

**Załącznik nr 2 do uchwały nr XI/
/65/2011 Rady Miejskiej w Żarowie
z dnia 30 czerwca 2011 r.**

zawierający informacje o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy i zasadach ich finansowania.

1) Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zabudowy mieszkaniowej położonego w obrębie wsi Wierzbna, gm. Żarów.

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

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

Na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykonano prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego obszaru zabudowy mieszkaniowej położonego w obrębie wsi Wierzbna, gm. Żarów.

Wynikiem prognozy są ekonomiczne skutki realizacji planu przedstawione w syntezie wydatków i wpływów.

Z prognozy wynika, że gmina nie ponosi skutków finansowych na infrastrukturę techniczną oraz transformację terenu.

3303

UCHWAŁA NR XI/66/2011 RADY MIEJSKIEJ W ŻAROWIE

z dnia 30 czerwca 2011 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie wsi Zastruże, gmina Żarów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami), art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) oraz w związku z uchwałą nr LV/262/2010 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 25 lutego 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie wsi Zastruże, Gmina Żarów, 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 terenów położonych we wsi Zastruże, 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 2 rysunków planu, stanowiących załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, przedstawionych na arkuszach 1A, 1B, 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 w zakresie 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:

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) RM/MN/U – tereny zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.

2. Dopuszcza się realizację obiektów, innych niż zakazane w dalszej części uchwały, o funkcjach niekolidujących z podstawowym przeznaczeniem terenu.

3. Jeżeli ustalenia zawarte w dalszej części uchwały nie stanowią inaczej dla terenów:

- 1) zabudowy mieszkaniowej funkcjami dopuszczalnymi są w szczególności:

- a) nieuciążliwe usługi wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego,
 - b) drogi wewnętrzne,
 - c) parkingi i garaże,
 - d) urządzenia sportowo-rekreacyjne,
 - e) mała architektura,
 - f) zieleń urządzona,
- 2) zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej funkcjami dopuszczalnymi są w szczególności:
- a) budynki garażowe i gospodarcze,
 - b) drogi wewnętrzne,
 - c) urządzenia sportowo-rekreacyjne,
 - d) mała architektura,
 - e) zieleń urządzona.

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 zmiany przeznaczenia istniejących budynków garażowych i gospodarczych o powierzchni mniejszej niż 60 m² na funkcje mieszkaniowe.

2. W granicach opracowania planu obowiązuje zakaz lokalizacji garaży blaszanych, obiektów o charakterze kontenerowym lub innych obiektów niespełniających wymagań określonych w § 8 niniejszej uchwały, zakaz nie dotyczy obiektów tymczasowych w rozumieniu przepisów Prawa budowlanego.

3. Zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych typu siding blachy trapezowej i falistej.

4. Zakazuje się grodzenia terenu przy wykorzystaniu prefabrykowanych elementów betonowych.

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

1. Obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami.

2. Prowadzenie działalności gospodarczej nie może powodować ponadnormatywnego oddziaływania na obszary położone poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

3. Nawierzchnie 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 rozwiązać w trybie przepisów szczególnych.

§ 6. Zasada ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Wyznacza się strefę obserwacji konserwatorskiej obejmującą wszystkie tereny położone w granicach całego obszaru objętego zmianą planu.

2. Zamierzenia inwestycyjne dla terenów rolnych przeznaczonych pod nową zabudowę wymagają uzgodnienia z właściwym urzędem wojewódzkiego konserwatora zabytków, co do konieczności ich prowadzenia pod nadzorem archeologiczno-konserwatorskim i za pozwoleniem na prace archeologiczne.

§ 7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1. Zakazuje się stosowania rozwiązań architektoniczno-budowlanych powodujących ograniczenie dostępności przez osoby niepełnosprawne.

2. Lokalizacja nośników informacji wizualnej (reklamy, szyldy tablice informacyjne, itp.) nie może ograniczać widoczności na wydzielonych drogach dojazdowych i wewnętrznych, ani przestaniać lub stanowić tła znaków drogowych.

§ 8. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. Na całym obszarze objętym planem:

- 1) dla budynków funkcji podstawowej ustala się obowiązek realizacji dachów stromych o kacie nachylenia głównych połaci dachowych przyjętym w przedziale od 30°–45°, krytych dachówką ceramiczną lub innym materiałem imitującym pokrycie ceramiczne,
- 2) zakazuje się realizacji dachów o przesuniętej w pionie kalenicy oraz o niesymetrycznych spadkach głównych połaci,
- 3) dopuszcza się stosowanie naczółków, lukarn, okien dachowych.

2. Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej(MN) obowiązuje:

- 1) wysokość budynku o funkcji podstawowej nie może przekroczyć 10 m,
- 2) dla budynków gospodarczych i garażowych towarzyszących zabudowie mieszkaniowej:
 - a) dachy dwu lub wielospadowe, jak w budynku o funkcji podstawowej z tolerancją 15%,
 - b) dopuszcza się zastosowanie stropodachu,
 - c) wysokość budynków: do 6 m dla obiektów z dachami stromymi, do 3,5 m dla obiektów ze stropodachem,
- 3) wskaźnik zabudowy do 35%,
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki nie może być mniejszy niż 50% jej powierzchni,
- 5) dopuszcza się zabudowę w odległości mniejszej niż 3 m od granicy działki sąsiedniej;

3. Na terenie zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (RM/MN/U) dopuszcza się remont lub przebudowę budynków istniejących.

§ 9. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

1. Dla terenu oznaczonego symbolem B.1.RM/MN/U, zlokalizowanego w granicach ob-

szażu bezpośrednio zagrożenia powodzią, wprowadza się zakaz budowy nowych budynków oraz prowadzenia robót, które mogłyby utrudnić ochronę przed powodzią oraz wpłynąć na pogorszenie jakości wód płynących.

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

1. Dla wolno stojącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej front działki nie może być mniejszy niż 18 m.

2. Zakazuje się wydzielania działki przeznaczonej pod zabudowę, nieposiadającej bezpośrednio dostępu do projektowanych lub istniejących dróg publicznych lub wewnętrznych.

3. Dopuszcza się wydzielenie pasa gruntu z przeznaczeniem pod drogę wewnętrzną o przebiegu nie ustalonym liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.

4. Nie ustala się obszarów wymagających scaleń nieruchomości.

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

1. W zakresie 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 po jego rozbudowie;
- 2) W zakresie odprowadzenia 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,
 - c) dla nawierzchni utwardzonych, nieprzepuszczalnych o powierzchni powyżej 100 m², innych niż drogi i ulice, wymaga się zastosowania urządzeń eliminujących z wód deszczowych i opadowych substancji ropopochodnych i zawieszin, 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 istniejącego układu dróg publicznych i wewnętrznych zlokalizowanych poza granicami obszaru objętego zmianą planu.
- 2) Dopuszcza się wydzielenie drogi wewnętrznej nie oznaczonej na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, pod następującymi warunkami:
 - a) minimalna szerokość drogi 6 m,
 - b) zarząd drogi należy do właścicieli nieruchomości, które obsługuje,
 - c) wyznaczenie drogi wewnętrznej nie mającej dwustronnego połączenia z układem dróg istniejących wymaga wyznaczenia placu do zawracania pojazdów,
- 3) Miejsce i warunki włączenia do istniejącego układu komunikacyjnego określa zarządca drogi.

§ 12. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

1. W granicach terenu oznaczonego symbolem A.1.MN wprowadza się zakaz zabudowy w odległości 11 m po obu stronach napowietrznej linii elektroenergetycznej 20 kV, licząc w poziomie od osi linii.

2. Zakaz zabudowy, o którym mowa w pkt 1, obowiązuje do czasu likwidacji kolizji istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych z terenami zabudowy mieszkaniowej.

§ 13. Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

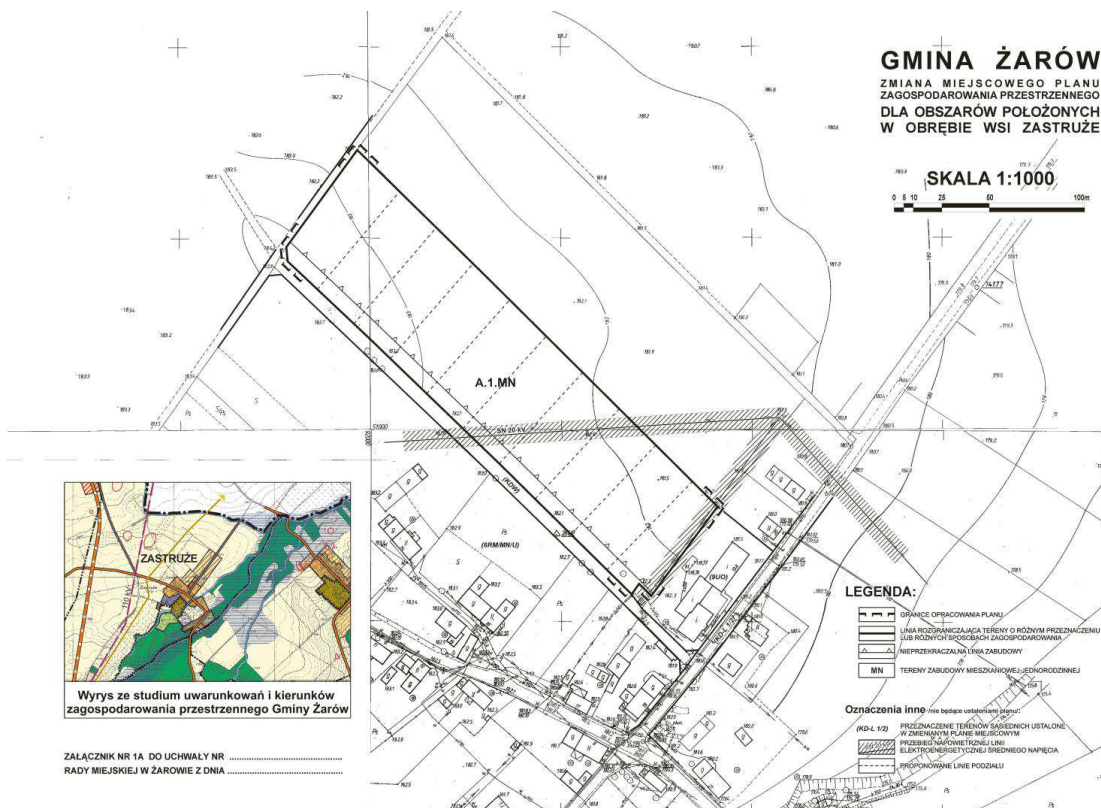
§ 14. Stawkę procentową służącą naliczaniu jednorazowej opłaty pobieranej z tytułu zbycia nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu miejscowego, ustala się na 1%.

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Żarów.

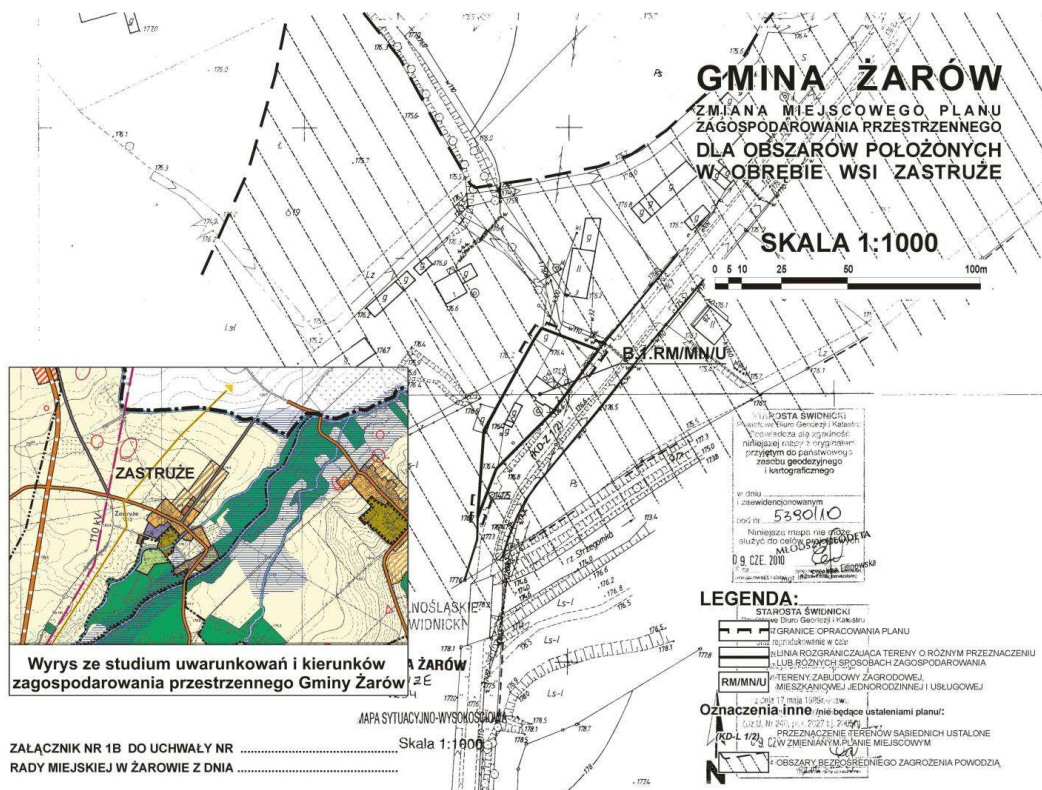
§ 16. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej:
Tadeusz Pudlik

**Załącznik nr 1A do uchwały nr XI/
/66/2011 Rady Miejskiej w Żarowie
z dnia 30 czerwca 2011 r.**



**Załącznik nr 1B do uchwały nr XI/
/66/2011 Rady Miejskiej w Żarowie
z dnia 30 czerwca 2011 r.**



**Załącznik nr 2 do uchwały nr XI/
/66/2011 Rady Miejskiej w Żarowie
z dnia 30 czerwca 2011 r.**

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

Burmistrz ogłosił za pomocą obwieszczenia zamieszczonego w dniu 12 kwietnia 2011 r. w Gazecie Żarowskiej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Żarowie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie wsi Zastruże wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Wyłożenie planu ustalono na okres od 20 kwietnia 2011 r. do 16 maja 2011 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego.

Dyskusja publiczna odbyła się dnia 12 maja 2011 r. Natomiast uwagi na piśmie do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do Burmistrza Żarowa można było składać do dnia 30 maja 2011 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 XI/
/66/2011 Rady Miejskiej w Żarowie
z dnia 30 czerwca 2011 r.**

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

Na potrzeby projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych we wsi Zastruże wykonano prognozę skutków finansowych uchwalenia zmiany planu miejscowego. Z dokonanej syntezy wydatków i wpływów do budżetu wynika, że efektem pełnej realizacji ustaleń planu (zabudowy terenu) będą wpływy z tytułu podatku od nieruchomości w okresach rocznych na poziomie 54 tys. złotych. Dochody z tytułu zbycia nieruchomości powinny osiągnąć poziom blisko 558 tys. złotych. Zaś koszty związane z transformacją i uzbrojeniem terenu powinny zamknąć się w kwocie ok. 370 tys. złotych.

Określone w planie inwestycje zaliczone w poczet zadań własnych gminy mogą być realizowane przez Gminę 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 gminy,
- 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;