UCHWAŁA NR XL/252/2005
Rady Miejskiej w Żarowie
z dnia 08 września 2005 r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Tarnawa, 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 późniejszymi zmianami), art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. „o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym" (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) oraz w związku z uchwałą nr XXIII/143/2004 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 20 maja 2004 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz po stwierdzeniu zgodności ustaleń miejscowego planu ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, Rada Miejska w Żarowie uchwala, co następuje:

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi Tarnawa, gmina Żarów.

2. Ustalenia planu zawarte są w tekście niniejszej uchwały oraz na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały a przedstawiony na arkuszach: 1A w skali 1 : 1000 i 1B w skali 1 : 5000.

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

1. **Przeznaczenie terenu.**

W obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia dotyczące projektowanego przeznaczenia terenu, w tym również istniejące przeznaczenie w przypadku gdy ustalenia planu nie wprowadzają zmiany.

1) RM/MN –zabudowa zagrodowa oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2) MN/UT – zabudowa mieszkaniowa i usługi turystyki.
3) RM – zabudowa zagrodowa (arkusz 1B).
4) KD – tereny komunikacji samochodowej:

- KD-Z – ulice klasy zbiorczej,
- KD-D – ulice klasy dojazdowej,
- KDW – drogi i ulice wewnętrzne,

5) R – tereny użytkowane rolniczo, obejmujące grunty rolne wraz z drogami transportu rolnego (rolniczej przestrzeni produkcyjnej).
6) ZL – tereny leśne (arkusz 1B).
7) E – teren urządzeń elektroenergetycznych na wydzielonej działce (stacja transformatorowa).
8) KK – teren komunikacji kolejowej (arkusz 1B).
9) K- oczyszczalnia ścieków (arkusz 1B)

2. **Zagospodarowanie terenu.**

Dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi ustala się następujące zagospodarowanie terenu (oznaczenia terenu zgodnie z rysunkiem planu):

1) Arkusz 1A

- A.1 RM/MN – Teren częściowo zabudowany (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa), w części użytkowany rolniczo. Ustala się przeznaczenie całego terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zagrodową. Dla nowej zabudowy obowiązuje ustalona na rysunku planu nieprzekraczalna linia zabudowy oraz zasada lokalizacji budynku na działce.

- A.2 RM/MN – Teren częściowo zabudowany (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa), w części użytkowany rolniczo. Ustala się przeznaczenie całego terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zagrodową. Dla nowej zabudowy obowiązuje ustalona na rysunku planu nieprzekraczalna linia zabudowy oraz zasada lokalizacji budynku na działce.
- A.3 E – Urządzenie elektroenergetyczne (stacja transformatorowa). Ustala się użytkowanie terenu bez zmian.
- A.4 MN/UT – Teren zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej w części zadrzewiony oraz w części niezagospodarowany. Ustala się przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową oraz usługi o funkcji turystyczno – rekreacyjnej.

2) Arkusz 1B

- B.1 R – Teren użytkowany rolniczo. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian. Na terenie tym znajduje się stanowisko archeologiczne, przed podjęciem prac ziemnych należy uzyskać zgodę Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
- B.2 R – Teren użytkowany rolniczo. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian.
- B.3 R – Teren użytkowany rolniczo. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian.

  B.4 RM - Teren użytkowany rolniczo. Ustala się przeznaczenie terenu pod zabudowę zagrodową.

- B.5 R – Teren użytkowany rolniczo. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian. Na terenie tym znajduje się stanowisko archeologiczne, przed podjęciem prac ziemnych należy uzyskać zgodę Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
- B.6 R – Teren użytkowany rolniczo. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian.
- B.7 ZL – Teren zalesiony. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian.
- B.8 R - Teren użytkowany rolniczo. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian.
- B.9 ZL – Teren w części zalesiony w części użytkowany rolniczo. Ustala się przeznaczenie całego terenu pod zalesienie.

- B.10 R - Teren użytkowany rolniczo. Ustala się użytkowanie terenu bez zmian. Na terenie tym znajdują się stanowiska archeologiczne, przed podjęciem prac ziemnych należy uzyskać zgodę Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1) Ustalenia z zakresu ochrony i kształtowania ładu przestrzennego formułowane są w odniesieniu do następujących terenów:
   a) projektowanej zabudowy mieszkaniowej,
   b) komunikacji,
   c) terenów zielonych i rekreacyjnych.

2) Dla obszaru obejmującego istniejącą zabudowę mieszkaniową, zagrodową ustala się rehabilitację zabudowy.

   Możliwa jest realizacja zabudowy uzupełniającej, przy realizacji nowej zabudowy obowiązuje nawiązanie do istniejącej linii zabudowy, wysokości zabudowy sąsiedniej, rodzaju i nachylenia połaci dachowych oraz ich pokrycia, a także zagospodarowania działek sąsiednich, faktury i kolorystyki elewacji oraz ogrodzenia frontów działek.

   W trakcie prac modernizacyjnych możliwa jest zmiana formy dachów z zachowaniem następujących wymogów: minimalne nachylenie połaci dachów powinno wynosić 30˚, stosowanie dachów symetrycznych, zalecane pokrycie dachu ceramiczne, niedopuszczalne jest stosowanie dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy.

   Usługi mogą być realizowane jako wbudowane, nieprzekraczając 30% powierzchni całkowitej budynku, a także na wydzielonych działkach z zachowaniem warunków wynikających z rysunku planu,

   Zakazuje się stosowania jako materiałów wykończeniowych plastikowych listew elewacyjnych typu "siding", blachy falistej i trapezowej.

3) Dla projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej
   i usługowej ustala się następujące warunki:
   a) obowiązują ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,

b) ustala się wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji łącznie z poddaszem mieszkalnym,

c) możliwe jest podpiwniczenie budynków mieszkalnych pod warunkiem, że poziom posadowienia parteru nie będzie wyższy niż 0,5 m ponad średni poziom terenu,

d) projekty zagospodarowania działek muszą uwzględniać relacje z zabudową i urządzeniem działek sąsiednich a w szczególności: charakterem zabudowy i kolorystyką elewacji a także ogrodzeniem frontu działek,

e) ustala się nachylenie połaci dachowych w granicach 30˚ - 40˚, stosowanie dachów symetrycznych, zalecane pokrycie dachu ceramiczne, niedopuszczalne jest stosowanie dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy. W uzasadnionym przypadku potwierdzonym studium krajobrazowym możliwa jest lokalizacja budynku z dachem płaskim,

f) usługi mogą być realizowane jako wbudowane - nieprzekraczające 30% powierzchni całkowitej budynku, a także na wydzielonych działkach z zachowaniem warunków wynikających z rysunku planu,

g) zakazuje się stosowania jako materiałów wykończeniowych plastikowych listew elewacyjnych typu "siding", blachy falistej i trapezowej.

4) Ustala się zachowanie starodrzewu towarzyszącego zabudowie, a także zwartych zadrzewień. Wprowadza się obowiązek zagospodarowania zielenią wysoką terenów nienadających się pod zabudowę, jako zielni spełniającej funkcję ochrony akustycznej, optycznej oraz chroniącej przed negatywnym wpływem projektowanego zainwestowania na tereny sąsiednie.

4. 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 w szczególności istniejący starodrzew w tym również wzdłuż ciągów komunikacyjnych z wyjątkiem miejsc związanych z modernizacją i rozbudową układu komunikacyjnego, ewentual-

ną likwidację należy ograniczyć do minimum; szczególnej ochronie podlegają drzewa pomnikowe,

2) Obowiązuje stosowanie dla celów grzewczych i technologicznych przyjaznych dla środowiska nośników energii (gaz, olej, energia elektryczna).
3) Uciążliwości wynikające z prowadzonej działalności gospodarczej nie mogą wykraczać poza granice terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
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.

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

Celem ochrony dziedzictwa kulturowego wyznacza się lokalizację stanowisk archeologicznych zgodnie z granicami oznaczonymi na rysunku planu. W granicach tych obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

a) projektowane zamierzenia inwestycyjne na tym terenie wymagają zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
b) prowadzenie prac ziemnych wymaga pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz nadzoru archeologiczno-konserwatorskiego, nie dotyczy to prowadzenia prac porządkowych oraz rolniczych, nie ingerujących w głąb gruntu,
c) obszar stanowisk archeologicznych wyłącza się spod zalesienia.

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1) W obszarze objętym planem terenami przeznaczonymi do realizacji celów publicznych są: tereny dróg publicznych wraz z urządzeniami po-

mocniczymi, takimi jak: elementy i urządzenia komunikacji zbiorowej, chodniki, pasy zieleni rozdzielającej, itp., tereny ogólnodostępnej zieleni urządzonej służące powszechnemu wypoczynkowi i rekreacji, obiekty i miejsca związane z prowadzeniem działalności usługowej.

2) Przestrzeń publiczną związaną z komunikacją należy wyposażyć w obiekty i urządzenia związane z obsługą komunikacji zbiorowej oraz zieleń towarzyszącą, tereny ogólnodostępnej zieleni urządzonej w obiekty małej architektury, urządzenia służące rekreacji i wypoczynkowi. Niedopuszczalne jest sytuowanie w przestrzeni publicznej ulic i terenów zielonych takich elementów zagospodarowania, które swą wielkością, formą lub kolorystyką powodują dysonans z otoczeniem.

3) Lokalizacja obiektów na obszarach przestrzeni publicznej, jaką tworzą skrzyżowania ulic powinna być poprzedzona szczegółowym opracowaniem gwarantującym spójność przestrzenno – wizualną tego układu oraz bezpieczeństwo ruchu.

4) Na obszarze zabudowy mieszkaniowej i na terenach komunikacji obsługującej zabudowę mieszkaniową wyklucza się lokalizację urządzeń reklamowych wolnostojących, zarówno na terenie działek jak i w przyległym pasie drogowym.

5) Wprowadzanie elementów reklamowych na obiektach budowlanych i ogrodzeniach związanych z terenami zabudowy usługowej możliwe jest pod warunkiem utrzymania ich w harmonii z otoczeniem, niekolizyjności z układem komunikacyjnym oraz dostosowania ich powierzchni i kolorystyki do miejsca usytuowania.

7. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

1) Ustalenia planu regulują: usytuowanie budynku na działce, wysokość zabudowy, geometrię i sposób pokrycia dachów, minimalną powierzchnię części działki przeznaczonej pod zagospodarowanie przyrodniczo – czynne.

2) Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN, RM, MN/UT obowiązują następujące ustalenia:

a) linie zabudowy: nieprzekraczalna i obowiązująca jak na rysunku planu,
b) powierzchnia ogólna zabudowy jednorodzinnej, na nowo udostępnionych terenach nie może przekraczać 40% powierzchni całkowitej działki budowlanej,
c) w zagospodarowaniu działek przeznaczonych pod projektowaną zabudowę mieszkaniową jednorodzinną minimum 30% ich powierzchni należy przeznaczyć pod zagospodarowanie przyrodniczo – czynne (zieleń przydomowa, zadrzewienia, uprawy ogrodnicze),
d) w zabudowie jednorodzinnej na jednej działce możliwa jest lokalizacja jednego budynku mieszkalnego, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych; na terenie działki przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną możliwa jest lokalizacja obiektów gospodarczych związanych funkcjonalnie z przeznaczeniem terenu (np. garaż), a także obiektów małej architektury,
e) na terenie zabudowy jednorodzinnej oraz zagrodowej istniejącej i projektowanej należy przewidzieć min. 2 miejsca postojowe stałe wliczając w to miejsca garażowe,
f) na działce zabudowy mieszkaniowej i usług turystycznych liczba miejsc postojowych warunkowana będzie rodzajem usługi i powinna być określana indywidualnie.

3) Dla zabudowy zagrodowej (oznaczonej na rysunku planu symbolem RM i RM/MN) ustala się możliwość adaptacji istniejących obiektów gospodarczych na cele nieuciążliwej działalności produkcyjno – usługowej.

8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie.

Ochronie przed zainwestowaniem podlegają istniejące tereny przeznaczone pod: użytkowanie rolnicze, tereny leśne, strefy ochronnych linii energetycznych, tereny zieleni urządzonej tj. zieleni parkowej i zieleni kształtowanej.

9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem.

1) Na terenie istniejącej zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej istnieje możliwość wtórnego podziału terenu na działki budowlane, określona na rysunku planu.
2) Dla projektowanej zabudowy mieszkaniowej ustala się podział terenu na działki budowlane. Zasada podziału ma charakter orientacyjny, dopuszcza się jej korekty.
3) Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej możliwa jest modyfikacja zasady podziału przy zachowaniu następujących kryteriów: zapewniony zostanie bezpośredni dostęp do drogi, minimalna powierzchnia działki budowlanej powstałej w wyniku wtórnego podziału nieruchomości nie może być mniejsza niż 800 m^2, szerokość frontu działki przylegającej do drogi publicznej nie może być mniejsza niż 18,0 m.

10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

W obszarze objętym miejscowy planem zagospodarowania przestrzennego nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania.

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

W granicach obszaru objętego planem przewiduje się modernizację istniejących jak i realizację nowych elementów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1) Modernizacji podlega istniejący układ komunikacyjny wraz z uzbrojeniem podziemnym zlokalizowanym w liniach rozgraniczających ulic.
2) Ustalenia dotyczące projektowanego układu komunikacyjnego:
   a) ustala się kompleksowe projektowanie i realizację ulic wraz z uzbrojeniem podziemnym,
   b) obsługę komunikacyjną obszaru ustala się drogami publicznymi:

- ulicą klasy zbiorczej KD-Z1/2 (ulica projektowana w ciągu drogi powiatowej), o szerokości w liniach rozgraniczających 20,0 m; minimalna szerokość jezdni 7,0 m, chodnik od strony zabudowy,
- ulicami klasy dojazdowej KD-D 1/2 o następujących parametrach: szerokość w liniach rozgraniczających od 10,0 m do 20,0 m: minimalna szerokość jezdni 5,0 m, obowiązuje chodnik obustronny.

c) drogami wewnętrznymi (KDW), szerokość w liniach rozgraniczających od 8,0 m do 12,0 m,

d) w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy zbiorczej (KD-Z) dopuszcza się realizację elementów i urządzeń związanych z obsługą komunikacji zbiorowej,

e) obowiązuje ograniczenie lokalizacji stałych miejsc postojowych w obszarze dróg publicznych,

f) w zagospodarowaniu działek budowlanych 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,

g) na terenach zabudowy usługowej należy wykonać część miejsc postojowych jako ogólnodostępne.

3) Ścieżki rowerowe – ustala się przebieg ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających ulic zbiorczych KD-Z. Szczegółowy przebieg winien być ustalany dla każdej trasy indywidualnie uwzględniając warunki lokalne.

4) Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:

a) ustala się modernizację i rozbudowę infrastruktury technicznej w zakresie:
   - budowy systemu kanalizacji sanitarnej zakończonej oczyszczalnią ścieków,
   - modernizacji i rozbudowy systemu wodociągowego,
   - modernizacji i rozbudowy urządzeń elektroenergetycznych,
   - modernizacji istniejącego systemu komunikacyjnego,

b) zaleca się aby sieci i urządzenia infrastruktury technicznej były lokalizowane w liniach rozgraniczających dróg na warunkach określonych

w przepisach szczególnych i w porozumieniu z zarządcą dróg. W przypadku kolizji z projektowanym zagospodarowaniem terenu dopuszcza się zmianę przebiegu tych sieci na warunkach określonych przez właściwych zarządców.

5) Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej, po jej rozbudowie w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządcę sieci, przy rozbudowie sieci należy uwzględnić wymagania przeciwpożarowe,

b) odprowadzanie ścieków sanitarnych do projektowanej kanalizacji sanitarnej zakończonej oczyszczalnią ścieków, w okresie przejściowym możliwe są rozwiązania lokalne. Zakazuje się odprowadzania ścieków nieoczyszczonych do gruntu oraz wód powierzchniowych,

c) odprowadzanie wód opadowych, po wstępnym oczyszczeniu, do istniejących cieków na warunkach określonych przez ich zarządcę,

d) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci. Wymagana jest modernizacja i rozbudowa istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej.

§ 3

Do czasu zmiany sposobu zagospodarowania terenów, o których mowa w § 2, tereny pozostają 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: 0 % - dla terenów projektowanej zabudowy pozostających we władaniu Gminy Żarów, 10 % - dla terenów pozostałych.

§ 5

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Żarów.

§ 6

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.