

Uchwała Nr
Rady Miejskiej w Żarowie
z dnia 2021 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla działki nr 123 i nr 18, obręb Żarów.**

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) oraz Uchwały Nr XXVII/203/2021 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 11 lutego 2021 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 123 i nr 18, obręb Żarów, a także po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żarów zatwierdzonym Uchwałą Nr XXIV/183/2020 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 19 listopada 2020 r., uchwała się co następuje:

Przedmiot i zakres ustaleń planu

§ 1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 123 i nr 18, obręb Żarów, zwany dalej „planem”, w granicach określonych na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały.
2. Granicami opracowania objęto tereny działki nr 123 i nr 18, obręb Żarów.
3. Część tekstowa planu stanowi treść niniejszej uchwały.
4. Załącznikami do uchwały są:
 - 1) rysunek planu w skali 1:1000 – załącznik nr 1;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu – załącznik nr 2;
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz źródeł ich finansowania – załącznik nr 3;
 - 4) dane przestrzenne – załącznik nr 4.

§ 2.

1. Ilekroć w planie jest mowa o:
 - 1) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, które rozgraniczają tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu, wzdłuż których mogą być zlokalizowane zewnętrzne ściany budynków;
 - 3) **planie** – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (tekst uchwały + rysunek planu);
 - 4) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, zgodnie z przepisami odrębnymi z wyłączeniem tarasów i stropodachów;
 - 5) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię liczoną po obrysie zewnętrznym ścian parteru budynku, bez uwzględniania obrysów schodów wejściowych, pochylni, tarasów;

- 6) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie w terenie wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, które podczas realizacji planu będzie dominującą formą wykorzystania ponad 60% powierzchni działki budowlanej. Jeżeli przeznaczenie podstawowe terenu obejmuje więcej niż jedno przeznaczenie, należy przez to rozumieć, że przeznaczenia podstawowe mogą być realizowane w dowolnych proporcjach z zachowaniem ustalonych dla nich wymagań szczegółowych;
 - 7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, traktowane, jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, określane indywidualnie dla każdego terenu;
 - 8) **przynależnym zagospodarowaniu terenu** – należy przez to rozumieć, iż w granicach każdego terenu dopuszcza się, odpowiednio do przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego:
 - a) urzędnia budowlane;
 - b) obiekty infrastruktury technicznej;
 - c) drogi wewnętrzne, place manewrowe, ciągi piesze, ciągi pieszo-jezdne, drogi rowerowe;
 - d) parkingi, dojścia, dojazdy;
 - e) garaże, budynki gospodarcze;
 - f) zielen urządzoną;
 - g) szalety;
 - h) obiekty małej architektury;
 - i) budowle terenowe takie, jak: tarasy, podjazdy, rampy, platformy mechaniczne, schody, boiska sportowe, korty tenisowe;w/w elementy powinny być bezpośrednio związane z przeznaczeniem terenu, funkcjonowaniem i obsługą obiektów usytuowanych na danym terenie;
 - 9) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym oraz cyfrowym;
 - 10) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający iloraz sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki;
 - 11) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość, na której znajduje się najwyżej położony punkt konstrukcji dachu lub stropodachu, mierzona w metrach od średniej rzędnej nieprzekształconego terenu w miejscu usytuowania budynku lub najwyżej położony punkt konstrukcji obiektu nie będącego budynkiem mierzona w metrach od średniej rzędnej nieprzekształconego terenu w miejscu jego usytuowania.
2. Ilekroć w uchwale jest mowa o przeznaczeniu terenu określanym, jako:
- 1) **drogi publiczne** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację drogi zgodnie z definicją zawartą w przepisach odrębnych wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu w zakresie: ciągów pieszych, dróg rowerowych, parkingów, zieleni urządzonej, obiektów małej architektury, obiektów infrastruktury technicznej;
 - 2) **drogi wewnętrzne** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację ogólnodostępnej drogi niezaliczonej do żadnej kategorii dróg publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu w zakresie: ciągów pieszych, dróg rowerowych, parkingów, zieleni urządzonej i obiektów małej architektury, obiektów infrastruktury technicznej;
 - 3) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub zespołu takich budynków, zgodnie z definicją zabudowy jednorodzinnej zawartą w przepisach odrębnych wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;

- 4) **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego lub zespołu takich budynków, wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;
- 5) **zabudowa usługowa** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację budynków służących działalności usługowej (w tym usług publicznych) oraz obiektów użyteczności publicznej wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu z wykluczeniem:
 - a) działalności związanej z logistyką, handlem hurtowym;
 - b) obsługi transportu;
 - c) składowania i magazynowania na odkrytych placach;
 - d) obsługi i napraw pojazdów mechanicznych, usług blacharskich, lakierniczych i wulkanizacyjnych pojazdów mechanicznych;
 - e) demontażu pojazdów;
 - f) kamieniarstwa;
 - g) myjni samochodowych;
 - h) stacji paliw;
 - i) usług pogrzebowych i działalności pokrewnej, w tym krematoriów;
 - j) salonów gier i kasyn;
- 6) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację różnych form zieleni ukształtowanej, jako zieleni parkowa, skwery, zieleni izolacyjnej wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu w zakresie budowli terenowych, obiektów małej architektury, obiektów infrastruktury technicznej.

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

§ 3.

1. Wyznacza się tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:
 - 1) M – tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej;
 - 2) KDW – tereny drogi wewnętrznej.
2. Następujące oznaczenia graficzne planu są ustaleniami obowiązującymi:
 - 1) ustalenia wyrażone w postaci symbolu;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 4) strefa ograniczeń w zagospodarowaniu dla terenów sąsiadujących z linią kolejową o znaczeniu państwowym;
 - 5) wskazane w wybranych miejscach (w metrach) odległości.
3. Oznaczenia graficzne planu nie wymienione w ust. 2 są ustaleniami informacyjnymi.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego.

§ 4.

1. Dla prawidłowego kształtowania zabudowy w planie ustala się:
 - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz według oznaczenia liczbowego w wybranych miejscach; dla terenów, na których brak graficznych oznaczeń linii zabudowy, należy stosować odległości od granic działek i linii rozgraniczających zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) dopuszcza się lokalizację budynków na działce budowlanej w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy tej działki, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych w formie kontenerów;
 - 4) dla budynków w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej w obrębie budynku stosowanie:

- a) jednakowej wysokości budynków;
 - b) jednakowej kolorystyki i materiałów wykończeniowych elewacji;
 - c) jednakowej kolorystyki i materiałów pokrycia dachu;
 - d) jednakowego układu i nachylenia głównych połaci dachowych;
 - e) jednakowego detalu architektonicznego dla balustrad, podziału oraz wielkości okien i drzwi wejściowych;
- 5) stosowanie kolorystyki elewacji w odcieniach stonowanych pastelii, maksymalnie dwubarwnej, nie kontrastującej z otaczającą zabudową;
 - 6) dopuszcza się stosowania pokryć dachowych z blach trapezowych i falistych na dachach płaskich;
 - 7) gabaryty obiektów infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. W granicach obszaru objętego planem dopuszcza się inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym oraz ponadlokalnym.
 3. Z uwagi na brak audytu krajobrazowego sporządzanego przez organ Samorządu Województwa plan nie wskazuje granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu.

§ 5.

Dla terenów objętych planem ustala się:

- 1) obowiązek nieprzekraczania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z obowiązującymi przepisami:
 - a) dla terenów M – jak dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej;
 - b) w przypadku przekroczenia ww. standardów na terenach oznaczonych symbolem M i w budynkach będących w oddziaływaniu linii kolejowej nr 274, ustala się zastosowanie ochrony biernej przed hałasem w odniesieniu do terenów i budynków.
- 2) gospodarka odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi oraz na podstawie następujących zasad:
 - a) dopuszcza się magazynowanie odpadów jedynie przez ich wytwórcę, stosownie do przepisów odrębnych;
 - b) lokalizację miejsc magazynowania ww. odpadów należy określać w oparciu o przepisy odrębne;
 - c) w miejscach magazynowania ww. odpadów należy uwzględnić możliwość ich selektywnego zbierania;
 - d) zakazuje się tworzenia nowych miejsc przeznaczonych na tymczasowe magazynowanie odpadów przez prowadzącego zbieranie odpadów;
 - e) zakazuje się magazynowania odpadów przez prowadzącego przetwarzanie odpadów;
- 3) z terenów utwardzonych odprowadzanie wód deszczowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi; nie dopuszcza się odprowadzania wód opadowych na teren kolejowy i korzystania z kolejowych urządzeń odwadniających;
- 4) działalność przedsięwzięć lokalizowanych na obszarze objętym planem nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami działek, do których inwestor posiada tytuł prawny;
- 5) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 6) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw obowiązują przepisy odrębne.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 6.

1. W obszarze planu nie występują tereny i obiekty zabytkowe ujęte w rejestrze zabytków i w gminnej ewidencji zabytków.
2. W obszarze planu nie występują zewidencjonowane stanowiska archeologiczne. Postępowanie z przedmiotami lub obiektami o cechach zabytkowych odkrytymi w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub prac ziemnych należy prowadzić z uwzględnieniem obowiązujących przepisów odrębnych.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 7.

Dla terenów oznaczonych symbolem M ustala się: chodniki i place należy wykonać z jednorodnych materiałów budowlanych.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

§ 8.

Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem M.

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej (zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i / lub zabudowa usługowa);
 - 2) dopuszczalne:
 - a) zabudowa jednorodzinna;
 - b) zieleń urządzone.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) realizacja zabudowy wielorodzinnej i usługowej w formie wolnostojącej;
 - 2) w budynku wielorodzinnym dopuszcza się realizację usług w parterze;
 - 3) realizacja zabudowy jednorodzinnej w formie wolnostojącej lub bliźniaczej lub szeregowej;
 - 4) realizacja zabudowy gospodarczej w formie wolnostojącej, dopuszcza się realizację garaży w formie bliźniaczej lub szeregowej od 4 do 10 garaży w zespole.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05;
 - 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: dla zabudowy jednorodzinnej i usługowej: 1,00; dla zabudowy wielorodzinnej: 1,25;
 - 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,25;
 - 4) w granicach działki wydzielonej pod garaże maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy oraz maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,00;
 - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 35%;
 - 6) wysokość do kalenicy budynku wielorodzinnego: do 17,0 m;
 - 7) wysokość do kalenicy budynku usługowego: do 15,0 m;
 - 8) wysokość do kalenicy budynku jednorodzinnego: do 10,0 m;
 - 9) wysokość do kalenicy budynków pozostałych: do 6,0 m;
 - 10) dachy dwuspadowe lub czterospadowe o nachyleniu połaci 30 – 40⁰; dopuszcza się dachy płaskie;
 - 11) minimalna liczba miejsc do parkowania: zgodnie z § 12 ust. 6;
 - 12) ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych (nie dotyczy działki wydzielonej pod garaże):
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej – 700 m²;

- b) dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej – 500 m²;
- c) dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej – 300 m²;
- d) dla zabudowy usługowej – 200 m².

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 9.

W obszarze planu nie występują tereny lub obiektów podlegające ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

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

§ 10.

Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 50,0 m²;
- 2) minimalna szerokość działki: 5,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zawarty w zakresie 70-110°;
- 4) wyżej wymienione parametry nie dotyczą infrastruktury technicznej i drogowej.

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

§ 11.

- 1. Ustala się zgodnie z przepisami odrębnymi ograniczenia w zagospodarowaniu, w tym zakaz zabudowy na terenach położonych w pasach technologicznych od napowietrznych i doziemnych linii elektroenergetycznych.
- 2. Ustala się strefę ograniczeń w zagospodarowaniu dla terenów sąsiadujących z linią kolejową o znaczeniu państwowym o szerokości 20,0 m, w której należy uwzględnić obowiązujące przepisy odrębne w zakresie transportu kolejowego.
- 3. Obowiązują ustalenia § 5 i § 6.

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

§ 12.

- 1. Podstawowy układ komunikacji drogowej w granicach planu stanowi droga wewnętrzna oznaczona symbolem KDW.
- 2. Dla terenów drogi wewnętrznej KDW ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 5,0 m, zgodnie z oznaczeniem w wybranych miejscach na rysunku planu.

3. Dopuszcza się drogi wewnętrzne o szerokości minimum 5,0 m w granicach wydzielonych działek.
4. W obrębie linii rozgraniczających układu komunikacyjnego można lokalizować, dostosowane do klasy technicznej drogi miejsca postojowe oraz sieci infrastruktury technicznej.
5. W granicach linii rozgraniczających dróg dopuszcza się lokalizowanie urządzeń i obiektów związanych z obsługą komunikacji w trybie obowiązujących przepisów.
6. W granicach działek budowlanych lub w obiekcie budowlanym należy zabezpieczyć odpowiednio do potrzeb i przepisów szczególnych liczbę miejsc postojowych, w tym dla samochodów wyposażonych w kartę parkingową w minimalnych ilościach analogicznych jak wskazano w przepisach odrębnych dla dróg publicznych. Ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych w oparciu o następujące wskaźniki:
 - 1) na terenach zabudowy mieszkaniowej - 1 m.p./1 mieszkanie;
 - 2) na terenach zabudowy usługowej - 1 m.p./70 m² p.u. lub 1 m.p. /5 zatrudnionych;
 - 3) dla samochodów wyposażonych w kartę parkingową:
 - a) 1 mp – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15;
 - b) 2 mp – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 21 do 60;
 - c) 4% – jeżeli liczba stanowisk wynosi powyżej 61;
 - d) w drogach publicznych, strefach zamieszkania i strefach ruchu zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) dopuszcza się miejsca parkingowe w kondygnacji podziemnej;
 - 5) dopuszcza się dodatkowo uwzględnienie w bilansie przyulicznych miejsc postojowych.

§ 13.

1. Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej. Dopuszcza się możliwość indywidualnego rozwiązania gospodarki zaopatrzenia w wodę.
2. Odprowadzanie ścieków – do kanalizacji sanitarnej. Dopuszcza się możliwość indywidualnego rozwiązania gospodarki ściekowej.
3. Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej. Dopuszcza się możliwość indywidualnego rozwiązania gospodarki odprowadzania wód opadowych i roztopowych.
4. Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem urządzeń o wysokiej wydajności i małej emisji zanieczyszczeń. W przypadku pojawienia się zgłoszenia zapotrzebowania na gaz ustala się przyłączenie do rozdzielczej sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne w zakresie systemu gazowego.
6. Dla zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - 1) zasilanie w energię elektryczną odbywać się będzie z istniejącej sieci elektroenergetycznej; dopuszcza się budowę stacji transformatorowych i sieci zasilających średniego i niskiego napięcia;
 - 2) należy zachować wymagane przepisami odległości projektowanych obiektów od linii elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy.

7. Dopuszcza się instalowanie urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100 kW z wyłączeniem instalacji wykorzystujących energię wiatru, w tym również mikroinstalacji wiatrowych.
8. W zakresie ochrony przeciwpożarowej należy uwzględnić wymagania wynikające z przepisów odrębnych.
9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej na terenach przyległych do linii kolejowej nr 274 zgodnie z przepisami odrębnymi.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 14.

Nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.

§ 15.

Plan ustala stawkę procentową 20%, służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.

Przepisy końcowe

§ 16.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Żarów.

§ 17.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.