



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 5 czerwca 2015 r.

Poz. 2486

UCHWAŁA NR VIII/75/2015 RADY MIEJSKIEJ W ŻAROWIE

z dnia 28 maja 2015 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębie miasta Żarów

Na podstawie art. 18 ust. 2 punkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz. 594 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199) oraz w związku z uchwałami Rady Miejskiej w Żarowie: nr XXII/162/2012 z dnia 12 kwietnia 2012 r. oraz nr XXIII/171/2012 z dnia 17 maja 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębie miasta Żarowa, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żarów, Rada Miejska w Żarowie uchwala co następuje:

§ 1. Zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w Żarowie w granicach określonych na rysunku planu.

§ 2. 1. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o której mowa w § 1, zwana dalej planem miejscowym składa się z tekstu uchwały oraz 3 rysunków planu, stanowiących załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, przedstawionych na arkuszach 1A, 1B, 1C w skali 1:1000

2. Załącznikami do niniejszej uchwały nie będącymi ustaleniami planu są:

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

§ 3. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) dla poszczególnych terenów, wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, ustala się następujące przeznaczenie podstawowe:
 - a) **U** – tereny zabudowy usługowej,
 - b) **E_{pv}** – tereny lokalizacji ogniw fotowoltaicznych do wytwarzania energii elektrycznej,
 - c) **ZP** – tereny zieleni urządzonej,
 - d) **ZL** – tereny lasów
 - e) **KD** – tereny dróg publicznych:
 - L – ulica lokalna,
 - f) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych
 - g) **R** – tereny rolne;
- 2) dopuszcza się realizację obiektów, innych niż zakazane w dalszej części uchwały, o funkcjach nie kolidujących z podstawowym przeznaczeniem terenu.
- 3) jeżeli ustalenia zawarte w dalszej części uchwały nie stanowią inaczej dla terenów:
 - a) zabudowy usługowej (U) funkcjami dopuszczalnymi są w szczególności:

- mieszkania służbowe,
 - drogi wewnętrzne,
 - parkingi i garaże,
 - zieleń urządzona,
 - na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem A.1.U dopuszcza się lokalizację stacji paliw płynnych.
- b) lokalizacji ogniw fotowoltaicznych do wytwarzania energii elektrycznej (E_{pv}) funkcjami dopuszczalnymi są w szczególności:
- uprawy rolnicze,
 - drogi wewnętrzne,
 - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
- c) zieleni urządzonej (ZP) funkcjami dopuszczalnymi są w szczególności:
- obiekty małej architektury,
 - obiekty handlowo-usługowe o powierzchni zabudowy do 120 m²,
 - drogi wewnętrzne (piesze i pieszo-jezdne),
 - parkingi;
- d) dróg wewnętrznych (KDW) funkcjami dopuszczalnymi są w szczególności:
- zieleń urządzona,
 - ścieżki rowerowe,
 - mała architektura,
 - miejsca postojowe i parkingowe;
- 4) niezależnie od przeznaczenia terenu, w całym obszarze objętym planem, dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem, że nie ograniczą one możliwości wykorzystania terenu w sposób określony w planie.

§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 2) w granicach opracowania planu obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów nie spełniających wymagań określonych w § 8 niniejszej uchwały, zakaz nie dotyczy obiektów tymczasowych w rozumieniu przepisów Prawa budowlanego;
- 3) zakazuje się grodzenia terenu przy wykorzystaniu prefabrykowanych elementów betonowych.

§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz prowadzenia działalności związanej z gospodarką odpadami;
- 2) prowadzenie działalności gospodarczej nie może powodować ponadnormatywnego oddziaływania na obszary położone poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 3) nawierzchnię dróg wewnętrznych oraz innych powierzchni narażonych na zanieczyszczenie produktami pochodzenia naftowego należy zabezpieczyć przed możliwością przenikania do gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych substancji ropopochodnych i innych substancji chemicznych;
- 4) do celów grzewczych jak i technologicznych stosować przyjazne środowisku nośniki energii;
- 5) usuwanie odpadów komunalnych rozwiązać w oparciu o gminny system gospodarki komunalnej;
- 6) usuwanie odpadów wytworzonych w wyniku prowadzenia działalności usługowej należy rozwiązać w trybie przepisów szczególnych.

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w granicach planu znajduje się budynek przewidziany do ochrony, figurujący w Gminnej Ewidencji Zabytków, dla którego ustala się obowiązek:
 - a) zachowania historycznej bryły budynku, kształtu i geometrii dachu,
 - b) utrzymania i odtworzenia zniszczonego ceglanego detalu architektonicznego, kamiennych okładzin ścian oraz historycznego pokrycia dachowego,
 - c) zachowania kształtu, rozmieszczenia oraz wielkości otworów okiennych i drzwiowych w zgodzie z historycznym wizerunkiem budynku,
 - d) utrzymania lub odtworzenia kształtu oryginalnej stolarki okiennej, dopuszcza się wykonanie nowych otworów pod warunkiem ich właściwego zharmonizowania z zabytkową elewacją budynku,
 - e) stosowania kolorystyki i materiałów nawiązujących do tradycyjnych, lokalnych rozwiązań,

- f) ewentualnego montażu elementów instalacji technicznych oraz reklam z uwzględnieniem zabytkowego charakteru obiektu;
- 2) odkryte podczas prac ziemnych przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkami objęte są wszelkimi rygorami prawnymi wynikającymi z przepisów odrębnych.

§ 7. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) na przestrzeń publiczną w obszarze objętym planem składają się:
 - a) tereny dróg publicznych oznaczone na rysunku planu symbolem KD(L),
 - b) ogrodzenia usytuowane od strony dróg publicznych;
- 2) w obrębie przestrzeni publicznej ustala się:
 - a) zakaz stosowania rozwiązań architektoniczno-budowlanych powodujących ograniczenie dostępności przez osoby niepełnosprawne,
 - b) zakaz lokalizacji nośników reklamowych, oraz banerów i tablic reklamowych na ogrodzeniach, za wyjątkiem tablic i szyldów informacyjnych związanych z prowadzoną w miejscu ich lokalizacji działalnością gospodarczą oraz obiektów gminnego systemu informacji wizualnej,
 - c) możliwość lokalizacji obiektów małej architektury.

§ 8. 1. Dla terenów zabudowy usługowej oznaczonej na rysunku planu symbolem A.1.U ustala się:

- 1) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości od 8 m do 16 m od linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych sposobach zagospodarowania,
 - b) minimalna szerokość elewacji frontowej: 10 m;
 - c) maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż 12 m,
 - d) forma i układ dachów: – nie określa się
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,7,
 - b) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,1,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 20 % ,
 - d) minimalna liczba miejsc do parkowania: 20 na każde 1000 m² powierzchni sprzedaży.

2. Dla terenów zabudowy usługowej oznaczonej na rysunku planu symbolem A.5.U ustala się:

- 1) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy: nie ustala się,
 - b) minimalna szerokość elewacji frontowej: 5 m,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż 6 m,
 - d) forma i układ dachów: – nie określa się
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,8,
 - b) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,1,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 5% ,
 - d) minimalna liczba miejsc do parkowania: nie określa się.

3. Dla terenów zabudowy usługowej oznaczonej na rysunku planu symbolem C.1.U ustala się:

- 1) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 8 m od linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych sposobach zagospodarowania,
 - b) minimalna szerokość elewacji frontowej: 6 m,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż 12 m,
 - d) forma i układ dachów: – nie określa się
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - e) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,7,

- a) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,1,
- b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30% ,
- c) minimalna liczba miejsc do parkowania: nie określa się.

4. Dla terenów lokalizacji ogniw fotowoltaicznych do wytwarzania energii elektrycznej oznaczonych na rysunku planu symbolem B.1.Epv ustala się:

- 1) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 15 m od linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych sposobach zagospodarowania,
 - b) minimalna szerokość elewacji frontowej: nie ustala się,
 - c) maksymalna wysokość konstrukcji: do 3,5 m,
 - d) forma i układ dachów: – nie określa się
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział powierzchni instalacji w powierzchni działki: 60 %,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki: 30% ,
 - c) minimalna liczba miejsc do parkowania: nie określa się.

5. Dla terenów zieleni urządzonej oznaczonych na rysunku planu symbolem A.2.ZP ustala się:

- 1) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy: nie ustala się,
 - b) minimalna szerokość elewacji frontowej: 6 m,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy: do 3,5 m,
 - d) forma i układ dachów: – nie określa się
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: 0,7,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki: 5% ,
 - c) minimalna liczba miejsc do parkowania: nie określa się.

§ 9. W zakresie granic i sposobów 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 ustala się:

- 1) na rysunku planu wyznaczono obszar szczególnego zagrożenia powodzią, w granicach którego obowiązują zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 2) na obszarze objętym planem nie występują:
 - a) tereny górnicze,
 - b) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

§ 10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) nie ustala się obszarów wymagających scaleń nieruchomości;
- 2) minimalna szerokość frontu działki przeznaczonej do samodzielnego zagospodarowania, uzyskana w wyniku scalenia i podziału, nie może być mniejsza niż 15 m;
- 3) minimalna wielkość działki przeznaczonej do samodzielnego zagospodarowania, uzyskana w wyniku scalenia i podziału, nie może być mniejsza niż 0,05 ha;
- 4) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego przyjmą w przedziale od 75° do 105°;
- 5) dopuszcza się wydzielenie pasa gruntu z przeznaczeniem pod drogę wewnętrzną o przebiegu nie ustalonym liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, pod następującymi warunkami:
 - a) minimalna szerokość pasa terenu wydzielanego pod drogi – 6 m,
 - b) wyznaczenie drogi wewnętrznej nie mającej dwustronnego połączenia z układem dróg istniejących wymaga wyznaczenia placu do zawracania pojazdów.

§ 11. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) ustala się zakaz zabudowy dla terenów rolnych oznaczonych na rysunku planu symbolem R oraz terenów leśnych oznaczonych na rysunku planu symbolem ZL,

- 2) zakaz zabudowy, o którym mowa w pkt 1 nie dotyczy melioracji wodnych, przeciwpowodziowych i przeciwpożarowych, obiektów i urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej, a także dróg dojazdowych do gruntów rolnych i leśnych.

§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę przyjmuje się zasadę zbiorowego zaopatrzenia w wodę do celów socjalno-bytowych z gminnego systemu wodociągowego;
- 2) w zakresie odprowadzania ścieków przyjmuje się zasadę wyposażenia obszarów objętych planem w system kanalizacji sanitarnej zakończony oczyszczalnią ścieków na terenie gminy Żarów, do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się zastosowanie szczelnych, bezodpływowych zbiorników na ścieki lub oczyszczalni przyobiektowych;
- 3) w zakresie odprowadzenia ścieków opadowych ustala się:
 - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych rozwiązać w oparciu o istniejący system cieków powierzchniowych, z wykorzystaniem istniejącego i projektowanego systemu kanalizacji deszczowej,
 - b) dopuszcza się zastosowanie rozwiązań indywidualnych służących zatrzymaniu wód w granicach terenu związanego z realizacją inwestycji w postaci studni chłonnych, zbiorników wodnych i systemów rozszczepiających,
 - c) dla nawierzchni utwardzonych, nieprzepuszczalnych o powierzchni powyżej 1000 m², innych niż drogi i ulice, wymaga się zastosowania urządzeń eliminujących z wód deszczowych i opadowych substancji ropopochodnych i zawiesin, przed ich wprowadzeniem do kanalizacji deszczowej;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w gaz dopuszcza się realizację infrastruktury pozwalającej na zaopatrzenie w gaz sieciowy oraz stosowanie indywidualnych źródeł zasilania;
- 5) w zakresie elektroenergetyki:
 - a) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i planowanych sieci średniego i niskiego napięcia,
 - b) modernizacja i rozbudowa sieci zasilającej w postaci kabla ziemnego, dopuszcza się budowę linii napowietrznych w przypadku, gdy nie ma technicznych możliwości przeprowadzenia ich pod ziemią;
- 6) dopuszcza się możliwość wymiany i remontów istniejących sieci, a także zmiany ich przebiegów w przypadku kolizji z projektowanym zainwestowaniem.

2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) obsługę komunikacyjną prowadzić z wykorzystaniem istniejących dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych;
- 2) w przypadku gdy nieruchomość graniczy z więcej niż jedną drogą, obsługę komunikacyjną prowadzić z drogi o niższej klasie funkcjonalnej;
- 3) dla terenów dróg publicznych ustala się:
 - a) dla dróg klasy zbiorczej oznaczonych na rysunku planu symbolem KDL obowiązuje:
 - szerokość w liniach rozgraniczających od 10 m do 18 m zgodnie z rysunkiem planu,
 - przekrój uliczny jedno jezdniowy,
 - dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń służących obsłudze komunikacji zbiorowej zgodnie z przepisami o drogach publicznych,
 - dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej zgodnie z przepisami o drogach publicznych;
 - 4) dla terenów dróg wewnętrznych ustala się:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających od 4 m do 25 m zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wydzielenie dróg nie oznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi zgodnie z § 10 pkt 5;
- 5) minimalna liczba miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów wyposażonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

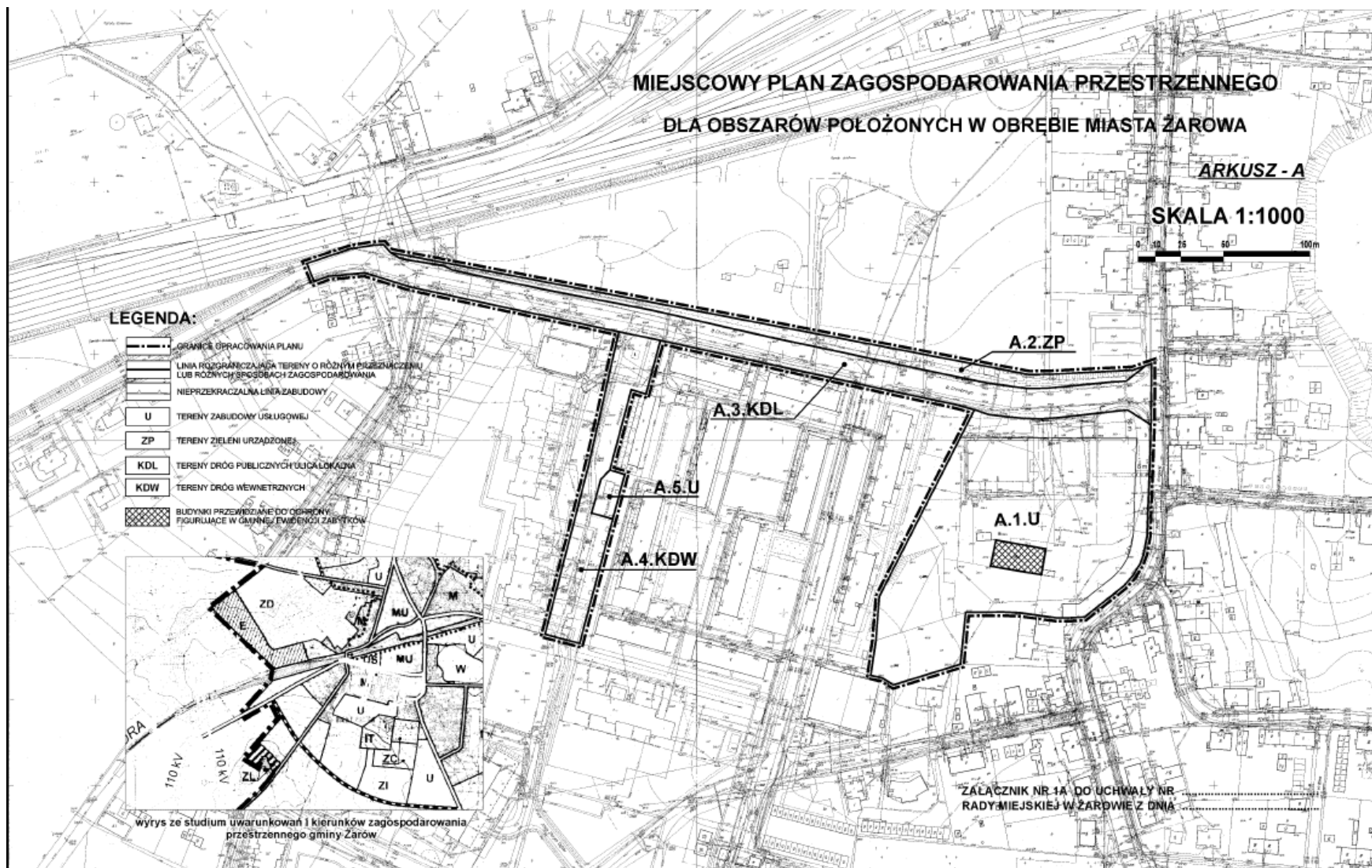
§ 13. Stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty pobieranej z tytułu zbycia nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu miejscowego, dla terenów innych niż przeznaczone pod inwestycje celu publicznego, realizowane przy zaangażowaniu środków publicznych ustala się na 30%.

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Żarów.

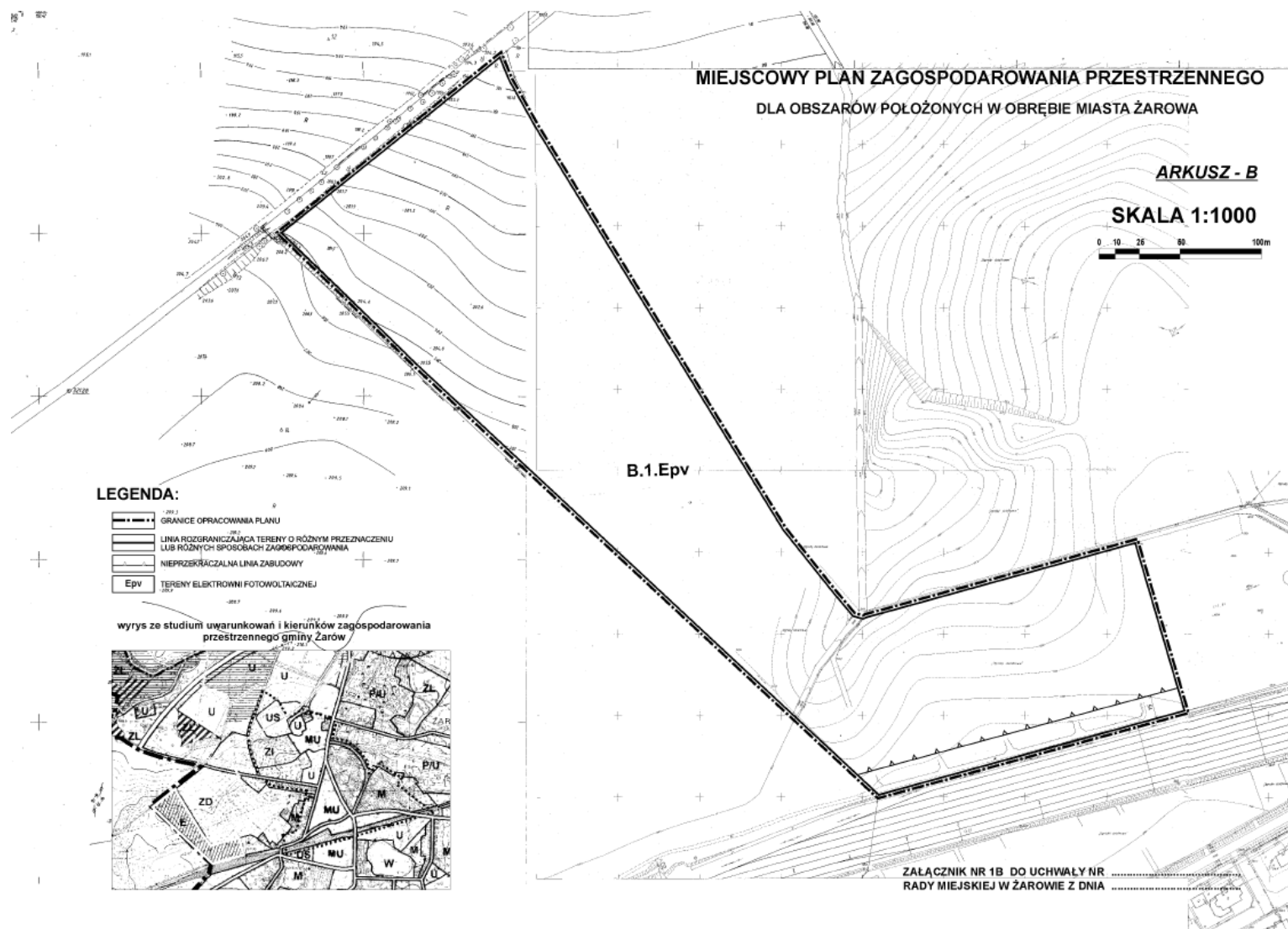
§ 15. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Żarowie:
R. Konieczny

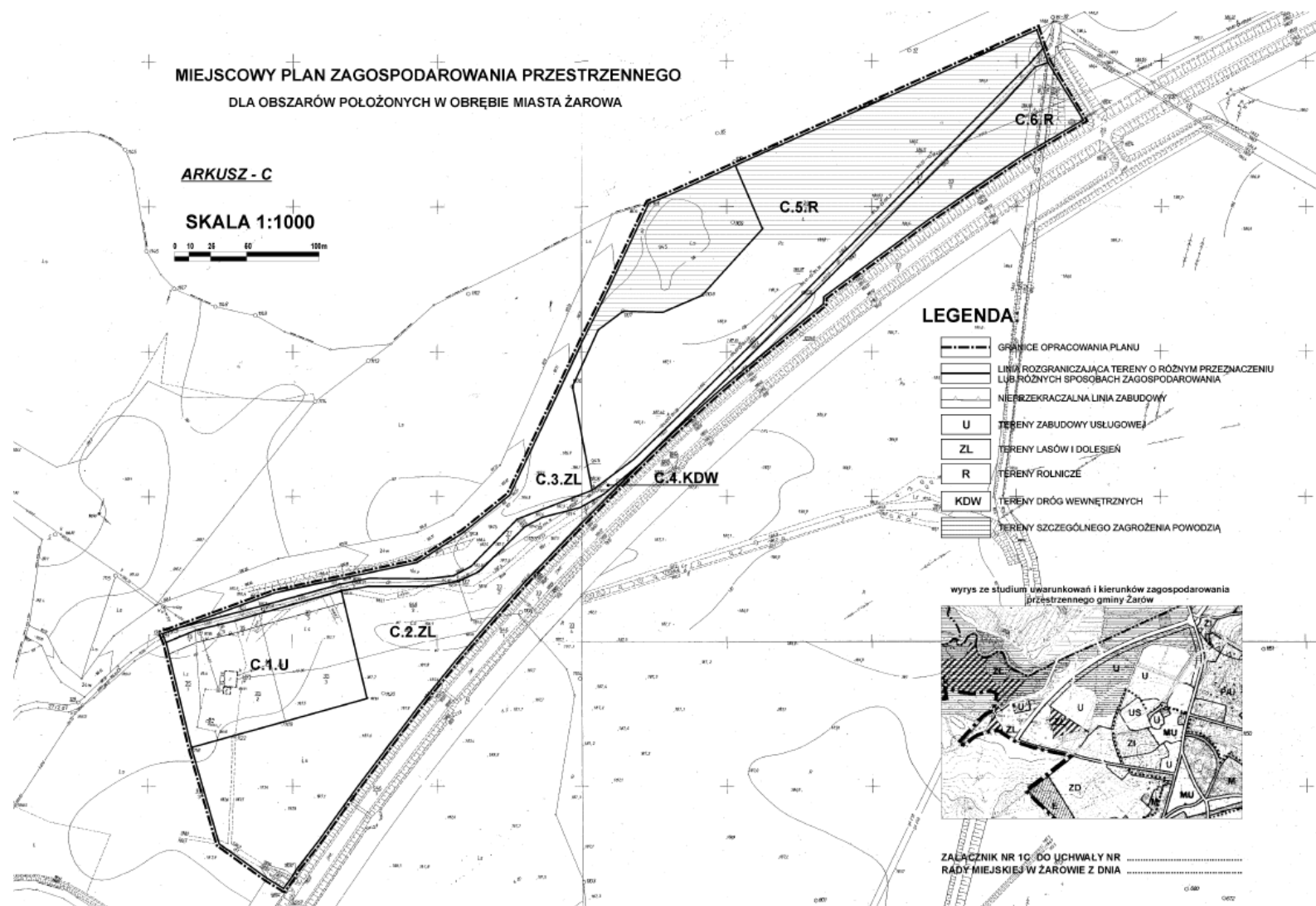
Załącznik nr 1A do uchwały nr VIII/75/2015
Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 28 maja
2015 r.



Załącznik nr 1B do uchwały nr VIII/75/2015
Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 28 maja
2015 r.



Załącznik nr 1C do uchwały nr VIII/75/2015
Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 28 maja
2015 r.



Załącznik nr 2 do uchwały nr VIII/75/2015
Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 28 maja
2015 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu

Burmistrz Żarowa ogłosił za pomocą obwieszczenia zamieszczonego w dniu 4 marca 2015 r. w Gazecie Żarowskiej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Żarowie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Wyłożenie planu ustalono na okres od 12 marca do 3 kwietnia 2015 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Żarowie.

Dyskusja publiczna odbyła się dnia 30 marca 2015 r. Natomiast uwagi na piśmie do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego można było składać do Burmistrza Miasta w terminie do 20 kwietnia 2015 r.

Do projektu zmiany planu nie wniesiono uwag w okresie przewidzianym na ich składanie, jak również w trakcie dyskusji publicznej.

Załącznik nr 3 do uchwały nr VIII/75/2015
Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 28 maja
2015 r.

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

Określone w planie inwestycje zaliczone w poczet zadań własnych gminy mogą być realizowane przez Miasto Żarów oraz administratorów i właścicieli sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg i ulic; dopuszcza się udział osób trzecich w formie partnerstwa publiczno-prywatnego lub działających na podstawie porozumień o charakterze cywilno-prawnym. Określenie terminów realizacji zadań nastąpi według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniego Programu Inwestycyjnego.

Inwestycje realizowane mogą być etapowo, a źródłem finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będą:

- 1) budżet miasta,
- 2) środki zewnętrzne, pochodzące m.in. z:
 - a. dotacji unijnych,
 - b. dotacji samorządu województwa,
 - c. dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d. kredytów i pożyczek bankowych,
 - e. innych środków zewnętrznych.