



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 29 czerwca 2016 r.

Poz. 3037

### UCHWAŁA NR XXIII/185/2016 RADY MIEJSKIEJ W ŻAROWIE

z dnia 23 czerwca 2016 r.

#### **w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębie wsi Pożarzysko, gmina Żarów.**

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 roku poz. 1515), art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015r. poz.199 ze zm.) oraz w związku z uchwałą Nr III/14/2014 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 23 grudnia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w obrębie wsi Pożarzysko, gmina Żarów, a także po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Żarów, Rada Miejska uchwala, **co następuje:**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w obrębie wsi Pożarzysko, gmina Żarów.

2. Ustalenia planu zawarte są w tekście niniejszej uchwały oraz na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 w skali 1:1000, przedstawiony na arkuszach 1A, 1B. Rysunek planu obowiązuje w zakresie ustalonym legendą.

3. Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu zawarte są w załączniku nr 2 do uchwały. Rozstrzygnięcia zawarte w załączniku nr 2 nie są ustaleniami planu.

4. Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zawarte są w załączniku nr 3 do uchwały. Rozstrzygnięcia zawarte w załączniku nr 3 nie są ustaleniami planu.

§ 2. Na obszarach objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

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

1) **arkusz 1A**

a) **MN** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- podstawowe przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

- uzupełniające przeznaczenie terenu - zabudowa gospodarcza, np. garaż oraz urządzenia infrastruktury technicznej, komunikacji wewnętrznej oraz urządzeń towarzyszących w zakresie: obiektów małej architektury, ogrodów przydomowych i ogrodzeń,

b) **RM** – teren zabudowy zagrodowej

- podstawowe przeznaczenie terenu - zabudowa zagrodowa, na którą składają się zabudowa mieszkaniowa oraz budynki gospodarcze oraz inwentarskie związane z prowadzeniem gospodarstwa rolnego,
- uzupełniające przeznaczenie terenu - urządzenia infrastruktury technicznej, komunikacji wewnętrznej oraz urządzeń towarzyszących w zakresie: obiektów małej architektury, ogrodów przydomowych i ogrodzeń;

## 2) arkusz 1B

### a) MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- podstawowe przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- uzupełniające przeznaczenie terenu - zabudowa gospodarcza, np. garaż oraz urządzenia infrastruktury technicznej, komunikacji wewnętrznej oraz urządzeń towarzyszących w zakresie: obiektów małej architektury, ogrodów przydomowych i ogrodzeń,

### b) R – teren użytków rolnych.

## 2. Ustalenia w zakresie ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) zakazuje się realizacji obiektów i urządzeń, które nie są związane lub kolidują z przeznaczeniem terenu;
- 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 kulturowego:

- 1) dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej (oznaczonych na rysunku planu symbolem MN i RM) obowiązuje ograniczenie poziomu hałasu ustalonego w przepisach szczególnych dla tego rodzaju terenu;
- 2) obowiązuje stosowanie dla celów grzewczych urządzeń przyjaznych dla środowiska o niskiej emisji zanieczyszczeń;
- 3) usuwanie odpadów komunalnych 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) przedstawiony na załączniku 1B położony jest w obszarze historycznego układu ruralistycznego wsi Pożarzysko, ujęty w wykazie zabytków oraz w obszarze obserwacji archeologicznej dla nowożytnego siedliska wsi o średniowiecznej metryce wsi, stanowiącego zabytek archeologiczny. Na terenie tym wprowadza się strefę ochrony zabytków archeologicznych. W obszarze objętym planem wprowadza się ochronę historycznego układu ruralistycznego wsi.
- 2) na całym obszarze objętym planem ustala się ochronę potencjalnych zabytków archeologicznych. Podczas prac ziemnych przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkami, objęte są 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 przestrzeni publicznych.

## 7. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dla terenu projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem MN (arkusz 1A i 1B), ustala się:
  - a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu w odległości 8,00 m od dróg gminnych,
  - b) powierzchnię zabudowy nieprzekraczającą 30% powierzchni działki;
  - c) ustala maksymalną wysokość zabudowy na dwie kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe (mieszkalne). Możliwość częściowego lub całkowitego podpiwniczenia. Ustala się geometrię dachu: kąt nachylenia od 38° do 45°, dach dwuspadowy lub naczółkowy o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych. Obowiązuje pokrycie dachu ceramiczne – matowe, w odcieniach koloru czerwonego lub brązowego;
  - d) poziom posadowienia parteru budynków: 0,3 – 0,5 m ponad projektowany poziom terenu mierzony przy głównym wejściu budynku;
  - e) w zagospodarowaniu działki przeznaczonej pod projektowaną zabudowę, min. 30% jej powierzchni należy przeznaczyć pod zagospodarowanie biologiczne czynne;
  - f) w zagospodarowaniu działki należy zapewnić min. 2 miejsca postojowe, wliczając w to garaż.
- 2) Dla terenu projektowanej zabudowy zagrodowej oznaczonej symbolem RM (arkusz 1 A) ustala się:
  - a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu w odległości 8,00 m od drogi gminnej;
  - b) powierzchnię zabudowy nieprzekraczającą 40% powierzchni działki;
  - c) ustala maksymalną wysokość zabudowy:
    - mieszkaniowej na dwie kondygnacje naziemne w tym poddasze użytkowe (mieszkalne), z możliwością częściowego lub całkowitego podpiwniczenia. Ustala się geometrię dachu: kąt nachylenia od 38° do 45°, dach dwuspadowy lub naczółkowy o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych. Obowiązuje pokrycie dachu ceramiczne – matowe, w odcieniach koloru czerwonego lub brązowego,
    - gospodarczej do 25 m dla budowli oraz 8 m dla budynków,
  - d) dopuszcza się dachy płaskie;
  - e) w zagospodarowaniu działki przeznaczonej pod projektowaną zabudowę, min. 30% jej powierzchni należy przeznaczyć pod zagospodarowanie biologiczne czynne;
  - f) w zagospodarowaniu działki należy zapewnić min. 2 miejsca postojowe, wliczając w to garaż.

**8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie:** Obszar znajduje się w granicach jednostek planistycznych gospodarowania wodami – jednolitych części wód powierzchniowych (JCWP):

1. Tarnawka o kodzie PLRW600016134889, która stanowi część scalonej części wód Strzegomka od Pełchnicy do Bystrzycy (SO0812).
2. Bystrzyca od Piławy do zb. Mietków o kodzie PLRW60008134539, która stanowi część scalonej części wód Bystrzyca od źródeł do zb. Mietków (SO0806).
3. Bystrzyca, zb. Mietków o kodzie PLRW6000013455, która stanowi część scalonej części wód Bystrzyca od zb. Mietków włącznie do Strzegomki (SO0808).

Zgodnie z zapisami PGW, JCWP1 Tarnawka została oceniona jako naturalna o złym stanie, niezagrożona nieosiągnięciem celu środowiskowego, jakim jest dobry stan ekologiczny i dobry stan chemiczny, JCWP2 Bystrzyca została oceniona jako silnie zmieniona o złym stanie, niezagrożona nieosiągnięciem celu środowiskowego jakim jest dobry potencjał ekologiczny i dobry stan chemiczny, a JCWP3 Bystrzyca została oceniona jako silnie zmieniona o złym stanie, niezagrożona nieosiągnięciem celu środowiskowego jakim jest dobry potencjał ekologiczny i dobry stan chemiczny.

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

- 1) Na terenie projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału terenu ustala się:
  - a) minimalną powierzchnię działki – 900 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalną szerokość frontu działek – 28,0 m;
  - c) kąt 90o położenia granic w stosunku do pasa drogowego z tolerancją do 10%.
- 2) Na terenie projektowanej zabudowy zagrodowej dla działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału terenu ustala się:
  - a) minimalną powierzchnię działki – 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalną szerokość frontu działek – 28,0 m;
  - c) kąt 90o położenia granic w stosunku do pasa drogowego z tolerancją do 10%.

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

Na terenach objętych planem, nie występują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

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

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru ustala się istniejącą drogami gminnymi,
- 2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
  - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,
  - b) zaopatrzenie w wodę z wiejskiej sieci wodociągowej, na części terenu (obejmującego arkusz 1A) możliwe rozwiązania lokalne np. studnia,
  - c) odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych lub oczyszczalni przydomowej,
  - d) odprowadzanie wód opadowych do gruntu na terenie działki,
  - e) w zakresie telekomunikacji – ustala się realizację systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych.
- 3) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą dopuszcza się realizację urządzeń wykorzystujących odnawialne źródła energii o mocy nie przekraczającej 100kW.

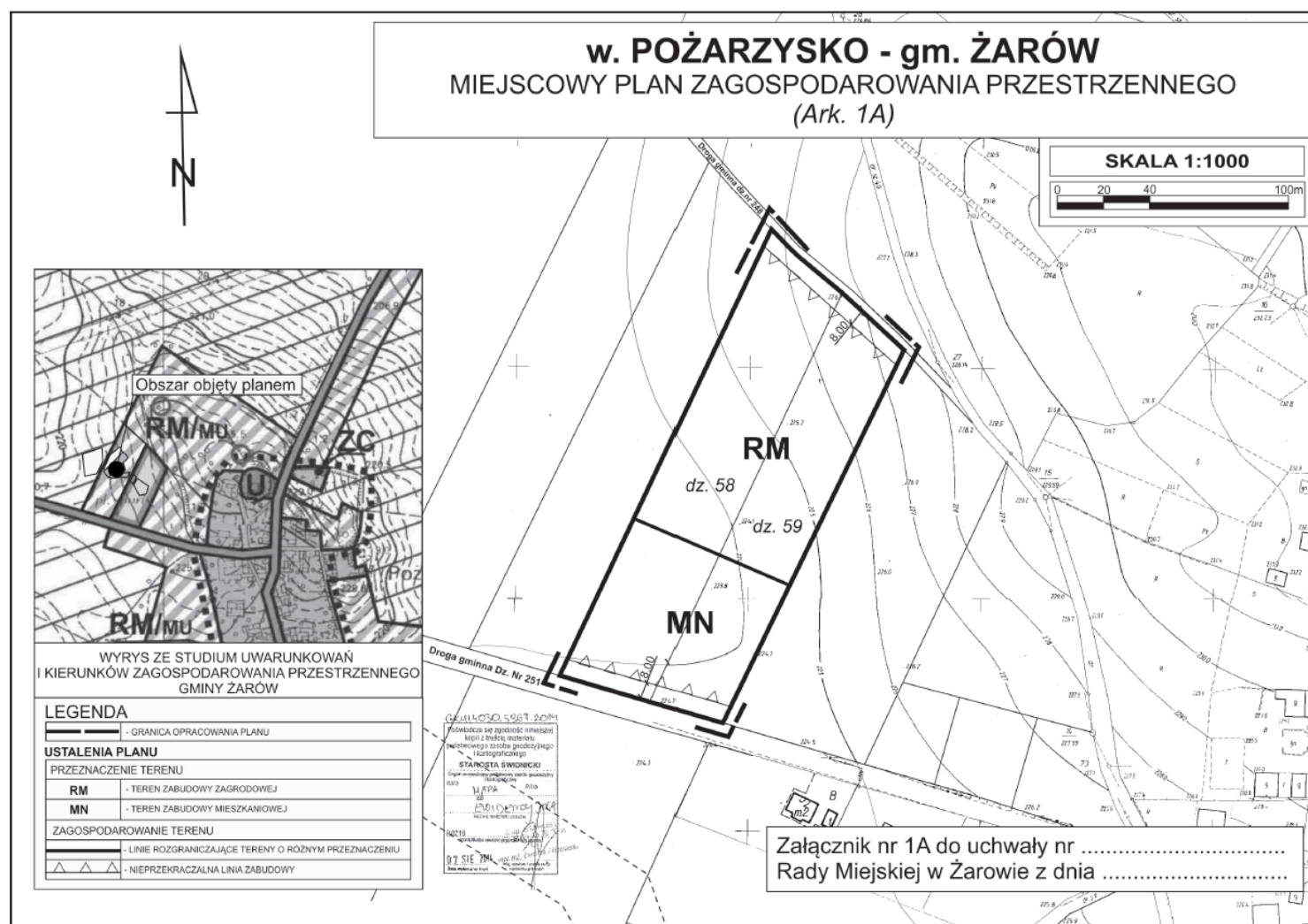
**§ 3.** Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości z tytułu uchwalenia planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 20%.

**§ 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 1A do Uchwały Nr XXIII/185/2016  
Rady Miejskiej w Żarowie  
z dnia 23 czerwca 2016 r.



Załącznik Nr 1B do Uchwały Nr XXIII/185/2016  
Rady Miejskiej w Żarowie  
z dnia 23 czerwca 2016 r.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXIII/185/2016  
Rady Miejskiej w Żarowie  
z dnia 23 czerwca 2016 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 Pożarzysko, gmina Żarów.**

Projekt planu miejscowego był wyłożony wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w okresie od 28.04.2016 r. do 19.05.2016 r. Dyskusja publiczna odbyła się dnia 19.05.2016 r. Natomiast uwagi można było składać do 02.06.2016 r.

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

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXIII/185/2016  
Rady Miejskiej w Żarowie  
z dnia 23 czerwca 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.