UCHWAŁA NR XXIII/185/2016
RADY MIEJSKIEJ W ŻAROWIE

z dnia 23 czerwca 2016 r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębie **wsi Pożarzysko, gmina Żarów.**

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 roku 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 III/14/2014 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 23 grudnia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w obrębie wsi Pożarzysko, gmina Żarów, a także 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 obszarów położonych w obrębie wsi Pożarzysko, gmina Żarów.

2. Ustalenia planu zawarte są w tekście niniejszej uchwały oraz na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 w skali 1:1000, przedstawiony na arkuszach 1A, 1B. Rysunek planu obowiązuje w zakresie ustalonym legendą.

3. Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu zawarte są w załączniku nr 2 do uchwały. Rozstrzygnięcia zawarte w załączniku nr 2 nie są ustaleniami planu.

4. Rozstrzygnięcia o 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 3 do uchwały. Rozstrzygnięcia zawarte w załączniku nr 3 nie są ustaleniami planu.

§ 2. Na obszarach objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

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

1) **arkusz 1A**

a) MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- podstawowe przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- uzupełniające przeznaczenie terenu - zabudowa gospodarcza, np. garaż oraz urządzenia infrastruktury technicznej, komunikacji wewnętrznej oraz urządzeń towarzyszących w zakresie: obiektów małej architektury, ogrodów przydomowych i ogrodzeń,

b) RM – teren zabudowy zagrodowej
- podstawowe przeznaczenie terenu - zabudowa zagrodowa, na którą składają się zabudowa mieszkaniowa oraz budynki gospodarcze oraz inwentarskie związane z prowadzeniem gospodarstwa rolnego,
- uzupełniające przeznaczenie terenu - urządzenia infrastruktury technicznej, komunikacji wewnętrznej oraz urządzeń towarzyszących w zakresie: obiektów małej architektury, ogrodów przydomowych i ogrodzeń;

2) arkusz 1B

a) MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- podstawowe przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- uzupełniające przeznaczenie terenu - zabudowa gospodarcza, np. garaż oraz urządzenia infrastruktury technicznej, komunikacji wewnętrznej oraz urządzeń towarzyszących w zakresie: obiektów małej architektury, ogrodów przydomowych i ogrodzeń,

b) R – teren użytków rolnych.

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.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej (oznaczonych na rysunku planu symbolem MN i RM) obowiązuje ograniczenie poziomu hałasu ustalonego w przepisach szczególnych dla tego rodzaju terenu;
2) obowiązuje stosowanie dla celów grzewczych urządzeń przyjaznych dla środowiska o niskiej emisji zanieczyszczeń;
3) usuwanie odpadów komunalnych w systemie gospodarki komunalnej;
4) 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 w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:

1) Przedstawiony na załączniku 1B położony jest w obszarze historycznego układu ruralistycznego wsi Pożarzysko, ujęty w wykazie zabytków oraz w obszarze obserwacji archeologicznej dla nowożytnego siedliska wsi o średniowiecznej metryce wsi, stanowiącego zabytek archeologiczny. Na terenie tym wprowadza się strefę ochrony zabytków archeologicznych. W obszarze objętym planem wprowadza się ochronę historycznego układu ruralistycznego wsi.
2) Na całym obszarze objętym planem ustala się ochronę potencjalnych zabytków archeologicznych. Podczas prac ziemnych przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkami, objęte są rygorami prawnymi wynikającymi z przepisów odrębnych.

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, brak w obszarze objętym planem przestrzeni publicznych.

7. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) dla terenu projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem MN (arkusz 1A i 1B), ustala się:
   a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu w odległości 8,00 m od dróg gminnych,
   b) powierzchnię zabudowy nieprzekraczającą 30% powierzchni działki;
   c) ustala maksymalną wysokość zabudowy na dwie kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe (mieszkalne). Możliwość częściowego lub całkowitego podpiwniczenia. Ustala się geometrię dachu: kąt nachylenia od 38^{o} do 45^{o}, dach dwuspadowy lub naczółkowy o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych. Obowiązuje pokrycie dachu ceramiczne – matowe, w odcieniach koloru czerwonego lub brązowego;
   d) poziom posadowienia parteru budynków: 0,3 – 0,5 m ponad projektowany poziom terenu mierzony przy głównym wejściu budynku;
   e) w zagospodarowaniu działki przeznaczonej pod projektowaną zabudowę, min. 30% jej powierzchni należy przeznaczyć pod zagospodarowanie biologiczne czynne;
   f) w zagospodarowaniu działki należy zapewnić min. 2 miejsca postojowe, wliczając w to garaż.

2) Dla terenu projektowanej zabudowy zagrodowej oznaczonej symbolem RM (arkusz 1 A) ustala się :
   a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu w odległości 8,00 m od drogi gminnej;
   b) powierzchnię zabudowy nieprzekraczającą 40% powierzchni działki;
   c) ustala maksymalną wysokość zabudowy:
      - mieszkaniowej na dwie kondygnacje naziemne w tym poddasze użytkowe (mieszkalne), z możliwością częściowego lub całkowitego podpiwniczenia. Ustala się geometrię dachu: kąt nachylenia od 38^{o}do 45^{o}, dach dwuspadowy lub naczółkowy o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych. Obowiązuje pokrycie dachu ceramiczne – matowe, w odcieniach koloru czerwonego lub brązowego,
      - gospodarczej do 25 m dla budowli oraz 8 m dla budynków,
   d) dopuszcza się dachy płaskie,
   e) w zagospodarowaniu działki przeznaczonej pod projektowaną zabudowę, min. 30% jej powierzchni należy przeznaczyć pod zagospodarowanie biologiczne czynne;
   f) w zagospodarowaniu działki należy zapewnić min. 2 miejsca postojowe, wliczając w to garaż;

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

Obszar znajduję się w granicach jednostek planistycznych gospodarowania wodami – jednolitych części wód powierzchniowych (JCWP):

1. Tarnawka o kodzie PLRW600016134889, która stanowi część scalonej części wód Strzegomka od Pełcznicy do Bystrzycy (SO0812).
2. Bystrzyca od Piławy do zb. Mietków o kodzie PLRW60008134539, która stanowi część scalonej części wód Bystrzyca od źródeł do zb. Mietków (SO0806).
3. Bystrzyca, zb. Mietków o kodzie PLRW6000013455, która stanowi część scalonej części wód Bystrzyca od zb. Mietków włącznie do Strzegomki (SO0808).

Zgodnie z zapisami PGW, JCWP1 Tarnawka została oceniona jako naturalna o złym stanie, niezagrożona nieosiągnięciem celu środowiskowego, jakim jest dobry stan ekologiczny i do-

bry stan chemiczny, JCWP2 Bystrzyca została oceniona jako silnie zmieniona o złym stanie, niezagrożona nieosiągnięciem celu środowiskowego jakim jest dobry potencjał ekologiczny i dobry stan chemiczny, a JCWP3 Bystrzyca została oceniona jako silnie zmieniona o złym stanie, niezagrożona nieosiągnięciem celu środowiskowego jakim jest dobry potencjał ekologiczny i dobry stan chemiczny.

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

1) Na terenie projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału terenu ustala się:
   a) minimalną powierzchnię działki – 900 m^2,
   b) minimalną szerokość frontu działek – 28,0 m;
   c) kąt 90^o położenia granic w stosunku do pasa drogowego z tolerancją do 10%.
2) Na terenie projektowanej zabudowy zagrodowej dla działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału terenu ustala się:
   d) minimalną powierzchnię działki – 2000 m^2,
   e) minimalną szerokość frontu działek – 28,0 m;
   f) kąt 90^o położenia granic w stosunku do pasa drogowego z tolerancją do 10%.

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

Na terenach objętych planem, nie występują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

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

1) obsługę komunikacyjną obszaru ustala się istniejącą drogami gminnymi,
2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
   a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,
   b) zaopatrzenie w wodę z wiejskiej sieci wodociągowej, na części terenu (obejmującego arkusz 1A) możliwe rozwiązania lokalne np. studnia,
   c) odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych lub oczyszczalni przydomowej,
   d) odprowadzanie wód opadowych do gruntu na terenie działki,
   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 o mocy nie przekraczającej 100kW.

§ 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