WÓJT GMINY ŻARY

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

WSI MIROSTOWICE DOLNE

PLAN UCHWALONY UCHWAŁĄ NR XXXII/290/10 RADY GMINY ŻARY
Z DNIA 4 LISTOPADA 2010 R. OPUBLIKOWANY W DZIENNIKU URZĘDOWYM
WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO NR.....6..... POZ. Z DNIA 20.01.~~2010~~ R. 2011 r.
187

UCHWAŁA NR XXXII/290/10
RADY GMINY ŻARY

z dnia 4 listopada 2010 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Mirostowice Dolne.

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 innym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 - tekst jednolity ze. zm.[1]), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 03r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, ze zm.[2]), w oparciu o uchwałę XXII/200/09 Rady Gminy Żary z dnia 25 czerwca 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia ejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Mirostowice Dolne i po stwierdzeniu jego zgodności staleniami zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żary walonej uchwałą Nr XXXI/277/10 Rady Gminy Żary z dnia 30 września 2010 r. **uchwala się, co następuje:**

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Przedmiotem uchwały jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Mirostowice Dolne.

2. Granice terenu objętego planem określone zostały na rysunku planu, stanowiącym załącznik graficzny do niejszej uchwały.

3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

) załącznik graficzny nr 1 – rysunek planu w skali 1: 1 000 wraz z wyrysem ze zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;

) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;

) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 2. 1. Przedmiotem ustaleń planu jest przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową, infrastrukturę chniczną i komunikację.

2. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą wyodrębnia się tereny wydzielone na rysunku planu liniami zgraniczającymi, które przeznacza się pod:

) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, oznaczoną symbolem MN;

) zieleń urządzoną, oznaczoną symbolem ZP;

) drogi wewnętrzne, oznaczone symbolem KDW;

) infrastrukturę techniczną, oznaczoną symbolem E – elektroenergetyka.

§ 3. 1. Ustalenia planu w obszarze, o którym mowa w § 1 ust. 2, zawarte są w treści niniejszej uchwały, ejmującej:

) rozdział 1, zawierający przepisy ogólne;

) rozdział 2, zawierający przepisy obowiązujące w całym obszarze objętym planem, określające:

a) zasady przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

b) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

c) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;

d) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

e) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

f) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;

g) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;

h) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;

i) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

j) stawkę procentową, służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

) rozdział 3, zawierający przepisy dotyczące wydzielonych stref, określające szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

) rozdział 4, zawierający warunki zagospodarowania dla poszczególnych terenów, określające:

a) przeznaczenie terenów;

b) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;

) rozdział 5, zawierający przepisy końcowe.

2. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu:

) granica obszaru objętego planem;

) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

) nieprzekraczalne linie zabudowy;

) symbole literowe przeznaczenia terenów;

) symbole liczbowe wyróżniajace teren.

3. Pozostałe, niewymienione w ust. 2 elementy rysunku planu, jak np. treść podkładu mapowego, mają arakter informacyjny i nie są ustaleniami planu.

§ 4. Ilekroć jest mowa o:

) *uchwale* - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści zapisu nie wynika inaczej;

) *planie* - należy przez to rozumieć wszystkie ustalenia dotyczące obszaru objętego niniejszą uchwałą;

) przepisach odrębnych należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

) *rysunku planu* - należy przez to rozumieć rysunek, o którym mowa w § 1 ust. 3 pkt 1 niniejszej uchwały;

) *terenie* - należy przez to rozumieć obszar o tożsamym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym;

) *przeznaczeniu podstawowym* - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który dominuje w obszarze wydzielonym liniami rozgraniczającymi, obejmujący min. 51 % powierzchni nieruchomości lub/i min. 51% powierzchni całkowitej wszystkich budynków istniejących i planowanych, położonych w jej granicach;

) *przeznaczeniu dopuszczalnym* - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia inny niż podstawowy, który uzupełnia i wzbogaca użytkowanie podstawowe i nie może zaistnieć bez przeznaczenia podstawowego;

) *wysokości zabudowy* - należy przez to rozumieć definicję zgodnie z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, z dopuszczeniem w bryle budynku lokalnych dominant o indywidualnych wysokościach, z zastrzeżeniem, iż rzut dominanty nie może przekroczyć 10 % powierzchni zabudowy tego budynku;

) *powierzchni zabudowy* - należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy, tj. największą obszarowo powierzchnię poziomego rzutu jednej kondygnacji naziemnej, liczonej po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych wszystkich obiektów budowlanych, wraz z budynkami gospodarczymi i pomocniczymi, występującymi w obrębie danej nieruchomości;

0) *kondygnacji* - należy przez to rozumieć kondygnację nadziemną;

1) *nieuciążliwej działalności usługowej* - należy rozumieć taki rodzaj usług, który nie wywołuje uciążliwości dla otoczenia w rozumieniu przepisów prawa budowlanego;

2) *zagospodarowaniu tymczasowym* - należy przez to rozumieć dotychczasowy sposób korzystania z terenu, do momentu wprowadzenia zainwestowania zgodnego z ustaleniami planu;

3) *nieprzekraczalnej linii zabudowy* - należy przez to rozumieć granicę poza którą nie może być wysunięto lico obiektu kubaturowego, z dopuszczeniem jej nieznacznego naruszenie dla zadaszeń wejściowych, dachu, wykuszy, balkonów i elementów wystroju architektonicznego;

4) *reklamie wielkogabarytowej* - należy przez to rozumieć wolnostojące, trwale związane z gruntem urządzenie reklamowe, w tym umieszczane na elementach konstrukcyjnych, obiektach budowlanych lub ogrodzeniach, którego przynajmniej jeden z wymiarów przekracza 4,0m;

5) *strefie technicznej* - należy przez to rozumieć strefy od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej obejmujące pasy terenu wzdłuż sieci, pozwalające na stały lub okresowy dostęp operatora kontrolującego stan sieci, a w przypadku awarii - na jej usunięcie, ustalane na podstawie rodzaju sieci, średnicy i głębokości jej posadowienia.

Rozdział 2.
Przepisy obowiązujące w całym obszarze objętym planem

§ 5. 1. Ustala się zasady przeznaczenia terenów.

2. Tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi mogą być zagospodarowane wyłącznie na cele zgodne podstawowym przeznaczeniem lub łącznie z przeznaczeniem dopuszczalnym, zgodnie z ustaleniami określonymi zapisach niniejszej uchwały, w tym warunkami zagospodarowania dla poszczególnych terenów, zawartymi rozdziale 4.

3. W ramach terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, obok zagospodarowania zgodnego przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym, mogą występować miejsca postojowe dla samochodów obowych, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz zieleń urządzona, o ile z treści uchwały zapisów szczegółowych nie wynika inaczej.

§ 6. 1. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w stosunku do wszelkich działań budowlanych, w szczególności dotyczących realizacji obiektów, budowy ogrodzeń, instalacji elementów reklamowanych i obiektów małej architektury.

2. Nakazuje się:

1) dbanie o docelowe ukształtowanie linii zabudowy, zieleni i ogrodzeń od strony dróg;

2) zachowanie odpowiednich gabarytów budynków w zakresie ich wysokości, formy dachu i układu kalenicy oraz podziałów stolarki okiennej, w dostosowaniu do cech lokalnego krajobrazu i wartościowych elementów występujących w okolicy;

3) realizację w granicach każdej nieruchomości terenów biologicznie czynnych, do których należą tereny zieleni niskiej – trawniki, zieleni średniej - krzewy, zieleni wysokiej – drzewa.

3. Dopuszcza się:

1) lokalizację budynków w granicach między sąsiednimi działkami, z zachowaniem wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy;

2) przeznaczenie pasa terenu pomiędzy linią zabudowy, a linią rozgraniczającą teren pod realizację:

a) utwardzonego wjazdu na teren działki;

b) dojścia do budynku;

c) zadaszonego i osłoniętego miejsca pod pojemniki na śmieci;

d) miejsc do parkowania;

e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

f) zieleni urządzonej i elementów małej architektury.

4. Zakazuje się:

1) stosowania materiałów wykończeniowych typu: blacha trapezowa i falista oraz siding;

2) lokalizacji reklam wielkogabarytowych;

realizacji ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

§ 7. 1. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

2. Zakazuje się lokalizowania inwestycji należących do przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie cząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem obiektów i urządzeń ązanych z komunikacją oraz infrastrukturą techniczną.

3. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem nakazuje się stosowanie paliw ekologicznych, iskiej zawartości związków siarki.

4. W zakresie ochrony powierzchni ziemi i środowiska przed odpadami:

) nakazuje się:

a) gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych zgodnie z regulacjami obowiązującymi w gminie;

b) zdjęcie wierzchniej warstwy ziemi organicznej, odpowiednie zdeponowanie oraz ponowne wykorzystanie przy robotach ziemnych związanych z realizacją inwestycji;

) dopuszcza się wykorzystanie dla potrzeb niwelacji terenu mas ziemnych, stanowiących grunt rodzimy, usuwany lub przemieszczany, w związku z realizacją przedsięwzięcia lub realizacją elementów zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem przepisów o ograniczeniu zmian naturalnego ukształtowania.

5. W zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem nakazuje się uszczelnianie powierzchni munikacyjnych, w tym placów, dróg i parkingów.

6. W zakresie ochrony terenów zieleni i wartości krajobrazowych nakazuje się:

) utrzymanie, w miarę możliwości, istniejącej zieleni, z dopuszczeniem wycinki w sytuacji konieczności wprowadzenia niezbędnych rozwiązań z zakresu inwestycji, w tym dotyczących infrastruktury technicznej i komunikacji oraz porządkowania struktury osadniczej, pod warunkiem wyrównania strat poniesionych w strukturze zieleni;

) zachowanie, w miarę możliwości, naturalnego ukształtowania terenu;

) kształtowanie nowej zieleni w sposób niekolidujący z zabudową, wprowadzanie nasadzeń, przy uwzględnieniu docelowej wysokości i rozłożystości.

7. W zakresie ochrony przed hałasem – tereny oznaczone na rysunku planu symbolami „MN" - wskazuje się o przyporządkowane rodzajowi „tereny mieszkaniowe", z dopuszczalnym poziomem hałasu określonym przepisach odrębnych.

§ 8. 1. Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

2. Osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne na obszarze objętym planem, w przypadku ujawnienia rakcie prac przedmiotu, które posiada cechy zabytku, zobowiązuje się do:

) wstrzymania wszelkich prac mogących uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;

) zabezpieczenia przy użyciu dostępnych środków tego przedmiotu i miejsca jego odkrycia;

) niezwłocznego zawiadomienia o powyższym wojewódzkiego konserwatora zabytków lub Wójta Gminy Żary, który jest obowiązany niezwłocznie, nie dłużej niż w terminie 3 dni przekazać wojewódzkiemu konserwatorowi zabytków przyjęte zawiadomienie.

§ 9. 1. Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

2. Na obszarze objętym planem przestrzenie publiczne stanowią drogi oraz zieleń urządzona.

3. Nakazuje się zagospodarowywanie terenów komunikacji pieszej w sposób umożliwiający poruszanie się po h osobom niepełnosprawnym.

4. Na terenie przestrzeni publicznych:

) dopuszcza się:

a) realizację małej architektury, zieleni i akcentów plastycznych;

b) stosowanie elementów użytkowych, w szczególności ławek, lamp oświetleniowych itp.;

) realizację ścieżek rowerowych;

akazuje się:

) grodzenia terenów, z wyjątkiem miejsc przeznaczonych pod realizację obiektów infrastruktury technicznej oraz miejsc lokalizacji urządzeń rekreacyjno – sportowych, o ile wymagają tego względy bezpieczeństwa;

) lokalizacji urządzeń reklamowych.

§ 10. 1. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

. W obszarze objętym planem nie występują tereny podlegające scaleniu.

. Dopuszcza się możliwość łączenia wydzielonych działek budowlanych.

. Wszystkie ustalenia zdefiniowane dla dzielonej nieruchomości są jednocześnie obowiązujące dla każdej wo powstałych działek.

. Postuluje się przeprowadzenie podziałów nieruchomości zgodnie z liniami postulowanymi, wyznaczonymi ysunku planu.

. W przypadku innego podziału niż określony w ust. 5:

nakazuje się:

a) uwzględnienie istniejącego i projektowanego uzbrojenia, z zachowaniem pasów eksploatacyjnych według zasad określonych przez dysponentów sieci;

b) zachowanie minimalnej powierzchni wydzielanej działki budowlanej - 400 m^2 oraz minimalnej szerokości działki 18,0m.;

) zakazuje się wtórnych podziałów terenów przeznaczonych pod drogi oznaczone na rysunku planu symbolem KDW oraz terenów zieleni urządzonej, oznaczonej symbolem ZP;

) dopuszcza się:

a) na wszystkich terenach wydzielanie działek pod urządzenia infrastruktury technicznej o wielkości zapewniającej dostęp i obsługę tych urządzeń, pod warunkiem umożliwienia właściwego korzystania z dzielonej nieruchomości;

b) wydzielanie działek o powierzchniach mniejszych niż określone w pkt 1 lit. b, w celu powiększenia działek przyległych.

§ 11. 1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

2. Podstawowy układ komunikacji drogowej, obsługujący teren, stanowi droga powiatowa zlokalizowana poza anica opracowania.

3. Uzupełnienie układu komunikacji stanowią projektowane drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu mbolem KDW.

4. W granicach pasów drogowych dopuszcza się realizację:

) wszelkich elementów związanych bezpośrednio z komunikacją drogową, rowerową i pieszą;

) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

) elementów małej architektury;

) zieleni.

5. W sytuacji przebudowy, rozbudowy i budowy elementów układu komunikacji należy uwzględnić ojektowane oraz istniejące sieci uzbrojenia terenu, z dopuszczeniem ich przełożenia na koszt administratora drogi a warunkach uzgodnionych z gestorem danej sieci.

§ 12. 1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

2. Ustala się ogólne zasady uzbrojenia terenów:

) trasy projektowanych głównych sieci infrastruktury technicznej należy, w miarę możliwości, prowadzić w liniach rozgraniczających dróg, z uwzględnieniem umieszczenia w przekroju poprzecznym ulic wszystkich projektowanych docelowo sieci;

wzdłuż istniejących i projektowanych przebiegów sieci i przyłączy należy zachować pasy robocze o szerokości uzależnionej od ich typu i średnicy, ustalone indywidualnie przez właściwego dysponenta sieci, na których nie należy sytuować budynków, nasadzać drzew, lokalizować elementów małej architektury;

dopuszcza się:

a) zmianę przebiegu i parametrów sieci infrastruktury technicznej oraz możliwość ich przełożenia na koszt władających terenem, na warunkach ustalonych z gestorem danej sieci, o ile nie narusza to struktury danej sieci, nie pogarsza warunków obsługi i nie narusza interesów osób trzecich;

b) realizację inwestycji infrastruktury technicznej, których przebieg wynika z zapisów planu lub przepisów odrębnych i nie wynika z rysunku planu;

c) realizację sieci na terenie inwestora, za zgodą właściciela i na warunkach określonych przez dysponenta sieci.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

ustala się docelowo realizację wiejskiej sieci wodociągowej i pełne zaopatrzenie w wodę z tej sieci;

dopuszcza się możliwość budowy studni, do czasu realizacji sieci wodociągowej;

nakazuje się zapewnienie wymaganego zaopatrzenia wodnego do celów przeciwpożarowych.

4. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych i komunalnych oraz wód opadowych i roztopowych, zwanych ej ściekami:

zakazuje się wprowadzania ścieków bytowych i komunalnych do gruntu;

dopuszcza się:

a) budowę szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości, do czasu realizacji systemu kanalizacji,

b) odprowadzanie wód opadowych na terenach mieszkaniowych w granicach własnej nieruchomości.

5. W zakresie gospodarki odpadami – nakazuje się usuwanie nieczystości poprzez gromadzenie na terenie ałek odpadów stałych, z uwzględnieniem ich segregacji i wywóz ich na wysypisko przez wyspecjalizowane edsiębiorstwo.

6. W zakresie elektroenergetyki:

ustala się pokrycie zapotrzebowania z istniejącej lub rozbudowanej sieci elektroenergetycznej;

dopuszcza się realizację stacji transformatorowych na terenie własnym inwestora, jego kosztem i staraniem stosownie do potrzeb.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło - nakazuje się dostawę ciepła dla celów grzewczych i bytowych poprzez korzystanie nieuciążliwych źródeł ciepła, w tym: energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego lub innych ekonwencjonalnych ekologicznych źródeł.

8. W zakresie telekomunikacji:

ustala się zapewnienie dostępu do istniejącej lub rozbudowanej sieci telekomunikacyjnej;

nakazuje się skablowanie sieci;

wszelkie zadania inwestycyjne w fazie projektowania każdorazowo uzgadniać z telekomunikacją Polską SA (Pion techniczny Obsługi Klienta Region Zachodni) w zakresie występowania kolizji z urządzeniami telekomunikacyjnymi.

dopuszcza się lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu.

§ 13. 1. Ustala się sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

2. Zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych, za wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury chnicznej oraz obiektów stanowiących zaplecze budowlane dla realizowanej inwestycji.

3. Nakazuje się likwidację tymczasowego zagospodarowania, w przypadku możliwości realizacji przeznaczenia godnego z ustaleniami planu.

§ 14. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* , w wysokości 0,1 % wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział 3.
Przepisy dotyczące wydzielonych stref, określające szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 15. 1. Wyznacza się strefę niekorzystnych warunków budowlanych, w granicach której:

1) ustala się:

a) skonstruowanych i głęboko posadowionych fundamentach na warstwach gruntów, które nie zmienią właściwości geotechnicznych,

b) poprzedzenie lokalizacji obiektów rozpoznaniem geologicznym;

2) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych oraz budowy obiektów podziemnych, z wyjątkiem sieci infrastruktury technicznej.

2. Ustala się strefy techniczne niewyznaczone graficznie na rysunku planu, dla istniejących i projektowanych sieci, o szerokości uzależnionej od ich średnicy i typu, ustalone indywidualnie przez właściwego dysponenta sieci, w granicach których zakazuje się lokalizacji zabudowy i trwałych nasadzeń.

Rozdział 4.
Warunki zagospodarowania dla poszczególnych terenów

§ 16. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami MN.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;

2) dopuszczalne: nieuciążliwa działalność usługowa, handlowa lub rzemieślnicza, realizowana wyłącznie na zasadzie wykorzystania części budynku mieszkalnego, zajmująca maksymalnie 30 % powierzchni całkowitej budynku, pod warunkiem zagwarantowania właściwej obsługi w zakresie: dojazdów, dostaw, miejsc parkingowych, składowania odpadów.

3. Zagospodarowanie terenu, parametry i wskaźniki:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30% powierzchni działki;

2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 50% powierzchni działki;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:

a) 12,0m. od strony lasów,

b) 6,0m. od linii rozgraniczających drogi oznaczone na rysunku planu symbolami KDW1 i KDW2, tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolami ZP i teren infrastruktury technicznej oznaczony na rysunku planu symbolem E;

4) program parkingowy i garażowy:

a) dla zabudowy mieszkaniowej - nie mniej niż 1 miejsce postojowe lub garaż;

b) w przypadku prowadzenia działalności gospodarczej - nie mniej niż dodatkowe 1 miejsce postojowe na każde 25m² powierzchni użytkowej lokalu.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) ustala się:

a) wysokość zabudowy:

- mieszkaniowej - do 2 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, ale nie więcej niż 9,0 m.;

- gospodarczej i pomocniczej, w tym garaży - 1 kondygnacja, ale nie wyższa niż 4,0 m.;

b) elewacje budynków z materiałów tradycyjnych;

c) kolory tynków ścian: pastelowe ciepłe;

) w zakresie geometrii dachu ustala się:

a) dla zabudowy mieszkaniowej - dachy dwuspadowe w naturalnym kolorze dachówki ceramicznej, o pokryciu ceramicznym lub dachówkopodobnym, o zbliżonej estetyce i kącie ich nachylenia od 22° do 45° i nadwieszonych okapach;

b) dla budynków gospodarczych i pomocniczych – dachy indywidualne, nawiązujące układem, spadkiem i kolorystyką do budynku mieszkalnego.

§ 17. 1. Wyznacza się tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZP.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

) podstawowe – parki, skwery, zieleńce;

) dopuszczalne:

a) place gier i zabaw;

b) tereny wypoczynku;

c) ścieżki piesze, rowerowe, elementy małej architektury.

3. Zasady zagospodarowania terenu, parametry i wskaźniki:

) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 90% powierzchni terenu;

) nakazuje się:

a) kompleksowe zagospodarowanie terenów poprzez realizację elementów małej architektury, oświetlenia i zieleni;

b) zachowanie pasa o szerokości min. 5,0m. umożliwiającego dostęp do rowu, stanowiącego wschodnią granicę planu;

) zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych, w tym również tymczasowych;

) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 18. 1. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW.

2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

) ustala się budowę nowych elementów układu komunikacyjnego wraz z budową sieci uzbrojenia technicznego;

) dopuszcza się:

a) realizację elementów związanych z obsługą komunikacji;

b) stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie nawierzchni, oświetlenia, zieleni, elementów małej architektury.

3. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu - ustala się minimalną szerokość pasa drogowego w liniach graniczących wynoszącą:

) 10,0m. – dla dróg oznaczonych symbolem KDW1;

) 6,0m. – dla drogi oznaczonej symbolem KDW2.

§ 19. 1. Wyznacza się teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczony na rysunku planu mbolem E.

2. Ustala się przeznaczenie terenu:

) podstawowe - stacja transformatorowa wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;

) dopuszczalne:

a) wszelkie urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,

b) zieleń izolacyjna.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się:

a) aby uciążliwości bądź szkodliwości dla środowiska wywołane przez obiekt i urządzenia nie wykraczały poza granice terenu, na którym są zlokalizowane i tym samym nie powodowały konieczności ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania;

b) zagwarantowanie dojazdu dla obsługi technicznej terenu i zagospodarowania;

2) dopuszcza się grodzenie terenu.

Rozdział 5.
Przepisy końcowe

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żary.

§ 21. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego i podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Żary.

---

[1] Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2002 r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz.1271, Nr 214 poz. 1806, Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568, Dz. U. z 2004 r. Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203, Dz. U. z 2005 r. Nr 172 poz. 1441, Nr 175 poz. 1457, Dz. U. z 2006 r. Nr 17 poz. 128, Nr 181 poz. 1337, Dz. U. z 2007 r. Nr 48 poz. 327, Nr 138 poz. 974, Nr 173 poz. 1218, Dz. U 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, Dz. U. z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157 poz. 1241, Dz. U z 2010 r. Nr 28 poz. 142 i 146, Nr 40 poz. 230, Nr 106 poz. 675.

[2] Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004r. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz.1492, Dz. U. z 2005r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087, Dz. U. z 2006 r. Nr 45 poz. 319, Nr 225 poz. 1635, Dz. U. z 2007 r. Nr 127 poz. 880, Dz. U. Z 2008 r. Nr 199 poz. 1227, Nr 201 poz. 1237, Nr 220 poz.1413, Dz. U. z 2010 r. Nr 24 poz.124, Nr 75 poz. 474, Nr 106 poz 675, Nr 119 poz. 804, Nr 130 poz. 871, Nr 149 poz. 996, Nr 155 poz.1043.

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXII/290/10

Rady Gminy Żary

z dnia 4 listopada 2010 r.

Zalacznik1.pdf

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXII/290/10

Rady Gminy Żary

z dnia 4 listopada 2010 r.

Zalacznik2.doc

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXII/290/10

Rady Gminy Żary

z dnia 4 listopada 2010 r.

Zalacznik3.doc

Przewodniczący Rady Gminy

Marian Peszek