



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 27 grudnia 2013 r.

Poz. 6602

UCHWAŁA NR XLII/329/2013 RADY MIEJSKIEJ W ŻAROWIE

z dnia 5 grudnia 2013 r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego 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 2013 roku poz. 594 z późn. zm.), art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą Nr XXXII/255/2013 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 21 marca 2013 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 w Żarowie uchwała, **co następuje:**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Kruków, gmina Żarów.

2. Ustalenia planu zawarte są w tekście niniejszej uchwały oraz na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1. Rysunek planu sporządzony został 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:

a) urządzenia ochrony przeciwpowodziowej:

- **WP** – wał przeciwpowodziowy z możliwością przejazdu i lokalizacją zjazdów,
- **WPs** – ścianki szczelne winylowe,
- **WR** – rów opaskowy,

b) **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;

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

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

- uzupełniające przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa i nieuciążliwa działalność gospodarza,

- 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;

d) **EE** – tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;

e) **R** – tereny rolnicze;

f) **ZL** – tereny lasów;

g) **WS** – tereny wód powierzchniowych;

h) **KD-L** – teren drogi publicznej klasy lokalnej;

i) **KDW** - drogi wewnętrzne;

2. Ustalenia w zakresie ochrony i kształtowania ład 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) obowiązuje ograniczenie poziomu hałasu ustalonego w przepisach szczególnych dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

a) MN/U - dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,

b) RM/MN - dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

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) tereny oznaczone symbolami: 1RM/MN, 2RM/MN oraz 1EE położone są w obszarze obserwacji archeologicznej- OW dla nowożytnego siedliska wsi o średniowiecznej metryce,
- 2) na obszarze objętym planem 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) 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) RM/MN – zabudowa zagrodowa oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, dla której ustala się:
 - intensywność zabudowy – do 0,5,
 - maksymalną wysokość zabudowy – 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, możliwe jest podpiwniczenie budynku,
 - minimalny udział powierzchni przeznaczonej pod zagospodarowanie biologicznie czynne – 30%;
 - b) RM/U – zabudowa zagrodowa i usługowa, dla której ustala się:
 - intensywność zabudowy – do 0,5,
 - maksymalną wysokość zabudowy – 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, możliwe jest podpiwniczenie budynku,
 - minimalny udział powierzchni przeznaczonej pod zagospodarowanie biologicznie czynne – 50%;
- 2) nie ustala się zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla urządzeń ochrony przeciwpowodziowej: WP - wał przeciwpowodziowy z możliwością przejazdu i lokalizacją zjazdów, WPs - ścianki szczelne winylowe,
- 3) 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:
 - a) linie zabudowy zgodnie z oznaczaniem na rysunku planu od 6 m do 10 m, w przypadku braku ich oznaczenia na rysunku obowiązują odległości określone w przepisach szczególnych. Nieprzekraczalna linia zabudowy przechodząca przez lico budynku może zostać przekroczona przez części dodatkowe lub drugorzędne budynku tj. balkony, schody zewnętrzne, wykusze, okapy, połączenia dachowe, przypory, itp.;
 - b) 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 2 miejsca postojowe na budynek mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej
 - w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na budynek mieszkalny w zabudowie zagrodowej,
 - za miejsce postojowe uważa się także miejsce w garażu,

- 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.
- 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 25,0 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe;

c) dla projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej ustala się także:

- możliwość częściowego lub całkowitego podpiwniczenia budynków mieszkalnych,
- poziom posadowienia parteru budynków mieszkalnych 0,3 - 0,5 m ponad poziom terenu mierzony przy głównym wejściu do budynku,
- 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 połąć dachową. Nachylenie połąć dachowej w granicach 37° - 45°,
- obowiązuje pokrycie dachu matowe, koloru czerwonego lub brązowego;

d) Dla budynków usługowych i gospodarczych dopuszcza się nachylenie połąć dachowych 15° - 25°, zalecane pokrycie dachu matowe, koloru czerwonego lub brązowego,

7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie

- 1) część obszaru objętego planem obejmuje tereny wymagające ochrony przed zalaniem. Dla tych terenów należy uwzględnić wymagania wynikające z ustawy Prawo wodne,
- 2) obszar objęty planem położony jest w granicach jednostek planistycznych gospodarowania wodami – jednolitych części wód powierzchniowych (JCWP): Strzegomka od Pełcznicy do Bystrzycy o kodzie PLRW600020134899, która stanowi część scalonej części wód Strzegomka od Pełcznicy do Bystrzycy (SO0812). Zgodnie z zapisami PGW i JCWP została oceniona jako naturalna o złym stanie, niezagrożona nieosiągnięciem celu środowiskowego, jakim jest dobry stan ekologiczny i dobry stan chemiczny,
- 3) ochronie przed zabudową podlegają tereny rolnicze (oznaczone na rysunku planu symbolem R) oraz tereny lasów (oznaczone na rysunku planu symbolem ZL).

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

- 1) na terenach zabudowy zagrodowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (oznaczonym na rysunku planu symbolem RM/MN) dla działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału terenu ustala się:
 - a) minimalną powierzchnię działki:
 - 1100 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 - 2000 m² dla zabudowy zagrodowej
 - 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 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. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) prace związane z realizacją urządzeń przeciwpowodziowych z możliwością przejazdu i lokalizacją zjazdów należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) obsługę komunikacyjną terenów ustala się:

- a) istniejącymi drogami publicznymi (KD-L), o szerokości w liniach rozgraniczających od 9 m do 21 m.
- b) istniejącymi drogami wewnętrznymi (KDW), o szerokości w liniach rozgraniczających od 4 m do 10 m
- c) poprzez wał przeciwpowodziowy,

2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) zaopatrzenie w wodę z wiejskiej sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 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. 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 1 %.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Żarów.

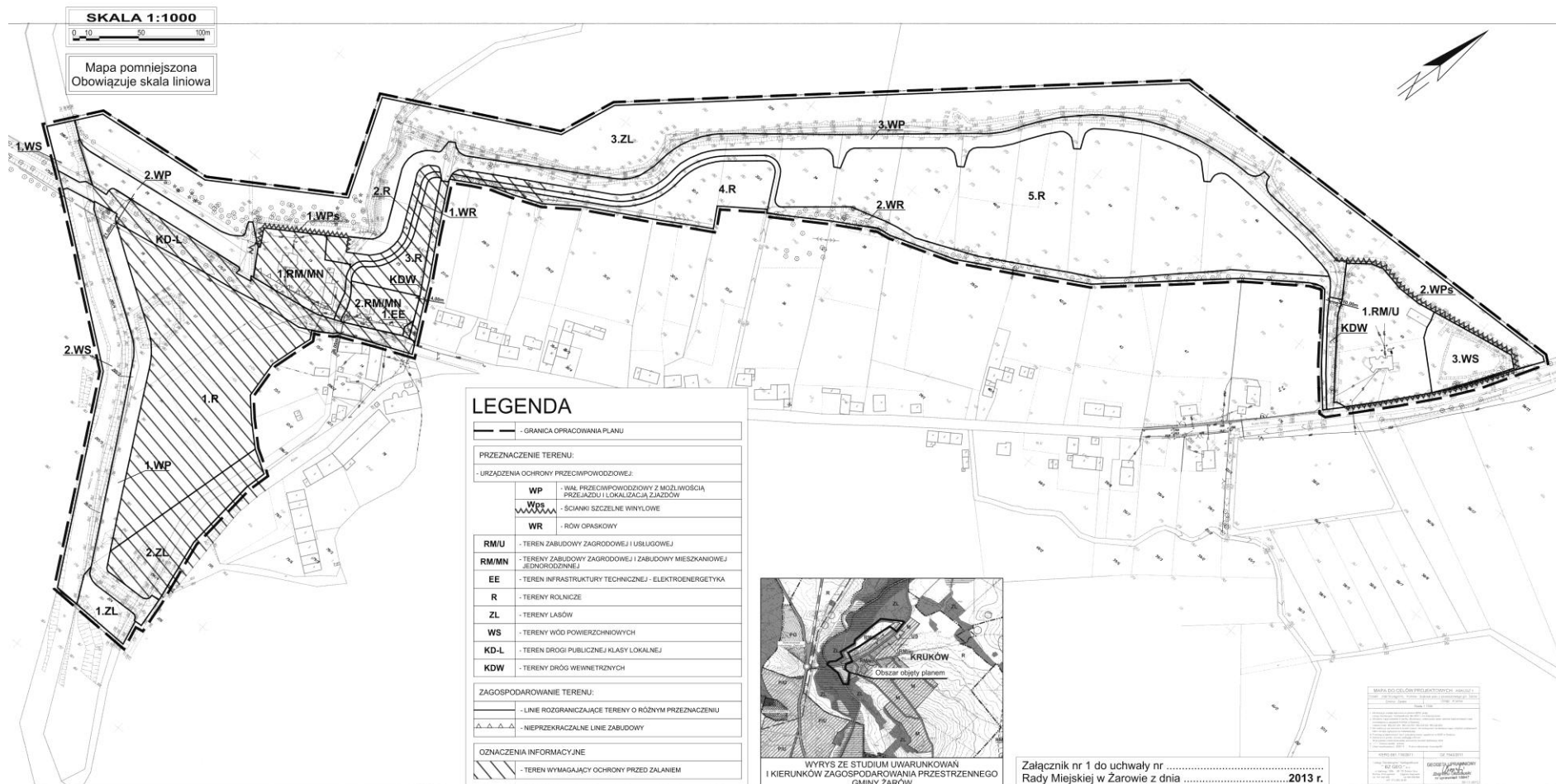
§ 5. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Żarowie:
T. Pudlik

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XLII/329/2013
 Rady Miejskiej w Żarowie
 z dnia 5 grudnia 2013 r.

WIEŚ KRUKÓW - GMINA ŻARÓW

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE WSI KRUKÓW, GMINA ŻARÓW



SKALA 1:1000
 0 10 50 100m
 Mapa pomniejszona
 Obowiązuje skala liniowa

LEGENDA

— GRANICA OPRACOWANIA PLANU

PRZEZNACZENIE TERENU:

- URZĄDZENIA OCHRONY PRZECIWPÓWODZOWEJ:

WP - WAŁ PRZECIWPÓWODZOWY Z MOŻLIWOŚCIĄ PRZEJAZDU I LOKALIZACJA ZAJAZDÓW
Wps - ŚCIANKI SZCZELNE WINYLOWE
WR - RÓW OPASKOWY

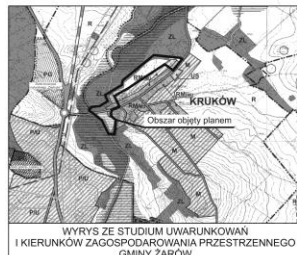
RM/U - TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ I USŁUGOWEJ
RM/MN - TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ I ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
EE - TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYKA
R - TERENY ROLNICZE
ZL - TERENY LASÓW
WS - TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH
KD-L - TERENY DRÓG PUBLICZNEJ KLASY LOKALNEJ
KDW - TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH

ZAGOSPODAROWANIE TERENU:

— LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
 ▲ ▲ ▲ - NIENAPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY

OZNACZENIA INFORMACYJNE

▨ - TEREN WYMAGAJĄCY OCHRONY PRZED ZAŁANIEM



Załącznik nr 1 do uchwały nr
 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia2013 r.

MAPA DO CIOŁÓW PRZEMIAŃCOWYCH (KAWAŁKI)
 Nazwa miejscowości: ...
 Nazwa ulicy: ...
 Numer działki: ...
 Data: ...

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLII/329/2013
Rady Miejskiej w Żarowie
z dnia 5 grudnia 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 Kruków, gmina Żarów.

Projekt planu miejscowego był wyłożony wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w okresie od 28.10.2013 do 18.11.2013 r. Dyskusja publiczna odbyła się dnia 14.11.2013 r. Natomiast uwagi można było składać do 02.12.2013 r.

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.

Przedmiotem planu jest umożliwienie budowy urządzeń ochrony przeciwpowodziowej, ich realizacja nie obciąża budżetu gminy.