



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 23 listopada 2022 r.

Poz. 5655

### UCHWAŁA NR XLIV/360/2022 RADY MIEJSKIEJ W ŻAROWIE

z dnia 6 października 2022 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Kruków, gmina Żarów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r., poz. 559 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.), w związku z uchwałą nr XXXI/246/2021 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 24 czerwca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Kruków, gmina Żarów, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żarów, zatwierdzonego uchwałą XXIV/183/2020 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 19 listopada 2020 r., uchwala się co następuje:

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Kruków, gmina Żarów.

2. Granice obszaru objętego planem, o którym mowa w ust. 1, wyznaczone są na rysunku planu.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000 – załącznik nr 1 – stanowiący integralną część planu;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do planu – załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania – załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne – załącznik nr 4.

**§ 2.** Ilekroć w uchwale i na rysunku planu jest mowa o:

- 1) **maksymalnej wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od średniej rzędnej nieprzekształconego terenu w miejscu usytuowania budynku lub wiaty do najwyższej położonej kalenicy/krawędzi dachu, a w przypadku innych obiektów budowlanych ich pełną wysokość mierzoną od średniej rzędnej nieprzekształconego terenu w miejscu usytuowania tego obiektu do najwyższego punktu;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, która nie może być przekroczona przy usytuowaniu zewnętrznej ściany głównej bryły budynku lub obiektu budowlanego;
- 3) **planie** – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;

- 4) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu będzie dominującą formą wykorzystania terenu, zajmującą więcej niż 60 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone do lokalizacji na danym terenie, traktowane jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego;
- 6) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, posiadający symbol literowy;
- 7) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć obiekty, sieci, przyłącza i urządzenia związane z uzbrojeniem terenu i/lub działki;
- 8) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację zieleni w postaci ciągów intensywniej zieleni pełniącej formę izolacyjną.

## **Rozdział 2.**

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

§ 3. 1. Ustala się podstawowe przeznaczenie dla terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami:

- 1) **1.Pe i 2.Pe** – tereny rozmieszczenia instalacji fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej większej niż 100 kW, dla których dopuszcza się jako uzupełniające przeznaczenie terenu:
  - a) drogi wewnętrzne,
  - b) ciekі wodne i rowy melioracyjne;
- 2) **ZL** – las, dla którego dopuszcza się jako uzupełniające przeznaczenie terenu infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne, w zakresie nie naruszającym przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych;
- 3) **KDW** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. W ramach realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustalonym przeznaczeniem dopuszcza się budowę obiektów towarzyszących takich jak parkingi, dojścia, dojazdy.

3. Na obszarze objętym planem, dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej, pod warunkiem, że nie ograniczy to możliwości wykorzystania terenu w sposób określony planem.

## **Rozdział 3.**

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

§ 4. 1. Ustala się następujące wymagania dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakaz sytuowania obiektów budowlanych na działce zgodnie z ustalonymi w planie liniami zabudowy oraz z przepisami techniczno – budowlanymi;
- 2) nakaz kształtowania zabudowy zgodnie z ustaleniami rozdziału 7.

2. Ustala się nakaz wprowadzania ciągów zieleni izolacyjnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, w granicach obszaru do zagospodarowania w formie zieleni izolacyjnej wskazanego na rysunku planu.

## **Rozdział 4.**

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

§ 5. 1. Ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

2. Energię dla celów technologicznych należy pozyskiwać z wykorzystaniem systemów proekologicznych, spełniających wymogi przepisów antysmogowych.

3. Obszary objęte planem nie podlegają ochronie akustycznej.

4. W zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić istniejące systemy melioracji poprzez zapewnienie ich ciągłości, powiązań zewnętrznych i przepustowości.

5. Uciążliwość związana z działalnością prowadzoną w obrębie działki nie może naruszać standardów jakości środowiska ustalonych dla działek sąsiednich.

6. W zakresie zasad gospodarowania odpadami ustala się:

- 1) na obszarze objętym planem dopuszcza się magazynowanie odpadów jedynie przez ich wytwórcę, stosownie do przepisów odrębnych;
- 1) lokalizację miejsc magazynowania ww. odpadów należy określać w oparciu o przepisy odrębne.

7. Na obszarze objętym planem nie ustala się zasad kształtowania krajobrazu.

#### **Rozdział 5.**

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

§ 6. Na obszarze planu odkryte w trakcie prowadzenia prac ziemnych przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkami, objęte są ochroną wynikającą z przepisów odrębnych.

§ 7. W granicach obszaru objętego planem nie występują obiekty zaliczane do dóbr kultury współczesnej podlegające ochronie.

#### **Rozdział 6.**

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

§ 8. Na obszarze objętym ustaleniami planu nie występują obszary przestrzeni publicznych, wymagające ich kształtowania.

#### **Rozdział 7.**

### **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, maksymalna wysokość zabudowy oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów**

§ 9. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1.Pe** i **2.Pe** ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu w odległości:
  - a) 6 m od drogi oznaczonej symbolem KDW i drogi gminnej położonej poza granicami planu oznaczonej symbolem *Kdr*,
  - b) 15 m od drogi gminnej położonej poza granicami planu oznaczanej symbolem *KD-L*;
- 2) zakaz budowy budynków za wyjątkiem kontenerowych stacji transformatorowych SN/nn, stacji elektroenergetycznej WN/SN oraz kontenerowych magazynów;
- 3) maksymalny wskaźnik zabudowy – 80% powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy dopuszczonej w pkt 2, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - a) minimalny – 0,00,
  - b) maksymalny – 0,8;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie ustala się z zastrzeżeniem, że powierzchnie nie zajęte pod obiekty budowlane należy zachować jako biologicznie czynne, z dopuszczeniem użytkowania rolniczego;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy do 5 m;
- 7) geometria dachu – dowolna;
- 8) w terenie 2.Pe ustala się obszar o szerokości 10 m do zagospodarowania w formie zieleni izolacyjnej o wysokości minimum 4,00 m, w północnej części terenu objętego planem.

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZL** ustala się zakaz zabudowy, z wykluczeniem uzupełniającego przeznaczenia terenów oraz zagospodarowania dopuszczonego na terenie lasu w przepisach odrębnych.

3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDW** ustala się szerokość 5 m zgodnie z liniami rozgraniczającymi wyznaczonymi na rysunku planu z poszerzeniem w obrębie skrzyżowania oraz placu do zawracania pojazdów.

#### **Rozdział 8.**

**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, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa**

§ 10. 1. Na obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, zagrożone osuwaniem się mas ziemnych oraz krajobraz priorytetowy.

2. Na obszarze objętym planem nie występują tereny zamknięte.

#### **Rozdział 9.**

**Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

§ 11. 1. Nie ustala się granic obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalny front nowo wydzielanej działki przylegającej do drogi – 30 m;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki 2000 m<sup>2</sup>;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego do którego przylega front działki 70° - 110°;
- 4) powyższe ustalenia nie odnoszą się do działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną i drogi.

#### **Rozdział 10.**

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

§ 12. Na obszarze objętym ustaleniami planu wprowadza się zakazy zabudowy w granicach terenu ZL w zakresie ustalonym w rozdziale 7.

#### **Rozdział 11.**

**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury oraz systemów komunikacji wraz z minimalną liczbą miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji**

§ 13. 1. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem ustala się istniejącymi drogami położonymi poza granicami planu oraz drogami wewnętrznymi dopuszczonymi ustaleniami planu.

2. W ramach obsługi komunikacyjnej działek budowlanych dopuszcza się realizację dojazdów i dróg wewnętrznych o następujących parametrach:

- 1) szerokość pasa drogi wewnętrznej – minimum 6 m;
- 2) dla dojazdu lub drogi wewnętrznej nie posiadającej dwustronnego połączenia z układem dróg publicznych nakaz wyznaczenia placu do zawracania pojazdów, jak dla dróg dojazdowych, o wielkości wskazanej w przepisach odrębnych.

3. Ustala się następujące zasady realizacji miejsc parkingowych:

- 1) minimalna liczba miejsc parkingowych w granicach terenów Pe – 1 miejsce w granicach terenu;
- 2) przeznaczenie terenów pod rozmieszczenie instalacji fotowoltaicznych nie wymaga wyznaczenia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.

§ 14. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

- 1) budowa nowych sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych, wzdłuż linii rozgraniczających teren lub wzdłuż granic działek, o ile z istniejących uwarunkowań nie wynikają inne wymagania;
- 2) dopuszcza się budowę nowych dystrybucyjnych sieci wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi związanymi z uzbrojeniem terenu na całym obszarze opracowania planu;

- 3) dopuszcza się wymianę, rozbudowę i przebudowę wszystkich istniejących sieci dystrybucyjnych oraz urządzeń uzbrojenia terenu;
- 4) w zakresie gospodarowania **wodami opadowymi i roztopowymi** ustala się odprowadzanie do kanalizacji deszczowej, z dopuszczeniem stosowania rozwiązań polegających na zagospodarowaniu wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączenie do gruntu lub retencjonowanie na działce budowlanej wraz ze spowolnieniem ich odpływu do odbiornika;
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:
  - a) ustala się dostawę wody z urządzeń i sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dla zapewnienia wody do celów przeciwpożarowych ustala się nakaz realizacji hydrantów zgodnie z obowiązującym w tym zakresie przepisami odrębnymi, z dopuszczeniem realizacji zbiorników przeciwpożarowych;
- 6) w zakresie **odprowadzania i oczyszczania ścieków**:
  - a) ustala się odprowadzanie do sieci kanalizacji sanitarnej,
  - b) dopuszcza się możliwość indywidualnego rozwiązania gospodarki ściekowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w **energię elektryczną** ustala się zasilanie w energię z istniejących i planowanych sieci dystrybucyjnych średniego i niskiego napięcia poprzez istniejące i projektowane stacje transformatorowe oraz linie NN;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w **energię cieplną** – nie ustala się;
- 9) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** dopuszcza się budowę dystrybucyjnej sieci gazowej w oparciu o obowiązujące przepisy szczególne w zakresie systemu gazowego;
- 10) w zakresie urządzeń **infrastruktury teletechnicznej** dopuszcza się lokalizację inwestycji z zakresu łączności publicznej – w rozumieniu i na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 15. 1. Ustala się granice obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energie z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 100 kW, jedynie w formie instalacji fotowoltaicznych wraz z towarzyszącą infrastrukturą elektroenergetyczną, jako tożsame z liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami: 1.Pe i 2.Pe.

2. Ustala się strefy ochronne od urządzeń, o których mowa w ust. 1 zgodnie z oznaczeniem zawartym na rysunkach planu, w granicach których nie wprowadza się dodatkowych ustaleń ponad ustalenia dotyczące poszczególnych terenów.

3. W granicach poszczególnych terenów wchodzących w skład obszarów, o których mowa w ust.1, dopuszcza się dodatkowo rozmieszczenie urządzeń fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej do 100 kW.

## **Rozdział 12.**

### **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

§ 16. Nie ustala się tymczasowych sposobów zagospodarowania terenu.

## **Rozdział 13.**

### **Przepisy końcowe**

§ 17. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 20 %.

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Żarów.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Żarowie:  
**Roman Konieczny**

STAROSTA ŚWIDNICKI  
 Nr kanc. : GKVII.4030.2.732.2022  
 Nazwa organu prowadzącego państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny  
 PL.PZGIK.  
 Data wykonania kopii: 04-2022  
 Imię: Zbigniew Wiącek  
 Reprezentacja: Zbigniew Wiącek

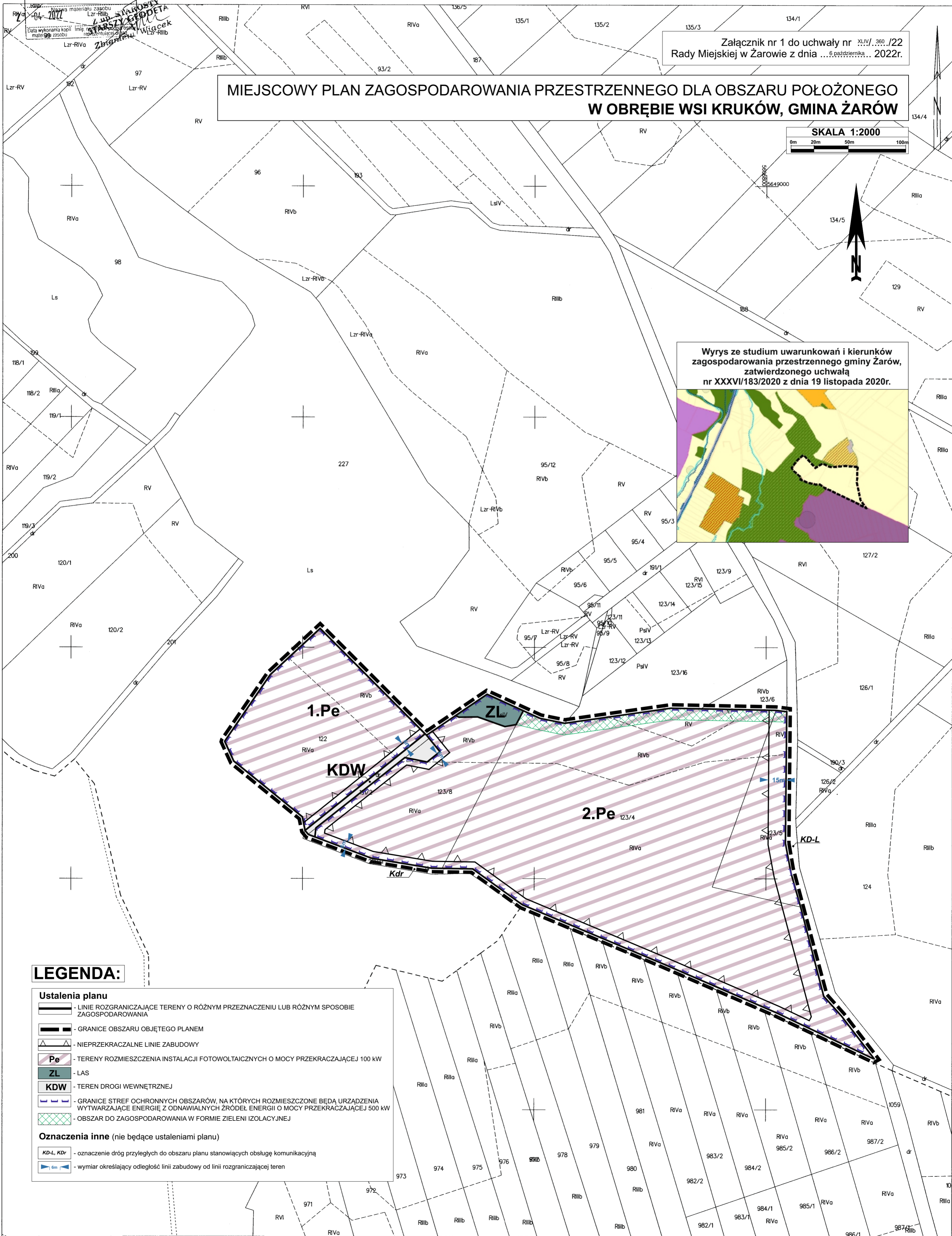
MAPA EWIDENCYJNA  
 SKALA 1:2000

Województwo: dolnośląskie  
 Powiat: świdnicki  
 Jednostka ewidencyjna: 021908\_5, Żarów - obszar wiejski  
 Obręb: 0006, Kruków

Załącznik nr 1 do uchwały nr XLIV/360/22  
 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia ...6 października... 2022r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO  
 W OBRĘBIE WSI KRUKÓW, GMINA ŻARÓW

SKALA 1:2000  
 0m 20m 50m 100m



**LEGENDA:**

- Ustalenia planu**
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYM SPOSOBIE ZAGOSPODAROWANIA
  - GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
  - NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
  - TERENY ROZMIESZCZENIA INSTALACJI FOTOWOLTAICZNYCH O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100 kW
  - LAS
  - TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
  - GRANICE STREF OCHRONNYCH OBSZARÓW, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ URZĄDZENIA WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGI O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 500 kW
  - OBSZAR DO ZAGOSPODAROWANIA W FORMIE ZIELENI IZOLACYJNEJ
- Oznaczenia inne (nie będące ustaleniami planu)**
- oznaczenie dróg przyległych do obszaru planu stanowiących obsługę komunikacyjną
  - wymiar określający odległość linii zabudowy od linii rozgraniczającej teren

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLIV/360/2022  
Rady Miejskiej w Żarowie  
z dnia 6 października 2022 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Kruków, gm. Żarów**

Do projektu **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Kruków, gm. Żarów**, w ustawowo przyjętym terminie nie wniesiono żadnych uwag.

W związku z powyższym Rada Miejska w Żarowie nie dokonuje rozstrzygnięcia w sprawie uwag.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLIV/360/2022  
Rady Miejskiej w Żarowie  
z dnia 6 października 2022 r.

**Informacje o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej  
należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania**

Plan nie zawiera elementów wymagających finansowania z budżetu gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLIV/360/2022  
Rady Miejskiej w Żarowie  
z dnia 6 października 2022 r.  
Zalacznik4.gml

**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 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**