



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 20 września 2016 r.

Poz. 4289

UCHWAŁA NR XXVI/207/2016 RADY MIEJSKIEJ W ŻAROWIE

z dnia 15 września 2016 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie miasta Żarów, w rejonie ulic Armii Krajowej i Sportowej.

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 roku, poz. 446), art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 roku, poz. 778) oraz w związku z uchwałą nr VIII/72/2015 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 28 maja 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie miasta 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. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie miasta Żarów, w rejonie ulic Armii Krajowej i Sportowej.

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. Załącznikami do uchwały są ponadto:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu – załącznik nr 2;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – załącznik nr 3.

4. Załączniki nr 2 i 3 nie stanowią ustaleń planu.

§ 2. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

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

1) **Uo** – tereny usług oświaty:

- a) podstawowe przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa, usługi oświaty;
- b) dopuszcza się lokalizację na działce urządzeń infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej, dojazdów, dojazdów i ogrodzeń.

2) **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:

- a) podstawowe przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,

- b) dopuszcza się lokalizację zabudowy jednorodzinnej, obiektów gospodarczych związanych funkcjonalnie z podstawowym przeznaczeniem terenu (np. garaż) oraz urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń towarzyszących: dojeżdż, dojazdów i ogrodzeń oraz zieleni urządzonej.
- 3) **M/U** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej nieuciążliwej:
- a) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz zabudowa usługowa nieuciążliwa,
 - b) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń towarzyszących związanych funkcjonalnie z przeznaczeniem terenu: dojeżdż, dojazdów i ogrodzeń oraz zieleni urządzonej.
- 4) **Ur** – teren usług rzemieślniczych. Podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa.
- 5) **Ui** - tereny usług nieuciążliwych o różnym przeznaczeniu, w tym obiekty straży pożarnej:
- a) podstawowe przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa, budynki administracyjne, usługi nieuciążliwe;
 - b) dopuszcza się lokalizację na działce urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń towarzyszących: dojeżdż, dojazdów, ogrodzeń oraz zieleni urządzonej,
- 6) **G** – teren infrastruktury technicznej - gazownictwo, stacja redukcyjno-pomiarowa,
- 7) **ZC** – teren nieczynnego cmentarza wojennego,
- 8) **ZP** – teren zieleni urządzonej,
- 9) **KDW** – drogi wewnętrzne.

2. Ustalenia w zakresie ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) od strony drogi gminnej (ul. Armii Krajowej), pomiędzy liniami rozgraniczającymi drogę a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy zaleca się wykonanie pasów zieleni izolacyjnej z zastosowaniem gatunków rodzimych, dostosowanych do warunków klimatyczno-glebowych tego obszaru;
- 2) 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:

- 1) obowiązuje stosowanie dla celów grzewczych i technologicznych urządzeń przyjaznych dla środowiska o niskiej emisji zanieczyszczeń;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami **MW** i **M/U** obowiązuje ograniczenie poziomu hałasu ustalonego w przepisach szczególnych jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) uciążliwości wynikające z prowadzonej działalności gospodarczej nie mogą wykraczać poza granice terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 4) usuwanie odpadów komunalnych w systemie gospodarki komunalnej;
- 5) Gospodarkę odpadami wytworzonymi w wyniku prowadzenia działalności gospodarczej należy rozwiązać zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami szczegółowymi;
- 6) nawierzchnie dojazdów i miejsc parkingowych należy zabezpieczyć przed przenikaniem do gruntu i wód powierzchniowych zanieczyszczeń ropopochodnych i innych substancji chemicznych.

4. **Zasady kształtowania krajobrazu:** 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.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) obszar objęty planem stanowi ruralistyczny, XIX-wieczny układ urbanistyczny znajdujący się w strefie ochrony konserwatorskiej oraz w obszarze obserwacji archeologicznej.
- 2) cmentarz u zbiegu ulic Sportowej i Armii Krajowej podlega ochronie konserwatorskiej.

- 3) zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 4) wszelkie przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkami pozyskane w trakcie prac ziemnych lub odkryte jako przypadkowe znalezisko podlegają ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych.

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, brak w obszarze objętym planem przestrzeni publicznych.

7. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dla terenu zabudowy, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1.Uo** obowiązują:
 - a) linie zabudowy w odległości od 0 m dla zabudowy zlokalizowanej na granicy działki z drogą wewnętrzną do 4 m dla pozostałych granic od dróg klasy wewnętrznej (**KDW**), zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
 - b) wysokość zabudowy nie powinna przekraczać 18 m;
 - c) maksymalna intensywność zabudowy: 1,0;
 - d) minimalna intensywność zabudowy: 0,5;
 - e) w zagospodarowaniu działki należy minimum 30% ich powierzchni przeznaczyć pod zagospodarowanie biologicznie czynne (np. zieleń urządzona, zadrzewienia);
 - f) należy zapewnić min. 1 miejsce postojowe na 10 zatrudnionych, w tym 5% dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.
- 2) dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej nieuciążliwej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **2.M/U** obowiązują:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 0 m dla istniejącej zabudowy zlokalizowanej na granicy działki z drogą wewnętrzną oraz zachowanie istniejącej linii zabudowy w odległości 5 m od terenu oznaczonego symbolem **4.G**;
 - b) wysokość zabudowy nie powinna przekraczać 15 m;
 - c) maksymalna intensywność zabudowy: 0,8;
 - d) minimalna intensywność zabudowy: 0,6;
 - e) w zagospodarowaniu działki przeznaczonej pod zabudowę minimum 10% ich powierzchni należy przeznaczyć pod zagospodarowanie biologicznie czynne;
 - f) należy zapewnić min. 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie.
- 3) dla terenu zabudowy oznaczonego na rysunku planu symbolem **3. Ur** obowiązują:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 0 m dla istniejącej zabudowy zlokalizowanej na granicy działki z drogą (**4.KDW**);
 - b) wysokość zabudowy nie powinna przekraczać 7 m;
 - c) maksymalna intensywność zabudowy: 2,0;
 - d) nie ustala się powierzchni przeznaczonej pod zagospodarowanie biologicznie czynne, ponieważ teren jest w 100% zabudowany;
 - e) należy zapewnić min. 1 miejsce postojowe na 10 zatrudnionych, parking wydzielić na placu zlokalizowanym na terenie **4.KDW**.
- 4) dla terenu zabudowy, oznaczonego na rysunku planu symbolem **4.G** – stacja redukcyjno - pomiarowa, obowiązują:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 10 m od drogi wewnętrznej (**4.KDW**);

- b) wysokość zabudowy nie powinna przekraczać 5 m;
 - c) maksymalna intensywność zabudowy: 0,5;
 - d) w zagospodarowaniu działki minimum 30% powierzchni należy przeznaczyć pod zagospodarowanie biologicznie czynne;
 - e) nie ustala się liczby miejsc postojowych, ponieważ stacja redukcyjno-pomiarowa nie wymaga stałego zatrudnienia.
- 5) dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **5.MW** obowiązują:
- a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 0 m od granicy z drogą wewnętrzną i 6 m od drogi wewnętrznej (**4.KDW**), zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
 - b) wysokość zabudowy nie powinna przekraczać 15 m;
 - c) maksymalna intensywność zabudowy: 1,0;
 - d) minimalna intensywność zabudowy: 0,6;
 - e) w zagospodarowaniu terenu przeznaczonego pod projektowaną zabudowę minimum 40% powierzchni należy przeznaczyć pod zagospodarowanie biologicznie czynne;
 - f) należy zapewnić min. 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie w zabudowie wielorodzinnej i 2 w zabudowie jednorodzinnej.
- 6) dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **6.MW** obowiązują:
- a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6 m od drogi gminnej KDL, od dróg wewnętrznych **1.KDW** 10 m oraz 5 m od drogi wewnętrznej **2.KDW**, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
 - b) wysokość zabudowy nie powinna przekraczać 15 m;
 - c) maksymalna intensywność zabudowy: 1,0;
 - d) minimalna intensywność zabudowy: 0,6;
 - e) w zagospodarowaniu terenu przeznaczonego pod projektowaną zabudowę minimum 40% powierzchni należy przeznaczyć pod zagospodarowanie biologicznie czynne;
 - f) należy zapewnić min. 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie.
- 7) dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **7.MW** obowiązują:
- a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 10 m od drogi gminnej KDL, 0 m od dróg wewnętrznych **2. KDW** i **3.KDW**, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
 - b) wysokość zabudowy nie powinna przekraczać 15 m;
 - c) maksymalna intensywność zabudowy: 1,0;
 - d) minimalna intensywność zabudowy: 0,6;
 - e) w zagospodarowaniu terenu przeznaczonego pod projektowaną zabudowę minimum 40% powierzchni należy przeznaczyć pod zagospodarowanie biologicznie czynne;
 - f) należy zapewnić min. 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie.
- 8) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **8.ZC** i **9.ZP** nie ustala się zasad zabudowy ze względu na brak zabudowy.
- 9) dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **10.MW** obowiązują:
- a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 0 m od granicy z drogą wewnętrzną **4.KDW**, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

- b) wysokość zabudowy nie powinna przekraczać 15 m;
- c) maksymalna intensywność zabudowy: 1,0;
- d) minimalna intensywność zabudowy: 0,6;
- e) w zagospodarowaniu terenu przeznaczanego pod projektowaną zabudowę minimum 40% powierzchni należy przeznaczyć pod zagospodarowanie biologicznie czynne;
- f) należy zapewnić min. 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie w zabudowie wielorodzinnej i 2 w zabudowie jednorodzinnej.

10) dla terenu zabudowy oznaczonego na rysunku planu symbolem **11. Ui** obowiązują:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 10 m od drogi gminnej (**KDL**) i 0 m od drogi wewnętrznej **4.KDW** ze względu na istniejącą zabudowę;
- b) wysokość zabudowy nie powinna przekraczać 15 m;
- c) maksymalna intensywność zabudowy: 0,8;
- d) minimalna intensywność zabudowy: 0,6;
- e) w zagospodarowaniu terenu przeznaczanego pod projektowaną zabudowę minimum 40% ich powierzchni należy przeznaczyć pod zagospodarowanie biologicznie czynne;
- f) należy zapewnić min. 1 miejsce postojowe na 10 zatrudnionych, w tym 5% dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: Obszar znajdujący 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).
- b) Strzegomka od Pełcznicy do Bystrzycy o kodzie PLRW600020134899. Zgodnie z zapisami PGW, JCWP zostały ocenione jako silnie zmienione, o złym stanie, niezagrożone nieosiągnięciem celu środowiskowego jakim jest dobry potencjał ekologiczny i dobry stan chemiczny.

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

Ustala się następujące warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dla terenów zabudowy usługowej (**Uo, Ur, Ui**) ustala się minimalną szerokość frontu działki nie mniejsza niż 4 m, kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego 90° z tolerancją do 5%;
- 2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (**MW**) i jednorodzinnej ustala się szerokość frontu działki nie mniejsza niż 15 m, kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego 90° z tolerancją do 5%;
- 3) dla terenu oznaczonego **4.G**, warunków nie ustala się – obiekt infrastruktury technicznej;
- 4) dla terenów oznaczonych symbolami **8.ZC** i **9.ZP** warunków nie ustala się;
- 5) dla terenów powstałych w wyniku scalania i podziału wymienionych w punkcie 1) i 2) wymagane jest zapewnienie dostępu do drogi.

10. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

W obszarze objętym planem nie dopuszcza się realizacji inwestycji, które zgodnie z przepisami o ochronie środowiska mogą zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, a także instalacji powodujących znaczne zanieczyszczenia poszczególnych elementów przyrodniczych albo środowiska jako całości oraz inwestycji mogących wymagać sporządzenia raportu oddziaływania przedsięwzięcia potencjalnie znacząco oddziaływującego na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykaże ich znaczące oddziaływanie (nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej).

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

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru ustala się drogami publicznymi przylegającymi do terenu oraz drogami wewnętrznymi KDW o szerokości w liniach rozgraniczających min. 4 m;
- 2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,
 - b) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - c) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacyjnej,
 - d) odprowadzanie wód opadowych do gruntu lub kanalizacji deszczowej zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - e) w zakresie telekomunikacji ustala się realizację systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych.

§ 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 30%.

§ 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:
R. Konieczny

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXVI/207/2016 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 15 września 2016 r.

m. ŻARÓW
MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OBSZARU POŁOŻONEGO W REJONIE ULIC ARMII KRAJOWEJ
I SPORTOWEJ

SKALA 1:1000
 0 10 50m

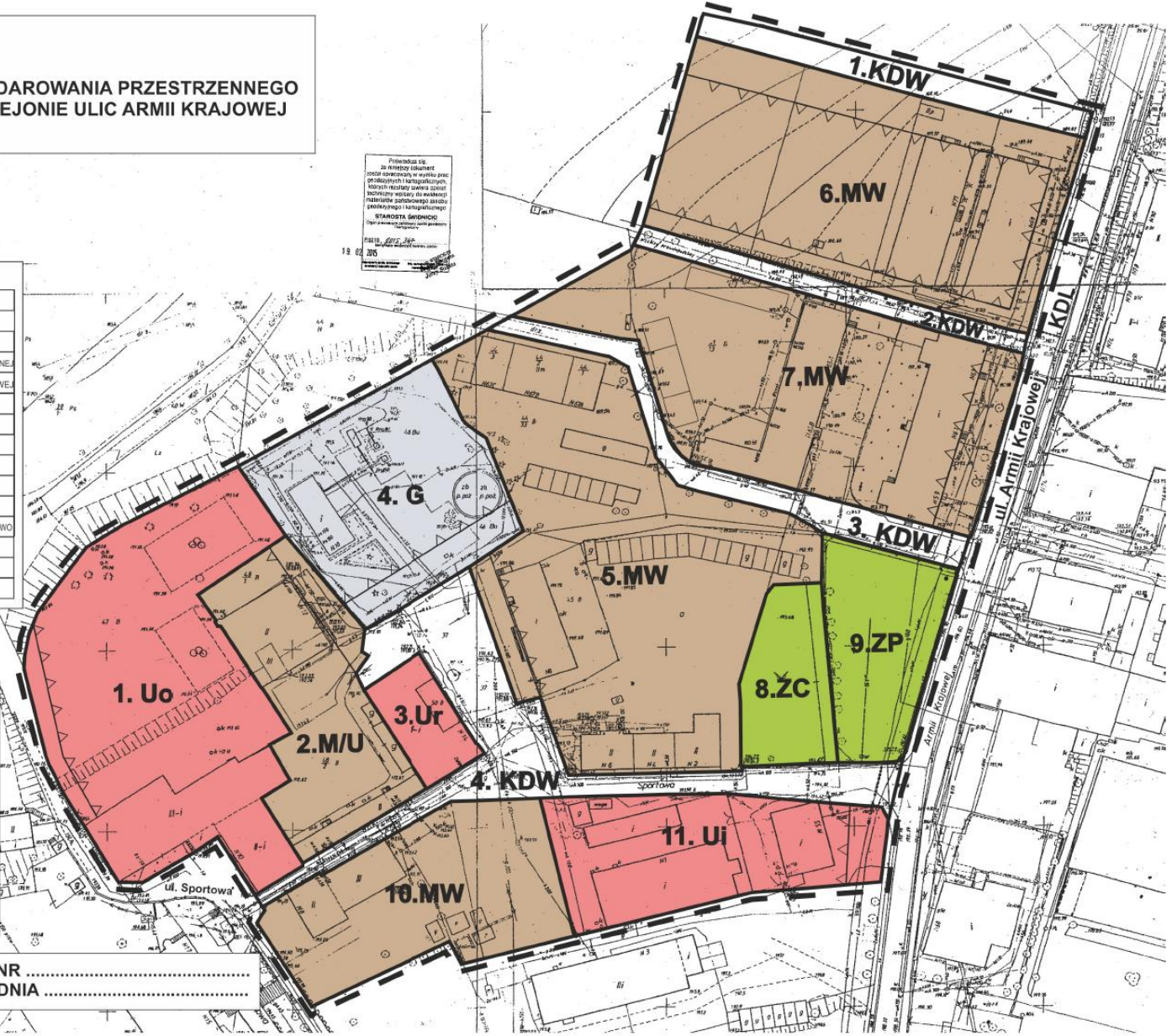
LEGENDA:

	GRANICA OPRACOWANIA
USTALENIA PLANU:	
PRZEZNACZENIE TERENU:	
MW	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
M/U	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I USŁUGOWEJ
Uo	TERENY USŁUG OŚWIATY
Ur	TERENY USŁUG RZEMIEŚNICZYCH
Ui	TERENY USŁUG (RÓŻNE)
ZP	TERENY ZIELENI URZĄDZONE, - PARKI
ZC	TERENY CMENTARZY
KDW	TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
G	TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - GAZOWNICTWO
ZAGOSPODAROWANIE TERENU:	
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE
	NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY

Przeznaczenie terenu zgodnie z Ustawą o planowaniu przestrzennym w sprawie sposobów oznaczania terenów przeznaczonych do zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej, rzemieślniczej, oświatowej, sportowej, rekreacyjnej, kulturalnej, społecznej i kulturalnej. **STANOWISKO SERWISOWE** 19.02.2016



ZALĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR
 RADY MIEJSKIEJ W ŻAROWIE Z DNIA



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXVI/207/2016
Rady Miejskiej w Żarowie
z dnia 15 września 2016 r.

zawierający informacje o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

1. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie miasta Żarów, gmina Żarów, w rejonie ulic Armii Krajowej i Sportowej.

Projekt planu miejscowego był wyłożony wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w okresie od 04.08.2016 r. do 25.08.2016 r. Dyskusja publiczna odbyła się dnia 25.08.2016 r. Natomiast uwagi można było składać do 08.09.2016 r.

Wniesiono jedną uwagę w trakcie dyskusji publicznej. Uwaga została uwzględniona.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXVI/207/2016
Rady Miejskiej w Żarowie
z dnia 15 września 2016 r.

zawierający informacje o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy i zasadach ich finansowania.

1. 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.