UCHWAŁA NR VI/30/11
RADY GMINY ŻARY

z dnia 31 marca 2011 r.

w sprawie: w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Miłowice.

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.)[1)] 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.)[2)] , 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. oraz zmian Studium uchwalonych uchwałami : Nr:XV/147/08 z dnia 25.09.2008 r., Nr:XXX/266/10 z dnia 17.06.2010 r. i Nr:XXXI/277/10 z dnia 30.09.2010 r. uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Miłowice o powierzchni ca 4,5 ha.

2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

1) załącznik nr 1 – rysunek 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 XXII/199/09 Rady Gminy Żary, z dnia 25 czerwca 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Miłowice.

§ 2. 1. Przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu jest ustalenie przeznaczenia terenu dla funkcji mieszkalnej jednorodzinnej wolno stojącej wraz z infrastrukturą techniczną i komunikacyjną.

2. Ustala się przedstawione na rysunku planu:

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

2) Zasady podziału terenu na działki nieobowiązującymi liniami podziału.

3) Nieprzekraczalne linie zabudowy.

4) Tereny wyłączone z zabudowy.

Rozdział 2.
Przeznaczenie terenu

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

2. Tereny oznaczone: 1-4 MN -o funkcji mieszkalnej dla których:

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

2) dopuszcza się:

a) realizację na wyznaczonej działce garażu dla samochodów osobowych lub osobowych i dostawczych, jako budynek wolno stojący lub będący integralną częścią budynku mieszkalnego,

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: prowadzenia działalności usługowej, rzemieślniczej lub innej, mogącej znacząco oddziaływać na środowisko,

3. Teren oznaczony: 5MN - o funkcji mieszkalnej dla którego:

1) ustala się:

a) realizację nie więcej niż dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy,

b) realizację garaży będących integralną częścią budynku mieszkalnego

c) strefę zakazu zabudowy na podstawie przepisów odrębnych w której dopuszcza się jedynie realizację małej architektury ogrodowej w tym dekoracyjnych zbiorników wodnych i jedną altanę ogrodową na każdej działce.

2) dopuszcza się:

a) realizację zabudowy bliźniaczej,

b) realizację małej architektury ogrodowej w tym altan i dekoracyjnych zbiorników wodnych

3) zakazuje się:

a) podziału terenu na więcej niż 2 działki,

b) realizacji utwardzonych dróg i placów w strefie zakazu zabudowy,

c) realizacji nieażurowego ogrodzenia terenu

4. Tereny oznaczone:1÷3 KDW-8 - o funkcji dróg wewnętrznych dla których:

1) ustala się:

a) szerokość w liniach rozgraniczenia – 8 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: KDW-5 - o funkcji ciągu pieszo jezdnego, dla którego:

1) ustala się: szerokość w liniach rozgraniczenia 5,0 m.

2) dopuszcza się: utwardzenie, realizację infrastruktury technicznej i oświetlenie.

6. Teren oznaczony: EE – o funkcji działki pod stację transformatorową,

Rozdział 3.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

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

1) Układ komunikacji wewnętrznej dróg oznaczonych symbolem KDW-8.

2) Zachowanie wyznaczonych w planie nieprzekraczalnych linii zabudowy

3) Realizacja budynków mieszkalnych o gabarytach ustalonych w Rozdziale 7 niniejszej uchwały.

4) 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 układu dróg wewnętrznych KDW-8 na terenie objętym planem

2) Realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

3) Zagospodarowanie wód opadowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 10 niniejszej uchwały.

4) Wyznaczenie strefy zakazu zabudowy -100 m od linii brzegu rzeki Lubszy.

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

2. zakazuje się:

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

2) Budowy i eksploatacji studni jako indywidualnych ujęć wody.

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

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 Miłowice w tym zastosowanie bryły, formy i materiałów charakterystycznych dla historycznej zabudowy mieszkalnej Miłowice 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 dróg wewnętrznych tworzących układ komunikacji osiedla mieszkaniowego.

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 powiatowej Nr:1094 F w odległości:10 m, zgodnie z rysunkiem planu, w zespołach zabudowy oznaczonych symbolami 1MN i 5MN.

   b) od granicy pasa drogowego dróg wewnętrznych w odległości 5 m, w zespołach zabudowy 1÷4MN.

2) Powierzchnię wydzielanej działki nie mniejszą niż 1000 m2

3) Szerokość frontu działki nie mniejszą niż 25 m.

4) 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%.

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

§ 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 30-60 stopni

   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, ka¬mienny lub ceramiczny.

Rozdział 8.
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie

§ 10. 1. Teren objęty planem znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu o nazwie:”33- Bory Bogumiłowskie”, utworzonego rozporządzeniem Nr 3 Wojewody Lubuskiego z dnia 17 02.2005 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz. Urz. Województwa Lubuskiego z 2005 r. Nr 9 poz.172) dla którego obowiązują następujące zakazy:

1) Realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art.51 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska.

2) Lokalizacja obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegowej rzek, jezior i innych zbiorników wodnych.

2. Ustalenia i zakazy wymienione w ust.1 zostały uwzględnione w treści niniejszej uchwały.

Rozdział 9.
Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 11. Wszelkie działania inwestycyjne w granicach terenu objętego planem poprzedzone zostaną:

1) Podziałem terenu zgodnie z przebiegiem linii rozgraniczających teren o różnych zasadach zagospodarowania oznaczonych na rysunku planu.

2) Podziałem wewnętrznym na działki budowlane zgodnie z zasadami przedstawionymi na rysunku planu liniami przerywanymi.

Rozdział 10.
Systemy komunikacji i infrastruktury technicznej oraz określenie ich powiązań z układem zewnętrznym

§ 12. 1. Dla obszaru objętego planem, układ komunikacji wewnętrznej ustalony na terenach oznaczonych symbolami: KDW-8 i KDW-5 łączy się z zewnętrznym układem komunikacyjnym - drogą powiatową Nr:1094 F poprzez odcinek drogi gminnej Nr.ew: 149, posiadający długość ca 30 m.,

2. Dla obszaru objętego planem nie wyznacza się bezpośredniego zjazdu z drogi powiatowej Nr:1094 F.

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

1) W zakresie zaopatrzenia w wodę:

   a) Dostawę wody z istniejącej sieci wodociągowej Ø 90 mm należącej do systemu wodociągowego Miłowic, doprowadzoną rurociągiem Ø 90 mm o długości ca 120 m ułożonym w drodze gminnej Nr.ew:145/8 .

   b) Budowę sieci wodociągowej o średnicy Ø90 mm, oznaczoną na rysunku planu symbo¬lem W.

   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 Miłowicach.

   b) Układ kanalizacji sanitarnej - grawitacyjny, składający się z kanałów oznaczonych na rysun¬ku planu symbolem KS.

   c) Zagospodarowanie wód opadowych na własnej działce przez rozsączenie i/lub w odpowiednich zbiornikach do tego przeznaczonych z wykorzystaniem dla celów gospodarczych i utrzymania zieleni.

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

4) W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną: Zasilanie odbiorców ze stacji transformatorowej zlokalizowanej na terenie oznaczonym na rysunku planu, symbolem EE

2. Dopuszcza się:

1) Budowę szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości płynne do czasu oddania do eksploatacji sieci kanalizacyjnej wsi Miłowice.

2) Realizację sieci gazowej i sieci teletechnicznych po zaistnieniu przesłanek dla ich eksploatacji.

3. Zakazuje się:

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

2) Budowy i eksploatacji studni jako indywidualnych ujęć wody.

Rozdział 11.
Tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu

§ 14. 1. Tereny położone w granicach określonych planem mogą być wykorzysty¬wane w sposób dotychczasowy, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

2. Dopuszcza się wycinkę zadrzewienia i zakrzewienia po wcześniejszym uzyskaniu decyzji zezwalającej właściwego organu.

Rozdział 12.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 15. 1. W granicach objętych planem obowiązują ustalenia i ograniczeni dotyczące zabudowy w tym zakaz zabudowy obiektami innymi niż określone w rozdziałach 2÷7 niniejszej uchwały.

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

3. 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 ze wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział 14.
Przepisy końcowe

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

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żary.

Uzasadnienie

Przedłożony projekt uchwały ma za zadanie uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu wsi Miłowice. W dniu 25 czerwca roku Rada Gminy Żary podjęła uchwałę Nr:XXII/199/09 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu wsi Miłowice. Zgodnie z wymaganą procedurą, na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U z 2003r. Nr. 80 poz.717 z późn. zm.), ogłoszono o podjęciu w/w uchwały, wyznaczając jednocześnie termin składania wniosków do planu. Nie wpłynęły żadne wnioski od zainteresowanych stron. Na podstawie zebranych pism od instytucji i organów uprawnionych do opiniowania i uzgadniania projektów planów miejscowych, oraz w oparciu o dokumenty planistyczne w tym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żary uchwalone uchwałą Rady Gminy Nr:XII/113/2000 z dnia 27 kwietnia 2000 roku opracowany został projekt tekstu uchwały oraz rysunku planu wraz z Prognozą oddziaływania na środowisko. Projekt zmiany planu miejscowego uzyskał stosowne uzgodnienia i opinie właściwych organów i instytucji. Następnie zgodnie z wymaganą procedurą został wyłożony do publicznego wglądu oraz poddany dyskusji publicznej. W przewidzianym ustawowo terminie zgodnie z art.17 pkt.11 - ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie wpłynęły, wyrażone w formie pisemnej żadne uwagi do opracowywanego projektu planu miejscowego. Zgodnie z wymogami art.20 ust.1 ustawy z o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w treści załącznika tekstowego Nr:2 do uchwały, określony został sposób realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania. Należy stwierdzić, że projekt planu został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami i w całości realizuje przedstawione w uchwale intencyjnej zamierzenia. Poprzez ustalenia projektu planu wyznaczone zostały tereny inwestycyjne przeznaczone pod rozwój zabudowy mieszkalnej wraz z infrastrukturą techniczną i komunikacją. Przedłożony projekt uchwały kończy procedurę sporządzania planu miejscowego.

[1)] Zmiana tekstu jednolitego wymienionego 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 i Nr 214, poz. 1806, z 2003r. Nr 80, poz 717 i Nr 162, poz. 1568 z 2004r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 oraz z 2005r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457 oraz z 2006r. Nr 17, poz 128 i Nr 181, poz 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218 oraz z 2008r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458.

[2)] Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w dz. U. z 2004r. Nr 6, poz.41 i Nr 141, poz. 1492 z 2005r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635 z 2007r. Nr 127, poz. 880 oraz z 2008r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr VI/30/11

Rady Gminy Żary

z dnia 31 marca 2011 r.

Zalacznik1.GIF

Załącznik 1

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr VI/30/11

Rady Gminy Żary

z dnia 31 marca 2011 r.

Rozstrzygnięcie

o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Na podstawie art.20 ust.1 - ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U z 2003r. Nr. 80 poz.717 z późn. zm.) art.7 ust.1 pkt.7 - ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr.142 poz1591 tekst jednolity z późn. zm.) i art.167 ust.2 pkt.1 ustawy o finansach publicznych (Dz.U. z 2005 r. Nr:249,poz.2104) Rada Gminy Żary rozstrzyga co następuje:

Zapisane w planie inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej:

1. finansowane przez gminę - nie przewiduje się
2. finansowane przez inwestora zewnętrznego:

1) Realizacja dojazdu z drogi powiatowej do terenu objętego planem

2) Budowa dróg wewnętrznych oznaczonych w planie symbolem KDW-8 i KDW-5

3) Budowa sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenie objętym planem.