UCHWAŁA NR XVI/13/2015
RADY MIEJSKIEJ W ŻAROWIE

z dnia 22 grudnia 2015

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi Buków, gmina Żarów.

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 r., poz.1515), art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199 ze zm.) oraz w związku z uchwałą Nr X/88/2015 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 25 czerwca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w obrębie wsi Buków, 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 obszaru położonego w obrębie wsi Buków, gmina Żarów.

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

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. W obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

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

1) **UK –** teren zabudowy usługi kultury:
   a) podstawowe przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa,
   b) dopuszcza się lokalizację na działce urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojść, dojazdów i obiektów małej architektury.
2) **RM/MN –** teren zabudowy zagrodowej:
   a) podstawowe przeznaczenie terenu – zabudowa zagrodowa oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, dopuszcza się zabudowę usługową
   b) na terenie możliwa jest lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojść, dojazdów i obiektów małej architektury.
3) **ZP** – teren zieleni urządzonej z dopuszczeniem elementów małej architektury
4) **KD-D –** teren drogi publicznej klasy dojazdowej,
   podstawowe przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej z dopuszczeniem miejsc postojowych

2. Ustalenia w zakresie ochrony i 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 oraz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych. Zakaz nie dotyczy budynków gospodarczych i garaży.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

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 parkingowych należy zabezpieczyć przed przenikaniem do gruntu i wód powierzchniowych zanieczyszczeń ropopochodnych i innych substancji chemicznych.

4. Zasady kształtowania krajobrazu:
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;

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej na obszarze objętym planem:

1) obszar objęty planem położony jest w obszarze ruralistycznym wsi Buków oraz w obszarze obserwacji archeologicznej dla średniowiecznej wsi w granicach nowożytnego siedliska, figurującego w wykazie obszarów zabytkowych;
2) w obszarze wsi o metryce średniowiecznej z uwagi na domniemanie zawartości reliktów archeologicznych, wprowadza się strefę ochrony zabytków archeologicznych. Na obszarze tym 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:
Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

***7.* Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
1) dla terenu zabudowy usług kultury (**UK**) ustala się:
a) powierzchnię zabudowy do 100% powierzchni działki budowlanej;
b) wysokość zabudowy - jedna kondygnacja, maksymalna wysokość 3,0 m;
c) dach płaski o nachyleniu do 12º;
d) w zagospodarowaniu drogi publicznej (**KD-D**) należy uwzględnić możliwość lokalizacji miejsc postojowych w tym jedno miejsce do parkowania z kartą parkingową dla obsługi terenu usług (**UK**)
e) dopuszcza się linie zabudowy przy granicy działki;

2) dla terenu zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej (**RM/MN**) ustala się:
a) powierzchnię zabudowy nieprzekraczającej 70% powierzchni działki;

b) wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz mieszkaniowej w zabudowie zagrodowej nie przekraczającej 12 m. Dachy symetryczne (dotyczy zasadniczej bryły budynku), dwuspadowe lub naczółkowe z możliwością wykonania okien dachowych. Nachylenie połaci dachowych w granicach od 38º do 45º, obowiązuje pokrycie dachu ceramiczne, matowe w odcieniach koloru czerwonego lub brązowego;
c) wysokość zabudowy zagrodowej oraz garaży. Dopuszcza się dachy o różnym nachyleniu i pokryciu, w tym dachy płaskie;
d) zagospodarowaniu działki należy zapewnić min. 2 miejsca postojowe dla użytkowników stałych i przebywających czasowo wliczając w to garaż;
e) nieprzekraczalną linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, linia zabudowy przechodząca przez lico budynku może być przekroczona przez części dodatkowe lub drugorzędne budynku tj. balkony, schody zewnętrzne, zadaszone wejścia do budynku, wykusze, okapy, połacie dachowe oraz tarasy;

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, przemysłowe, wody opadowe i roztopowe) oraz gospodarki odpadami z wykorzystaniem istniejących obiektów infrastruktury technicznej. Do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się lokalizację szczelnych zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków.

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

UK - Nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ponieważ wynika to z funkcji terenu oraz jego zagospodarowania;

RM/MN – Ustala się następujące warunki scalania i podziału nieruchomości:
Powierzchnie działki powstałej w wyniku scalania i wtórnego podziału nie mniejsza niż 400m^2, szerokość frontu działki nie mniejsza niż 10m^2, kont położenia granic w stosunku do pasa drogowego 90º z tolerancją do 5%;

KDD - Nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ponieważ wynika to z funkcji terenu oraz jego zagospodarowania;

10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: Dopuszcza się lokalizacje zabudowy przy granicy działki.

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

1) obsługę komunikacyjną obszaru ustala się istniejącą drogą (**KD-D**) oraz przyległą do terenu objętego planem ul. Lipową.

2) 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, w okresie przejściowym dopuszcza się rozwiązanie lokalne (szczelne zbiorniki bezodpływowe lub przydomowa oczyszczalnia ścieków)
   d) odprowadzanie wód opadowych do gruntu lub cieku,
   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.

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XVI/130/2015
Rady Miejskiej w Żarowie
z dnia 22 grudnia 2015 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 Buków, gmina Żarów.

Projekt planu miejscowego był wyłożony wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w okresie od 05.11.2015r. do 26.11.2015r. Dyskusja publiczna odbyła się dnia 26.11.2015r. Natomiast uwagi można było składać do 10.12.2015r.

Do projektu planu wniesiono uwagi. Uwagi zostały uwzględnione.

2. 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.

Uzasadnienie

do uchwały Rady Miejskiej w Żarowie w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi Buków, gmina Żarów.

Rada Miejska w Żarowie uchwałą Nr X/88/2015 z dnia 25 czerwca 2015 r. zobowiązała Burmistrza Miasta Żarów do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi Buków, gmina Żarów.

Projekt planu opracowany został zgodnie z wymogami sztuki urbanistycznej oraz obowiązującymi przepisami prawa, jak również uzyskał pozytywne opinie i uzgodnienia przewidziane w art. 17 ust. 6 lit. a) i b) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Był on również wyłożony wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu.

Do projektu planu wniesiono uwagi. Uwagi zostały uwzględnione.

Projekt planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żarów.

Sporządził:

Ryszard Rybak – inspektor ds. gospodarki przestrzennej i ochrony środowiska