WÓJT GMINY ŻARY

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI MIROSTOWICE DOLNE

USTALENIA

WÓJT GMINY
Ż A R Y

WÓJT GMINY
Jan Dzyga

GMINA ŻARY
* 1 *

RADA GMINY
w Żarach

PRZEWODNICZĄCY RADY
Kazimierz Ostrowski

PLAN UCHWALONY UCHWAŁĄ NR XIX / 115 / 05 RADY GMINY ŻARY
Z DNIA 24 LUTEGO 2005 R. OPUBLIKOWANĄ W DZIENNIKU URZĘDOWYM
WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO NR 46 POZ. 1004 Z DNIA 4.08. 2005 R.

UCHWAŁA NR XIX / 115 / 05
RADY GMINY ŻARY
z dnia 24 lutego 2005 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Mirostowice Dolne

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. tekst jednolity z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 20 ust.1 i art. 16 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) Rada Gminy Żary uchwala co następuje :

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 1.1. Zgodnie z uchwałą Rady Gminy Żary Nr XII/ 70/ 04 z dnia 29 stycznia 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Mirostowice Dolne, oraz zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żary, uchwalonego uchwałą Nr XII / 113 / 00 Rady Gminy w Żarach z dnia 27 kwietnia 2000 r. uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Mirostowice Dolne.

2. Plan obejmuje teren zlokalizowany w obrębie wsi Mirostowice Dolne ograniczony :
1) od wschodu ulicą Wiejską,
2) od południa terenami nieużytków o nr ewid. działek 558/3 i 558/4,
3) od zachodu i północy terenami nieużytków o nr ewid. działki 569/27,

zgodnie z rysunkiem planu stanowiącym załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są 4 załączniki :
1) rysunek planu w skali 1: 1 000 będące załącznikami graficznymi nr 1 ,
2) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w skali : 10 000 będący załącznikiem graficznym nr 2,
3) rozstrzygnięcia wynikające z art. 20 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowiące załącznik nr 3 i 4.

§ 2. Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, infrastrukturę techniczną i komunikację.

Rozdział II
Ustalenia planu

§ 3.1 Ustalenia planu w obszarze o którym mowa w § 1 ust. 2 zostają wyrażone w treści niniejszej uchwały obejmującej :
1) ustalenia dotyczące użytkowania terenów (przeznaczenia terenów),
2) ustalenia wynikające z zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
3) ustalenia wynikające z zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
4) ustalenia wynikające z zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
5) ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej,
6) ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
7) ustalenia wynikające ze szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości,
8) ustalenia wynikające ze szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy,
9) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
10) ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania,
11) ustalenia dotyczące stawek procentowych.

2. Odstępuje się od ustaleń dotyczących wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na to, że nie występują one na terenie objętym planem,

3. Odstępuje się od ustaleń dotyczących granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ze względu na to, że nie występują one na terenie objętym planem.

§ 4. Ilokroć w dalszych przepisach jest mowa o :

1) **Uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Gminy Żar o ile z treści przepisu nie wynika inaczej.
2) **Planie** -należy przez to rozumieć ustalenia planu wymienione w § 1, 2 i 3.
3) **Przepisach szczególnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.
4) **Rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek wymieniony w §1 ust. 3 pkt 1 niniejszej uchwały.
5) **Terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju użytkowania wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym i liczbowym.
6) **Liniach rozgraniczenia obowiązujących** – należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o różnym przeznaczeniu bądź o różnym sposobie zagospodarowania.
7) **Liniach rozgraniczenia postulowanych** – należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o tym samym przeznaczeniu bądź o tym samym sposobie użytkowania.
8) **Użytkowaniu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który dominuje w obszarze wydzielonym liniami rozgraniczającymi.
9) **Użytkowaniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia inny niż podstawowy, który uzupełnia i wzbogaca użytkowanie podstawowe.
10) **Dostępności do drogi publicznej** –należy przez to rozumieć dostępność zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami a także dostępność przez układ dróg wewnętrznych dojazdowych posiadających zjazdy lub zjazd do drogi publicznej.
11) **Drogach wewnętrznych** – należy przez to rozumieć drogi nie zaliczone do kategorii dróg publicznych, stanowiące drogi w osiedlach mieszkaniowych, dojazdy do działek, drogi dojazdowe do obiektów użytkowanych przez podmioty prowadzące działalność gospodarczą , drogi dojazdowe do gruntów rolnych i leśnych.
12) **Powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć niezabudowaną i nieutwardzoną powierzchnię terenu działki, pokrytą roślinnością (naturalną lub urządzoną) stanowiącą powierzchnię ekologicznie czynną.
13) **Nieprzekraczalnej linii zabudowy** –należy przez to rozumieć granicę wzdłuż terenów komunikacji publicznej wydzielonych pasów infrastruktury technicznej poza którą nie może być wysunięto lico budynku. Dopuszcza się jej nieznaczne naruszenie dla zadaszeń wejściowych, rzutu dachu, wykuszy, balkonów, i elementów wystroju architektonicznego.
14) **Usługi komercyjne** – należy przez to rozumieć usługi realizowane ze środków niepublicznych a w szczególności usługi z zakresu handlu, gastronomii, rzemiosła, rzemiosła produkcyjnego.
15) **Usługi nieuciążliwe** – należy rozumieć taki rodzaj usług, który nie wywołuje uciążliwości dla otoczenia – ich ewentualna uciążliwość zamyka się w granicach działki.
16) **Uciążliwości** – należy przez to rozumieć uciążliwość powodowaną przez przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko wymienione i określone Rozporządzeniem Rady Ministra z dnia 24 września 2002 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych kryteriów związanych z klasyfikacją przedsięwzięć do sporządzenia raportu i o oddziaływaniu na środowisko (Dz. U. Nr 179, poz. 1490).
17) **Zagospodarowaniu tymczasowym** – należy przez to rozumieć określony niniejszym planem sposób użytkowania i sposób zagospodarowania do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego.

§ 5.1 Określone w § 3 ust. 1 pkt 1 zasady zagospodarowania terenu wg rodzaju użytkowania obejmują :

1) Podstawowy rodzaj użytkowania (użytkowanie podstawowe w rozumieniu § 4 pkt 8).
2) Dopuszczalny rodzaj użytkowania (użytkowanie dopuszczalne w rozumieniu § 4 pkt 9).
3) Obszar o ustalonym w planie użytkowaniu terenu jest określony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi obowiązującymi (oznaczonymi linią ciągłą) lub orientacyjnymi (oznaczony linią przerywaną).
4) Przebieg linii rozgraniczających obowiązujących może być zmieniony tylko w trybie zmian w planie miejscowym (art. 27 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 r.).
5) Przebieg linii rozgraniczających postulowanych może być uściślony na etapie realizacji inwestycji w ramach projektu zagospodarowania działki (możliwość łączenia działek).
6) Grunt położony w obszarze wydzielonym liniami rozgraniczającymi można przeznaczyć wyłącznie na cele mieszczące się w użytkowaniu podstawowym, względnie przy dochowaniu warunków przewidzianych uchwałą i przepisami szczególnymi, na cele użytkowania dopuszczalnego w ustalonych proporcjach.

7) Na rysunku planu tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi oznaczono symbolami zgodnie z ich podstawowym przeznaczeniem.
8) Wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy mieszkaniowej są liniami obowiązującymi, ustalającymi granicę lokalizacji obiektów kubaturowych w danym terenie.

Rozdział II
Ustalenia planu

§ 6.1. Wyznacza się, teren mieszkalnictwa jednorodzinnego, oznaczony na rysunku planu symbolem **"MN"**, dla którego ustala się, następujące wymagania :
1) podstawowe przeznaczenie gruntów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
2) dopuszcza się możliwość lokalizowania użytkowania dopuszczalnego, takiego jak :
   a) pojedyńczych obiektów usług komercyjnych o znaczeniu lokalnym lub budynków gospodar – czych 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 i elementów małej architektury,
3) warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń towarzyszących w ramach użytkowania dopuszczalnego wymienionych w § 6 ust. 1 pkt. 2 jest :
   a) dostosowanie ich do wymogów i charakteru użytkowania podstawowego,
   b) zachowanie proporcji, aby użytkowanie dopuszczalne nie stanowiło więcej niż 20 % powierzchni użytkowania podstawowego liczonego w granicach działki,
4) zakazuje się :
   lokalizacji usług, które mogłyby poprzez sąsiedztwo wpłynąć na obniżenie wartości sąsiedniej działki mieszkaniowej,
5) zakazuje się :
   a) wydzielania działek, których szerokość frontu jest mniejsza niż 18.0 m,
   b) wydzielania działek o powierzchni mniejszej niż 400 m^2.

2. Wyznacza się teren zieleni oznaczony na rysunku planu symbolem **"ZP"**, dla którego ustala się następujące wymagania **:**
1) podstawowe przeznaczenie gruntów pod zieleń urządzoną,
   a) pozostawienie 90 % powierzchni całkowitej działki jako teren biologicznie czynny,
   b) zachowanie istniejących drzew,
   c) wprowadzenie nowych drzew, krzewów i powierzchni trawiastej,
2) dopuszcza się :
   a) lokalizację pojedynczych obiektów gastronomii,
   b) lokalizację urządzeń i elementów małej architektury,
   c) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

3. Wyznacza się teren komunikacji oznaczony na rysunku planu symbolem **„KDW1"** stanowiący drogę wewnętrzną klasy D dla którego :
1) ustala się następujące wymagania :
   a) szerokość w liniach rozgraniczających 10.0 m.,
   b) szerokość jezdni 6.0 m, jednostronnie chodnik,
2) dopuszcza się :
   a) realizację sieci podziemnych obiektów infrastruktury technicznej,
   b) nasadzeń zieleni izolacyjnej i ozdobnej wzdłuż chodnika,
   c) wydzielenie ścieżki rowerowej w poziomie chodnika,
3) zakazuje się :
   lokalizacji zabudowy trwałej w obrębie linii rozgraniczających drogi innej niż związanej z funkcją drogi i obsługą ruchu.

4. Wyznacza się teren komunikacji oznaczony na rysunku planu symbolem **„KDW2"** stanowiący drogę wewnętrzną klasy D dla którego :
1) ustala się następujące wymagania :
   szerokość w liniach rozgraniczających 6.0 m.,
2) dopuszcza się lokalizację :
   sieci podziemnych, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
3) zakazuje się :
   lokalizacji zabudowy trwałej w obrębie linii rozgraniczających drogi innej niż związanej z funkcją

drogi i obsługą ruchu.

5. Wyznacza się teren infrastruktury technicznej oznaczony na rysunku planu symbolem **"E"**, dla którego ustala się następujące wymagania :

1) lokalizacja stacji transformatorowej, konieczność zabezpieczenia terenu o minimalnych wymiarach 8.0 x 8.0 m, z dojazdem 3.0 metrową jezdnią utwardzoną,
2) ewentualne, uciążliwości bądź szkodliwości dla środowiska wywołane przez obiekt i urządzenia nie mogą wykraczać poza granice terenu, na którym są zlokalizowane i tym samym, powodować konieczność ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania.

§ 7. W celu ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się następujące wymagania :

1) odnośnie cech elementów istniejącego zagospodarowania :
   a) zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącego ukształtowania terenu,
   b) zachowanie w maksymalnym stopniu istniejących drzew i zakrzewień,
2) odnośnie cech elementów wymagających ukształtowania :
   forma i gabaryty budynków oraz ich usytuowanie na działce wraz z innymi elementami zagospo – darowania (ogrodzenie, obiekty małej architektury oraz zieleń) kształtować w dostosowaniu do cech lokalnego krajobrazu i otaczającego zainwestowania i nawiązywać do form architektury tradycyjnej w celu harmonijnego wkomponowania nowych elementów zagospodarowania w otoczenie uwzględniając ukształtowanie i położenie terenu, jego widoczność na i z tych terenów.

§ 8. W celu ochrony zasobów środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się następujące wymagania :

1. w celu zachowanie wartości przyrodniczej należy chronić :

1) powierzchnię ziemi i gleby poprzez :
   a) wyposażenie nowych terenów przeznaczonych pod zainwestowanie w pełną infrastrukturę techniczną,
   b) odłożenie i wykorzystanie na terenach przeznaczonych do rekultywacji pod zieleń (na trawniki i pod krzewy i drzewa) glebę urodzajną (humus) uzyskaną w czasie wykonywania wykopów i pod zabudowę i komunikację,
   c) ograniczenie zmiany naturalnego ukształtowanie,
   d) chronienie w maksymalnym stopniu istniejący drzewostan,
   e) gromadzenie wód opadowych w zbiornikach i wykorzystywanie ich do podlewania terenów zielonych,
   f) gromadzenie odpadów komunalnych w pojemnikach i po segregacji wywożenie ich na wskazane wysypisko przez wyspecjalizowane przedsiębiorstwo,
2) wody podziemne poprzez właściwe uszczelnienie powierzchni komunikacji,
3) atmosferę poprzez :
   a) wykorzystanie dla celów grzewczych paliw gazowych płynnych, energii elektrycznej, słonecznej lub geotermalnej,
   b) zachowanie wymogów określonych w przepisach szczególnych dotyczących dopuszczalnych emisji,

2. W celu ochrony krajobrazu kulturowego należy :

1) zachować w maksymalnym stopniu istniejące drzewa i uzupełnić je zróżnicowaną gatunkowo zielenią wysoką i niską o charakterze ozdobnym, pokrywającą ukształtowane powierzchnie,
2) zakazać lokalizowania obiektów mogących trwale naruszyć walory krajobrazowe,

3. Zakazuje się :

1) lokalizacji przedsięwzięć i urządzeń znacząco i mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
2) lokalizacji przedsięwzięć i urządzeń powodujących przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem do którego właściciel ma tytuł prawny.

4. Na terenie objętym opracowaniem i w jego najbliższym otoczeniu z zasobów przyrodniczych brak jest obiektów objętych ochroną prawną, nie występują złoża kopalin.

§ 9.1 W celu ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury współczesnej należy :

1) chronić walory krajobrazowe i dbać o staranne wkomponowywanie obiektów i urządzeń w istniejący krajobraz,
2) nową zabudową nawiązywać poprzez detale architektoniczne (np. lukarny, wykusze, okna dachowe, balkony, loggie itp.) i materiały wykończeniowe do zabudowy istniejącej,
3) osoba która w trakcie prowadzenia robót budowlanych i ziemnych odkryła przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie iż jest on zabytkiem obowiązana jest :
   a) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot,

b) zabezpieczyć przy użyciu dostępnych środków ten przedmiot i miejsce jego odkrycia,
c) niezwłocznie zawiadomić o tym Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków a jeśli to nie jest możliwe Wójta Żar.

2. Na terenie objętym opracowaniem i w jego najbliższym otoczeniu brak jest obiektów i terenów wpisanych do rejestrów zabytków i do ewidencji zabytków i brak stanowisk archeologicznych.

§ 10 W celu właściwego kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN :**

1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6.0 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych i a 4.0 od działek sąsiednich zgodnie z rysunkiem planu,
2) sytuowanie zabudowy w układzie kalenicami równolegle w stosunku do drogi gminnej,
3) zachowanie zasady aby wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki, stanowiła ~30 %, w tym powierzchnia biologicznie czynna 60%,
4) maksymalna wysokość :
   a) zabudowy mieszkaniowej jedna kondygnacja i poddasze użytkowe ale nie wyższa niż 9.0 m licząc od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyżej położonej kalenicy dachu,
   b) zabudowy usługowej i gospodarczej 6.0 m.,
5) zwieńczenie budynków, dachami dwuspadowymi o pokryciu ceramicznym lub dachówko – podobnym o zbliżonej estetyce i kącie ich nachylenia w zabudowie mieszkaniowej od 22^0 do 45^0 i nadwieszonych okapach,
6) kolor dachów : naturalny kolor dachówki ceramicznej,
7) elewacje budynków z materiałów tradycyjnych,
8) kolory tynków ścian : pastelowe ciepłe,
9) w przypadku łączenia działek obowiązują zasady zabudowy i zagospodarowania terenu jak dla pojedyńczej działki.

§ 11 W celu określenia warunków scalenia i podziału nieruchomości ustala się :

1) teren nie wymaga scalenia gruntów,
2) dopuszcza się łączenie działek w zależności od potrzeb przyszłych właścicieli.

§ 12. 1 W celu określenia szczególnych warunków w zagospodarowaniu ustala się wymagania związane z położeniem terenu w zasięgu „Zbiornika Wód Podziemnych o Najwyższej Ochronie",

2. W celu określenia ograniczeń w inwestowaniu ustala się :
na terenach położonych w zasięgu Zbiornika Wód Podziemnych należy : powierzchnię ulic i parkingów uszczelnić.

§ 13.1. W zakresie komunikacji ustala się

1) system komunikacji na terenie zespołu składa się z dróg wewnętrznych dojazdowych o parametrach w liniach rozgraniczenia 10.0 m. połączonych z drogą powiatową,
2) na każdej działce zabudowy jednorodzinnej przewidziane są co najmniej dwa miejsca postojowe, jedno w garażu drugie przed garażem a dla osób odwiedzających przewiduje się miejsca postojowe wzdłuż drogi gminnej o jezdni o szerokości 6.0 metrów.

2. W zakresie infrastruktury technicznej ustala się :

1) odprowadzenie ścieków :
   a) do projektowanej kanalizacji sanitarnej i deszczowej na terenie wsi Mirostowice Dolne,
   b) do czasu realizacji kanalizacji gromadzenie ścieków w przydomowych szczelnych zbiornikach oraz ich okresowe wywożenie na oczyszczalnię w Żarach,
2) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej z terenu wsi Mirostowice Dolne,
3) zasilanie terenu w energię elektryczną przewidziano z projektowanej trafostacji :
   a) trafostację podłączono linią kablową średniego napięcia do istniejącej trafostacji na terenie wsi Mirostowice Dolne,
   b) z trafostacji liniami kablowymi niskiego napięcia rozprowadzono energię do poszczególnych działek w obwodzie zamkniętym.
4) zaopatrzenie w gaz z projektowanej sieci gazowej średniego ciśnienia na terenie wsi Mirostowice Dolne.
5) zaopatrzenie w ciepło z lokalnych źródeł ciepła z obowiązkowym stosowaniem czynnika grzejnego w kotłowniach w postaci paliwa ekologicznego.
6) usuwanie nieczystości poprzez gromadzenie odpadów stałych z uwzględnieniem ich segregacji na terenie działek i wywóz ich na wskazane wysypisko przez wyspecjalizowane przedsiębiorstwo,

§ 14. Na terenie o których mowa w § 1 ust. 2 pkt 1, 2,3 4 ustala się następujące tymczasowe sposoby zagospodarowania terenu,

1) użytkowanie dotychczasowe,
2) uporządkowanie istniejącej zieleni i wprowadzenie nowych nasadzeń zgodnie z projektem zagospodarowania działki,
3) wygrodzenie terenu działki.

§ 15. Ustala się % - ową stawkę, służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział III
Przepisy końcowe

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żary.

§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

PRZEWODNICZĄCY RADY
Kazimierz Ostrowski