UCHWAŁA NR XXI/110/2015
RADY MIEJSKIEJ W ŻAROWIE

z dnia 19 listopada 2015 r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie **wsi Marcinowiczki, gmina Żarów.**

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013r., poz. 594, ze zm.), art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199 z.zm) oraz w związku z uchwałą nr XLVIII/384/2014 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 15 maja 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obszarze wsi Marcinowiczki, gm. Żarów, po stwierdzeniu że plan miejscowy nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żarów, uchwala się **co następuje**:

§1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi Marcinowiczki, gmina Żarów, zwany dalej planem.

2. Ustalenia planu zawarte są w tekście niniejszej uchwały oraz na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 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 terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych na rysunku planu symbolem:

RM – podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa zagrodowa w gospodarstwie hodowlanym – nie przekraczająca 80 DJP;

- dopuszcza się lokalizację na działce budynków gospodarczych oraz urządzeń infrastruktury technicznej, a także urządzeń towarzyszących: dojść, dojazdów, obiektów małej architektury i ogrodzeń.

2. **Ustalenia w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

Projektowana zabudowa winna szanować środowisko naturalne, nawiązywać funkcją do zabudowy działek sąsiednich (zabudowa zagrodowa) oraz wysokości zabudowy.

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

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 postojowych 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) obszar objęty planem położony jest poza terenem ochrony oraz obserwacji archeologicznej. Ponadto nie stanowi historycznego układu ruralistycznego;
2) odkryte podczas prac ziemnych przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, że są zabytkami, objęte są rygorami prawnymi wynikającymi z przepisów odrębnych.

5. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

Nie ustala się zasad kształtowania przestrzeni publicznej, w obszarze objętym planem nie występuje przestrzeń publiczna.

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

dla terenu zabudowy zagrodowej w gospodarstwie hodowlanym (RM) ustala się:

a) intensywność zabudowy od 0,3 do 0,8;
b) powierzchnię zabudowy nie przekraczającą 70% powierzchni działki;
c) w zagospodarowaniu działki przeznaczonej pod projektowaną zabudowę minimum 20% jej powierzchni należy przeznaczyć pod zagospodarowanie biologicznie czynne;
d) maksymalna wysokość projektowanej zabudowy do 12 m; szerokość elewacji frontowej od 20,00 m do 40,00 m; wysokość elewacji frontowej liczonej do okapu lub gzymsu, nie więcej niż 7 m ;
e) dachy symetryczne, o nachyleniu połaci od 10° do 30°, dopuszcza się pokrycie blachą
f) nie ustala się minimalnej liczby miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, ze względu na brak terenów publicznych;
g) linie zabudowy w odległości 8,00 m od linii rozgraniczających drogi.

7. **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:**

Obszar objęty planem położony jest w granicach jednostki planistycznej gospodarowania wodami – jednolitej 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, JCWP została oceniona jako naturalna o złym stanie, niezagrożona nieosiągnięciem celu środowiskowego jakim jest dobry stan ekologiczny i dobry stan chemiczny.

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

1) Na terenach wydzielonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonych na rysunku planu symbolem RM, ustala się możliwość przeprowadzenia podziału wewnętrznego z przeznaczeniem na zabudowę zagrodową w gospodarstwie hodowlanym oraz wewnętrzną obsługę komunikacyjną, w zależności od potrzeb;

2) dopuszcza się scalenie i podział działek w celu wydzielenia nowych działek na realizację planowanych inwestycji, dla których określa się:

a) minimalną szerokość frontu działki – 30 m,
b) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego: 90° z tolerancją do 5%,
c) powierzchnia wydzielonych działek nie mniejsza niż 2000 m².

9. **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. Dopuszcza się lokalizację inwestycji potencjalnie znacząco oddziaływującej na środowisko, dla której przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko nie wykaże jej znaczącego oddziaływania (nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej).

Uciążliwość związana z prowadzeniem działalności gospodarczej nie może wykraczać poza granice obszaru objętego planem. Dopuszczalny poziom hałasu ustala się jak dla zabudowy zagrodowej.

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

1) obsługę komunikacyjną obszaru ustala się istniejącą drogą KD 1/2, przyległą do obszaru objętego planem oraz poprzez przyległy do niej teren zabudowy zagrodowej;
2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
   a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;
   b) zaopatrzenie w wodę z wiejskiej sieci wodociągowej, dopuszcza się rozwiązania lokalne (studnia);
   c) odprowadzanie ścieków komunalnych – dopuszcza się rozwiązania lokalne (oczyszczalnia przepływowa);
   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.