ZARZĄD GMINY ŻARY

# GMINA ŻARY

## ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

## USTALENIA

ZARZĄD GMINY ŻARY
WOJ. LUBUSKIE

Przewodniczący Zarządu
Jan Dżyga

GMINA ŻARY

RADA GMINY w Żarach

Przewodniczący Rady Gminy
Marian Peszek

**ZMIANA PLANU UCHWALONA UCHWAŁĄ NR XXI /168 / 01 RADY GMINY W ŻARACH Z DNIA 27 WRZEŚNIA 2001 R. OPUBLIKOWANĄ W DZIENNIKU URZĘDOWYM WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO NR 113 POZ. 804 Z DNIA 14 listopada 2001 R.**

**UCHWAŁA XXI / 168 / 01**

**RADY GMINY W ŻARACH**

**z dnia 27 września 2001 r.**

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żary.

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym / Dz. U. z 1996 r. Nr 13, poz. 74 z późniejszymi zmianami/ oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym /Dz.U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139 z późniejszymi zmianami) **uchwala się, co następuje :**

**§ 1.**

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Żary uchwalonego uchwałą Nr XII/52/90 z dnia 29 marca 1990 r. Rady Narodowej Gminy w Żarach ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Zielonogórskiego nr 7 poz 182 z 1990 r., zmienionego uchwałami : Nr X/44/91 Rady Gminy w Żarach z dnia 26 kwietnia 1991 r. ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Zielonogórskiego nr13 poz. 145 z 1991 r., Nr XX/129/97 Rady Gminy w Żarach z dnia 30 kwietnia 1997 r., ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Zielonogórskiego nr 16 poz. 162 z 1997 r. , Nr XXII/140/97 Rady Gminy w Żarach z dnia 3 lipca1997 r., ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Zielonogórskiego nr 15 poz. 159 z 1997 r. Nr VII/53/99 Rady Gminy w Żarach z dnia 24 czerwca 1999 r., ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Lubuskiego nr 36 poz. 392 z 1999 r. w części dotyczącej terenów położonych obrębie wsi Drozdów

2. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:1 000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.**

Ustala się warunki ogólne zagospodarowania terenów objętych planem :

1. Określa się następujące funkcje użytkowania terenów ;
   1) dominującą w postaci zabudowy mieszkaniowej i przemysłowej,
   2) towarzyszącą w postaci zabudowy usługowej, zieleni izolacyjnej i komunikacji.

2. Określa się zasady podziału na tereny i działki liniami rozgraniczającymi :
   1) obowiązującymi, rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu, bądź o różnych zasadach zagospodarowania,
   2) postulowanymi w postaci podziałów wewnętrznych.

3. Określa się zagospodarowanie działek według następujących zasad :
   1) nieprzekraczalne linie zabudowy,
   2) zagospodarowanie działek zgodnie z ustalonymi funkcjami użytkowania terenów według potrzeb użytkowników, zgodnie z przepisami szczegółowymi,
   3) dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących budynkowi podstawowemu pod warunkiem zachowania ustaleń przypisanych dla danego terenu.

4. Trasy przewodów infrastruktury technicznej pokazane na rysunku planu są graficznym obrazem zasad obsługi terenów i nie stanowią przesądzeń lokalizacyjnych i realizacyjnych. Ich przebieg może mieć miejsce jedynie w ramach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi ulic.

**§ 3.**

Ustala się następujące warunki regulacyjne zagospodarowania terenów :

1. Wyznacza się tereny budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego, oznaczone na rysunku planu symbolem **"M", dla których :**
   1) ustala się następujące wymagania :
      a) maksymalna wysokość obiektu, dwie kondygnacje i poddasze użytkowe ale nie wyższa niż 10 m.,
      b) zwieńczenie budynków, dachami dwuspadowymi o pokryciu ceramicznym lub dachówko-podobnym o zbliżonej estetyce o połaciach dachowych zbiegających się w kalenicy i kącie ich nachylenia w zabudowie mieszkaniowej i gospodarczej $22^{o}$ do $45^{o}$,
   2) dopuszcza się lokalizację :

a) budynków gospodarczych lub usługowych związanych z handlem, gastronomią, rzemiosłem nieuciążliwym jako przybudowanych obiektów do budynku mieszkalnego lub wolnostojących, 1-kondygnacyjnych o architekturze nawiązującej do obiektu podstawowego,
b) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej dla obsługi działki,
c) nasadzeń drzew i krzewów,
d) urządzeń rekreacji,

3) zakazuje się :
a) wydzielania działek, których szerokość frontu jest mniejsza niż 18 m,
b) wydzielania działek o powierzchni mniejszej niż 600 $m^2$,
c) lokalizacji usług i zakładów mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Uciążliwość usług nie może przekraczać dopuszczalnych norm i powinna zamykać się w granicach działek określonych tytułem prawnym właściciela,

4) warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń o których mowa w pkt 2 a, jest :
a) to, aby stanowiły uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego działki,
b) zachowanie zasady, aby nie zajmowały łącznie z zabudową, o której mowa w ust.1, więcej niż 30 % powierzchni działki, ale nie więcej niż 400$m^2$.

2. Wyznacza się teren zabudowy przemysłowej, magazynowej i składowej oznaczony na rysunku planu symbolem **„P, U"** dla którego :
1) ustala się następujące wymagania :
a) teren przeznaczony dla wytwórczości, składów i usług różnych o programie dostosowanym do potrzeb użytkowników nieruchomości,
b) maksymalna wysokość zabudowy 15 metrów dla kalenicy dachu licząc od najniżej położonego narożnika budynku.
c) konieczność zharmonizowania zabudowy z otaczającym krajobrazem i nie dopuszczenia do jej dominacji nad naturalnymi punktami wysokościowymi
d) ewentualne uciążliwości bądź szkodliwości dla środowiska wywołane przez obiekty i urządzenia nie mogą wykraczać poza granice terenu o którym mowa w ust. 2 tym samym, powodować konieczność ustanowienia strefy ochronnej.
e) konieczność zapewnienia niezbędnej ilości miejsc parkingowych w obrębie terenu

2) dopuszcza się :
a) nasadzenia drzew i krzewów,
b) lokalizację sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
c) dachy płaskie lub wieloprzestrzenne w zabudowie przemysłowej
d) wtórny podział terenu na mniejsze działki w oparciu o rzeczywiste potrzeby inwestorskie,

3) na terenie , o którym mowa w ust. 2, zakazuje się
a) lokalizacji mieszkań i obiektów służby zdrowia,
b) lokalizacji zabudowy w strefie ochrony sanitarnej od linii energetycznej SN.

3. Wyznacza się tereny komunikacyjne, oznaczone na rysunku planu symbolem **"KL"** - ulice lokalne, dla których :
1) ustala się następujące wymagania :
a) obowiązują linie rozgraniczające tereny określone na rysunku planu,
b) trasy rowerowe, osobno wydzielone w płaszczyźnie chodników,
c) zakaz realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń technicznych związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu,

2) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem nienaruszania wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg i ulic publicznych.

4. Wyznacza się tereny komunikacyjne, oznaczone na rysunku planu symbolem **"KD"** - ulice dojazdowe,
1) ustala się następujące wymagania :
a) obowiązują linie rozgraniczające tereny określone na rysunku planu,
b) trasy rowerowe, wydzielone w płaszczyźnie jezdni,
c) zakaz realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń technicznych związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu,

1) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem nienaruszania wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg i ulic publicznych.

5. Zasady obsługi terenów infrastruktury technicznej.
1) zaopatrzenie w wodę
a) pokrycie potrzeb z sieci istniejącego wodociągu własnego,

b) sieć rozdzielczą, tworzą przewody wodociągowe , zlokalizowane w liniach rozgranicza - jących ulic,
c) konieczność spinania przewodów w obwody zamknięte "pierścieniowe",
d) obowiązuje, zamontowanie hydrantów o średnicy minimum 80 mm w odległości co 150.0 m na sieciach wodociągowych.

2) odprowadzenie ścieków sanitarnych i deszczowych
a) ścieki sanitarne i wody deszczowe, odprowadzane do projektowanej własnej oczyszczalni, zlokalizowanej poza terenem opracowania
b) sieć kanalizacji ogólnospławnej tworzyć będą kanały zlokalizowane w liniach rozgrani - czających ulic,
c) do czasu realizacji oczyszczalni gromadzenie ścieków w szczelnych bezodpływowych zbiornikach i wywożenie ich na oczyszczalnie w Żarach,
d) dopuszcza się, gromadzenia wód opadowych, na terenach zainwestowanych z ich gospodarczym wykorzystaniem.

3) zaopatrzenie w energię elektryczną:
a) zasilanie terenów objętych planem w energię z istniejących stacji transformatorowych 15/0.4 kV i projektowanej stacji transformatorowej słupowej typu stsr 20/400,
b) zasilanie w energię elektryczną odbiorców kablowymi sieciami NN- 0.4 kV wyprowadzonymi obwodami z wymienionych w ust. 5 pkt 3 lit.. a, stacji transformatorowych zasilającymi szafki kablowe wolnostojące zlokalizowane w linii ogrodzeń,
c) oświetlenie zewnętrzne terenu w wykonaniu kablowym z zastosowaniem słupów i opraw oświetleniowych,
d) docelowa przebudowa linii SN 20 kV

4) zaopatrzenie w ciepło:
a) zabezpieczenie potrzeb z lokalnych źródeł ciepła ,
b) obowiązek stosowania czynnika grzejnego w kotłowniach, w postaci paliwa ekologicznego.

5) Urządzenia telekomunikacyjne:
sieć telefoniczną, tworzą, przewody kablowe zlokalizowane w liniach rozgraniczających ulic.

6) Usuwanie nieczystości poprzez gromadzenie odpadów komunalnych w pojemnikach zloka - lizowanych na poszczególnych posesjach.

**§ 4**

Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenu :

1. Określa się warunki i sposoby ochrony środowiska przyrodniczego
   1) w zakresie ochrony powierzchni ziemi, obowiązuje użytkowanie gruntów , które przezna - czone są do zmiany, zgodnie z programem ich wykorzystania,
   2) w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego, obowiązującym czynnikiem grzejnym jest paliwo ekologiczne,
   3) w zakresie ochrony zieleni, obowiązuje ochrona istniejących drzew,
   4) w zakresie ochrony przed hałasem, obowiązuje tworzenie pasów zieleni "izolacyjnej" wzdłuż tras komunikacyjnych .

2. Określa się warunki ochrony wartości kulturowych.
   W przypadku ujawnienia w trakcie prac ziemnych przedmiotów które posiadają cechy zabytku, należy powiadomić o tym Zarząd Gminy i Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

3. Tereny , dla których plan ustala inne przeznaczenie, niż istniejące, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania z ustaleniami niniejszej uchwały.
   Na terenach dla których plan przewiduje inne niż dotychczasowe użytkowanie, mogą być budowane obiekty tymczasowe, jeżeli ich realizacja jest niezbędna do prawidłowego wykorzysta- nia gruntów lub obiekty, które będą mogły być adoptowane do przyszłego zgodnego z planem użytkowania . Lokalizacja tych obiektów winna odbywać się zgodnie z niniejszymi ustaleniami.

4. Obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych przy zagospodarowaniu terenów i obiektów poprzez spełnienie warunków umożliwiających poruszanie się tych osób.

**§ 5**

Ustala się 25 % stawkę służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 cytowanej na wstępie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości objętych planem.

§ 6

Tracą moc dotychczasowe ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy uchwalonego uchwałą Nr XII/52/90 z dnia 29 marca 1990 r. Rady Narodowej Gminy w Żarach ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Zielonogórskiego nr 7 poz 182 z 1990 r., zmienionego uchwałami : Nr X/44/91 Rady Gminy w Żarach z dnia 26 kwietnia 1991 r. ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Zielonogórskiego nr13 poz. 145 z 1991 r., Nr XX/129/97 Rady Gminy w Żarach z dnia 30 kwietnia 1997 r., ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Zielonogórskiego nr 16 poz. 162 z 1997 r. , Nr XXII/140/97 Rady Gminy w Żarach z dnia 3 lipca1997 r., ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Zielonogórskiego nr 15 poz. 159 z 1997 r. Nr VII/53/99 Rady Gminy w Żarach z dnia 24 czerwca 1999 r., ogło - szoną w Dz. Urz. Woj. Lubuskiego nr 36 poz. 392 z 1999 r. w części ustaleń, objętych niniejszą uchwałą.

§ 7

**Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Żary.**

§ 8

**Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego i podlega opublikowaniu na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy w Żarach.**

Przewodniczący Rady Gminy
Marian Peszek