

**UCHWAŁA NR XXXV/282/2021  
RADY MIEJSKIEJ W ŻAROWIE**

z dnia 25 listopada 2021 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla działki nr 123 i nr 18, obręb Żarów.**

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021r. poz. 1372 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) oraz Uchwały Nr XXVII/203/2021 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 11 lutego 2021 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 123 i nr 18, obręb Żarów, a także po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żarów zatwierdzonym Uchwałą Nr XXIV/183/2020 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 19 listopada 2020 r., uchwała się co następuje:

**Przedmiot i zakres ustaleń planu**

**§ 1.** 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 123 i nr 18, obręb Żarów, zwany dalej „planem”, w granicach określonych na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

2. Granicami opracowania objęto tereny działki nr 123 i nr 18, obręb Żarów.
3. Część tekstowa planu stanowi treść niniejszej uchwały.
4. Załącznikami do uchwały są:
  - 1) rysunek planu w skali 1:1000 – załącznik nr 1;
  - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu – załącznik nr 2;
  - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz źródeł ich finansowania – załącznik nr 3;
  - 4) dane przestrzenne – załącznik nr 4.

**§ 2.** 1. Ilekroć w planie jest mowa o:

- 1) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, które rozgraniczają tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu, wzdłuż których mogą być zlokalizowane zewnętrzne ściany budynków;
- 3) **planie** – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (tekst uchwały + rysunek planu);
- 4) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, zgodnie z przepisami odrębnymi z wyłączeniem tarasów i stropodachów;
- 5) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię liczoną po obrysie zewnętrznym ścian parteru budynku, bez uwzględniania obrysów schodów wejściowych, pochylni, tarasów;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie w terenie wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, które podczas realizacji planu będzie dominującą formą wykorzystania ponad 60% powierzchni działki budowlanej. Jeżeli przeznaczenie podstawowe terenu obejmuje więcej niż jedno przeznaczenie, należy przez to rozumieć, że przeznaczenia podstawowe mogą być realizowane w dowolnych proporcjach z zachowaniem ustalonych dla nich wymagań szczegółowych;
- 7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, traktowane, jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, określane indywidualnie dla każdego terenu;

- 8) **przynależnym zagospodarowaniu terenu** – należy przez to rozumieć, iż w granicach każdego terenu dopuszcza się, odpowiednio do przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego:
- urządzenia budowlane;
  - obiekty infrastruktury technicznej;
  - drogi wewnętrzne, place manewrowe, ciągi piesze, ciągi pieszo-jezdne, drogi rowerowe;
  - parkingi, dojścia, dojazdy;
  - garaże, budynki gospodarcze;
  - zielen urządzoną;
  - szalety;
  - obiekty małej architektury;
  - budowle terenowe takie, jak: tarasy, podjazdy, rampy, platformy mechaniczne, schody, boiska sportowe, korty tenisowe; w/w elementy powinny być bezpośrednio związane z przeznaczeniem terenu, funkcjonowaniem i obsługą obiektów usytuowanych na danym terenie;
- 9) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym oraz cyfrowym;
- 10) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający iloraz sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki;
- 11) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość, na której znajduje się najwyżej położony punkt konstrukcji dachu lub stropodachu, mierzoną w metrach od średniej rzędnej nieprzekształconego terenu w miejscu usytuowania budynku lub najwyżej położony punkt konstrukcji obiektu nie będącego budynkiem mierzoną w metrach od średniej rzędnej nieprzekształconego terenu w miejscu jego usytuowania.
2. Ilekroć w uchwale jest mowa o przeznaczeniu terenu określanym, jako:
- drogi publiczne** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację drogi zgodnie z definicją zawartą w przepisach odrębnych wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu w zakresie: ciągów pieszych, dróg rowerowych, parkingów, zieleni urządzonej, obiektów małej architektury, obiektów infrastruktury technicznej;
  - drogi wewnętrzne** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację ogólnodostępnej drogi niezaliczonej do żadnej kategorii dróg publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu w zakresie: ciągów pieszych, dróg rowerowych, parkingów, zieleni urządzonej i obiektów małej architektury, obiektów infrastruktury technicznej;
  - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub zespołu takich budynków, zgodnie z definicją zabudowy jednorodzinnej zawartą w przepisach odrębnych wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;
  - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego lub zespołu takich budynków, wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;
  - zabudowa usługowa** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację budynków służących działalności usługowej (w tym usług publicznych) oraz obiektów użyteczności publicznej wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu z wykluczeniem:
    - działalności związanej z logistyką, handlem hurtowym;
    - obsługi transportu;
    - składowania i magazynowania na odkrytych placach;
    - obsługi i napraw pojazdów mechanicznych, usług blacharskich, lakierniczych i wulkanizacyjnych pojazdów mechanicznych;

- e) demontażu pojazdów;
  - f) kamieniarstwa;
  - g) myjni samochodowych;
  - h) stacji paliw;
  - i) usług pogrzebowych i działalności pokrewnej, w tym krematoriów;
  - j) salonów gier i kasyn;
- 6) **zieleń urządzona** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację różnych form zieleni ukształtowanej, jako zieleń parkowa, skwery, zieleń izolacyjna wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu w zakresie budowli terenowych, obiektów małej architektury, obiektów infrastruktury technicznej.

### **Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.**

§ 3. 1. Wyznacza się tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

- 1) M – tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej;
- 2) KDW – tereny drogi wewnętrznej.

2. Następujące oznaczenia graficzne planu są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) ustalenia wyrażone w postaci symbolu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) strefa ograniczeń w zagospodarowaniu dla terenów sąsiadujących z linią kolejową o znaczeniu państwowym;
- 5) wskazane w wybranych miejscach (w metrach) odległości.

3. Oznaczenia graficzne planu nie wymienione w ust. 2 są ustaleniami informacyjnymi.

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.**

§ 4. 1. Dla prawidłowego kształtowania zabudowy w planie ustala się:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz według oznaczenia liczbowego w wybranych miejscach; dla terenów, na których brak graficznych oznaczeń linii zabudowy, należy stosować odległości od granic działek i linii rozgraniczających zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków na działce budowlanej w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy tej działki, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych w formie kontenerów;
- 4) dla budynków w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej w obrębie budynku stosowanie:
  - a) jednakowej wysokości budynków;
  - b) jednakowej kolorystyki i materiałów wykończeniowych elewacji;
  - c) jednakowej kolorystyki i materiałów pokrycia dachu;
  - d) jednakowego układu i nachylenia głównych połaci dachowych;
  - e) jednakowego detalu architektonicznego dla balustrad, podziału oraz wielkości okien i drzwi wejściowych;
- 5) stosowanie kolorystyki elewacji w odcieniach stonowanych pastelii, maksymalnie dwubarwnej, nie kontrastującej z otaczającą zabudową;
- 6) dopuszcza się stosowania pokryć dachowych z blach trapezowych i falistych na dachach płaskich;
- 7) gabaryty obiektów infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W granicach obszaru objętego planem dopuszcza się inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym oraz ponadlokalnym.

3. Z uwagi na brak audytu krajobrazowego sporządzanego przez organ Samorządu Województwa plan nie wskazuje granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych.

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu.**

§ 5. Dla terenów objętych planem ustala się:

- 1) obowiązek nieprzekraczania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z obowiązującymi przepisami:
  - a) dla terenów M – jak dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej;
  - b) w przypadku przekroczenia ww. standardów na terenach oznaczonych symbolem M i w budynkach będących w oddziaływaniu linii kolejowej nr 274, ustala się zastosowanie ochrony biernej przed hałasem w odniesieniu do terenów i budynków.
- 2) gospodarka odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi oraz na podstawie następujących zasad:
  - a) dopuszcza się magazynowanie odpadów jedynie przez ich wytwórcę, stosownie do przepisów odrębnych;
  - b) lokalizację miejsc magazynowania ww. odpadów należy określać w oparciu o przepisy odrębne;
  - c) w miejscach magazynowania ww. odpadów należy uwzględniać możliwość ich selektywnego zbierania;
  - d) zakazuje się tworzenia nowych miejsc przeznaczonych na tymczasowe magazynowanie odpadów przez prowadzącego zbieranie odpadów;
  - e) zakazuje się magazynowania odpadów przez prowadzącego przetwarzanie odpadów;
- 3) z terenów utwardzonych odprowadzanie wód deszczowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi; nie dopuszcza się odprowadzania wód opadowych na teren kolejowy i korzystania z kolejowych urządzeń odwadniających;
- 4) działalność przedsięwzięć lokalizowanych na obszarze objętym planem nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami działek, do których inwestor posiada tytuł prawny;
- 5) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 6) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw obowiązują przepisy odrębne.

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.**

§ 6. 1. W obszarze planu nie występują tereny i obiekty zabytkowe ujęte w rejestrze zabytków i w gminnej ewidencji zabytków.

2. W obszarze planu nie występują zewidencjonowane stanowiska archeologiczne. Postępowanie z przedmiotami lub obiektami o cechach zabytkowych odkrytymi w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub prac ziemnych należy prowadzić z uwzględnieniem obowiązujących przepisów odrębnych.

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

§ 7. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ustala się: chodniki i place należy wykonać z jednorodnych materiałów budowlanych.

### **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.**

§ 8. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem M.

1. Przeznaczenie terenu:

1) podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej (zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i / lub zabudowa usługowa);

2) dopuszczalne:

a) zabudowa jednorodzinna;

b) zieleni urządzona.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) realizacja zabudowy wielorodzinnej i usługowej w formie wolnostojącej;

2) w budynku wielorodzinnym dopuszcza się realizację usług w parterze;

3) realizacja zabudowy jednorodzinnej w formie wolnostojącej lub bliźniaczej lub szeregowej;

4) realizacja zabudowy gospodarczej w formie wolnostojącej, dopuszcza się realizację garaży w formie bliźniaczej lub szeregowej od 4 do 10 garaży w zespole.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05;

2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: dla zabudowy jednorodzinnej i usługowej: 1,00; dla zabudowy wielorodzinnej: 1,25;

3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,25;

4) w granicach działki wydzielonej pod garaże maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy oraz maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,00;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 35%;

6) wysokość do kalenicy budynku wielorodzinnego: do 17,0 m;

7) wysokość do kalenicy budynku usługowego: do 15,0 m;

8) wysokość do kalenicy budynku jednorodzinnego: do 10,0 m;

9) wysokość do kalenicy budynków pozostałych: do 6,0 m;

10) dachy dwuspadowe lub czterospadowe o nachyleniu połaci 30 – 40°; dopuszcza się dachy płaskie;

11) minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z § 12 ust. 6;

12) ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych (nie dotyczy działki wydzielonej pod garaże):

a) dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej – 700 m<sup>2</sup>;

b) dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej – 500 m<sup>2</sup>;

c) dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej – 300 m<sup>2</sup>;

d) dla zabudowy usługowej – 200 m<sup>2</sup>.

**Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.**

§ 9. W obszarze planu nie występują tereny lub obiektów podlegające ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

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

§ 10. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 50,0 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość działki: 5,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zawarty w zakresie 70-110°
- 4) wyżej wymienione parametry nie dotyczą infrastruktury technicznej i drogowej.

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.**

§ 11. 1. Ustala się zgodnie z przepisami odrębnymi ograniczenia w zagospodarowaniu, w tym zakaz zabudowy na terenach położonych w pasach technicznych od napowietrznych i doziemnych linii elektroenergetycznych.

2. Ustala się strefę ograniczeń w zagospodarowaniu dla terenów sąsiadujących z linią kolejową o znaczeniu państwowym o szerokości 20,0 m, w której należy uwzględnić obowiązujące przepisy odrębne w zakresie transportu kolejowego.

3. Obowiązują ustalenia § 5 i § 6.

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

§ 12. 1. Podstawowy układ komunikacji drogowej w granicach planu stanowi droga wewnętrzna oznaczona symbolem KDW.

2. Dla terenów drogi wewnętrznej KDW ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 5,0 m, zgodnie z oznaczeniem w wybranych miejscach na rysunku planu.

3. Dopuszcza się drogi wewnętrzne o szerokości minimum 5,0 m w granicach wydzielonych działek.

4. W obrębie linii rozgraniczających układu komunikacyjnego można lokalizować, dostosowane do klasy technicznej drogi miejsca postojowe oraz sieci infrastruktury technicznej.

5. W granicach linii rozgraniczających dróg dopuszcza się lokalizowanie urządzeń i obiektów związanych z obsługą komunikacji w trybie obowiązujących przepisów.

6. W granicach działek budowlanych lub w obiekcie budowlanym należy zabezpieczyć odpowiednio do potrzeb i przepisów szczególnych liczbę miejsc postojowych, w tym dla samochodów wyposażonych w kartę parkingową w minimalnych ilościach analogicznych jak wskazano w przepisach odrębnych dla dróg publicznych. Ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych w oparciu o następujące wskaźniki:

- 1) na terenach zabudowy mieszkaniowej - 1 m.p./1 mieszkanie;
- 2) na terenach zabudowy usługowej - 1 m.p./70 m<sup>2</sup> p.u. lub 1 m.p. /5 zatrudnionych;
- 3) dla samochodów wyposażonych w kartę parkingową:
  - a) 1 mp – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15;
  - b) 2 mp – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 21 do 60;
  - c) 4% – jeżeli liczba stanowisk wynosi powyżej 61;
  - d) w drogach publicznych, strefach zamieszkania i strefach ruchu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się miejsca parkingowe w kondygnacji podziemnej;
- 5) dopuszcza się dodatkowo uwzględnienie w bilansie przyulicznych miejsc postojowych.

§ 13. 1. Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej. Dopuszcza się możliwość indywidualnego rozwiązania gospodarki zaopatrzenia w wodę.

2. Odprowadzanie ścieków – do kanalizacji sanitarnej. Dopuszcza się możliwość indywidualnego rozwiązania gospodarki ściekowej.

3. Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej. Dopuszcza się możliwość indywidualnego rozwiązania gospodarki odprowadzania wód opadowych i roztopowych.

4. Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem urządzeń o wysokiej wydajności i małej emisji zanieczyszczeń. W przypadku pojawienia się zgłoszenia zapotrzebowania na gaz ustala się przyłączenie do rozdzielczej sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne w zakresie systemu gazowego.

6. Dla zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zasilanie w energię elektryczną odbywać się będzie z istniejącej sieci elektroenergetycznej; dopuszcza się budowę stacji transformatorowych i sieci zasilających średniego i niskiego napięcia;
- 2) należy zachować wymagane przepisami odległości projektowanych obiektów od linii elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy.

7. Dopuszcza się instalowanie urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100 kW z wyłączeniem instalacji wykorzystujących energię wiatru, w tym również mikroinstalacji wiatrowych.

8. W zakresie ochrony przeciwpożarowej należy uwzględnić wymagania wynikające z przepisów odrębnych. Należy zapewnić wyposażenie w hydranty zewnętrzne zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej na terenach przyległych do linii kolejowej nr 274 zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.**

§ 14. Nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

#### **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.**

§ 15. Plan ustala stawkę procentową 20% służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.

#### **Przepisy końcowe**

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Żarów.

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

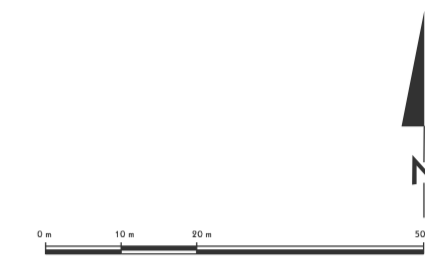
Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Żarowie

**Roman Konieczny**

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁKI NR 123 i NR 18, OBRĘB ŻARÓW

RYSunEK PLANU W SKALI 1 : 1000

ZAŁĄCZNIK NR 1  
 DO UCHWAŁY NR.....  
 RADY MIEJSKIEJ W ŻAROWIE  
 Z DNIA .....



licencja dla mapy zasadniczej nr GKVII.4030.2.683.2021\_0219\_CL1

№ 4030.2.43.2021  
 Poświadczam zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego  
 STAROSTA ŚWIDNICKI  
 Urszula Kuncewicz  
 13-01-2021



**LEGENDA**

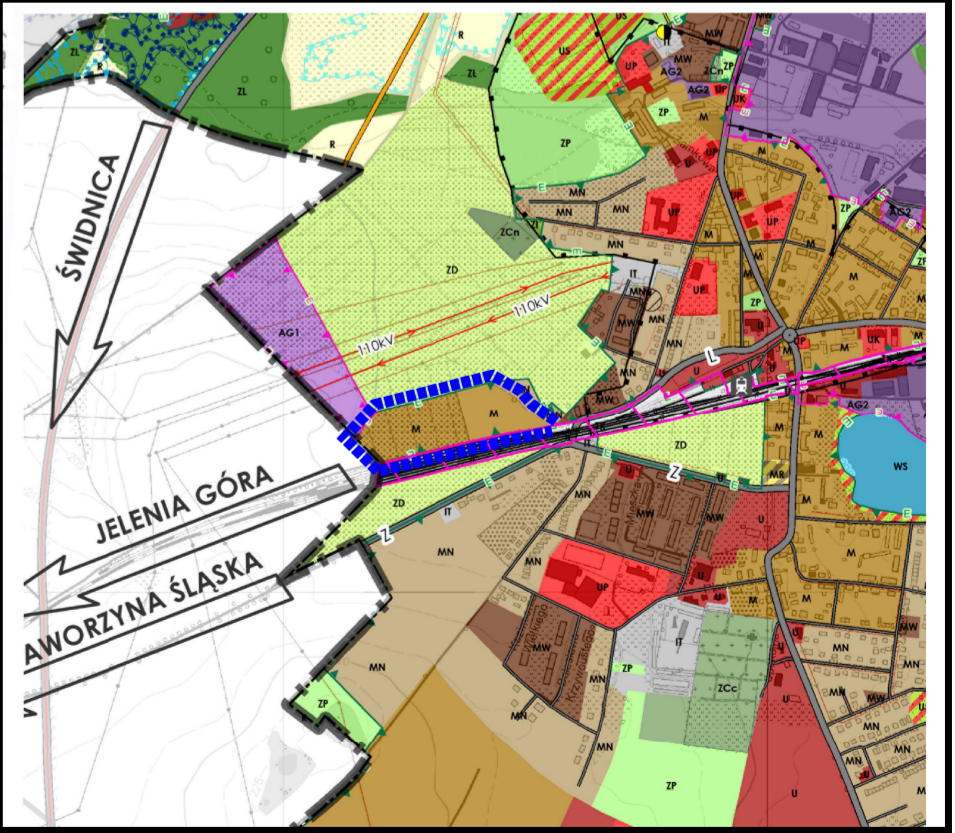
**OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE**

- M** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO - USŁUGOWEJ
- KDW** TERENY DROGI WEWNĘTRZNEJ
- ▲▲▲** NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- 6m** WSKAZANE W WYBRANYCH MIEJSCACH (W METRACH) ODLEGŁOŚCI
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- ▨ STREFA OGRANICZEN W ZAGOSPODAROWANIU DLA TERENÓW SĄSIADUJĄCYCH Z LINIĄ KOLEJOWĄ O ZNACZENIU PAŃSTWOWYM

**OZNACZENIA INFORMACYJNE**

- ▨ LINIE ELEKTROENERGETYCZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA WRAZ Z PASEM TECHNOLOGICZNYM, NA TERENIE KTÓREGO OBOWIĄZUJĄ OGRANICZENIA UŻYTKOWANIA I ZAGOSPODAROWANIA
- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- GRANICE GMINY ŻARÓW

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŻARÓW ZATWIERDZONEGO UCHWAŁĄ NR XXIV/183/2020 RADY MIEJSKIEJ W ŻAROWIE Z DNIA 19 LISTOPADA 2020 R.



<b>LA</b> urbanistyka i architektura sp. z o.o.	
TREŚĆ RYSUNKU:	MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁKI NR 123 I NR 18, OBRĘB ŻARÓW
ZESPÓŁ AUTORSKI:	mgr. URSZULA KUNCEWICZ mgr inż. PAULA ŚLIWA mgr. NATALIA POZLEWICZ

Opracowanie wykonane w układzie współrzędnych 2000 (EPSG: 2176)



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXV/282/2021  
Rady Miejskiej w Żarowie  
z dnia 25 listopada 2021 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.**

Na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U.2021.741 ze zmianami) Rada Miejska w Żarowie rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w następujący sposób.

W związku z brakiem zgłoszonych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 123 i nr 18, obręb Żarów, wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą skutków ustaleń planu na środowisko, nie rozstrzyga o sposobie ich rozpatrzenia.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.**

Na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U.2021.741 ze zm.) Rada Miejska w Żarowie rozstrzyga co następuje:

**§ 1.** 1. Ustala się finansowanie zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, a także finansowanie wykupu gruntów przeznaczonych do realizacji zadań celu publicznego i związanych z ustaleniami planu w kwocie około 328.428,00 zł.

2. Ustala się, że źródłem finansowania inwestycji i zadań, o których mowa w ust. 1 będą:

- 1) środki własne gminy;
- 2) fundusze Unijne;
- 3) Wojewódzki Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej;
- 4) kredyt bankowy;
- 5) emisja obligacji komunalnych.

**§ 2.** Ustala się wykorzystanie innych źródeł środków finansowych nie wymienionych w § 1 ust. 2, w tym również finansowanie inwestycji ze środków prywatnych.

**§ 3.** Wykorzystanie finansowania inwestycji powierza się Burmistrzowi Miasta Żarów.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXV/282/2021  
Rady Miejskiej w Żarowie  
z dnia 25 listopada 2021 r.  
Zalacznik4.xml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t.Dz.U. z 2021 r.poz. 741 z późn. zm.)**

## Uzasadnienie

### do uchwały Rady Miejskiej w Żarowie w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 123 i nr 18, obręb Żarów.

Rada Miejska w Żarowie uchwałą Nr XXVII/203/2021 z dnia 11 lutego 2021 r. zobowiązała Burmistrza Miasta Żarów do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 123 i nr 18, obręb Żarów.

Podjęcie prac nad planem wynikało z porządkowania ładu przestrzennego miasta oraz z prowadzonej polityki w tym zakresie, zgodnej z ustaleniami studium.

Granicami planu objęto tereny działki nr 18 i nr 123, położone przy linii kolejowej oraz w sąsiedztwie istniejącej zabudowy oraz w sąsiedztwie ogrodów działkowych. W aktualnie obowiązującym planie miejscowym dla miasta Żarów wnioskowany teren działki nr 123 przeznaczony jest na cele zabudowy produkcyjno – usługowej oraz działki nr 18 na cele elektrowni fotowoltaicznej. Zgodnie z aktualnymi potrzebami inwestycyjnymi gminy i inwestora powyższy teren należy przeznaczyć na cele zabudowy mieszkaniowej z usługami.

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

Projekt planu miejscowego był wyłożony wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w okresie od 01 do 22 października 2021 r. Dyskusja publiczna odbyła się dnia 06 października 2021 r. Natomiast uwagi do projektu można było składać do 08 listopada 2021 r. Do projektu planu nie wniesiono uwag.

Projektowane zagospodarowanie terenu jest zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żarów, zatwierdzonym uchwałą Nr XXIV/183/2020 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 19 listopada 2020 r.

Wszystkie czynności związane ze sporządzeniem projektu planu zostały przeprowadzone zgodnie z zasadami i trybem określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W świetle powyższego, podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 123 i nr 18, obręb Żarów jest zasadne.

Sporządziła:

Sylwia Niedźwiecka – insp. ds. gospodarki przestrzennej i ochrony środowiska

## **Uzasadnienie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 123 i nr 18, obręb Żarów**

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), Rada Miejska w Żarowie w dniu 11 lutego 2021 r. podjęła Uchwałę Nr XXVII/203/2021 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 123 i nr 18, obręb Żarów.

Stosownie do art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym została zbadana, przez Burmistrza zgodność przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żarów. Ustalenia planu nie naruszają ustaleń studium zatwierdzonego Uchwałą Nr XXIV/183/2020 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 19 listopada 2020 r.

Stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w niniejszym uzasadnieniu przedstawiono:

1) Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4.

2) Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2.

3) Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

### **Ad. 1). Art. 1 ust. 2**

1) W zakresie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury ustalono przeznaczenie podstawowe jako:

-M – tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej;

-KDW – tereny drogi wewnętrznej.

Wprowadzono również ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania poprzez realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej z dopuszczeniem zabudowy jednorodzinnej w formie wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej, ze względu na oddziaływanie hałasu od linii kolejowej relacji Wrocław Świebodzki - Zgorzelec (nr 274), ustalono linię zabudowy w odległości 15,0 m od granicy z terenem własności PKP oraz wprowadzono stosowne zapisy w zakresie ochrony środowiska i infrastruktury technicznej.

2) W zakresie walorów architektonicznych i krajobrazowych ustalono odpowiednie wskaźniki i gabaryty dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej dostosowane do badanego terenu. Dla terenów M ustalono wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na poziomie minimum 35% terenu.

3) W zakresie wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych ustalono:

-Obowiązek nieprzekraczania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z obowiązującymi przepisami: dla terenów M – jak dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej; w przypadku przekroczenia ww. standardów na terenach oznaczonych symbolem M i w budynkach będących w oddziaływaniu linii kolejowej nr 274, ustala się zastosowanie ochrony biernej przed hałasem w odniesieniu do terenów i budynków;

-gospodarka odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi oraz na podstawie następujących zasad: dopuszcza się magazynowanie odpadów jedynie przez ich wytwórcę, stosownie do przepisów odrębnych; lokalizację miejsc magazynowania ww. odpadów należy określać w oparciu o przepisy odrębne; w miejscach magazynowania ww. odpadów należy uwzględniać możliwość ich selektywnego zbierania; zakazuje się tworzenia nowych miejsc przeznaczonych na tymczasowe magazynowanie odpadów przez prowadzącego zbieranie odpadów; zakazuje się magazynowania odpadów przez prowadzącego przetwarzanie odpadów;

-z terenów utwardzonych odprowadzanie wód deszczowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi; nie dopuszcza się odprowadzania wód opadowych na teren kolejowy i korzystania z kolejowych urządzeń odwadniających;

-działalność przedsięwzięć lokalizowanych na obszarze objętym planem nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami działek, do których inwestor posiada tytuł prawny;

-zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;

-w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw obowiązują przepisy odrębne.

4)W zakresie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz ochrony dóbr kultury współczesnej ustalono, iż w obszarze planu nie występują tereny i obiekty zabytkowe ujęte w rejestrze zabytków i w gminnej ewidencji zabytków oraz zewidencjonowane stanowiska archeologiczne. Postępowanie z przedmiotami lub obiektami o cechach zabytkowych odkrytymi w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub prac ziemnych należy prowadzić z uwzględnieniem obowiązujących przepisów odrębnych.

5)W zakresie ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – wprowadzono ustalenia jak wyżej w pkt. 2. Dla osób niepełnosprawnych zapewniono możliwość korzystania z miejsc parkingowych w ilości: dla samochodów wyposażonych w kartę parkingową: 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15; 2 mp – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 21 do 60; 4% – jeżeli liczba stanowisk wynosi powyżej 61; w drogach publicznych, strefach zamieszkania i strefach ruchu zgodnie z przepisami odrębnymi.

6)W zakresie walorów ekonomicznych przestrzeni stwierdzono zasadność opracowania planu dla działki nr 18 i nr 123 , obręb Żarów, ze względu na uwarunkowania:

-kontynuację istniejącej zabudowy z możliwością przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej;

-dogodne powiązania komunikacyjne w układzie dróg dojazdowych i wewnętrznych,;

-możliwości i perspektywy dalszego rozwoju miasta ze względu na istniejące uwarunkowania społeczne i ekonomiczne.

7)W zakresie prawa własności stwierdzono prawo własności do dysponowania gruntami właścicieli terenu.

8)W zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa nie wprowadzono ustaleń, ze względu na brak przedmiotu tych ustaleń.

9)W zakresie potrzeb interesu publicznego nie wprowadzono ustaleń dotyczących wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

10)W zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych wprowadzono ustalenia:

-zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej; dopuszcza się możliwość indywidualnego rozwiązania gospodarki zaopatrzenia w wodę;

-odprowadzanie ścieków – do kanalizacji sanitarnej; dopuszcza się możliwość indywidualnego rozwiązania gospodarki ściekowej;

-odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej; dopuszcza się możliwość indywidualnego rozwiązania gospodarki odprowadzania wód opadowych i roztopowych;

-zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem urządzeń o wysokiej wydajności i małej emisji zanieczyszczeń; w przypadku pojawienia się zgłoszenia zapotrzebowania na gaz ustala się przyłączenie do rozdzielczej sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

-zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne w zakresie systemu gazowego;

-dla zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się: zasilanie w energię elektryczną odbywać się będzie z istniejącej sieci elektroenergetycznej; dopuszcza się budowę stacji transformatorowych i sieci zasilających średniego i niskiego napięcia; należy zachować wymagane przepisami odległości projektowanych obiektów od linii elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi; dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy;

-dopuszcza się instalowanie urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100 kW z wyłączeniem instalacji wykorzystujących energię wiatru, w tym również mikroinstalacji wiatrowych;

-w zakresie ochrony przeciwpożarowej należy uwzględnić wymagania wynikające z przepisów odrębnych;

-zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej na terenach przyległych do linii kolejowej nr 274 zgodnie z przepisami odrębnymi.

11)W zakresie zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej: informacje o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego oraz

o wyłożeniu do publicznego wglądu zamieszczono na stronie internetowej urzędu oraz w lokalnej prasie ze stosownym zapisem o możliwości składania wniosków i uwag do opracowania.

12)W zakresie zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych zostały zachowane wymagania wynikające z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisów odrębnych, w tym ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko oraz ustawy o dostępie do informacji publicznej.

13)W zakresie potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, dla celów zaopatrzenia w wodę wprowadzono wcześniej przytoczone ustalenia z zakresu ochrony środowiska oraz infrastruktury technicznej.

#### **Ad. 1). Art. 1 ust. 3**

Ustalając przeznaczenie terenu oraz potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu organ zważył interes publiczny i interesy prawne. Przeprowadzone zostały również analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Podjęcie prac nad planem wynika z porządkowania ładu przestrzennego miasta oraz z prowadzonej polityki w tym zakresie, zgodnej z ustaleniami studium.

Granicami planu objęto tereny działki nr 18 i nr 123, położone przy linii kolejowej oraz w sąsiedztwie istniejącej zabudowy oraz w sąsiedztwie ogrodów działkowych. W aktualnie obowiązującym planie miejscowym dla miasta Żarów wnioskowany teren działki nr 123 przeznaczony jest na cele zabudowy produkcyjno – usługowej oraz działki nr 18 na cele elektrowni fotowoltaicznej. Zgodnie z aktualnymi potrzebami inwestycyjnymi gminy i inwestora powyższy teren należy przeznaczyć na cele zabudowy mieszkaniowej z usługami.

#### **Ad. 1). Art. 1 ust. 4**

Przy lokalizowaniu nowej zabudowy uwzględnione zostały wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez:

1)Tereny objęte planem posiadają dostęp do dróg publicznych, w układzie komunikacyjnym miasta Żarów. Nowa zabudowa została zaplanowana z uwzględnieniem możliwości wykorzystania dostępu do istniejących dróg publicznych, poprzez drogi wewnętrzne zaplanowane wewnątrz struktury urbanistycznej terenu.

2)Istniejąca i nowa zabudowa została zlokalizowana w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu poprzez zapewnienie dostępu do istniejącej sieci dróg publicznych i tym samym możliwości korzystania z transportu zbiorowego.

3)Lokalizacja zabudowy nie spowoduje utrudnienia w przemieszczaniu się pieszych i rowerzystów. Przy lokalizacji nowej zabudowy zaplanowano drogi w liniach rozgraniczających umożliwiających budowę chodników i poboczy.

4)Nowa zabudowa została zlokalizowana jako uzupełnienie istniejącej zabudowy oraz jako kontynuacja istniejącej struktury funkcjonalno – przestrzennej z uwzględnieniem istniejącego układu komunikacyjnego, w granicach jednostki osadniczej obrębu Żarów.

#### **Ad. 2).**

Projekt planu jest zgodny z wynikami analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Żarów. Zgodnie z § 5 Uchwały Nr XLV/326/2017 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 23 listopada 2017 r. stwierdza się potrzebę kontynuacji prac nad aktualizacją miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

#### **Ad. 3).**

Na podstawie przeprowadzonych w prognozie skutków finansowych, szacunków i obliczeń, należy stwierdzić, że wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie korzystne dla Miasta. Wystąpią przychody wynikające z podatków od gruntów, od budynków, od gruntów rolnych i leśnych, przychody z tytułu sprzedaży gruntów oraz przychody wynikające z opłaty planistycznej i adiacenckiej.

Do niniejszego planu została sporządzona strategiczna ocena oddziaływania na środowisko według ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

W gazecie, na tablicy ogłoszeń urzędu i w mieście Żarów oraz na stronie internetowej urzędu ukazało się ogłoszenie / obwieszczenie Burmistrza Miasta Żarów o przystąpieniu do sporządzenia planu z możliwością składania wniosków do projektu planu z zakresu ochrony środowiska.

W gazecie, na tablicy ogłoszeń urzędu i w mieście Żarów oraz na stronie internetowej urzędu ukazało się ogłoszenie / obwieszczenie Burmistrza Miasta Żarów o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu w dniach od 01 do 22 października 2021 r. z możliwością składania uwag i wniosków do opracowania do dnia 08 listopada 2021 r. W dniu 06 października 2021 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego. W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu nie wpłynęły żadne uwagi.

Projekt planu uzyskał stosowne opinie właściwych organów, o których mowa w art. 57 i 58.

-Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska we Wrocławiu – *opinia pozytywna z dnia 06.08.2021 r.*;

-Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Świdnicy – *opinia pozytywna z dnia 30 lipca 2021 r.*