Uchwała nr XXII/186/96
Rady Miasta i Gminy w Pieńsku
z dnia 3 września 1996

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Żarki Średnie

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 Żarki Średnie 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 Żarki Średnie w granicach obrębu geodezyjnego, o powierzchni 1309 ha.

2. Dla przyjętych w planie wiodących funkcji miejscowości
   - rolniczej,
   - mieszkaniowej,
   - usługowej

   zakłada się wzrost liczby mieszkańców do ok. 1100 osób.

3. Obszar objęty planem przeznacza się na:
   - użytkowanie rolnicze i leśne - ok. 1220 ha,
   - tereny zainwestowania wiejskiego - ok. 65 ha,

   w tym tereny projektowanego zainwestowania - ok. 30 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, cieków, niebudowlanego korytarza gazociągu WC i napowietrznych linii EE.
   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 ogrodniczych, usług rzemiosła i obiektów gospodarki komunalnej nie stwarzających uciążliwości dla sąsiedniej zabudowy, składów, magazynów, nieuciążliwych zakładów przetwórstwa rolnego, obiektów obsługi komunikacji samochodowej, gospodarki leśnej 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 Żarki Średnie zaleca się koncentrowanie usług, obiektów publicznych i nowego zainwestowania mieszkalnego w środkowej części wsi, w rejonie działek nr 229 do 231, 287/3, 388 oraz 282 do 286 po skablowaniu istniejącej linii 20 kV.

2. Zabytkowy dwór, zabudowania gospodarcze, młyn oraz zabytkowy park - do adaptacji na szeroko rozumiane cele usługowe, administrację lub cele mieszkaniowe. Po uzgodnieniu z WKZ dopuszcza się w obiektach gospodarczych nieuciążliwą drobną wytwórczość.
   Park - do uporządkowania.
   Istnieje możliwość włączenia do zespołu usługowego cz. działki nr 452 (Ps III) na południowy - wschód od parku, gdzie mogą być sytuowane nowe obiekty kubaturowe.

3. Zabytkowy kościół na działce nr 385 - do trwałej adaptacji.

4. Cmentarz (działka nr 680) - do trwałej adaptacji, ewentualna rozbudowa w kierunku wschodnim.

5. We wschodniej części wsi, przy skrzyżowaniu drogi wojewódzkiej nr 382 z drogą wiejską, zaleca się koncentrowanie drobnych obiektów usługowych i rzemieślniczych. Boisko na działce nr 163 - do trwałej adaptacji.

6. Magazyny przy granicy gminy - do zachowania lub adaptacji na nieuciążliwe funkcje produkcyjne. Ustala się możliwość rozbudowy zespołu magazynowo - produkcyjnego na działce nr 665/38.

7. Ustala się trwałą adaptację istniejących zespołów ogrodów na działkach 664 i 665, z możliwością powiększenia ich areału o grunty bezpośrednio sąsiadujące.

8. Ustala się lokalizację oczyszczalni ścieków na działce nr 291, przy zachodniej granicy obrębu. Na urządzenia związane z unieszkodliwianiem ścieków może być również przeznaczona działka nr 323, stanowiąca rezerwę terenu dla projektowanej oczyszczalni.

9. Ustala się wykorzystanie nieczynnego wyrobiska iłów (działka nr 101) jako składowiska gruzu i nieorganicznych odpadów komunalnych. Docelowo - rekultywacja w kierunku leśnym.

10. Ustala się możliwość dalszej eksploatacji pospółek na potrzeby lokalne w istniejącym wyrobisku w południowej części działki nr 8. W południowo - zachodniej części obrębu na działce nr 683 - możliwość wznowienia wydobycia wapieni (znaczne perspektywy na pow. 500 x 100 m, wymagane badania geologiczne).

11. Ustala się warunek uporządkowania i rekultywacji w kierunku leśnym nieczynnego wyrobiska piasków na działce nr 27/4, użytkowanego w stanie istniejącym jako niezorganizowane składowisko śmieci. Zalane wodą wyrobisko iłów przy drodze Żarki Średnie - Dłużyna do wykorzystania na staw hodowlany.

12. Sady we wschodniej części obrębu - do trwałej adaptacji, z możliwością realizacji w ich obrębie obiektów przechowywania i przetwarzania owoców. W północnej części obrębu na terenach określonych w rysunku planu ustala się możliwość założenia zespołu intensywnych upraw ogrodniczych, szklarni, sadów lub tp. W obrębie zespołu dopuszcza się lokalizację obiektów obsługujących uprawy (chłodnie, magazyny).

§ 5

Dla terenów otwartych obrębu Żarki Średnie ustala się:

1. Zachowanie istniejących lasów, wyznaczając przebieg granicy rolno - leśnej obejmującej dolesienia w północnej części obrębu, na glebach o najniższych klasach bonitacyjnych i użytkach latami ugorowanych.

2. Dopuszcza się lokalizację zabudowy obsługującej gospodarkę rolną na rozłogach wsi Żarki Średnie w północno - wschodniej części obrębu, na gruntach ograniczonych drogami polnymi - działki nr 103, 26, 51, 587, 569 i granicą gminy. Możliwość zabudowy na tym terenie ogranicza niebudowlany korytarz istniejącego gazociągu WC i istniejąca linia 20 kV, przewidywane do trwałej adaptacji.
   Na pozostałych rozłogach obowiązuje zakaz lokalizowania wszelkiej zabudowy

3. Prócz terenu złoża „Pieńsk” 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.

Dla dróg wojewódzkich nr 306 i 328 ustala się V klasę techniczną, zalecając w wyniku bieżąco prowadzonych remontów i modernizacji realizację stosownych poszerzeń korony drogi, korekt łuków, itp. według szczegółowych wytycznych DODP.
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.
Dla okresu późnej perspektywy lub kierunku ustala się przebieg projektowanego odcinka drogi wojewódzkiej V klasy technicznej w ciągu drogi nr 306 (południowe obejście wsi Żarki Średnie), jak w rysunku planu. Minimalna szerokość linii rozgraniczających projektowanego odcinka prowadzonego w większości po śladzie istniejącej drogi polnej - 15 m.

2. Zaopatrzenie w wodę.

Do czasu realizacji wodociągu grupowego Żarka n. Nysą - Żarki Średnie zasilanego z istniejących ujęć Zakładu Rolnego w Żarce, ustala się wykorzystanie istniejącego wodociągu pompowego i istniejącej studni na działce nr 27/4.
W perspektywie ustala się zwodociągowanie wsi, włączając ją do projektowanej sieci wodociągowej w Żarce n. Nysą.
Perspektywiczne potrzeby wsi szacuje się na około:
$Q_{śrd}$ = 170 m^3/d, Q_{maxd} = 240 m^3/d, Q_{maxh} = 24 m^3/h.

3. Odprowadzenie ścieków.

Ścieki sanitarne z Żarek Średnich winny być odprowadzane do projektowanej oczyszczalni ścieków, lokalizowanej przy zachodniej granicy obrębu. Dla okresu perspektywy ilość ścieków szacuje się na około 135 m^3/d ($Q_{śrd}$).
W zagospodarowaniu projektowanej oczyszczalni wymaga się intensywnej zieleni wzdłuż północnej i wschodniej granicy działki. Ze względu na bliskość istniejącej linii 110 kV wymagane szczegółowe uzgodnienie zagospodarownia działki projektowanej oczyszczalni z Zakładem Energetycznym.

4. Elektroenergetyka.

Przez teren obrębu przebiega istniejąca linia EE 110 kV - do zachowania. Ustala się trwałą adaptację istniejącego systemu zasilania zainwestowania wsi linią L-500, z warunkiem kablowania odcinków linii 20 kV kolidujących z projektowaną zabudową. Przewiduje się potrzebę realizacji nowych stacji transformatorowych we wsi.

5. Zaopatrzenie w gaz.

Ustala się trwałą adaptację istniejących na terenie obrębu urządzeń i sieci gazowych.
W okresie wczesnej perspektywy (etapu) ustala się zasilanie w gaz wsi Żarki Śr. z istniejącego gazociągu, biegnącego przez południową część obrębu. Docelowo wieś będzie zasilana za pośrednictwem przebudowanej istniejącej stacji redukcyjno-pomiarowej, zlokalizowanej w Żarskiej Wsi.
Dla doprowadzenia gazu przewodowego do Pieńska ustala się realizację w okresie perspektywy nowego odgałęzienia w kierunku miasta od istn. gazociągu biegnącego od granicy państwa. Nie ogranicza się możliwości prowadzenia trasy gazociągu, wymagając jadnak ominięcia udokumentowanego złoża żwirów i zalecając jego prowadzenie w półn. odcinku wzdłuż istn. linii 110 kV.

6. Odpady komunalne mogą być składowane na gminnym wysypisku śmieci w Pieńsku lub na projektowanym składowisku przy drodze do Dłużyny Dolnej.

§ 7

Ustalenia dotyczące ochrony dóbr kultury.

1. Zabytkiem objętym ochroną konserwatorską jest późnorenesansowy dwór z 1640 roku, zabudowania gospodarcze i młyn (rej. nr 1919) oraz park podworski z II połowy XIX wieku (rej. nr 841/J) - wszelkie prace budowlane i porządkowe w zespole pałacowo - parkowym wymagają szczegółowych uzgodnień z WKZ.

2. Figurujący w rejestrze zabytków kościół z XV/XVI w. (rej. nr 1270) podlega ochronie konserwatorskiej.

3. O pracach ziemnych w rejonie kościoła oraz w rejonach wskazanych w rysunku planu udokumentowanych stanowisk archeologicznych należy powiadamiać służb ochrony zabytków.

§ 8

Ustalenia dotyczące ochrony środowiska.

1. Obejmuje się ochroną wartościowy starodrzew zabytkowego parku przy dworze i dwa pomnikowe dęby szypułkowe.

2. Dla ochrony wód płynącego przez wieś potoku oraz zasobów wód podziemnych, ustala się warunek uporządkowania gospodarki ściekowej we wsi.

3. Powiększa się powierzchnię lasów poprzez projektowane dolesienia; granica rolno - leśna otacza określony w rysunku planu kontur istniejących lasów i projektowanych dolesień.

4. Dla umożliwienia w okresie kierunkowym ewentualnej eksploatacji żwirów ze złoża „Pieńsk” (udokumentowanego w kat. C2) ustala się zakaz zabudowy na terenie złoża oraz zakaz prowadzenia przesyłowych sieci infrastruktury technicznej. Nie przewiduje się eksploatacji leżącej w obrębie Żarki Średnie części złoża „Pieńsk” w okresie perspektywy.

Rozdział 3
Ustalenia dotyczące zasad realizacji planu

§ 9

1. Dla stwierdzenia zgodności projektu podziału nieruchomości z ustaleniami 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. (Dziennik Urzędowy Woj. Jeleniogórskiego z 1988 r. nr 11, poz. 102).

§ 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