WÓJT GMINY ŻARY

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI OLBRACHTÓW

USTALENIA

WÓJT GMINY
ŻARY

WÓJT GMINY
Jan Dżyga

GMINA ŻARY
1

RADA GMINY
w Żarach

PRZEWODNICZĄCY RADY
Kazimierz Ostrowski

PLAN UCHWALONY UCHWAŁĄ NR XIX / 117 / 05 RADY GMINY ŻARY
Z DNIA 24 LUTEGO 2005 R. OPUBLIKOWANĄ W DZIENNIKU URZĘDOWYM
WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO NR 46 POZ. 1066 Z DNIA 4.08. 2005 R.

UCHWAŁA nr XIX/117/ 05
RADY GMINY ŻARY
z dnia 24 lutego 2005 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Olbrachtów

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 pózn.zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art.36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z pózn. zm) Rada Gminy Żary uchwala co następuje :

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 1.1. Zgodnie z uchwałą Rady Gminy Żary Nr XII/69/2004 z dnia 29 stycznia 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Olbrachtów, oraz zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żary uchwalonym uchwałą Nr XII / 113 / 00 Rady Gminy w Żarach z dnia 27 kwietnia 2000 r. uchwala się miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego wsi Olbrachtów.

2. Plan obejmuje część działki o nr ewid. 270 położonej w obrębie wsi Olbrachtów i przylegającej od wschodu do istniejącego cmentarza zgodnie z załącznikiem graficznym do niniejszej uchwały :.

3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są 4 załączniki :

1) rysunek planu w skali 1: 1 000 będący załącznikiem graficznym nr 1,
2) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w skali : 10 000 będący załącznikiem graficznym nr 2,
3) rozstrzygnięcia, o których mowa w art. 20 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowią załącznik nr 3 i 4.

§ 2. Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenu pod rozbudowę cmentarza.

§ 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 dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej,
8) ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania,
9) ustalenia dotyczące stawek procentowych.

2. 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.

3. Odstępuje się od ustaleń wynikających ze szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy, ze względu na to, że nie występują one na terenie objętym planem.

§ 4. Ilekroć w dalszych przepisach jest mowa o :

1) **Uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Gminy Żary 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.
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) **Terenie zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć zróżnicowaną gatunkowo zieleń wysoką i niską o charakterze ozdobnym, pokrywającą ukształtowane powierzchnię.
12) **Uciążliwości** – należy przez to rozumieć uciążliwość powodowaną przez przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko wymienione i określone Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z klasyfikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz. U. Nr 257, poz. 2573).
13) **Zagospodarowaniu tymczasowym** – należy przez to rozumieć określony niniejszym planem sposób użytkowania i sposób zagospodarowania do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego.

§ 5. 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)
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
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 teren wydzielony liniami rozgraniczającymi oznaczono symbolem zgodnie z ich podstawowym przeznaczeniem.

Rozdział II
Ustalenia planu

§ 6.1. Wyznacza się, teren zieleni, oznaczony na rysunku planu symbolem **"ZC"**, dla którego ustala się, następujące wymagania : podstawowe przeznaczenie gruntów pod cmentarz zawierający :
1) powierzchnie grzebalne
   a) groby zwykłe,
   b) pojedyńcze rzędy grobów murowanych przy żywopłotach,
   c) groby rodzinne,
   d) aleję zasłużonych,
   e) mur z urnami i pole urn,

   ilość i procentowe udziały poszczególnych rodzajów grobów zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami,
2) drogi prowadzące do pól grzebalnych i place,
3) zieleń
   a) drzewa
   b) krzewy
   c) żywopłoty
   d) kwiaty
   e) trawniki
4) kostnicę,
5) dopuszcza się możliwość lokalizowania użytkowania dopuszczalnego , takiego jak :

a) elementy małej architektury (np. krzyże, kapliczki, itp.)
b) urządzenia gospodarcze konieczne do obsługi cmentarza,

6) zakazuje się :
a) zabudowy obiektami kubaturowymi,
b) lokalizacji instalacji (np. do spopielania zwłok – krematorium) mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
c) lokalizacji instalacji (np. do spopielania zwłok – krematorium) powodujących przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem do którego właściciel ma tytuł prawny.

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

1) odnośnie cech elementów istniejącego zagospodarowania :
a) zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącego ukształtowania,
b) zakazuje się wycinki drzew (bez ważnych powodów takich jak bezpieczeństwo użytkowania dróg, placów i pól grzebalnych, nie dotyczy to cięć zdrowotnych, rutynowych zabiegów ogrodniczych, w tym przekształceń monokultur gatunkowych,

2) odnośnie cech elementów wymagających ukształtowania :
a) kształtowanie układu dróg prowadzących do pól grzebalnych na zasadzie kontynuacji, polegającej na równoległym układzie dróg do już istniejących na starym cmentarzu i uzupełnianiu nowymi pod kątem prostym tworząc tym sposobem siatkę pól grzebalnych.
b) kształtowanie elementów zagospodarowania (ogrodzenie, obiekty małej architektury oraz zieleń) w dostosowaniu do cech lokalnego krajobrazu i otaczającego zainwestowania w celu harmonijnego wkomponowania nowych elementów zagospodarowania w otoczenie uwzględniając ukształtowanie i położenie terenu, jego widoczność na i z tych terenów.

§ 9. 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) 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 pod groby i komunikację,
b) ograniczenie zmian naturalnego ukształtowania terenu,
c) utrzymanie w znacznym stopniu istniejącej zieleni drzewiasto – krzewiastej ograniczającej procesy osuwiskowe i uzupełnienie jej gatunkami dostosowanymi do siedliska,

2) wody powierzchniowe i podziemne poprzez zachowanie odległości nie mniejszej niż 0.5 m. pomiędzy poziomem wody gruntowej a dnem najniżej położonego grobu.

2. W celu ochrony krajobrazu kulturowego należy :

1) zachować w znacznym stopniu istniejące drzewa i uzupełnić je zróżnicowaną gatunkowo o wysokich walorach ozdobnych zielenią wysoką i niską, pokrywającą ukształtowane powierzchnie,
2) zakazać lokalizowania obiektów mogących trwale naruszyć walory krajobrazowe.

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

§ 10.1 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) 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 Gminy Żary.

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.

§ 11. W celu właściwego kształtowania przestrzeni publicznej (drogi i place) ustala się następujące wymagania :

1) wzdłuż dróg nasadzić drzewa, tworząc aleje,
2) skrzyżowania alejek akcentować placykami z pomnikami lub klombami kwiatów,
3) główne alejki zamknąć dominantami (np. w postaci grobowców , muru z urnami, grupy drzew.

§ 12. W celu właściwego kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się : następujące wymagania :

1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:
2) zachowanie zasady aby wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki, stanowiła ~10 %, w tym powierzchnia biologicznie czynna 25%,
3) gabaryty zabudowy
   dopuszcza się stosowanie indywidualnych, oryginalnych rozwiązań o dostosowanych proporcjach do otoczenia, przy zachowaniu określonej niżej wysokości zabudowy,
4) wysokość zabudowy jedna kondygnacja
5) geometria dachu:
   a) dopuszcza się stosowanie indywidualnych, oryginalnych rozwiązań
   b) w przypadku stosowania dachów spadzistych nakazuje się zachowanie symetrycznych kątów nachylenia połaci z kalenicą równoległą do dłuższej osi budynku przy zachowaniu kątów nachylenia mieszczących się w przedziale od 15° do 45°;
   c) wyklucza się stosowanie połaci dachowych przesuniętych w linii kalenicy.

§ 13. W celu określenia warunków scalenia i podziału nieruchomości :

1) ustala się zakaz wtórnego podziału terenów,
2) teren nie wymaga scalenia gruntów.

§ 14. W zakresie infrastruktury technicznej ustala się :

1) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej zlokalizowanej na terenie istniejącego cmentarza,
2) zasilanie terenu w energię elektryczną z istniejącej sieci zlokalizowanej obok działki cmentarza,
3) usuwanie nieczystości poprzez gromadzenie odpadów stałych na terenie działki i wywóz ich na wskazane wysypisko przez wyspecjalizowane przedsiębiorstwo.

§ 15. Na terenie o których mowa w § 1 ust. 2 pkt 1, 2 i 3 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.

§ 16. Ustala się 0,00 % - 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

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żary

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

Przewodniczący
Rady Gminy
Kazimierz Ostrowski