ZARZĄD GMINY ŻARY

GMINA ŻARY

ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW POŁOŻONYCH W OBRĘBIE WSI OLBRACHTÓW

USTALENIA

ZARZĄD
GMINY ŻARY
WOJ. LUBUSKIE

Przewodniczący Zarządu
Jan Długa

GMINA ŻARY

RADA GMINY
w Żarach

Przewodniczący Rady Gminy
Marian Peszek

ZMIANY PLANU UCHWALONE UCHWAŁĄ NR XXV / 198 / 02 RADY GMINY W ŻARACH Z DNIA 25 KWIETNIA 2002 R. OPUBLIKOWANĄ W DZIENNIKU URZĘDOWYM WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO NR POZ. Z DNIA 2002 R.

UCHWAŁA XXV / 198 / 02

RADY GMINY W ŻARACH

z dnia 25 kwietnia 2002 r.

w sprawie zmian 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 2001 r. Nr 142, poz. 1591 tekst jednolity / 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 zmiany 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 1999 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. Nr XXI/168/01 Rady Gminy w Żarach z dnia 27 września 2001 r., ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 113 poz. 804 z dnia 14 listopada 2001 r., Nr XXII/174/01 Rady Gminy w Żarach z dnia 29 listopada 2001 r. ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 135 poz. 1489 z dnia 28 grudnia 2001 r., Nr XXII/175/01 Rady Gminy w Żarach z dnia 29 listopada 2001 r. ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 135 poz. 1490 z dnia 28 grudnia 2001 r., w części dotyczącej terenów położonych obrębie wsi Olbrachtów.

2. Integralną częścią planu są 2 rysunki planu w skali 1:1 000 stanowiące załączniki do niniejszej uchwały.

§ 2.

1. Ustala się warunki ogólne zagospodarowania terenów objętych planem, w tym :
   1) następujące funkcje użytkowania terenów ;
      a) dominującą w postaci zabudowy mieszkaniowej,
      b) towarzyszącą w postaci zabudowy usługowej, zieleni urządzonej, terenu wód powierzchniowych otwartych i komunikacji,
   2) zasady podziału na tereny i działki liniami rozgraniczającymi :
      a) obowiązującymi, rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu, bądź o różnych zasadach zagospodarowania,
      b) postulowanymi w postaci podziałów wewnętrznych,
   3) zagospodarowanie działek według następujących zasad :
      a) nieprzekraczalne linie zabudowy,
      b) zagospodarowanie działek zgodnie z ustalonymi funkcjami użytkowania terenów według potrzeb użytkowników, zgodnie z przepisami szczegółowymi,
      c) dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących budynkowi podstawowemu pod warunkiem zachowania ustaleń przypisanych dla danego terenu.

2. 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 teren budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego oznaczony na rysunku planu symbolem **"M"**, dla którego :
   1) ustala się następujące wymagania :
      a) maksymalna wysokość obiektów, dwie kondygnacje i poddasze użytkowe ale nie wyższa niż 10m.,
      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 lokalizowanie :

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 § 3 ust. 1 pkt 2 lit. 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 400m^2.

2. Wyznacza się teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem „**Z**", dla którego:
1) ustala się następujące wymagania : utrzymanie oraz ochrona istniejącej zieleni wysokiej, średniej i niskiej
2) dopuszcza się lokalizację:
a) małej architektury związanej z funkcją terenu,
b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
c) nowych drzew, krzewów i bylin,
d) oczek wodnych,
e) urządzeń rekreacji i wypoczynku.

3. Wyznacza się teren wód powierzchniowych otwartych, oznaczony na rysunku planu symbolem **"W"**, dla którego :
1) ustala się następujące wymagania : teren cieku wodnego
2) dopuszcza się lokalizację pomostów,
3) zakazuje się :
a) doprowadzania wód deszczowych bez wstępnego podczyszczenia,
b) realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń technicznych związanych z utrzymaniem i obsługą zbiornika.

4. Wyznacza się tereny komunikacyjne, oznaczone na rysunku planu symbolem **"KD"** - ulice dojazdowe, dla których :
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,
2) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem nienaruszania wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg i ulic publicznych.

5. Zasady obsługi terenów infrastrukturą techniczną;
1) zaopatrzenie w wodę
a) pokrycie potrzeb z sieci istniejącego wodociągu wiejskiego,
b) sieć rozdzielczą, tworzą przewody wodociągowe , zlokalizowane w liniach rozgraniczających ulic,
c) 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, odprowadzane do projektowanej oczyszczalni, zlokalizowanej poza terenem opracowania,
b) sieć kanalizacji ogólnospławnej tworzą kanały zlokalizowane w liniach rozgraniczających 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 istniejącej stacji transformatorowych

15/0.4 kV,

b) zasilanie w energię elektryczną odbiorców kablowymi sieciami NN- 0.4 kV wyprowadzonymi obwodami z wymienionych w ust. 4 pkt 3 lit.. a, stacji transformatorowej zasilającymi szafki kablowe wolnostojące zlokalizowane w linii ogrodzeń,

c) oświetlenie zewnętrzne terenu w wykonaniu kablowym z zastosowaniem słupów i opraw oświetleniowych,

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 , w tym :

1) warunki i sposoby ochrony środowiska przyrodniczego
   a) w zakresie ochrony powierzchni ziemi, obowiązuje użytkowanie gruntów , które przezna - czone są do zmiany, zgodnie z programem ich wykorzystania,
   b) w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego, obowiązującym czynnikiem grzejnym jest paliwo ekologiczne,
   c) w zakresie ochrony zieleni, obowiązuje ochrona istniejących drzew,
   d) 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, Zarząd Powiatu i Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, jednocześnie zabezpieczając odkryty przedmiot i wstrzymując wszelkie roboty mogące go uszkodzić lub zniszczyć, do czasu wydania przez wojewódzkiego konserwatora zabytków odpowiednich zarządzeń

3) 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 1999 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., Nr XXI/168/01 Rady Gminy w Żarach z dnia 27 września 2001 r., ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 113 poz. 804 z dnia 14 listopada 2001 r., Nr XXII/174/01 Rady Gminy w Żarach z dnia 29 listopada 2001 r. ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 135 poz. 1489 z dnia 28 grudnia 2001 r., Nr XXII/175/01 Rady Gminy w Żarach z dnia 29 listopada 2001 r. ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 135 poz. 1490 z dnia 28 grudnia 2001 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.

Przewodniczący Rady Gminy
Marian Peszek