WÓJT GMINY ŻARY

P. Nowak
11-08-10

ZMIANA

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŻARY DLA TERENUPOŁOŻONEGO W OBRĘBIE

OLBRACHTÓW

RADA GMINY
w Żarach

WÓJT GMINY
ŻARY

Przewodniczący Rady Gminy
Marian Peszek

WÓJT GMINY ŻARY
1

WÓJT GMINY
Jan Dżyga

2009/2010

Dz. U. Woj. lubuskiego Nr 33 poz. 516 z 26.04.2010 r.

UCHWAŁA NR XXVII/244/10
RADY GMINY ŻARY
z dnia 25 lutego 2010 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żary dla terenu położonego w obrębie Olbrachtów.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz.1591- tekst jednolity z późn. zm.) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) , po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żary" przyjętego uchwałą Nr: XII/113/2000 z dnia 27 kwietnia 2000 r. uchwala się, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żary dla terenu o powierzchni ca 4,5 ha, określonego w Załączniku Nr:2 Olbrachtów do uchwały Nr: VII/53/99 Rady Gminy w Żarach z dnia 24 czerwca 1999 r i stwierdza się jej zgodność z ustaleniami "Studimu uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żary".

2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

1) załącznik nr 1 – rysunek zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w skali 1:1 000, zawierający wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żary;

2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania.

3. Niniejsza uchwała jest zgodna z uchwałą nr XXI/188/09 Rady Gminy Żary, z dnia 30 kwietnia 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żary dla terenu położonego w obrębie Olbrachtów.

§ 2. 1. Przedmiotem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żary dla terenu położonego w obrębie Olbrachtów jest ustalenie przeznaczenia terenu dla funkcji mieszkalnej jednorodzinnej w strukturze wolno stojącej wraz z infrastrukturą techniczną

i komunikacyjną.

2. Ustala się przedstawione na rysunku planu:

1) Podział terenu objętego zmianą planu na tereny o różnych zasadach zagospodarowania oraz symbole literowe tych terenów.

2) Nieprzekraczalne linie zabudowy.

Rozdział 2

przeznaczenie terenu

§ 3. 1. Wyznacza się, oznaczone na rysunku planu symbolami tereny, dla których obowiązują ustalenia zawarte w ustępach jak niżej.

2. Tereny oznaczone: 1 ÷ 5 MN - o funkcji mieszkalnej jednorodzinnej dla których:

1) ustala się: realizację zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej w strukturze wolno stojącej.

2) dopuszcza się:

a) realizację garażu dla samochodów osobowych lub osobowych i dostawczych o dopuszczalnym ciężarze całkowitym do 3,5 tony i nie przekraczających wymiarów: długości 6,0 m, wysokości 2,6 m, jako budynek wolno stojący lub będący integralną częścią budynku mieszkalnego w liczbie nie przekraczającej trzech stanowisk łącznie,

b) realizację jednego parterowego budynku gospodarczego o powierzchni zabudowy do 35 m2,

c) realizację małej architektury w tym altan ogrodowych i małych basenów kąpielowych o głębokości do 1,5 m,

d) podpiwniczenie budynków mieszkalnych,

e) realizację zabudowy bliźniaczej,

f) łączenie dwóch sąsiednich działek w drodze ich scalenia,

g) prowadzenie działalności usługowej, w tym rzemieślniczej, z tym że powierzchnia przeznaczona na taką działalność nie może przekraczać 25% powierzchni netto domu mieszkalnego powiększonej o powierzchnię netto garażu

3) zakazuje się:

a) prowadzenia działalności usługowej, rzemieślniczej lub innej, mogącej znacząco

oddziaływać na środowisko,

b) realizacji i eksploatacji urządzeń związanych z komercyjną emisją sygnału radiowego

3. Teren oznaczony: KD-14 - o funkcji głównej drogi dojazdowej do terenów MN dla którego:

1) ustala się:

a) włączenie do powiatowej oznaczonej Nr.ew: 467; drogi do Milowic

b) szerokość w liniach rozgraniczenia – 14 m

2) dopuszcza się: - realizację infrastruktury technicznej i oświetlenia

3) zakazuje się:

a) lokalizacji i eksploatacji obiektów usługowo-handlowych

b) lokalizacji i eksploatacji nośników reklamowych.

4. Tereny oznaczone: KDW-10 - o funkcji dróg wewnętrznych dla których

1) ustala się:

a) szerokość w liniach rozgraniczenia – 10 m

b) realizację utwardzonych jezdni i chodników.

2) dopuszcza się: realizację infrastruktury technicznej i oświetlenia

3) zakazuje się:

a) lokalizacji i eksploatacji obiektów usługowo-handlowych,

b) lokalizacji i eksploatacji nośników reklamowych.

5. Teren oznaczony: KWX-6 - o funkcji ciągu pieszo jezdnego, dla którego:

1) ustala się: szerokość w liniach rozgraniczenia 6,0 m.

2) dopuszcza się: realizację infrastruktury technicznej i oświetlenia.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 4. 1. Dla ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1) Zachowanie linii zabudowy oraz gabarytów budynków mieszkalnych ustalonych w niniejszej

uchwale

2) Zachowanie ustaleń niniejszej uchwały, dotyczących lokalizacji obiektów towarzyszących obiektom o przeznaczeniu podstawowym.

3) Zasadę parkowania pojazdów mechanicznych w obrębie własnych nieruchomości.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 5. 1. Dla ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

1) Realizację dróg dojazdowych i wewnętrznych,

2) Realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

3) Obowiązek zdjęcia warstwy próchnicznej z części terenu przeznaczonej pod obiekty budowlane a następnie zagospodarowanie jej zgodnie z przepisami odrębnymi.

4) Dla terenu oznaczonego symbolem 1MN , nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 12,0 m od granicy terenu leśnego.

5) Zagospodarowanie wód opadowych zgodnie z ustaleniami §13 ust.1 pkt.2 lit. c. niniejszej uchwały.

6) Gromadzenie odpadów zgodnie z regulaminami i zasadami obowiązującymi na terenie gminy.

2. zakazuje się:

1) Odprowadzania ścieków do wód gruntowych , powierzchniowych i do gruntu

2) Lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych.

3) Lokalizacji stacji bazowych telefonii bezprzewodowej.

4) Stosowania jako źródła energii, paliw i urządzeń do ich spalania które nie spełniają wymagań przepisów prawa o ochronie środowiska naturalnego.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 6. Dla ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej ustala się:

1) Kształtowanie nowej zabudowy uwzględniające walory kulturowe zabytkowego układu ruralistycznego wsi Olbrachtów w tym zastosowanie bryły, formy i materiałów charakterystycznych dla historycznej zabudowy mieszkalnej Olbrachtowa o dużej wartości architektonicznej.

2) Kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie że jest on zabytkiem, jest zobowiązany: wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczyć przy użyciu dostępnych środków ten przedmiot i miejsce jego odkrycia oraz niezwłocznie zawiadomić o tym Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, zawiadomić Wójta Gminy Żary.

Rozdział 6

Kształtowanie przestrzeni publicznej

§ 7. Wyznacza się jako przestrzeń publiczną tereny:

1) Teren głównej drogi dojazdowej oznaczonej symbolem KD-14.

2) Tereny wewnętrznych dróg dojazdowych.

3) Teren komunikacji pieszo jezdnej.

Rozdział 7

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 8. Jako obowiązujące parametry i zasady zagospodarowania terenu ustala się:

1) Nieprzekraczalne linie zabudowy

a) od granicy pasa drogowego drogi krajowej Nr:27 w odległości:10 m i 15 m, zgodnie z rysunkiem planu,

b) od granicy pasa drogowego dróg wewnętrznych w odległości 5 m,

c) od granicy terenu lasu w odległości 12 m

2) Powierzchnię wydzielanej działki nie mniejszą niż:

a) dla zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej wolno stojącej – 900 m2,

b) dla zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej bliźniaczej – 750 m2.

3) Zabudowaną powierzchnię działki budowlanej:

a) dla zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej wolno stojącej nie większą niż 30%,

b) dla zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej bliźniaczej nie większą niż 35%.

4) Powierzchnię biologicznie czynną działek budowlanych nie mniejszą niż 40% powierzchni działki.

5) Szerokość frontu działki nie mniejszą niż: 25 m.

§ 9. Jako obowiązujące parametry i zasady kształtowania zabudowy ustala się:

1) Wysokość budynku mierzona od poziomu terenu przy wejściu głównym budynku do poziomu kalenicy nie większa niż10 m.

2) Geometria dachu:

a) dachy dwu lub wielopołaciowe w tym dachy mansardowe,

b) pochylenie połaci głównych 45O – 60O,

c) doświetlenie poddasza: lukarnami, oknami w ścianie szczytowej i/lub oknami dachowymi.

3) Wykończenie zewnętrzne budynków:

a) pokrycia dachów dachówką ceramiczną lub inną w tradycyjnych odcieniach czerwieni i brązu,

b) wykończenie elewacji budynków: tynkami o barwach pastelowych z wykluczeniem okładzin ceramicznych jako dominującego materiału wykończenia ścian zewnętrznych i całkowitym wykluczeniem okładzin z tworzyw sztucznych,

c) detal architektoniczny ozdobny: z materiałów tradycyjnych w tym drewniany, metalowy, kamienny lub ceramiczny.

Rozdział 8

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie

§ 10. Teren objęty zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu gminy jest położony w sąsiedztwie obszarów: Natura 2000 o nazwie „Uroczyska Borów

Dolnośląskich" (Nr: PLH 080027) w odległości ca 600 m od tego obszaru, oraz Obszaru Chronionego Krajobrazu o nazwie: „32- Las Żarski" i Obszaru Chronionego Krajobrazu o nazwie:"33- Bory Bogumiłowskie". Na obszarach tych obowiązują określone przepisami odrębnymi ustalenia i zakazy, które zostały uwzględnione w treści niniejszej uchwały.

Rozdział 9

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 1. 1. Utrzymuje się istniejący podział terenu

2. Dopuszcza się scalenia terenów określone w §3 ust.2 pkt.2 lit. f.

Rozdział 10

Systemy komunikacji i infrastruktury technicznej oraz określenie ich powiązań z układem zewnętrznym

§ 12. 1. Dla terenu objętego planem wyznacza się system komunikacji na który składają się tereny:

1) Oznaczony symbolem KD-14 przeznaczony na dojazd główny do terenów oznaczonych symbolami 1÷5MN,

2) Oznaczone symbolami KDW przeznaczone dla dojazdowych dróg wewnętrznych.

3) Oznaczony symbolem KWX przeznaczony dla komunikacji pieszo-jezdnej.

2. Ustalony układ komunikacyjny łączy się z drogą powiatową do Miłowic, posiadającą Nr.ew: 467.

§ 13. 1. Dla terenu objętego planem w zakresie infrastruktury technicznej ustala się:

1) W zakresie zaopatrzenia w wodę:

a) Dostawę wody z istniejącej sieci Ø 125 mm należącej do systemu wodociągowego Olbrachtowa.

b) Budowę sieci wodociągowej o średnicy Ø 125 mm i Ø90 mm, oznaczoną na rysunku planu symbolem W i numerami od 1 do 5.

c) Wykonanie na sieciach wodociągowych hydrantów przeciwpożarowych naziemnych zgod¬nie z przepisami odrębnymi.

2) W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych i wód opadowych:

a) Odprowadzenie ścieków sanitarnych przez układ kanalizacji sanitarnej do projektowanego odrębnie systemu kanalizacji w Olbrachtowie.

b) Układ kanalizacji sanitarnej - grawitacyjny, składający się z kanałów oznaczonych na rysun¬ku planu symbolem KS i numerami: 1.2. , 3. , 3.1.

c) Gromadzenie wody deszczowej na własnej działce w odpowiednich zbiornikach do tego przeznaczonych z wykorzystaniem dla celów gospodarczych i utrzymania zieleni.

3) Prowadzenie sieci wodociągowej i kanalizacyjnej w ciągu pieszo – jezdnym KWX-6 w odległości nie mniejszej niż 10 m od krawędzi jezdni drogi krajowej Nr 27.

4) W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

a) Zasilanie z istniejącej stacji transformatorowej zlokalizowanej poza granicą opracowania planu.

b) Wykorzystanie sieci kablowej niskiego napięcia istniejącej na terenie objętym planem.

5) W zakresie gospodarki odpadami: gromadzenie i usuwanie odpadów stałych zgodnie z obowiązującymi regulacjami prawnymi na terenie Gminy. Docelowo segregacja odpadów stałych.

2. Dopuszcza się:

1) Budowę szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości płynne do czasu oddania do eksploatacji sieci kanalizacji sanitarnej na terenie objętym planem.

2) Zabudowę istniejącego rowu melioracyjnego oznaczonego symbolem R-1, na długości ca 40 m, po uzyskaniu warunków i zgody zarządcy tego cieku.

3. Zakazuje się:

1) Stosowania jako źródeł energii paliw i urządzeń do ich spalania, nie spełniających wymagań przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska naturalnego.

2) Odprowadzania wód opadowych zgromadzonych na działkach budowlanych do gruntu.

3) Budowy i eksploatacji studni jako indywidualnych ujęć wody.

Rozdział 11

Tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu

§ 14. Tereny dla których plan ustala inne przeznaczenie niż istniejące, mogą być wykorzysty¬wane w sposób dotychczasowy, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

Rozdział 12

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 15. 1. W granicach objętych zmianą planu obowiązują ustalenia i ograniczeni dotyczące zabudowy w tym zakaz zabudowy obiektami innymi niż określone niniejszą uchwałą.

2. Sytuowanie budynków mieszkalnych w zespole zabudowy oznaczonej symbolem 3MN, 4MN oraz 5MN, musi uwzględniać oddziaływani drogi krajowej w zakresie hałasu oraz obowią¬zek inwestora dostosowania budynku i zagospodarowania terenu działki do zabezpieczenia akustycznego przed negatywnym wpływem hałasu i wibracji od DK Nr:27.

3. Dla terenu oznaczonego symbolem 1MN na działce Nr:261/17 obowiązuje zakaz lokalizacji budynku mieszkalnego z uwagi na położenie cmentarza.

4. W zakresie ochrony środowiska obowiązuje zakaz prowadzenia działalności mogącej znacząco oddziaływać na środowisko.

5. W zakresie ochrony zabytków i dóbr kultury obowiązują ustalenia rozdziałów Nr: 5 i 7 niniejszej uchwały.

6. W zakresie ochrony powierzchni terenu obowiązuje użytkowanie gruntów zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

Rozdział 13

Stawki procentowe na podstawie których ustala się opłatę o której mowa w art.36 ust.4 - ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 16. Ustala się 20% stawkę służącą naliczaniu opłaty wynikającej z e wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział 14

Przepisy końcowe

§ 17. Tracą moc ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Gminy Żary uchwalonego uchwałą Nr VII/53/99 Rady Gminy w Żarach z dnia 24 czerwca 1999 roku, w części: Załącznik Nr 2 wieś Olbrachtów dla terenu działki Nr 261/3.

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żary.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Marian Peszek