



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 26 września 2013 r.

Poz. 5071

UCHWAŁA NR XXXIV/275/2013 RADY MIEJSKIEJ W ŻAROWIE

z dnia 23 maja 2013 r.

(Skarga Wojewody Dolnośląskiego NK-N.4131.166.24.2013.KW z dnia 24 września 2013 r. do WSA we Wrocławiu na § 2 ust. 5 pkt 2 we fragmencie „zarówno” oraz „jak i w przyległych pasach drogowych”)

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w obrębie wsi Bożanów, 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 późn. zm.), art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą nr XXII/161/2012 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 12 kwietnia 2012 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 obszarów położonych w obrębie wsi Bożanów, gmina Żarów.

2. Ustalenia planu zawarte są w tekście niniejszej uchwały oraz na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały, a przedstawionym na arkuszach 1A oraz 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. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

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

1) Arkusz 1A

a) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- podstawowe przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca,
- uzupełniające przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa i nieuciążliwa działalność gospodarcza, możliwa jest lokalizacja na działce obiektów gospodarczych (np. garaż lub zespół garaży) oraz urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń towarzyszących w zakresie: komunikacji wewnętrznej, obiektów małej architektury, zieleni towarzyszącej, izolacyjnej i ogrodzeń;

b) **RM/MN** – teren zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej:

- podstawowe przeznaczenie terenu – zabudowa zagrodowa składająca się z budynku mieszkalnego oraz budynków i urządzeń gospodarczych związanych z gospodarstwem i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca,

- uzupełniające przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa i nieuciążliwa działalność gospodarcza, możliwa jest lokalizacja na działce obiektów gospodarczych (np. garaż lub zespół garaży) oraz urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń towarzyszących w zakresie: komunikacji wewnętrznej, obiektów małej architektury, zieleni towarzyszącej, izolacyjnej i ogrodzeń;

c) **UK** – teren usług kultury (świątelnia wiejska):

- podstawowe przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa, możliwa jest lokalizacja na działce obiektów gospodarczych związanych funkcjonalnie z podstawowym przeznaczeniem terenu (np. garaż) oraz urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń towarzyszących w zakresie: komunikacji wewnętrznej, obiektów małej architektury, zieleni towarzyszącej, izolacyjnej i ogrodzeń;

2) **Arkusz 1B**

a) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- podstawowe przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca,
- uzupełniające przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa i nieuciążliwa działalność gospodarcza, możliwa jest lokalizacja na działce obiektów gospodarczych (np. garaż lub zespół garaży) oraz urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń towarzyszących w zakresie: komunikacji wewnętrznej, obiektów małej architektury, zieleni towarzyszącej, izolacyjnej i ogrodzeń;

b) **MN/U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej:

- podstawowe przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca i usługowa nieuciążliwa,
- uzupełniające przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, możliwa jest lokalizacja na działce obiektów gospodarczych (np. garaż lub zespół garaży) oraz urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń towarzyszących w zakresie: komunikacji wewnętrznej, obiektów małej architektury, zieleni towarzyszącej, izolacyjnej i ogrodzeń;

c) **ZP** – tereny zieleni urządzonej. Dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz obiektów usługowych o powierzchni nieprzekraczającej 5 m²;

d) **R** – tereny rolnicze;

e) **KDW** – droga wewnętrzna.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) projektowana zabudowa musi 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) obowiązuje ograniczenie poziomu hałasu ustalonego w przepisach szczególnych dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:
 - a) **MN** – dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) **MN/U** – dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych
 - c) **RM/MN** – dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - d) **ZP** – dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 2) obowiązuje stosowanie dla celów grzewczych urządzeń przyjaznych dla środowiska o 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 odbywać się będzie 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:

- 1) w granicach obszaru objętego planem oznaczono obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków, dla którego:

- dopuszcza się przebudowę budynków z zachowaniem ich wartości zabytkowych – bryły, pierwotnego pokrycia dachu, układu i wystroju elewacji, pierwotnej formy stolarki okiennej i drzwiowej i elementów wnętrza;
- 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 w obszarach objętych planem takich elementów zagospodarowania, które swą wielkością, formą lub kolorystyką powodują dysonans z otoczeniem;
- 2) w obszarach objętych planem wyklucza się lokalizację urządzeń reklamowych, zarówno na terenie działek jak i w przyległych pasach drogowych.

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, maksymalną wysokość zabudowy, dla terenów oznaczonych symbolem:

- a) MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, dla której ustala się:
 - intensywność zabudowy – do 0,5,
 - maksymalną wysokość zabudowy – 2 kondygnacje nadziemne,
 - minimalny udział powierzchni przeznaczonej pod zagospodarowanie biologicznie czynne – 50%;
 - b) RM/MN – zabudowa zagrodowa i mieszkaniowa jednorodzinna, dla której ustala się:
 - intensywność zabudowy – do 0,5,
 - maksymalną wysokość zabudowy – 2 kondygnacje nadziemne,
 - minimalny udział powierzchni przeznaczonej pod zagospodarowanie biologicznie czynne – 50%;
 - c) MN/U – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa, dla której ustala się:
 - intensywność zabudowy – do 0,5,
 - maksymalną wysokość zabudowy – 2 kondygnacje nadziemne,
 - minimalny udział powierzchni przeznaczonej pod zagospodarowanie biologicznie czynne – 50%;
 - d) UK – zabudowa usług kultury, dla której ustala się:
 - intensywność zabudowy – do 0,5,
 - maksymalną wysokość zabudowy – 2 kondygnacje nadziemne,
 - minimalny udział powierzchni przeznaczonej pod zagospodarowanie biologicznie czynne – 30%;
- dla całego obszaru objętego planem ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: kształtowanie linii zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania, gabaryty budynków:
 - 1) linie zabudowy zgodnie z oznaczaniem na rysunku planu, w przypadku braku ich oznaczenia na rysunku obowiązują odległości określone w przepisach szczególnych, a w przypadku występowania historycznej linii zabudowy, zgodnie z jej przebiegiem. Nieprzekraczalna linia zabudowy przechodząca przez lico budynku może zostać przekroczona przez części dodatkowe lub drugorzędne budynku tj. balkony, schody zewnętrzne, wykusze, okapy, połacie dachowe, przypory, itp.;
 - 2) obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających czasowo (w tym również dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne, stosownie do potrzeb wynikających z przeznaczenia terenu) w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 2 miejsca postojowe na budynek mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) za miejsce postojowe uważa się także miejsce w garażu,
 - c) dla terenów usługowych należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc parkingowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających czasowo, w tym również miejsca postojowe dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne, stosownie do potrzeb wynikających z przeznaczenia terenu. Część miejsc postojowych należy wykonać jako ogólnodostępne;
 - d) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 25,0 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe;
 - 3) dla projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej ustala się także:
 - a) możliwość częściowego lub całkowitego podpiwniczenia budynków mieszkalnych,
 - b) poziom posadowienia parteru budynków mieszkalnych 0,3–0,5 m ponad poziom terenu mierzony przy głównym wejściu do budynku,

c) 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 połaci dachowej w granicach 38°–45° dla budynków z poddaszem użytkowym. W przypadku braku poddasza użytkowego nachylenie połaci dachowych może być mniejsze. Dla budynków gospodarczych nie określa się nachylenia i pokrycia połaci dachowych. Obowiązuje pokrycie dachu ceramiczne – matowe, koloru czerwonego lub brązowego;

4) dla zabudowy usługowej dopuszcza się dachy o mniejszym kącie nachylenia niż 38°;

5) dopuszcza się budowę obiektów gospodarczych z poddaszem użytkowym.

7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie:

1) ochronie przed zabudową podlegają tereny rolnicze (oznaczone na rysunku planu symbolem R) oraz strefy ochronne linii elektroenergetycznej.

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

1) Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału terenów przeznaczonych pod zabudowę:

a) szerokość frontu działek – nie mniej niż 20,0 m dla zabudowy jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej. Dopuszcza się inne szerokości frontów uzasadnione położeniem działki w stosunku do układu komunikacyjnego. Dotyczy to działek, które ze względu na lokalizację nie mogą spełnić powyższych warunków np. działki zlokalizowane przy skrzyżowaniu dróg (działki narożne),

b) kąt 90° położenia granic w stosunku do pasa drogowego z tolerancją do 10°;

2) na terenach przeznaczonych pod projektowaną zabudowę powierzchnię działek ustala się na:

– min. 1000 m² – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

– min. 1400 m² – dla zabudowy zagrodowej;

3) na terenie istniejącej zabudowy dopuszcza się wydzielenie działek związanych z zabudową mieszkaniową, usługową oraz urządzeniami infrastruktury technicznej pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej.

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

– na obszarze objętym planem obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów wynikające z:

1) przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;

2) przepisów szczególnych określających odległość zabudowy od istniejących napowietrznych linii średniego napięcia. Ustalenie to nie obowiązuje w przypadku jej skablowania.

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

1) obsługę komunikacyjną obszarów ustala się:

a) istniejącą drogą publiczną,

b) drogą wewnętrzną (KDW), o szerokość w liniach rozgraniczających minimum 8,0 m;

2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) odprowadzanie ścieków do systemu kanalizacji wiejskiej, w okresie przejściowym do zbiorników bezodpływowych lub przydomowej oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) odprowadzanie wód opadowych do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi,

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

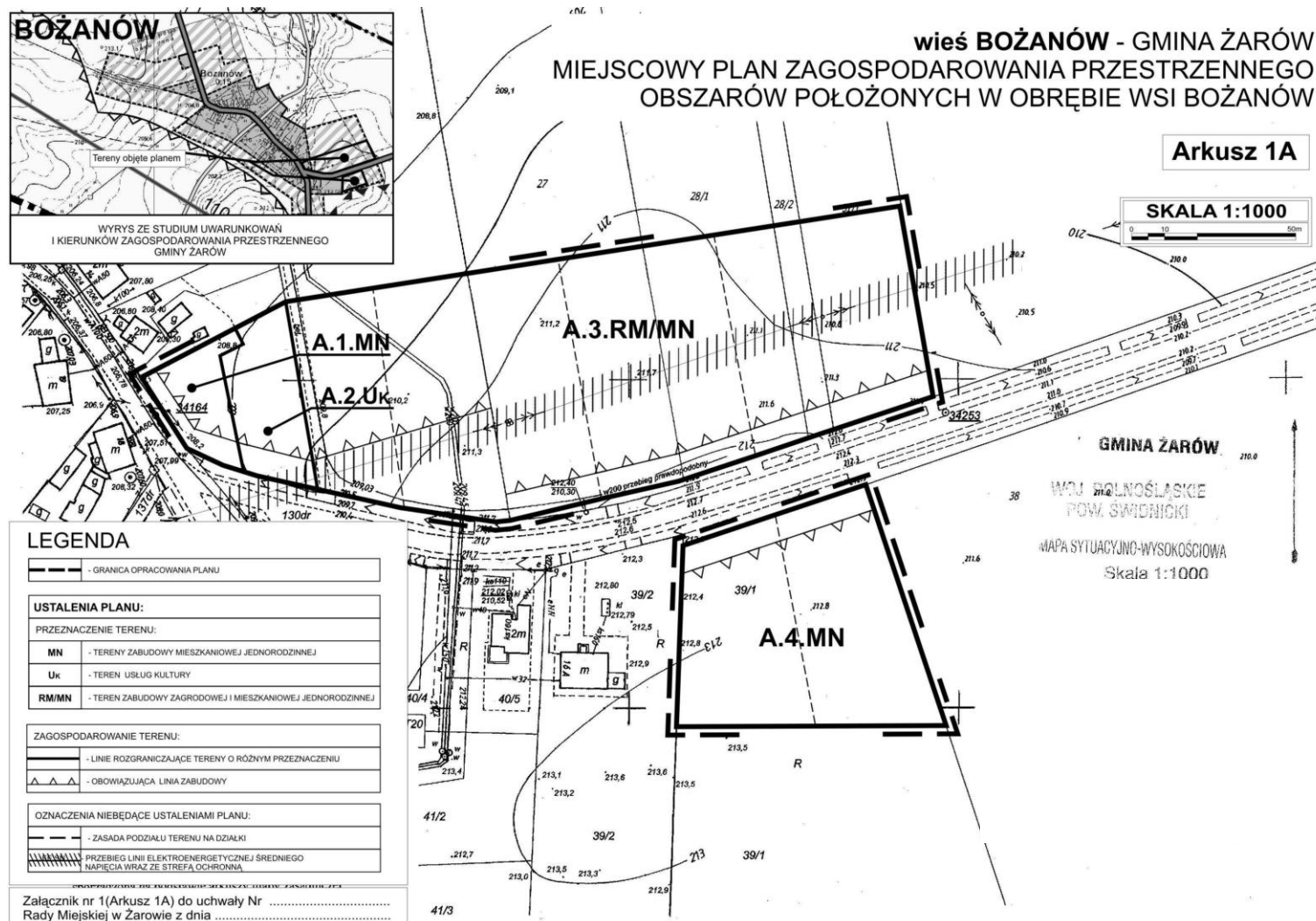
§ 3. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości z tytułu uchwalenia planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 20%.

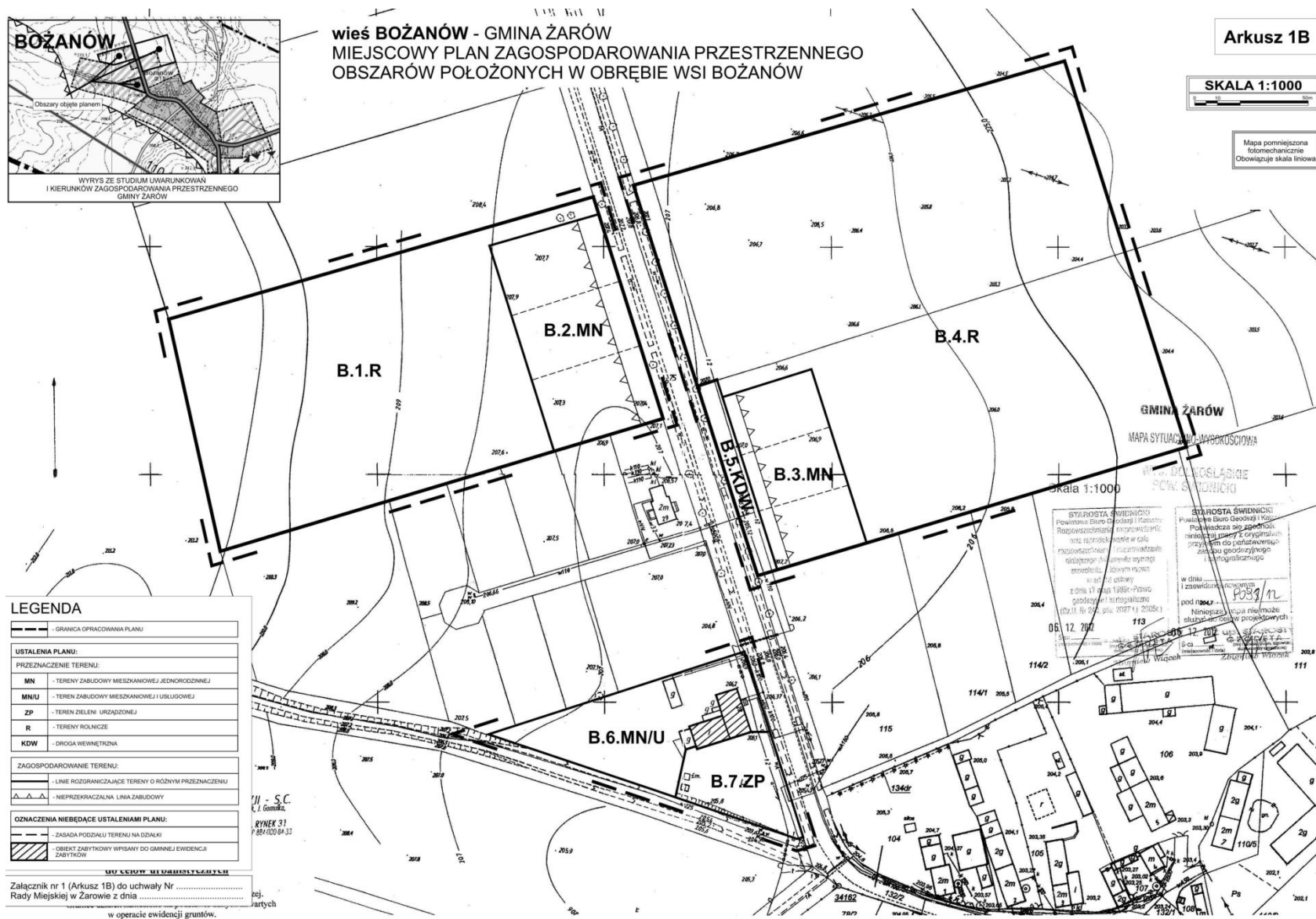
§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Żarów.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Żarowie:
T. Pudlik

Załącznik nr 1 do uchwały nr XXXIV/
/275/2013 Rady Miejskiej w Żarowie
z dnia 23 maja 2013 r.





Załącznik nr 2 do uchwały nr XXXIV/
/275/2013 Rady Miejskiej w Żarowie
z dnia 23 maja 2013 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 położonego w obrębie wsi Bożanów, 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 obszarów położonych w obrębie wsi Bożanów, 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.