



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 4 października 2017 r.

Poz. 4040

### UCHWAŁA NR XLIII/308/2017 RADY MIEJSKIEJ W ŻAROWIE

z dnia 28 września 2017 r.

#### **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 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 2017 r., poz. 1073) oraz w związku z uchwałą nr III/15/2014 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 23 grudnia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w obrębie wsi Wierzbna, gmina Żarów oraz uchwały nr IV/24/2015 w sprawie zmiany uchwały nr III/15/2014 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 23 grudnia 2014 r., a także po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy, Rada Miejska w Żarowie uchwała, co następuje:

**§ 1. 1.** Uchwała 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, stanowiącym załączniki nr 1 w skali 1:1 000 przedstawionym na arkuszach: **1.1, 1.2, 1.3.**

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.** W obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

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

1) **Arkusz 1.1.**

a) **A.1.MN** - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

- podstawowe przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych, urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojazd, dojazdów.

2) **Arkusz 1.2.**

a) **B.1.MN** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

- podstawowe przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych, urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojeżdż, dojazdów, dróg wewnętrznych.

b) **B.2.RM** – zabudowa zagrodowa.

- podstawowe przeznaczenie terenu – zabudowa zagrodowa;
- dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojeżdż, dojazdów.

3) **Arkusz 1.3.**

a) **C.1.MN** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

- podstawowe przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych, urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojeżdż, dojazdów, dróg wewnętrznych.

**2. Ustalenia w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** Zakazuje się realizacji obiektów i urządzeń, które nie są związane lub kolidują z przeznaczeniem terenu.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN**) obowiązuje ograniczenie poziomu hałasu ustalonego w przepisach szczególnych dla tego terenu;
- 2) obowiązuje stosowanie dla celów grzewczych urządzeń przyjaznych dla środowiska o niskiej emisji zanieczyszczeń;
- 3) usuwanie odpadów komunalnych należy wykonywać 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 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 oznaczony symbolem **B.2.RM**, przedstawiony na arkuszu **1.2.**, położony jest na terenie historycznego układu ruralistycznego oraz obszaru obserwacji archeologicznej dla nowożytnego siedliska wsi o genezie średniowiecznej. Z uwagi na domniemanie zawartości relikwów archeologicznych, wprowadza się strefę ochrony zabytków archeologicznych;
- 2) odkryte podczas prowadzenia prac ziemnych przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkami, objęte są wszelkimi rygorami prawnymi wynikającymi z 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 otwartych przestrzeni publicznych.

**7. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (**MN**) ustala się:

- a) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 800 m<sup>2</sup>;
- b) powierzchnię nowej zabudowy nieprzekraczającą 30% powierzchni działki;
- c) wysokość projektowanej zabudowy do dwóch kondygnacji naziemnych łącznie z poddaszem użytkowym, nie przekraczającą 9 m;

- d) dachy symetryczne (dotyczy zasadniczej bryły budynku), dwuspadowe lub naczółkowe z możliwością wykonania okien dachowych i lukarn. Nachylenie połaci dachowej w granicach od 38° do 45°. Obowiązuje pokrycie dachu ceramiczne – matowe, w odcieniach koloru czerwonego lub brązowego;
- e) w zagospodarowaniu działki przeznaczonej pod zabudowę minimum 50% jej powierzchni należy przeznaczyć pod zagospodarowanie biologicznie czynne;
- f) w zagospodarowaniu działki należy zapewnić min. 2 miejsca postojowe dla użytkowników stałych i przebywających czasowo, wliczając w to garaż;
- g) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,4;
- h) linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu w odległości od 4 m do 10 m od linii rozgraniczających drogi.

**8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:**

- 1) obszar objęty planem położony jest w granicach jednostki planistycznej gospodarowania wodami – jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP):
  - Tarnawka o kodzie PLRW600016134889, która stanowi część scalonej części wód *Strzegomka od Pelcznicy 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;
- 2) tereny oznaczone na arkuszach 1.1, 1.2, 1.3 znajdują się w zasięgu ryzyka powodziowego spowodowanego uszkodzeniem bądź zniszczeniem wałów przeciwpowodziowych;
- 3) ustala się ochronę wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniami, m.in. poprzez kompleksowe i zgodne z obowiązującymi wymogami ochrony środowiska rozwiązanie gospodarki wodnej, ściekowej (ścieki: bytowe, komunalne, wody opadowe i roztopowe) oraz gospodarki odpadami z wykorzystaniem istniejących obiektów infrastruktury technicznej.

**9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału terenów objętych planem:**

- 1) dla projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału terenu ustala się:
  - a) minimalną szerokość frontu działek – 10,0 m;
  - b) kąt 90° (prosty) położenia granic w stosunku do pasa drogowego z tolerancją do 10%.
- 2) dla projektowanej zabudowy zagrodowej dla działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału terenu ustala się:
  - a) minimalną szerokość frontu działek – 10,0 m;
  - b) kąt 90° (prosty) położenia granic w stosunku do pasa drogowego z tolerancją do 10%;
- 3) dla działek powstałych w wyniku scalania wymienionych w punktach 1 – 2 wymagane jest zapewnienie dostępu do drogi.

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

Nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, ponieważ nie występuje potrzeba ich ustalania.

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

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru ustala się istniejącymi drogami gminnymi oraz projektowanymi drogami wewnętrznymi o szerokości min. 5,00 m,
- 2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
  - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,
  - b) zaopatrzenie w wodę z wiejskiej sieci wodociągowej,

- c) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się rozwiązanie lokalne (zbiorniki bezodpływowe, oczyszczalnie przydomowe),
  - d) odprowadzanie wód opadowych do gruntu zgodnie z obowiązującymi przepisami,
  - e) w zakresie telekomunikacji – ustala się realizację systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych,
- 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię elektryczną ze źródeł odnawialnych, takich jak energia słoneczna, pompy ciepłe o mocy nie przekraczającej 100kW.

§ 3. Do czasu zmiany sposobu zagospodarowania terenów, o których mowa w § 2, pozostają one w dotychczasowym użytkowaniu.

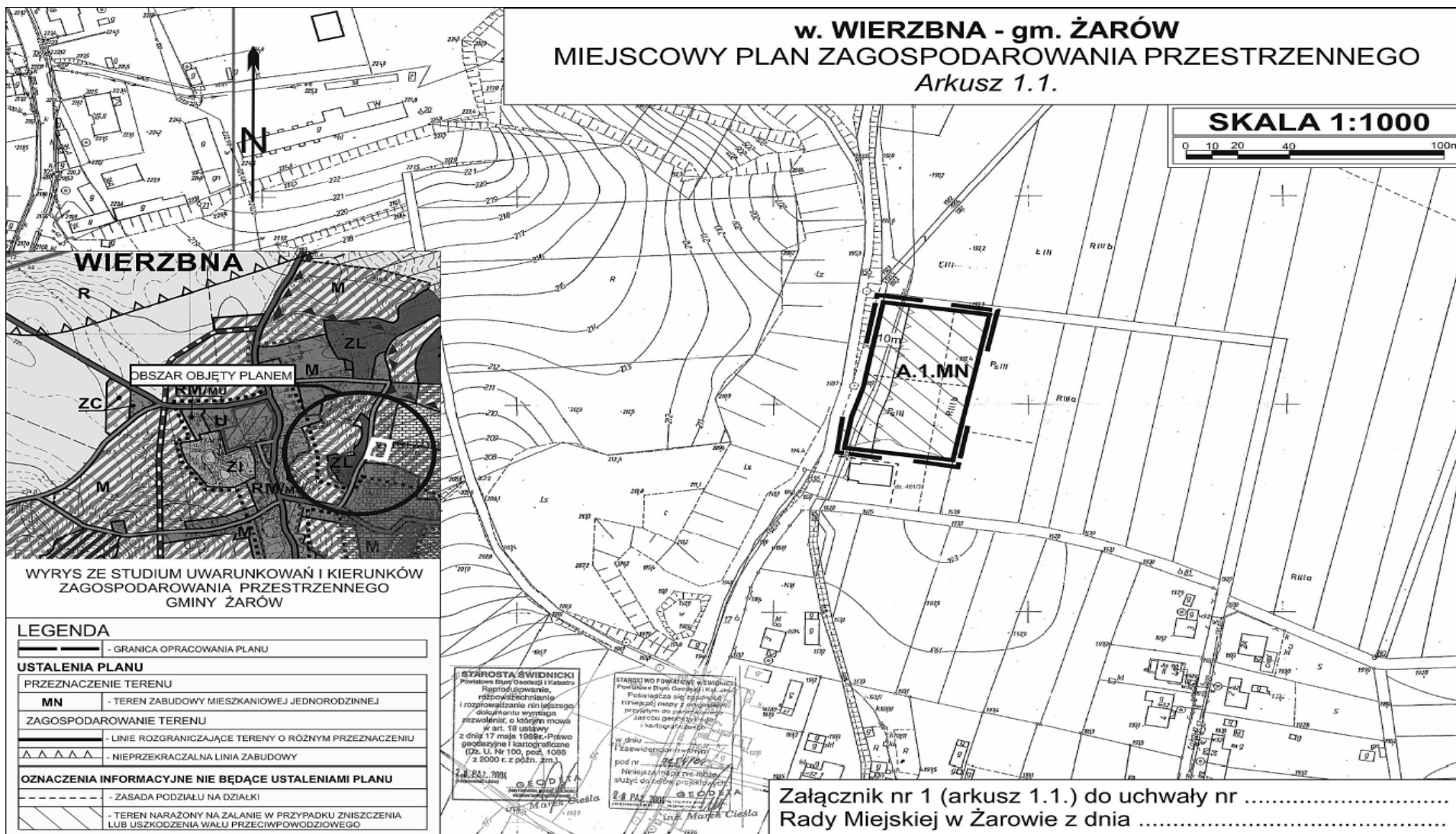
§ 4. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości z tytułu uchwalenia planu, o której mowa w art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 20%.

§ 5. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Żarów.

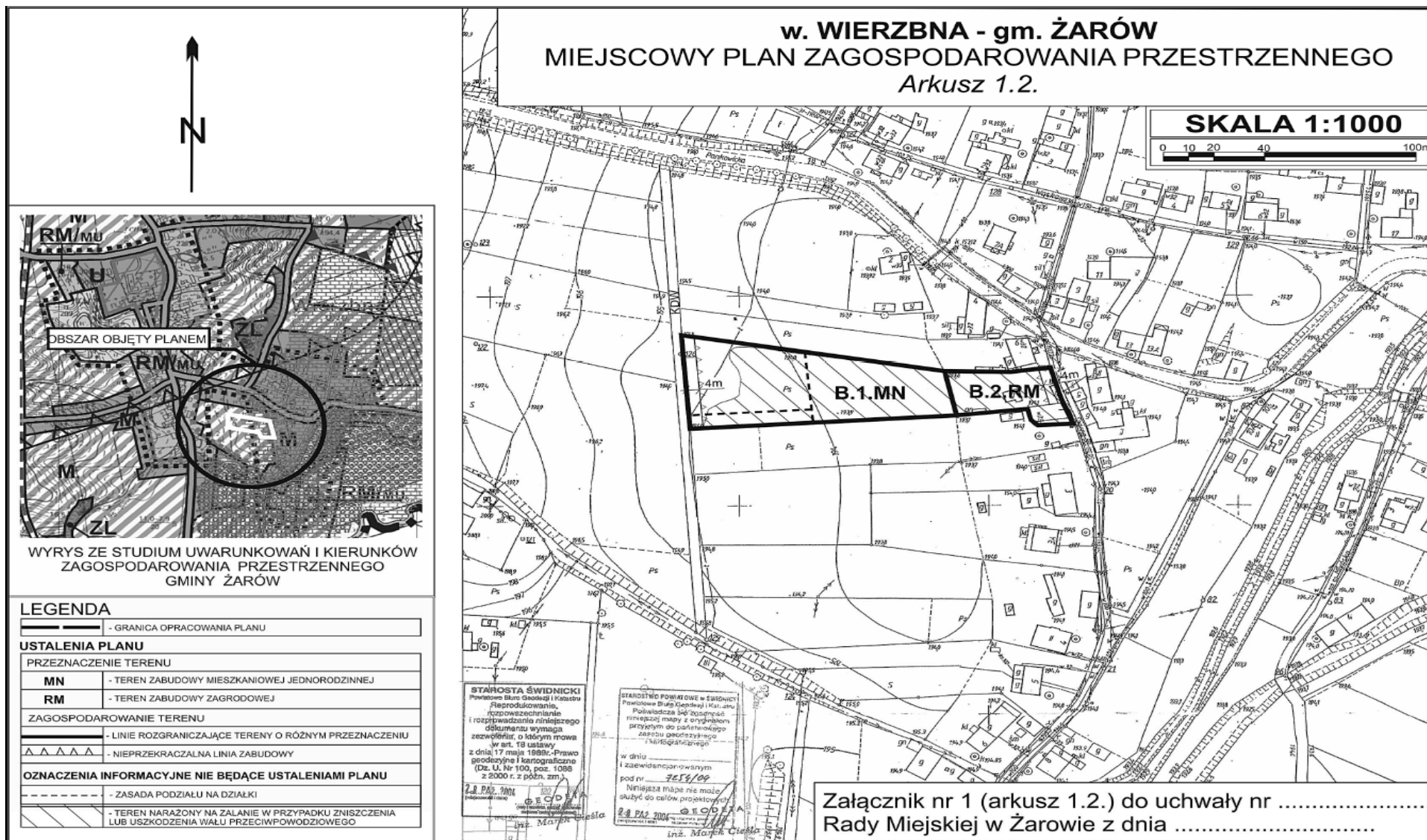
§ 6. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Żarowie:  
*R. Konieczny*

Załącznik nr 1(arkusz 1.1) do uchwały nr XLIII/308/2017  
Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 28 września 2017 r.

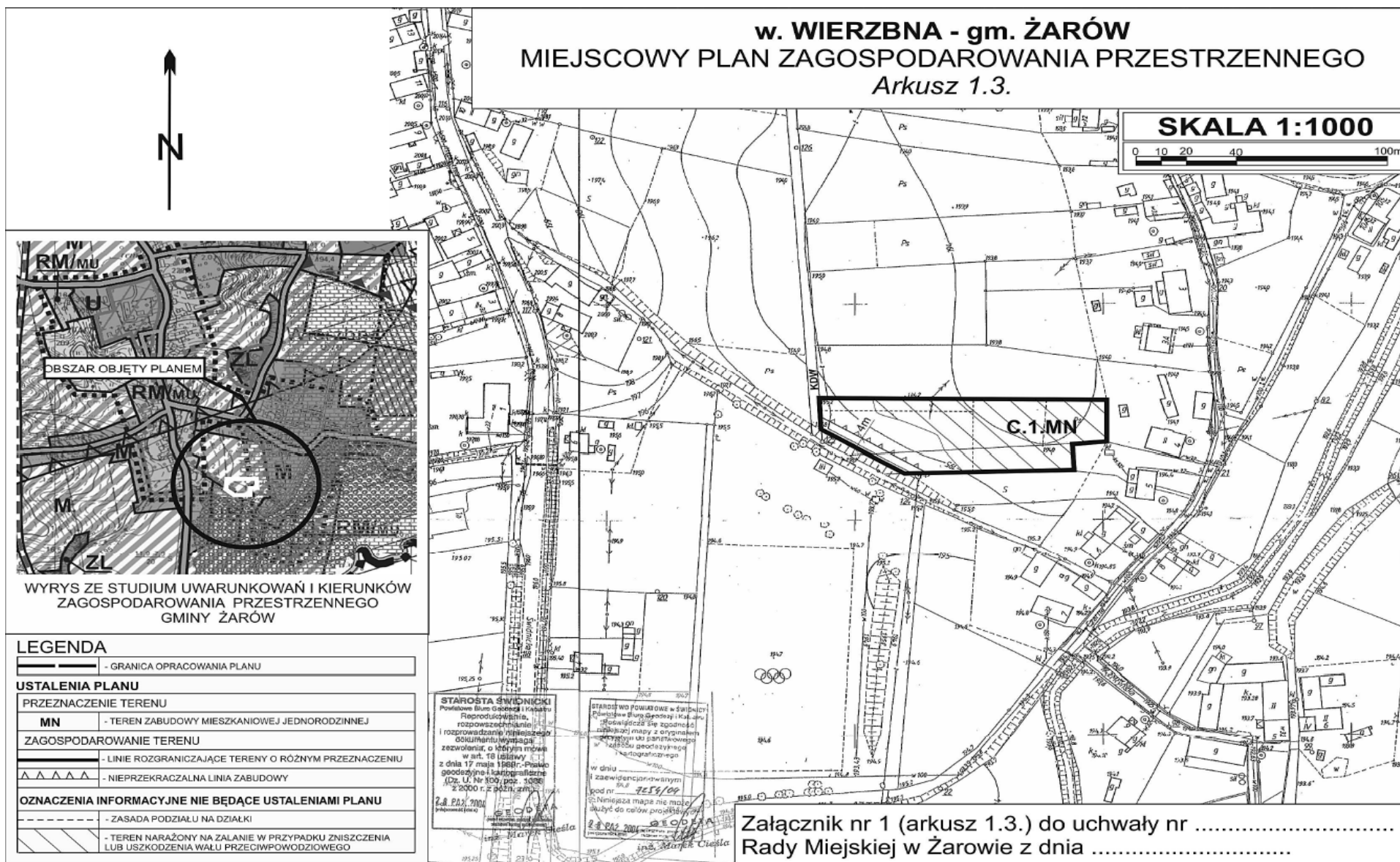


Załącznik nr 1(arkusz 1.2) do uchwały nr XLIII/308/2017  
Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 28 września 2017 r.





Załącznik nr 1(arkusz 1.3) do uchwały nr XLIII/308/2017  
Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 28 września 2017 r.



Załącznik nr 2 do uchwały nr XLIII/308/2017  
Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 28 września 2017 r.

### **zawierający informacje o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu**

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

Projekt planu miejscowego był wyłożony wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w okresie od 25.05.2017 r. do 16.06.2017 r. Dyskusja publiczna odbyła się dnia 16.06.2017 r. Natomiast uwagi można było składać do 30.06.2017 r.

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



Załącznik nr 3 do uchwały nr XLIII/308/2017  
Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 28 września 2017 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 projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w obrębie wsi Wierzbna, gmina Żarów, 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.