UCHWAŁA NR XXVI/205/2016
RADY MIEJSKIEJ W ŻAROWIE

z dnia 15 września 2016 r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w obrębie wsi Bożanów, gmina Żarów.

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 roku, poz. 446), art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778) oraz w związku z uchwałą Nr VI/51/2015 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 12 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi Bożanów, 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 Bożanów, gmina Żarów.

2. Ustalenia planu zawarte są w tekście niniejszej uchwały oraz na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 w skali 1:1 000, przedstawiony na arkuszach: 1.1 i 1.2. Rysunek planu obowiązuje w zakresie ustalonym legendą.

3. Załącznikami do uchwały są ponadto:
1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu – załącznik nr 2;
2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – załącznik nr 3.

4. Załączniki nr 2 i 3 nie stanowią ustaleń planu.

§2. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

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

1) **Arkusz 1.1**

A.1.MN, A.2.MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna:
- podstawowe przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- dopuszcza się lokalizację na działce obiektów gospodarczych związanych funkcjonalnie z podstawowym przeznaczeniem terenu (np. garaż) oraz urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń towarzyszących: dojść, dojazdów i ogrodzeń;

A.3.KDW, A.4.KDW – droga wewnętrzna;

A.5.U, A.6.U – zabudowa usługowa,
- teren zabudowy usługowej przeznaczony pod realizację obiektów: magazynowych i składowych, usługowych (w tym usług handlu), administracyjno-socjalnych

oraz budynków pomocniczych, a także obiektów infrastruktury technicznej i towarzyszących w zakresie komunikacji wewnętrznej, miejsc postojowych, zieleni towarzyszącej i ogrodzeń.

2) **Arkusz 1.2**

B.1.MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna:
- podstawowe przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- dopuszcza się lokalizację na działce obiektów gospodarczych związanych funkcjonalnie z podstawowym przeznaczeniem terenu (np. garaż) oraz urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń towarzyszących: dojść, dojazdów i ogrodzeń;

B.2.KDW – droga wewnętrzna.

2. **Zasady 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 z wyłączeniem terenów usługowych **A.5.U** i **A.6.U**.

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

1) dla terenów oznaczonych symbolami **MN** i **U** obowiązuje ograniczenie poziomu hałasu ustalonego w przepisach szczególnych jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) obowiązuje stosowanie dla celów grzewczych urządzeń przyjaznych dla środowiska o niskiej emisji zanieczyszczeń;

3) usuwanie odpadów komunalnych należy wykonywać 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 i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

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; Brak w obszarze objętym planem otwartych przestrzeni publicznych.

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

1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (**MN**) ustala się:

a) powierzchnię wydzielanych działek nie mniejszą niż 800 m^2;

b) wysokość projektowanej zabudowy do dwóch kondygnacji naziemnych łącznie z poddaszem użytkowym, nie przekraczającej 9 m;

c) dachy symetryczne (dotyczy zasadniczej bryły budynku), dwuspadowe lub naczółkowe z możliwością wykonania okien dachowych i lukarn. Nachylenie połaci dachowej w granicach od 38° do 45°. Obowiązuje pokrycie dachu ceramiczne – matowe, w odcieniach koloru czerwonego lub brązowego;

d) w zagospodarowaniu działki przeznaczonej pod zabudowę minimum 50% jej powierzchni należy przeznaczyć pod zagospodarowanie biologicznie czynne;

e) w zagospodarowaniu działki należy zapewnić min. 2 miejsca postojowe wliczając w to garaż;

f) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,4;

g) linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu w odległości 6, 8 i 10 m od linii rozgraniczających drogi;

2) dla terenu zabudowy usługowej (**U**) ustala się:

a) powierzchnię wydzielonych działek nie mniejszą niż 800 m^2;

b) powierzchnię zabudowy nieprzekraczającą 60% powierzchni działki;

c) wysokość projektowanej zabudowy do 10 m;

d) w zagospodarowaniu działki minimum 10% jej powierzchni należy przeznaczyć pod zagospodarowanie biologicznie czynne;

e) w zagospodarowaniu działki należy zapewnić min. 1 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych, w tym 5% dla pojazdów zaopatrzonych w kartę postojową;

f) intensywność zabudowy od 0,2 do 1,2;

g) linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu w odległości 10 m od drogi publicznej oraz 6 m od dróg wewnętrznych.

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, wody opadowe i roztopowe) oraz gospodarki odpadami z wykorzystaniem istniejących obiektów infrastruktury technicznej.

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

Ustala się następujące warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się szerokość frontu działki nie mniejsza niż 10 m, kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego 90° z tolerancją do 5%,

2) dla terenu zabudowy usługowej ustala się minimalną szerokość frontu działki nie mniejsza niż 10 m, kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego 90° z tolerancją do 5%,

3) dla działek powstałych w wyniku scalania i podziału wymienionych w punkcie 1) wymagane jest zapewnienie dostępu do drogi publicznej poprzez drogi wewnętrzne (**KDW**).

10. 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 oraz inwestycji mogących wymagać sporządzenia raportu oddziaływania przedsięwzięcia potencjalnie znacząco oddziaływającego na środowisko, dla

których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykaże ich znaczące oddziaływanie (nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej).

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

1) obsługę komunikacyjną obszaru ustala się istniejącymi drogami publicznymi (drogi gminne) oraz projektowanymi drogami wewnętrznymi (**KDW**). Szerokość projektowanych dróg wewnętrznych ustala się na min. 6 m.

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, dopuszcza się rozwiązanie lokalne (zbiorniki bezodpływowe),

d) odprowadzanie wód opadowych do gruntu zgodnie z obowiązującymi przepisami,

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.