# DZIENNIK URZĘDOWY
## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 22 marca 2017 r.

Poz. 1385

Elektronicznie podpisany przez:
Milena Pigdanowicz-Fidera; DUW we Wrocławiu
Data: 2017-03-22 13:33:47

**UCHWAŁA NR XXXIV/267/2017**
**RADY MIEJSKIEJ W ŻAROWIE**

z dnia 16 marca 2017 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w obrębie wsi Mrowiny, gmina Żarów.**

Na podstawie Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r., poz. 446), art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778) oraz w związku z uchwałą Nr XVI/129/2015 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 22 grudnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w obrębie wsi Mrowiny, gmina Żarów, a także po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy, Rada Miejska w Żarowie uchwala, **co następuje:**

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

2. Ustalenia planu zawarte są w tekście niniejszej uchwały oraz na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 w skali 1:1 000, przedstawiony na arkuszach: 1.1, 1.2, 1.3. Rysunek planu obowiązuje w zakresie ustalonym legendą.

3. Załącznikami do uchwały są ponadto:

1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu – załącznik nr 2;

2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – załącznik nr 3.

4. Załączniki nr 2 i 3 nie stanowią ustaleń planu.

**§ 2.** Na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

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

1) **Arkusz 1.1** i **Arkusz 1.2 KDD** – droga klasy dojazdowej.

2) **Arkusz 1.3 MN –** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna:

- podstawowe przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- dopuszcza się lokalizację na działce obiektów gospodarczych związanych funkcjonalnie z podstawowym przeznaczeniem terenu (np. garaż) oraz urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń towarzyszących: dojść, dojazdów i ogrodzeń;

2. **Zasady kształtowania ładu 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 (nie dotyczy budynków gospodarczych) oraz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

1) dla terenu oznaczonego symbolem **MN** obowiązują:

a) ograniczenie poziomu hałasu ustalonego w przepisach szczególnych jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

b) obowiązuje stosowanie dla celów grzewczych urządzeń przyjaznych dla środowiska o niskiej emisji zanieczyszczeń;

c) usuwanie odpadów komunalnych należy wykonywać w systemie gospodarki komunalnej;

2) dla terenu oznaczonego symbolem **KDD** nie ustala się zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – droga istniejąca.

4. **Zasady kształtowania krajobrazu:**

1) dla terenu oznaczonego symbolem **MN**: 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) dla terenu oznaczonego symbolem **KDD** nie ustala się zasad kształtowania krajobrazu.

5. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) teren przedstawiony na arkuszach 1.1 i 1.2 położony jest w obszarze historycznego układu ruralistycznego wsi, oraz w obszarze obserwacji archeologicznej dla nowożytnego siedliska wsi o średniowiecznej metryce;

2) z uwagi na domniemane zawartości reliktów archeologicznych, w obszarze obserwacji archeologicznej 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:** Niedopuszczalne jest sytuowanie na terenie objętych planem takich elementów zagospodarowania, które swą wielkością, formą lub kolorystyką powodują dysonans z otoczeniem.

7. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (**MN**) ustala się:

a) powierzchnię wydzielanych działek nie mniejszą niż 1000 $m^2$;

b) wysokość projektowanej zabudowy do dwóch kondygnacji naziemnych łącznie z poddaszem użytkowym, nie przekraczającej 9 m;

c) dachy symetryczne (dotyczy zasadniczej bryły budynku), dwuspadowe lub naczółkowe z możliwością wykonania okien dachowych i lukarn. Nachylenie połaci dachowej w granicach od 38° do 45°. Obowiązuje pokrycie dachu dachówką ceramiczną (matową) lub cementową, w odcieniach koloru czerwonego, brązowego lub szarego;

d) w zagospodarowaniu działki przeznaczonej pod zabudowę minimum 50% jej powierzchni należy przeznaczyć pod zagospodarowanie biologicznie czynne;

e) w zagospodarowaniu działki należy zapewnić min. 2 miejsca postojowe wliczając w to garaż;

f) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,4;

g) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 8 m od linii rozgraniczającej drogi;

2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD**, droga klasy dojazdowej, nie ustala się zasad kształtowania oraz wskaźników zabudowy.

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 Pełcznicy do Bystrzycy (SO0812).*Zgodnie z zapisami PGW, JCWP została oceniona jako naturalna o złym stanie, niezagrożona 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 nieruchomości objętych planem:** Ustala się następujące warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) dla terenu drogi dojazdowej, zaznaczonego na arkuszach 1.1 i 1.2 nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości gdyż uzasadnia to stan faktyczny. Plan obejmuje nieruchomość, której konfiguracja przestrzenna zapewnia zagospodarowanie jej zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie.

2) dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (arkusz 1.3) ustala się szerokość frontu działki nie mniejszą niż 25 m, kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego 90° z tolerancją do 15%,

3) dla działek powstałych w wyniku scalania i podziału wymienionych w punkcie 2) wymagane jest zapewnienie dostępu do drogi publicznej.

10. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** 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 przedsięwzięcia potencjalnie znacząco oddziaływującego na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykaże ich znaczące oddziaływanie (nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej).

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

1) modernizacja drogi gminnej KDD, droga klasy dojazdowej, w istniejących granicach o szerokości w liniach rozgraniczających od 10 m do 20 m.

2) obsługę komunikacyjną obszaru zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się z istniejącej drogi publicznej (drogi gminnej).

3) 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),

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

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*

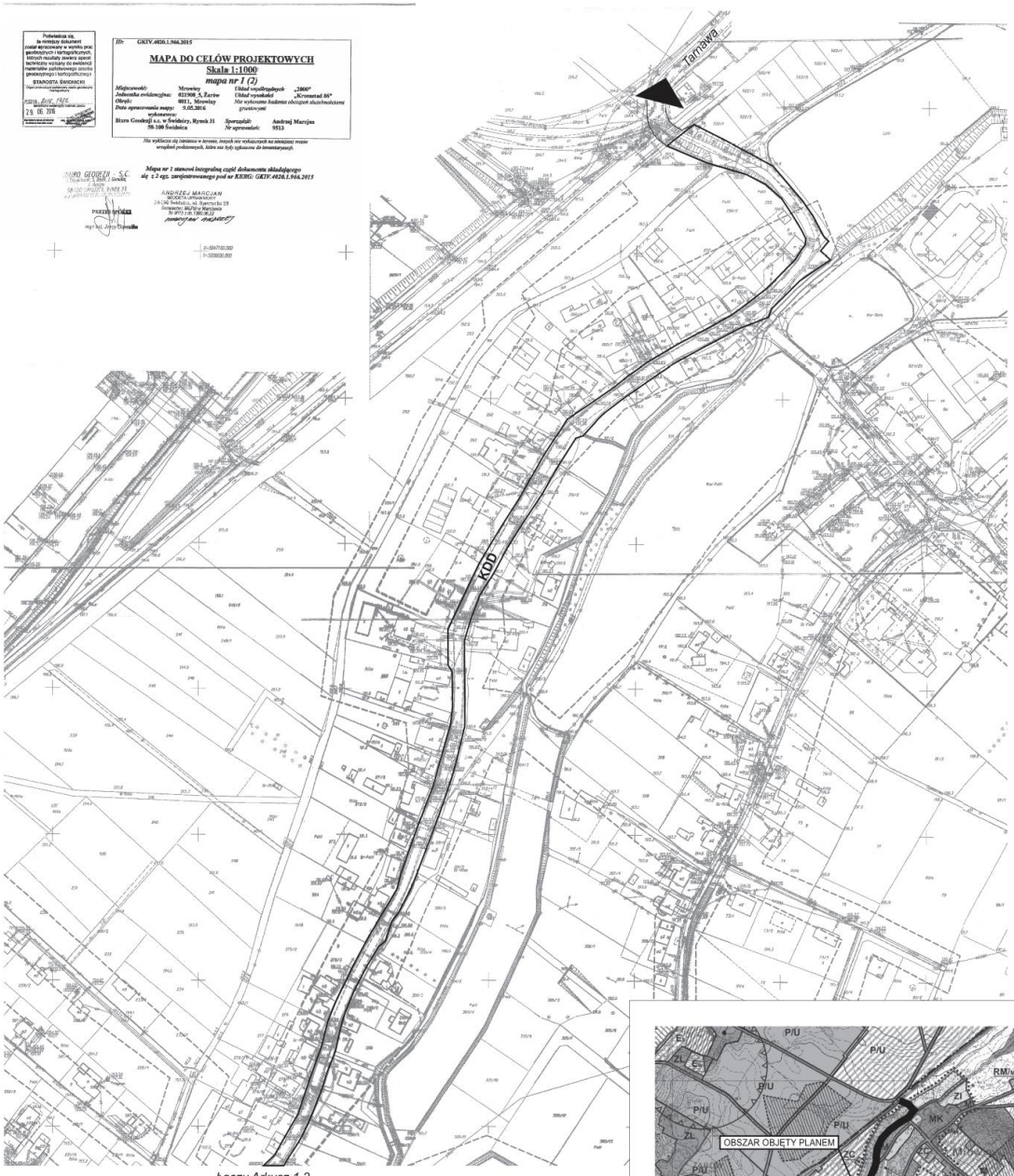
Załącznik Nr 1.1 do Uchwały Nr XXXIV/267/2017 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 16 marca 2017 r.

**w. MROWINY - gm. ŻARÓW**

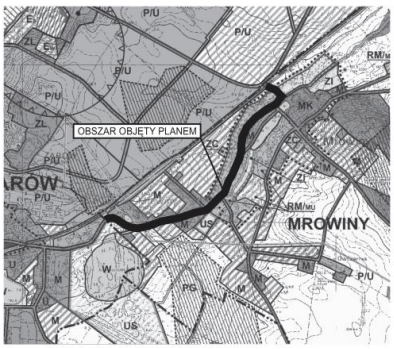
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

*Arkusz 1.1.*

SKALA 1:1000




*Łączy Arkusz 1.2.*




WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŻARÓW

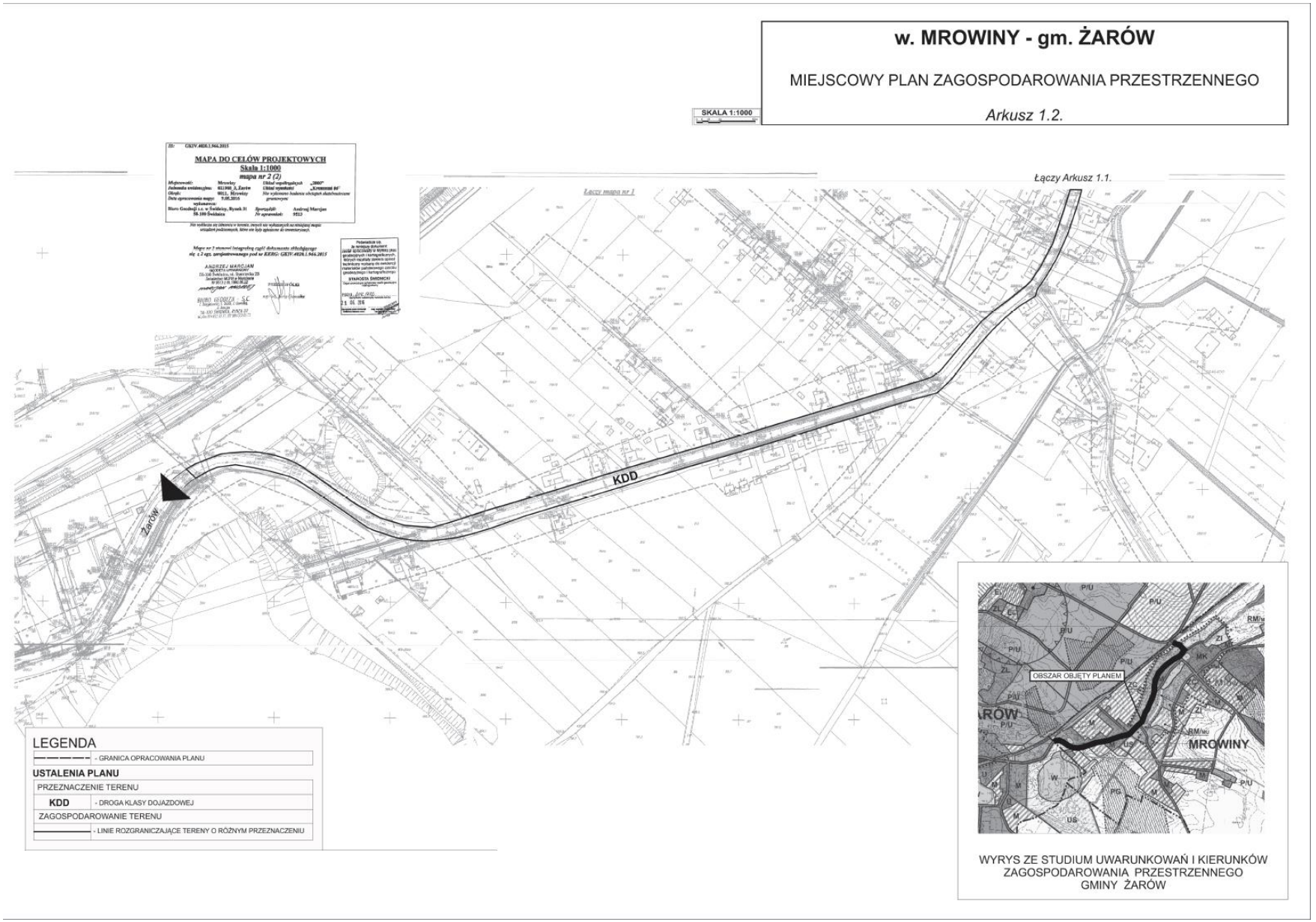
LEGENDA

| | |
|---|---|
| ——— | - GRANICA OPRACOWANIA PLANU |

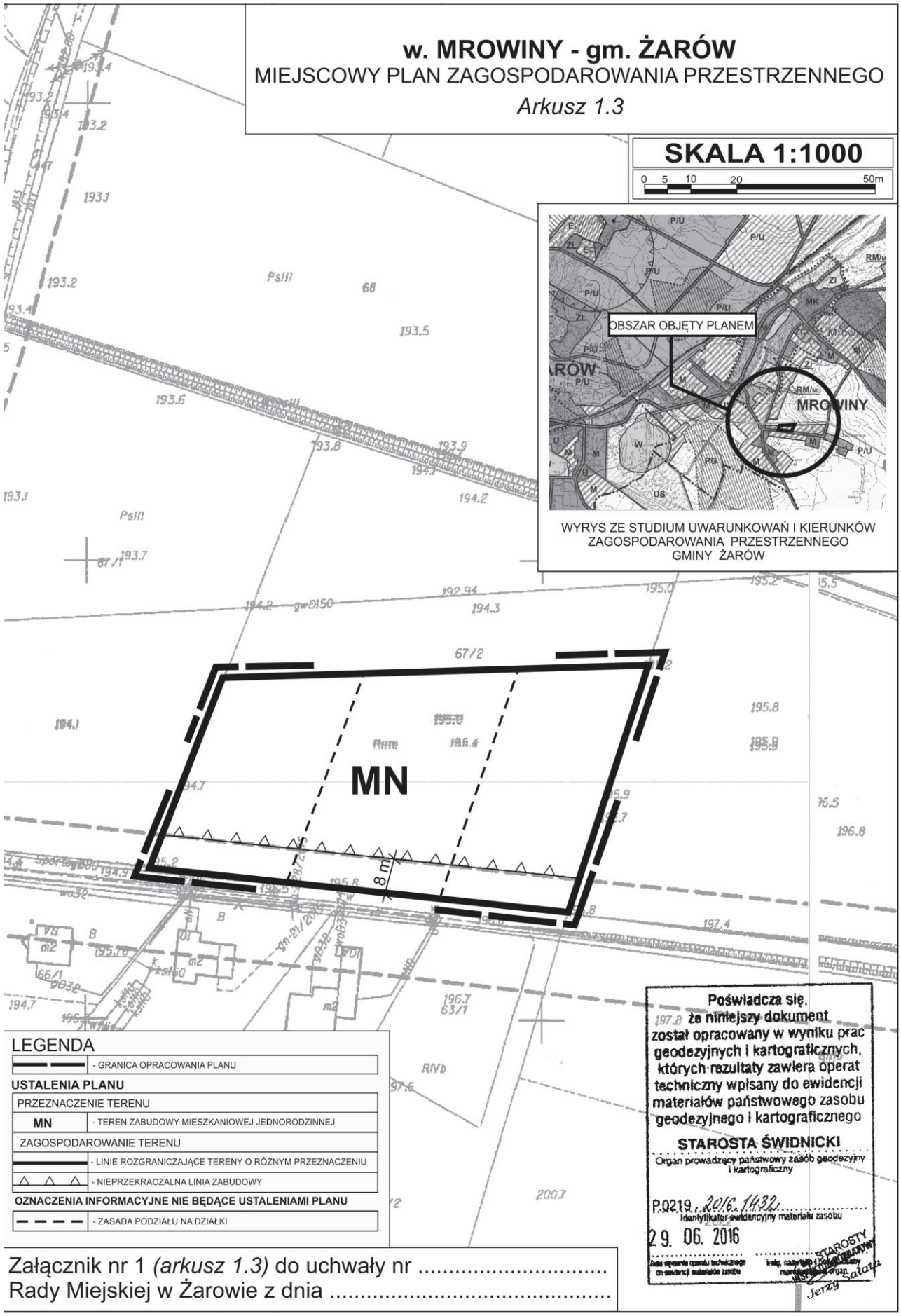
**USTALENIA PLANU**

| | |
|---|---|
| PRZEZNACZENIE TERENU | |
| **KDD** | - DROGA KLASY DOJAZDOWEJ |
| ZAGOSPODAROWANIE TERENU | |
| ——— | - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU |

Załącznik Nr 1.2 do Uchwały Nr XXXIV/267/2017 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 16 marca 2017 r.



Załącznik Nr 1.3 do Uchwały Nr XXXIV/267/2017 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 16 marca 2017 r.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXIV/267/2017
Rady Miejskiej w Żarowie
z dnia 16 marca 2017 r.

**zawierający informacje o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu**

1. **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi Mrowiny, gmina Żarów.**

Projekt planu miejscowego był wyłożony wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w okresie od 29.12.2016 r. do 19.01.2017 r. Dyskusja publiczna odbyła się dnia 19.01.2017 r. Natomiast uwagi można było składać do 02.02.2017 r.

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

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXIV/267/2017
Rady Miejskiej w Żarowie
z dnia 16 marca 2017 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.