UCHWAŁA NR XLIV/358/2014

RADY MIEJSKIEJ W ŻAROWIE

z dnia 6 lutego 2014 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi Imbramowice, gm. Żarów.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2013 poz. 594 ze zm.), art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2012 poz. 647 ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr XXIX/222/2012 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 29 listopada 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Imbramowice), 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 obszaru położonego w obrębie wsi Imbramowice, gm. Żarów.

2. Ustalenia planu zawarte są w tekście niniejszej uchwały oraz na rysunku planu w skali 1:1 000 stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały. 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:

M/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej nieuciążliwej, 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. Zasady 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) projekt zagospodarowania działki musi uwzględniać relacje z zabudową i urządzeniem działek sąsiednich, a w szczególności: charakterem zabudowy, kolorystyka oraz formą i rodzajem zadaszenia,
3) zakazuje się realizacji obiektów i urządzeń, które nie są związane lub kolidują z przeznaczeniem terenu.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) ochronie podlegają:
   a) zasoby środowiska takie jak: powietrze atmosferyczne, wody powierzchniowe i podziemne, powierzchnia ziemi, klimat akustyczny,
   b) zasoby przyrody ożywionej;

2) obowiązuje ograniczenie poziomu hałasu ustalonego w przepisach szczególnych dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem M/U – dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
3) przy wprowadzaniu zieleni wysokiej zaleca się stosowanie gatunków rodzimych, dostosowanych do warunków klimatyczno – glebowych tego obszaru;
4) obowiązuje stosowanie dla celów grzewczych urządzeń przyjaznych dla środowiska o niskiej emisji zanieczyszczeń;
5) usuwanie odpadów komunalnych odbywać się będzie w systemie gospodarki komunalnej;
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) nie stwierdzono występowania zabytków nieruchomych oraz archeologicznych, a także dóbr kultury współczesnej,
2) odkryte podczas prowadzenia prac ziemnych przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkami objęte są wszelkimi rygorami prawnymi wynikającymi z przepisów odrębnych.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
Niedopuszczalne jest sytuowanie w obszarze objętym planem takich elementów zagospodarowania, które swą wielkością, formą lub kolorystyką powodują dysonans z otoczeniem.

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
1) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania, dla terenu oznaczonego symbolem M/U:
   a) intensywność zabudowy – do 0,6,
   b) minimalny udział powierzchni przeznaczonej pod zagospodarowanie biologicznie czynne – minimum 20%,
2) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem M/U:
   a) maksymalna wysokość zabudowy – do 7 m,
   b) dach symetryczny, dwuspadowy. Obowiązuje pokrycie dachu matowe, koloru czerwonego lub brązowego;
3) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu: 6 m od drogi powiatowej nr 2085D (ul. Mostowa), 4 m od drogi gminnej dz. nr 447,
4) w zagospodarowaniu działki należy zapewnić min. 2 miejsca postojowe dla użytkowników stałych i przebywających czasowo.

7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:
Obszar objęty planem położony jest w granicach jednostek planistycznych gospodarowania wodami – jednolitych części wód powierzchniowych (JCWP): Tarnawka o kodzie PLRW600016134889, która stanowi część scalonej części wód Strzegomka od Pełcznicy do Bystrzycy (SO0812). Zgodnie z zapisami PGW wskazany JCWP został oceniony jako naturalny o złym stanie, niezagrożona nieosiągnięciem celu środowiskowego, jakim jest dobry stan ekologiczny i dobry stan chemiczny.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalanie i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
Dopuszcza się scalenie działek w obszarze objętym planem, celem uzyskania jednej nieruchomości, której powierzchnia i konfiguracja przestrzenna zapewni zagospodarowanie zgodne z przeznaczeniem określonym w planie.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
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).

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

1) obsługę komunikacyjną obszaru ustala się istniejącą drogą powiatową nr 2085D oraz drogą gminną dz. nr 447;
2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
   a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,
   b) zaopatrzenie w wodę z wiejskiej sieci wodociągowej, w okresie przejściowym możliwe rozwiązania lokalne,
   c) odprowadzanie ścieków do kanalizacji wiejskiej, w okresie przejściowym do oczyszczalni przydomowych lub zbiorników bezodpływowych,
   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) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną i cieplną dopuszcza się realizację urządzeń wykorzystujących odnawialne źródła energii.

§ 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.