



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 29 czerwca 2016 r.

Poz. 3039

### UCHWAŁA NR XXIII/187/2016 RADY MIEJSKIEJ W ŻAROWIE

z dnia 23 czerwca 2016 r.

**w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi Wierzbna, gmina Żarów.  
(dz. 220/3, 225)**

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r., poz. 594), art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199 ze zm.) 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 2014r., 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. Uchwala 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 załącznik nr 1 w skali 1:1 000.

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.** W obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

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

MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej i usługowej (usługi sportu i rekreacji)

- podstawowe przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- uzupełniające przeznaczenie terenu, usługi sportu i rekreacji,
- dopuszcza się lokalizację na działce urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojazdów, obiektów małej architektury i ogrodzeń.

**MN** – teren zabudowy mieszkaniowej

- podstawowe przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub w zabudowie szeregowej,
- dopuszcza się lokalizację na działce urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojazdów, obiektów małej architektury i ogrodzeń.

**2. Zasady 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:**

- 1) obowiązuje stosowanie dla celów grzewczych urządzeń przyjaznych dla środowiska o niskiej emisji zanieczyszczeń;
- 2) usuwanie odpadów komunalnych należy wykonywać w systemie gospodarki komunalnej;
- 3) 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 objęty planem położony jest w obszarze ruralistycznego układu wsi Wierzbną oraz w obszarze obserwacji archeologicznej dla średniowiecznej wsi w granicach nowożytnego siedliska, figurującego w wykazie obszarów zabytkowych;
- 2) w obszarze wsi o metryce średniowiecznej z uwagi na domniemanie zawartości relikwów archeologicznych, wprowadza się strefę ochrony zabytków archeologicznych. Na obszarze tym dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) 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 mieszkaniowo – usługowej (MN/U) oraz zabudowy jednorodzinnej (MN) ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) powierzchnię zabudowy nieprzekraczającą 50% powierzchni działki;
- 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej 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;
- 4) poziom posadowienia parteru budynków: 0,3 – 0,5 m ponad projektowany poziom terenu mierzony przy głównym wejściu do budynku;
- 5) usytuowanie budynków kalenicą równoległą do linii zabudowy;

- 6) w zagospodarowaniu działki przeznaczonej pod projektowaną zabudowę minimum 30% jej powierzchni należy przeznaczyć pod zagospodarowanie biologicznie czynne;
- 7) w zagospodarowaniu działki przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną należy zapewnić min. 2 miejsca postojowe dla użytkowników stałych i przebywających czasowo, wliczając w to garaż. Dla zabudowy usługowej należy zapewnić minimum 5 miejsc postojowych w tym jedno miejsce dla posiadaczy karty postojowej;
- 8) dla zabudowy usługowej ustala się wysokość nie przekraczającą 8,00 m. Dopuszcza się dach płaski.

**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, niezagrażona nieosiągnięciem celu środowiskowego jakim jest dobry stan ekologiczny i dobry stan chemiczny;
- 2) 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 wolnostojącej dla działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału terenu ustala się:

- a) minimalną powierzchnię działki nie mniejszą niż 900 m<sup>2</sup>,
- b) minimalną szerokość frontu działek – 30,0 m;
- c) kąt 90° (prosty) położenia granic w stosunku do pasa drogowego z tolerancją do 10%.

2. Dla projektowanej zabudowy mieszkaniowej szeregowej dla działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału terenu ustala się:

- a) minimalną powierzchnię działki – 300 m<sup>2</sup>,
- b) minimalną szerokość frontu działek – 10,0 m;
- c) kąt 90° (prosty) położenia granic w stosunku do pasa drogowego z tolerancją do 10%.

3. Dla projektowanej zabudowy usługowej dla działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału terenu ustala się:

- a) minimalną powierzchnię działki – 500 m<sup>2</sup>,
- b) minimalną szerokość frontu działek – 10,0 m;
- c) kąt 90° (prosty) położenia granic w stosunku do pasa drogowego z tolerancją do 10%.

**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,
- 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,
- e) w zakresie telekomunikacji – ustala się realizację systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych.

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

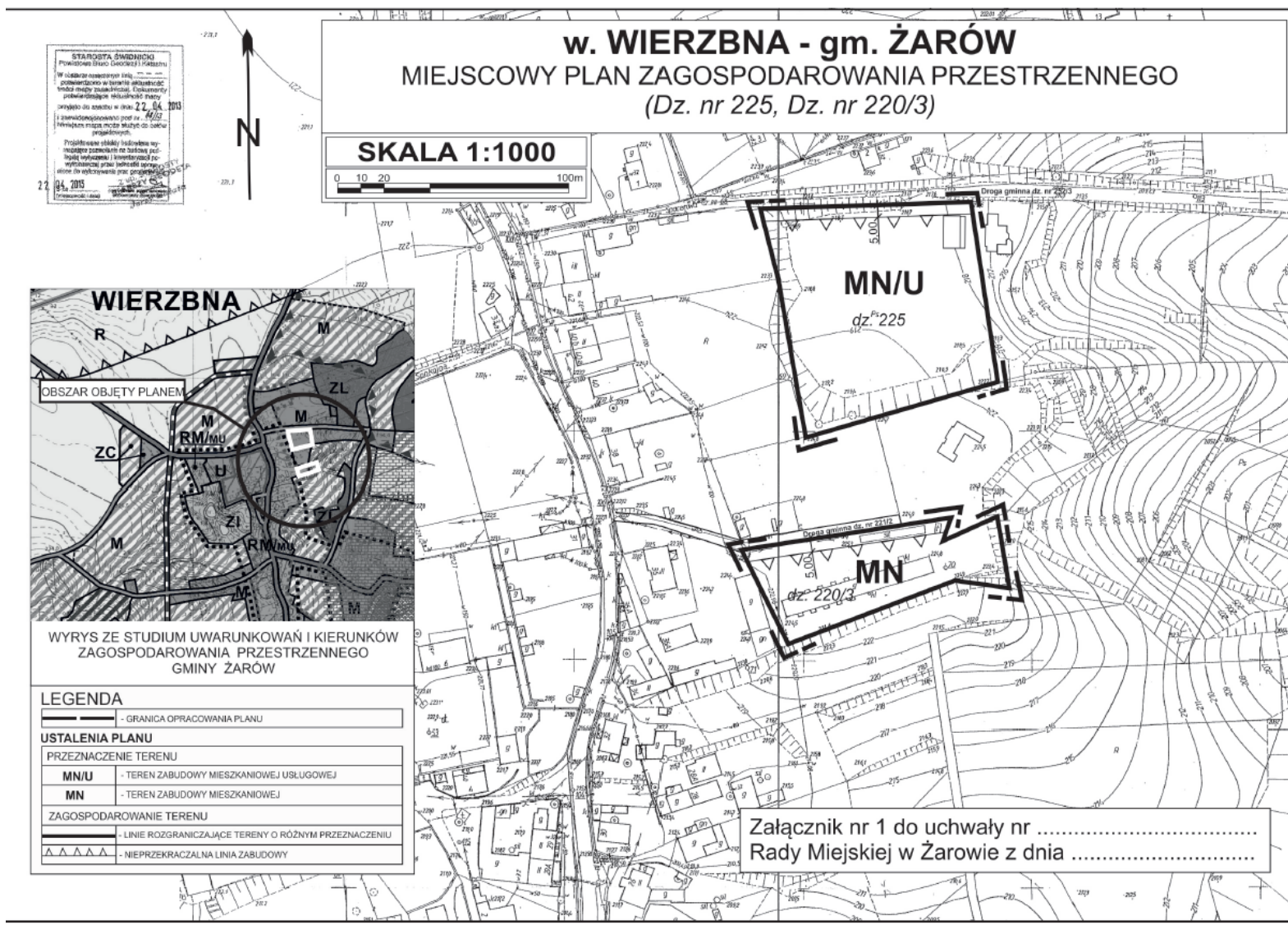
§ 4. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości z tytułu uchwalenia planu, o której mowa w art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 20%.

§ 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 do Uchwały Nr XXIII/187/2016  
 Rady Miejskiej w Żarowie  
 z dnia 23 czerwca 2016 r.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXIII/187/2016  
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 Wierzbna (dz. nr 225, 220/3), 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/187/2016  
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.