Uchwała nr 185/96
Rady Miasta i Gminy w Pieńsku
z dnia 3 września 1996

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Żarka n/Nysą

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 08.03.1990 r. o samorządzie terytorialnym (tekst jednolity Dz.U. z 1996 r. nr 13 poz. 74) oraz art. 26 ustawy z dnia 07.07.1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1994 r. nr 89, poz. 415) oraz w związku z uchwałą nr XI/93/95 Rady Miasta i Gminy w Pieńsku z dnia 05.06.1995 r. o przystąpieniu do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla miasta i gminy Pieńsk uchwala się co następuje:

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu Żarka n/Nysą w skali 1:25000 w granicach obrębu, jak na załączniku graficznym stanowiącym integralną część nin. uchwały.

Rozdział 1
Przedmiot i zakres ustaleń planu

§ 1

1. Przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest obszar wsi Żarka n/Nysą w granicach obrębu geodezyjnego, o powierzchni 400 ha.

2. Dla przyjętych w planie wiodących funkcji miejscowości
   - produkcyjnej (pow. eksploatacja górnicza),
   - mieszkaniowej,
   - usługowej,
   - specjalnej

   zakłada się wzrost liczby mieszkańców do ok. 200 osób.

3. Obszar objęty planem przeznacza się na:
   - użytkowanie rolnicze i leśne - ok. 320 ha,
   - tereny zainwestowania wiejskiego - ok. 22 ha,

   w tym tereny projektowanego zainwestowania - ok. 5 ha,
   oraz eksploatacja powierzchniowa - ok. 17 ha.

§ 2

Zakres planu obejmuje:
- przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenów, uwzględniające potrzeby ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego,
- zasady obsługi komunikacyjnej terenów oraz zasady ich obsługi w zakresie infrastruktury technicznej,
- zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane.

Rozdział 2
Przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenów

§ 3

1. Zasięg terenów istniejącego i projektowanego zainwestowania wiejskiego ustalono w rysunku planu. Granicę terenów zainwestowania należy interpretować jako ustaloną w przypadkach, gdy biegnie wzdłuż dróg, obwałowań p.powodziowych lub wód otwartych.
   W pozostałych wypadkach w rysunku planu wskazano orientacyjną granicę zainwestowania wiejskiego, której przebieg może być interpretowany w pasie terenu szerokości 50 m, jeżeli nie stoi to w sprzeczności z przepisami dot. ochrony gruntów rolnych.

2. Na terenach zainwestowania wiejskiego dopuszcza się lokalizację zabudowy zagrodowej, mieszkalnej, usług, zainwestowania służącego celom publicznym, zakładów przetwórstwa rolnego, funkcji specjalnych, itp. Wyklucza się sytuowanie w obrębie tych terenów ferm hodowlanych, wielkokubaturowych obiektów produkcyjnych i magazynowych, zakładów eksploatacji powierzchniowej i przerobu surowców.

3. Wymaga się, aby w ocenach oddziaływania na środowisko opracowywanych przed rozpoczęciem postępowań lokalizacyjnych, zawarta była prognoza zasięgu możliwych uciążliwości zaaprobowana przez Państwową Inspekcję Sanitarną.

§ 4

1. W obrębie Żarka zaleca się koncentrowania usług i obiektów publicznych w środkowej części wsi, na działce nr 141 i w jej sąsiedztwie.

2. Zabudowania dawnego folwarku wraz z naturalistycznym parkiem przeznacza się do adaptacji na cele usługowe, dopuszczając funkcję mieszkaniową jako uzupełniającą. Dopuszcza się również lokowanie funkcji związanych z obsługą gospodarki rolnej, magazynów i nieuciążliwej drobnej wytwórczości.

3. Teren specjalny - adaptacja stanu istniejącego.

4. Teren ujęć wód podziemnych - działka nr 150, na której istnieje studnia o zatwierdzonych zasobach Q = 46,0 m^3/h - do trwałej adaptacji. Zaleca się ustalenie zasięgu strefy ochrony pośredniej ujęcia.

5. Istniejący przy południowej granicy obrębu zakład przeróbki kopalin i składy kruszywa - do czasowej adaptacji. Po zakończeniu przeróbki kopalin teren wymaga uporządkowania i rekultywacji w uzgodnieniu z WOŚrUW i RZGW.

6. Na działce nr 172 - zbiornik wody dla celów technologicznych zakładu przeróbki kopalin - do czasowej adaptacji. Po zakończeniu przeróbki kruszyw i uporządkowaniu dna i obrzeży zbiornika może on być - w uzgodnieniu ze służbami ochrony p.powodziowej - wykorzystywany na cele rekreacyjne.

7. Ustala się lokalizację oczyszczalni ścieków na działce nr 116/2. W wypadku, gdyby realizacja oczyszczalni na tym terenie napotykała na trudności związane z zapewnieniem warunków ochrony p.powodziowej, dopuszcza się jej sytuowanie na sąsiedniej działce nr 114.

8. Wymaga się opracowania operatu ochrony p.powodzioej zainwestowania wsi Żarka. Zalecany przebieg obwałowania p.powodziowego przedstawiono na rysunku planu.

9. W północnej części obrębu na działkach nr 50 do 66 dopuszcza się powierzchniową eksploatację pospółek (udokumentowanych w kat. C_1 i B) ze złoża „Lasów - Żarka". Na działkach nr 60 i 61 zaleca się sytuowanie ewentualnego zakładu przeróbczego, zieleni izolacyjnej i parkingu, ew. bazy transportowej (działka nr 63). Podjęcie eksploatacji złoża „Lasów - Żarka" warunkuje się realizacją nowego odcinka drogi krajowej nr 351, omijającego zainwestowanie wsi Żarka.
   Dopuszcza się eksploatację południowej części złoża w okresie kierunkowym.

§ 5

Dla terenów otwartych obrębu Żarka ustala się:

1. W obrębie terasy zalewowej Nysy Łużyckiej wykorzystanie gruntów jako trwałych użytków zielonych. Dopuszcza się tu sytuowanie obiektów związanych z ochroną granicy i gospodarką wodną.

2. Obejmuje się ochroną zieleń skarp ograniczających dolinę rzeki. Zaleca się sukcesywne uzupełnianie nasadzeń na skarpie ze względów krajobrazowych oraz dla jej ochrony przed erozją.

3. Na rozłogach obrębu Żarka obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej - poza terenami wyznaczonymi w rysunku planu. Dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy zagrodowej nad potokiem w północno - wschodniej części obrębu.

4. Poza terenami udokumentowanych złóż nie ogranicza się możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny otwarte i lokalizacji niezbędnych urządzeń komunalnych, zalecając prowadzenie nowych sieci wzdłuż pasów drogowych.

§ 6

Ustalenia dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Komunikacja drogowa.

W okresie perspektywy przed uruchomieniem wydobycia żwirów na złożach „Pieńsk" i „Lasów - Żarki" ustala się warunek realizacji nowego odcinka drogi w parametrach IV klasy technicznej z kierunkową rezerwą dla KD III w ciągu drogi krajowej nr 351 (Ruszów - Pieńsk - Zgorzelec). W rysunku planu określono orientacyjny przebieg projektowanej drogi wzdłuż torów kolejowych. Zaleca się rezerwowanie pasa terenu szerokości 40 m, w którym na etapie projektowania drogi wytyczony zostanie 25 metrowy pas ograniczony liniami rozgraniczającymi drogi. Nie ustala się sposobu skrzyżowania projektowanej drogi z torem kolejowym. Po zrealizowaniu nowego odcinka drogi krajowej droga istniejąca biegnąca przez wieś, pełnić będzie funkcje drogi wojewódzkiej V klasy technicznej.
Należy przewidywać połączenie drogowe (zakładowe) V klasy technicznej między projektowaną a istniejącą drogą w rejonie terenów eksploatacji powierzchniowej.
W problematyce rysunku planu nie uwzględniono dróg VI i VII klasy technicznej, które mogą być realizowane stosownie do potrzeb.
W postępowaniach lokalizacyjnych należy wykorzystywać „Wytyczne projektowania dróg" Generalnej Dyrekcji Dróg z 1995 roku.

W dolinie Nysy Łużyckiej zaleca się wytyczenie ścieżek rowerowych, pozwalających na rekreacyjną penetrację doliny na odcinku Zgorzelec - Bory Dolnośląskie.

2. Komunikacja kolejowa.

Zainwestowanie istniejącej linii kolejowej nr 278 i działki nr 97 - do zachowania, z możliwością realizacji nowych obiektów i urządzeń na terenach należących do PKP.

3. Zaopatrzenie w wodę.

Dla zwodociągowania całej wsi Żarka oraz zapewnienia w przyszłości wody dla Żarek Średnich ustala się trwałą adaptację istniejących ujęć wód podziemnych w południowej części wsi. Perspektywiczne zapotrzebowanie wody na cele bytowe mieszkańców szacuje się na około:
$Q_{śrd}$ = 58 m^3/d, Q_{maxd} = 85 m^3/d, Q_{maxh} = 8,6 m^3/h.

4. Odprowadzenie ścieków.

Ścieki sanitarne z Żarek winny być odprowadzane do proj. oczyszczalni, lokalizowanej na zachód od wsi. Dla perspektywy ilość ścieków szacuje się na ok. 18 m^3/d ($Q_{śrd}$).

5. Elektroenergetyka.

Przez teren obrębu przebiega linia EE 110 kV - do zachowania.
Ustala się trwałą adaptację istniejącego systemu zasilania wsi. Zasilanie obiektów związanych z wydobyciem żwirów - linią L-500.

6. Zaopatrzenie w gaz.

Istniejące na terenie obrębu urządzenia i sieci gazowe - do trwałej adaptacji.

7. Odpady komunalne winny być składowane na gminnym wysypisku w Pieńsku.

§ 7

Ustalenia dotyczące ochrony dóbr kultury.

1. Obejmuje się ochroną konserwatorską zabudowania folwarczne o wartościach historycznych oraz naturalistyczny park. Zaleca się powiadamianie WKZ o zamierzonych pracach adaptacyjnych w obiektach folwarcznych.

2. O pracach ziemnych w rejonie wskazanych w rysunku planu udokumentowanych stanowisk archeologicznych należy powiadamiać służby ochrony zabytków.

§ 8

Ustalenia dotyczące ochrony środowiska.

1. Obejmuje się ochroną starodrzew parku przy folwarku i pomnikową lipę drobnolistną.

2. Dla umożliwienia w okresie kierunkowym ewentualnej eksploatacji żwirów z południowej części złoża „Lasów - Żarka” ustala się zakaz zabudowy na terenie złoża oraz zakaz prowadzenia tędy przesyłowych sieci infrastruktury technicznej.

Rozdział 3
Ustalenia dotyczące zasad realizacji planu

§ 9

1. Dla stwierdzenia zgodności projektu podziału nieruchomości z ustaleniami niniejszego planu należy ustalić, czy przewidywane przeznaczenie terenu jest zgodne z planem oraz czy istnieje możliwość prawidłowego zagospodarowania wydzielanych działek gruntu.

2. Projektowane do wydzielenia działki gruntu winny posiadać dostęp do drogi publicznej. Za zapewniony dojazd uważa się również ustanowione odpowiednie służebności drogowe.

§ 10

Nie ogranicza się możliwości dokonywania wyburzeń istniejących budynków i obiektów. Dla budynków figurujących w tzw. „spisie konserwatorskim” zaleca się - przed wydaniem stosownego zezwolenia - zasięgnięcie opinii WKZ co do zakresu ewentualnych prac dokumentacyjnych.

§ 11

Ustala się możliwość zagospodarowania terenów rezerw kierunkowych w okresie perspektywy w przypadkach, kiedy pozwalają na to przepisy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

§ 12

Stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 07.07.1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości ... %.

Rozdział 4
Ustalenia końcowe

§ 13

W zakresie objętym niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pieńsk, uchwalonego uchwałą nr XXI/116/88 Rady Narodowej Miasta i Gminy w Pieńsku z dnia 31.05.88 r.

§ 14

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta i Gminy.

§ 15

Uchwała wchodzi w życie w terminie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Jeleniogórskiego.

Przewodniczący
Rady Miasta i Gminy
Stanisław Małysa