



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 23 maja 2012 r.

Poz. 1851

UCHWAŁA NR XXII/163/2012 RADY MIEJSKIEJ W ŻAROWIE

z dnia 12 kwietnia 2012 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie wsi Kruków, gmina Żarów

Na podstawie art. 18, ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami), art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) oraz w związku z uchwałą nr XI/67/2011 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 30 czerwca 2011 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, 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 terenów położonych w obrębie wsi Kruków, gmina Żarów.

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

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

§ 2.1. Na terenach objętych planem obowiązują ustalenia dotyczące przeznaczenia i zagospodarowania terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych na rysunku planu symbolami:

1) załącznik nr 1A:

- a) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - podstawowe przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, dopuszcza się lokalizację obiektów gospodarczych związanych funkcjonalnie z podstawowym przeznaczeniem terenu (np. garaż), urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń towarzyszących: dojść, dojazdów, obiektów małej architektury, ogrodów przydomowych i ogrodzeń,
 - b) **KDW** – projektowana droga wewnętrzna;
- 2) załącznik nr 1B:
- a) **RM/U** – teren zabudowy zagrodowej i usługowej:
 - podstawowe przeznaczenie terenu – zabudowa zagrodowa składająca się z budynku mieszkalnego oraz budynków i urządzeń gospodarczych związanych z gospodarstwem rolnym,
 - uzupełniające przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa nieuciążliwa,
 - dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej i towarzyszących w zakresie: komunikacji wewnętrznej, obiektów małej architektury, zieleni towarzyszącej, izolacyjnej oraz ogrodzeń,
 - b) **WS** – teren wód powierzchniowych (staw).
2. Ustalenia w zakresie ochrony i kształtowania
- ładu przestrzennego:
- 1) 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;

- 2) zakazuje się realizacji obiektów i urządzeń, które nie są związane lub kolidują z przeznaczeniem terenu;
- 3) 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 (oznaczonego na rysunku planu – załącznik nr 1A, symbolem MN) i terenu zabudowy zagrodowej i usługowej (oznaczonego na rysunku planu - załącznik nr 1B, symbolem RM/U) obowiązuje ograniczenie poziomu hałasu ustalonego w przepisach szczególnych dla tego rodzaju terenów;
- 2) obowiązuje stosowanie dla celów grzewczych urządzeń przyjaznych dla środowiska niskiej emisji zanieczyszczeń;
- 3) uciążliwości wynikające z prowadzonej działalności gospodarczej nie mogą przekraczać ustalonych standardów ochrony środowiska wykraczających poza granice terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a w przypadku usług wbudowanych nie może wykraczać poza granice lokalu usługowego;
- 4) usuwanie odpadów komunalnych w systemie gospodarki komunalnej;
- 5) gospodarkę odpadami wytworzonymi w wyniku prowadzenia działalności gospodarczej należy rozwiązać zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami szczególnymi;
- 6) nawierzchnie dojazdów i miejsc parkingowych należy zabezpieczyć przed przenikaniem do gruntu i wód powierzchniowych zanieczyszczeń ropopochodnych i innych substancji chemicznych.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej na terenach objętych planem:

- 1) nie stwierdzono występowania zabytków nieruchomych oraz zabytków archeologicznych, a także dóbr kultury współczesnej;
- 2) odkryte podczas prac ziemnych przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkami, objęte są rygorami prawnymi wynikającymi z przepisów odrębnych.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) niedopuszczalne jest sytuowanie na terenach objętych planem takich elementów zagospodarowania, które swą wielkością, formą lub kolorystyką powodują dysonans z otoczeniem;
- 2) na terenie zabudowy i na terenach komunikacji obsługującej zabudowę wyklucza się lokalizację

urządzeń reklamowych, zarówno na terenie działki jak i w przyległym pasie drogowym.

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dla terenu projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ustala się:
 - a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu. Linia zabudowy przechodząca przez lico budynku może zostać przekroczona przez części dodatkowe lub drugorzędne budynku tj. balkony, schody zewnętrzne, zadaszone wejścia do budynku, wykusze, okapy, połacie dachowe, przypory, itp.,
 - b) powierzchnię zabudowy nieprzekraczającą 30% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wysokość projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do dwóch kondygnacji nadziemnych łącznie z poddaszem użytkowym (w tym mieszkalnym); możliwe jest częściowe lub całkowite podpiwniczenie budynku,
 - d) poziom posadowienia parteru budynków: 0,3 - 0,5 m ponad projektowany poziom terenu mierzony przy głównym wejściu do budynku,
 - e) dachy symetryczne (dotyczy zasadniczej bryły budynku z wyłączeniem części dodatkowych lub drugorzędnych budynku), dwuspadowe z możliwością wykonania okien dachowych i lukarn. Wielkość, forma oraz układ lukarn powinny być harmonijnie wpasowane w połacie dachowe. Nachylenie połacie dachowej w granicach od 38° do 45°. Obowiązuje pokrycie dachu ceramiczne-matowe, koloru czerwonego lub brązowego,
 - f) w zagospodarowaniu działki przeznaczonej pod projektowaną zabudowę mieszkaniową jednorodziną minimum 50% jej powierzchni należy przeznaczyć pod zagospodarowanie biologicznie czynne (np. zieleń przydomowa, zadrzewienia, uprawy ogrodnicze),
 - g) w zagospodarowaniu działki należy zapewnić min. 2 miejsca postojowe dla użytkowników stałych i przebywających czasowo, wliczając w to garaż;
- 2) dla terenu zabudowy zagrodowej i usługowej, ustala się:
 - a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu. Linia zabudowy przechodząca przez lico budynku może zostać przekroczona przez części dodatkowe lub drugorzędne budynku tj. balkony, schody zewnętrzne, zadaszone wejścia do budynku, wykusze, okapy, połacie dachowe, przypory, itp.,
 - b) powierzchnię zabudowy nieprzekraczającą 60% powierzchni działki budowlanej,

- c) wysokość budynku mieszkalnego do dwóch kondygnacji naziemnych w tym poddasze użytkowe, możliwe jest podpiwniczenie budynku. Budynki usługowe i gospodarcze mogą być realizowane jako parterowe,
- d) dachy symetryczne o nachyleniu połaci dachowych nawiązujących do zabudowy regionalnej tj. 38° - 45° dla budynku mieszkalnego. Dla budynków usługowych i gospodarczych dopuszcza się nachylenie połaci dachowych 15°–25°, zalecane pokrycie dachu ceramiczne,
- e) w zagospodarowaniu działki przeznaczonej pod zabudowę minimum 20% jej powierzchni należy przeznaczyć pod zagospodarowanie biologicznie czynne (np. zieleń przydomowa, zadrzewienia, uprawy ogrodnicze).

7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie -na terenach objętych planem nie występują tereny lub obiekty objęte ochroną zgodnie z przepisami o ochronie przyrody.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) na terenie projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (oznaczonym na rysunku planu – załącznik nr 1A, symbolem MN) dla działek uzyskanych w wyniku podziału terenu ustala się:
 - a) minimalną powierzchnię działki – 2500 m²;
 - b) szerokość frontu działek – 30,0 m z tolerancją 10%;
 - c) kąt 90° (prosty) położenia granic w stosunku do pasa drogowego z tolerancją do 10%;
- 2) na terenie zabudowy zagrodowej i usługowej (oznaczonym na rysunku planu – załącznik nr 1B, symbolem RM/U) nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości gdyż uzasadnia to stan faktyczny. Plan obejmuje jedną nieruchomość, której konfiguracja przestrzenna zapewnia właścicielowi zagospodarowanie jej zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) w obszarze objętym planem nie dopuszcza się realizacji inwestycji, które zgodnie z przepisami o ochronie środowiska mogą zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, a także instalacji powodujących znaczne zanieczyszczenia poszczególnych elementów przyrodniczych albo środowiska jako całości oraz inwestycji mogących wymagać sporządzenia raportu oddziaływania przedsięwzię-

cia potencjalnie znacząco oddziałującego na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykaże ich znaczące oddziaływanie (nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej);

- 2) na terenie projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, na jednej działce budowlanej możliwe jest usytuowanie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego.

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

- 1) obsługę komunikacyjną terenów ustala się istniejącymi drogami oraz projektowaną drogą wewnętrzną (KDW);
- 2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej na warunkach ustalonych przez zarządcę sieci,
 - b) zaopatrzenie w wodę z wiejskiej sieci wodociągowej, w okresie przejściowym możliwe rozwiązania lokalne,
 - c) odprowadzanie ścieków do systemu kanalizacji wiejskiej, w okresie przejściowym do oczyszczalni przydomowych lub zbiorników bezodpływowych,
 - 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.

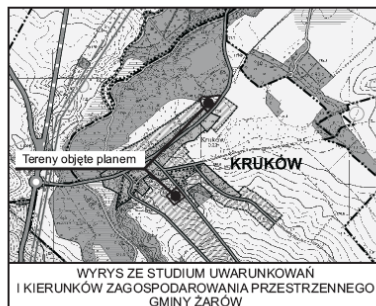
Przewodniczący Rady Miejskiej:
Tadeusz Pudlik

Załącznik nr 1A do uchwały nr XXII/
/163/2012 Rady Miejskiej w Żarowie
z dnia 12 kwietnia 2012 r.

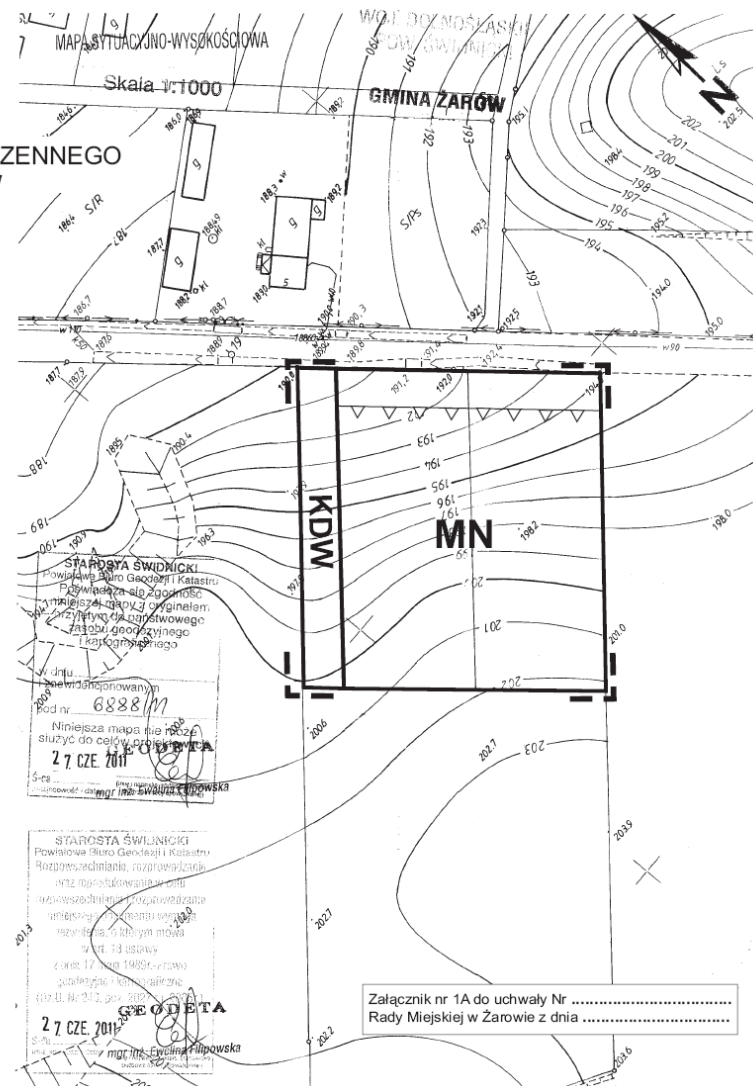
wieś KRUKÓW - GMINA ŻARÓW

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
TERENÓW POŁOŻONYCH W OBRĘBIE WSI KRUKÓW

SKALA 1:1000

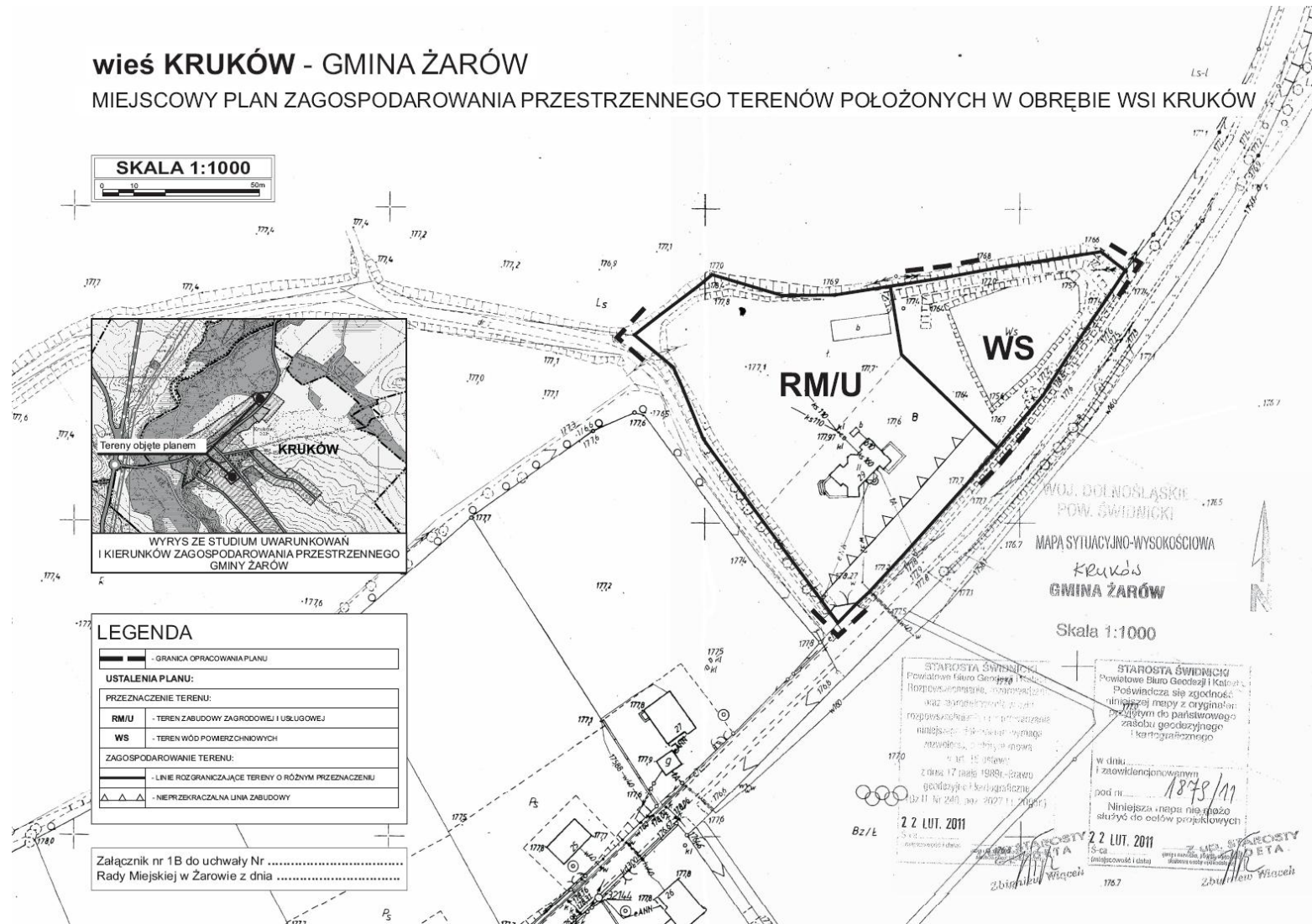
LEGENDA	
	- GRANICA OPRACOWANIA PLANU
USTALENIA PLANU:	
PRZYZNACZENIE TERENU:	
MN	- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINEJ
KDW	- DROGA WEWNĘTRZNA
ZAGOSPODAROWANIE TERENU:	
	- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZYZNACZENIU
	- NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY



Załącznik nr 1B do uchwały nr XXII/
/163/2012 Rady Miejskiej w Żarowie
z dnia 12 kwietnia 2012 r.

wieś KRUKÓW - GMINA ŻARÓW

MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW POŁOŻONYCH W OBRĘBIE WSI KRUKÓW



Załącznik nr 2 do uchwały nr XXII/
/163/2012 Rady Miejskiej w Żarowie
z dnia 12 kwietnia 2012 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 terenów położonych w obrębie wsi Kruków, gmina 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 terenów położonych w obrębie wsi Kruków, 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.