UCHWAŁA NR XXVII/289/21
RADY GMINY ŻARY

z dnia 27 maja 2021 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w zachodniej części obrębu ewidencyjnego Grabik

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr XX/230/20 z dnia 29 września 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w zachodniej części obrębu ewidencyjnego Grabik, Rada Gminy Żary uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Stwierdza się, że nie występuje naruszenie ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żary", uchwalonego Uchwałą Rady Gminy Żary Nr XII/113/00 z dnia 27 kwietnia 2000 r. ze zmianami.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w zachodniej części obrębu ewidencyjnego Grabik.

3. Granicę obszaru objętego planem miejscowym oznaczono na rysunku planu miejscowego.

4. Plan miejscowy składa się z tekstu planu miejscowego, zawartego w treści niniejszej uchwały oraz z rysunku planu miejscowego w skali 1:1000, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

5. Załącznikami do niniejszej uchwały, które nie stanowią ustaleń planu są:

1) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Żary o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w zachodniej części obrębu ewidencyjnego Grabik;

2) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Żary 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;

3) załącznik nr 4 – dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 2. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) planie miejscowym – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w 1 ust. 2 niniejszej uchwały;

2) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie na rysunku planu miejscowego, rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi o przeznaczeniu określonym symbolem literowym i numerem;

4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi, zajmujące łącznie nie mniej niż 60% powierzchni terenu;

5) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, inne niż podstawowe, które stanowi uzupełnienie lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, jednocześnie nie kolidując z nim lub nie wykluczając możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym, zajmujące łącznie nie więcej niż 40% powierzchni terenu;

6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię której nie może przekroczyć żadna ściana budynku, przy czym budynek nie musi być usytuowany na tej linii, okapy i gzymsy mogą przekroczyć tę linię

o nie więcej niż 0,5 m, a balkony, galerie, zadaszenia wejściowe, tarasy lub schody zewnętrzne o nie więcej niż 2,5 m. Nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy lokalizacji obiektów budowlanych innych niż budynek;

7) dachu symetrycznym – należy przez to rozumieć dach wielospadowy lub dwuspadowy, założony na zasadniczej bryle budynku, o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, zbiegających się w jednej kalenicy, z dopuszczalnym wzbogaceniem formy dachu przez wprowadzenie lukarn lub świetlików;

8) obiektach towarzyszących – należy przez to rozumieć garaże, wiaty, obiekty gospodarcze;

9) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć, w przypadku budynków, wysokość budynków w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane, a w przypadku pozostałych obiektów budowlanych, wymiar pionowy liczony od najniższej rzędnej terenu na którym jest posadowiony obiekt budowlany do najwyższego punktu obiektu budowlanego;

10) przedsięwzięciach mogących znacząco oddziaływać na środowisko i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia definiowane w przepisach odrębnych;

11) pasie technologicznym – należy przez to rozumieć obszar wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej, wyodrębniony na potrzeby szczególnych warunków zagospodarowania terenu związanych z funkcjonowaniem linii.

2. Nie zdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 3. Obowiązującymi ustaleniami planu miejscowego są ustalenia uchwały oraz następujące ustalenia rysunku planu miejscowego:

1) granica obszaru objętego planem miejscowym;

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

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) przeznaczenie terenów:

a) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) KDW – tereny dróg wewnętrznych;

5) oś napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20 kV;

6) pas technologiczny od napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV;

7) pas technologiczny od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20 kV.

§ 4. Treścią informacyjną rysunku planu miejscowego są następujące oznaczenia:

1) proponowane linie podziału na działki;

2) oś napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV, zlokalizowanej poza obszarem objętym planem miejscowym.

§ 5. W uchwale nie określa się:

1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak występowania w granicach obszaru objętego planem miejscowym;

2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – ze względu na brak występowania w granicach obszaru objętego planem miejscowym;

3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych – ze względu na brak występowania w granicach obszaru objętego planem miejscowym;

4) granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – ze względu na brak audytu krajobrazowego oraz na brak wyznaczenia krajobrazów priorytetowych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;

5) zakazu zabudowy – ze względu na brak potrzeb;

6) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeb.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) nakaz lokalizacji budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą urządzeń infrastruktury technicznej, wiat i parkingów;

3) dopuszczenie lokalizacji budynków na granicach działek, o ile nie koliduje to z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy, wyznaczone na rysunku planu miejscowego:

   a) na terenie oznaczonym na rysunku planu miejscowego symbolem 1MN w odległości 15 m od północnej granicy obszaru objętego planem miejscowym,

   b) na terenach oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami 1MN, 2MN, 3MN w odległości 5 m od linii rozgraniczających tereny oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW;

5) zakaz realizacji budynków z dachami o przesuniętej w pionie kalenicy oraz o niesymetrycznych spadkach połaci.

§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:

1) w granicach obszaru objętego planem miejscowym zakazuje się lokalizacji:

   a) zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska,

   b) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,

   c) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z zastrzeżeniem pkt 2;

2) ustalenia o których mowa w § 7 pkt 1 lit. c nie dotyczą przedsięwzięć stanowiących inwestycje celu publicznego;

3) dopuszczalne poziomy hałasu określone w obowiązujących przepisach odrębnych dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami 1MN, 2MN, 3MN jak dla zabudowy mieszkaniowej;

4) dopuszczenie wprowadzania rozwiązań mających na celu uatrakcyjnienie elewacji budynków, takich jak stosowanie podziałów elewacji i detali architektonicznych.

§ 8. 1. Nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, dla postępowań w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami:

1) minimalną szerokość frontu działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału dla:

   a) terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami MN – 15 m,

   b) terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami KDW oraz dla urządzeń infrastruktury technicznej – 1 m;

2) minimalne powierzchnie działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału:

   a) na terenach oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami MN – 1000 m^2,

   b) terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami KDW oraz dla urządzeń infrastruktury technicznej – 1 m^2;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 90º, z dopuszczalnym odchyleniem nie większym niż 30º, a także odstępstwami w miejscach łuków dróg lub zakończeń dojazdów.

§ 9. Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) pas technologiczny dla napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV, zlokalizowanej poza obszarem objętym planem miejscowym, obejmującej korytarz w odległości po 11,0 m od osi linii;

2) pas technologiczny dla napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20 kV, obejmującej korytarz w odległości po 7,0 m od osi linii;

3) dla części terenów, zlokalizowanych w pasie technologicznym od napowietrznych linii elektroenergetycznej wysokiego i średniego napięcia:

a) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych innych niż urządzenia infrastruktury technicznej bezpośrednio pod linią oraz w miejscach zagrażających prawidłowemu funkcjonowaniu linii oraz obiektów elektroenergetycznych,

b) zakaz lokalizacji obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi.

§ 10. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) ustala się układ komunikacyjny w granicach obszaru objętego planem miejscowym oparty o drogi wewnętrzne KDW mające połączenie komunikacyjne z drogami wewnętrznymi, a następnie z drogą powiatową nr 1117F zlokalizowanymi poza granicami obszaru objętego planem miejscowym;

2) dopuszczenie rozbudowy sieci infrastruktury technicznej wraz z niezbędnymi urządzeniami, z pierwszeństwem ich lokalizacji w liniach rozgraniczających terenów dróg;

3) minimalną liczbę miejsc do parkowania: 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny;

4) minimalną ilość miejsc do parkowania pojazdów wyposażonych w kartę parkingową: 1 miejsce do parkowania na każde 30 miejsc do parkowania ustalonych na zasadach ogólnych;

5) nakaz realizacji miejsc do parkowania samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową na zasadach określonych w ustawie z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych;

6) nakaz realizacji miejsc do parkowania jako miejsc sytuowanych na poziomie terenu, w wiatach lub w garażach.

§ 11. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) nakaz zachowania ustaleń przepisów odrębnych obowiązujących przy projektowaniu sieci w przypadku lokalizowania nowych elementów infrastruktury technicznej;

2) nakaz realizacji sieci infrastruktury technicznej jako sieci podziemnych;

3) zachowanie, bieżącą konserwację, rozbudowę i modernizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz dopuszczenie lokalizacji nowych urządzeń na podstawie zapisów szczegółowych dla poszczególnych terenów;

4) zaopatrzenie w wodę:

a) docelowo z planowanych sieci wodociągowych,

b) z indywidualnych ujęć wody lokalizowanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

5) odprowadzanie ścieków komunalnych:

a) docelowo do sieci kanalizacyjnej,

b) do szczelnych bezodpływowych zbiorników;

6) dopuszczenie retencjonowania oraz rozprowadzenia wód opadowych i roztopowych po terenie;

7) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne i grupowe instalacje, w których należy stosować spełniające wymogi przepisów odrębnych paliwa płynne, gazowe, stałe oraz w oparciu o obiekty i urządzenia wytwarzające na zasadach prosumenckich energię z odnawialnych źródeł energii o mocy do 50 kW w zakresie fotowoltaiki i wymienników ciepła;

8) zaopatrzenie w sieć telekomunikacyjną w oparciu o rozbudowę i budowę infrastruktury i sieci telekomunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) zaopatrzenie w gaz:

a) z sieci gazowych niskiego ciśnienia lub indywidualnych zbiorników,

b) dopuszczenie budowy sieci gazowych;

10) zaopatrzenie w energię elektryczną:

a) z sieci istniejących oraz perspektywicznie nowo projektowanych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia,

b) z obiektów i urządzeń wytwarzających na zasadach prosumenckich energię z odnawialnych źródeł energii o mocy do 50 kW w zakresie fotowoltaiki;

11) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych i obowiązującym regulaminie utrzymania czystości i porządku w gminie.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe

§ 12. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **1MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,** dla którego ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona, ciągi komunikacyjne, miejsca postojowe, obiekty towarzyszące, urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty i urządzenia wytwarzające na zasadach prosumenckich energię z odnawialnych źródeł energii o mocy do 50 kW w zakresie fotowoltaiki i wymienników ciepła;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) minimalną intensywność zabudowy: 0,1,

b) maksymalną intensywność zabudowy: 1,1,

c) maksymalną powierzchnię zabudowy: 70% powierzchni działki budowlanej,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej,

e) maksymalną wysokość zabudowy: 9 m;

4) nakaz wykonania dachów symetrycznych dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych 25-45°;

5) w przypadku przebudowy lub rozbudowy istniejących budynków:

a) nakaz stosowania jednakowego kąta nachylania połaci dachowych części istniejącej i dobudowanej, z wyjątkiem elementów takich jak elementy doświetlenia poddaszy,

b) nakaz stosowania jednorodnego materiału i jednorodnej kolorystyki pokrycia dachu w części istniejącej i dobudowanej budynku;

6) gabaryty obiektów:

a) minimalna długość elewacji budynków przeznaczenia podstawowego: 3 m,

b) minimalna długość elewacji lub minimalny wymiar poziomy pozostałych obiektów, z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej: 1 m;

7) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1 000 m^2;

8) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§ 13. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami **2MN i 3MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,** dla którego ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona, ciągi komunikacyjne, miejsca postojowe, obiekty towarzyszące, urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty i urządzenia wytwarzające na zasadach prosumenckich energię z odnawialnych źródeł energii o mocy do 50 kW w zakresie fotowoltaiki i wymienników ciepła;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) minimalną intensywność zabudowy: 0,1,

b) maksymalną intensywność zabudowy: 1,1,

c) maksymalną powierzchnię zabudowy: 70% powierzchni działki budowlanej,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej,

e) maksymalną wysokość zabudowy: 9 m;

4) nakaz wykonania dachów symetrycznych dwuspadowych lub czterospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych 25-45°;

5) w przypadku przebudowy lub rozbudowy istniejących budynków:

a) nakaz stosowania jednakowego kąta nachylania połaci dachowych części istniejącej i dobudowanej, z wyjątkiem elementów takich jak elementy doświetlenia poddaszy,

b) nakaz stosowania jednorodnego materiału i jednorodnej kolorystyki pokrycia dachu w części istniejącej i dobudowanej budynku;

6) gabaryty obiektów:

a) minimalna długość elewacji budynków przeznaczenia podstawowego: 3 m,

b) minimalna długość elewacji lub minimalny wymiar poziomy pozostałych obiektów, z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej: 1 m;

7) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1 000 m^2;

8) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§ 14. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1KDW, 2KDW, 4KDW** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg wewnętrznych;

2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona, miejsca postojowe, urządzenia infrastruktury technicznej;

3) szerokość w liniach rozgraniczających 8 m;

4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1%.

§ 15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem: **3KDW** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg wewnętrznych;

2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona, urządzenia infrastruktury technicznej;

3) szerokość w liniach rozgraniczających od 5,0 do 6,9 m;

4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1%.

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem: **5KDW** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg wewnętrznych;

2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona, miejsca postojowe, urządzenia infrastruktury technicznej;

3) szerokość w liniach rozgraniczających od 6,0 m;

4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1%.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żary.

§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

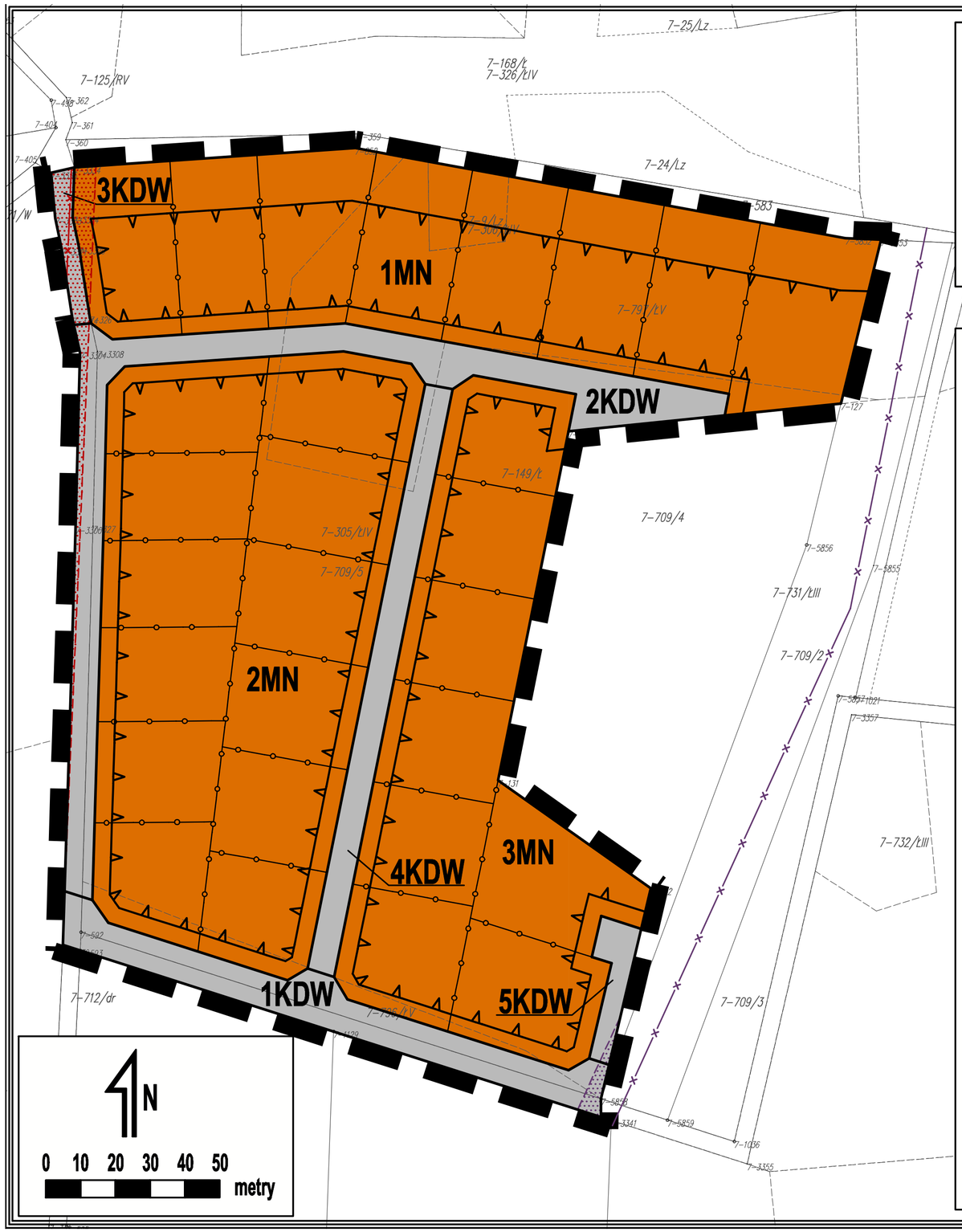
Przewodniczący Rady Gminy

Leszek Kasprów

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO W ZACHODNIEJ CZĘŚCI OBRĘBU EWIDENCYJNEGO GRABIK

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr XXVII/289/21 Rady Gminy Żary z dnia 27 maja 2021 r.

RYSUNEK PLANU MIEJSCOWEGO **SKALA 1 : 1000**



LEGENDA

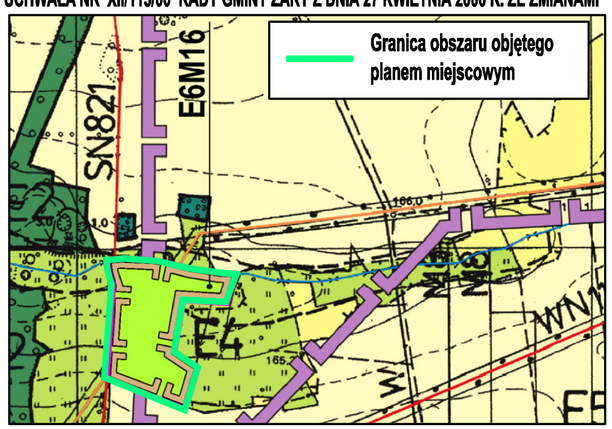
Ustalenia planu miejscowego

- Granica obszaru objętego planem miejscowym
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- MN — Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- KDW — Tereny dróg wewnętrznych
- Oś napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20 kV
- Pas technologiczny od napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV
- Pas technologiczny od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20 kV

Oznaczenia informacyjne

- Proponowane linie podziału na działki
- Oś napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŻARY
UCHWAŁA NR XII/113/00 RADY GMINY ŻARY Z DNIA 27 KWIETNIA 2000 R. ZE ZMIANAMI



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXVII/289/21

Rady Gminy Żary

z dnia 27 maja 2021 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY ŻARY O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO W ZACHODNIEJ CZĘŚCI OBRĘBU EWIDENCYJNEGO GRABIK.

W związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), stwierdza się, że do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w zachodniej części obrębu ewidencyjnego Grabik w wyznaczonym terminie nie zostały złożone uwagi. W związku z powyższym nie ma podstaw do dokonania rozstrzygnięcia.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXVII/289/21

Rady Gminy Żary

z dnia 27 maja 2021 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY ŻARY 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 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), w związku z art. 7 ust. 1 pkt 2 i pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.), Rada Gminy Żary rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się do realizacji następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej oraz rozbudowy układu komunikacyjnego, należące do zadań własnych gminy, zapisane w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w zachodniej części obrębu ewidencyjnego Grabik:

1) budowa sieci wodociągowych.

§ 2. Koszt realizacji zadań wskazanych w § 1 będzie zależny od zastosowanych technologii oraz uwarunkowań zewnętrznych zaistniałych w trakcie realizacji zadania. Zostanie on ustalony w drodze przetargu publicznego.

§ 3. Ustala się następujące źródła finansowania zadań gminnych, w zakresie wymienionym w niniejszym rozstrzygnięciu, zgodnie z przepisami o finansach publicznych:

1) środki własne – w oparciu o wieloletnią prognozę finansową Gminy Żary, w kolejnych latach po uchwaleniu planu, stosownie do potrzeb i możliwości, w budżecie przeznaczane będą środki na realizację zadań gminnych w zakresie infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem dochodów z opłat od wzrostu wartości nieruchomości, podatków i opłat adiacenckich;

2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, m.in. poprzez dotacje, pożyczki preferencyjne, kredyty, fundusze Unii Europejskiej, inne środki zewnętrzne;

3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXVII/289/21
Rady Gminy Żary
z dnia 27 maja 2021 r.
Zalacznik4.gml

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) do zadań własnych gminy należy kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

W związku ze zmianą uwarunkowań dla obszaru w obrębie ewidencyjnym Grabik występuje potrzeba ustalenia na nowo przeznaczenia terenu w trybie uchwalenia planu miejscowego. Ponadto ze względu na lokalizację obszaru objętego planem miejscowym w zasięgu oddziaływania planowanych elektrowni wiatrowych (w odległości około 1,42 km od postulowanego miejsca lokalizacji elektrowni wiatrowych, której wysokość całkowita może wynieść maksymalnie 195 m od poziomu terenu), których lokalizacja jest możliwa w myśl Uchwały Rady Gminy Żary nr XXXI/276/10 z dnia 30 września 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie wsi: Lubanice, Drożków, Grabik i Surowa w Gminie Żary, realizacja zabudowy mieszkaniowej możliwa jest wyłącznie przy zachowaniu wymogu art. 15 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 724). Oznacza to, że aby możliwa była realizacja zabudowy mieszkaniowej niezbędne jest uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na przedmiotowy teren w ciągu 72 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy. Niniejsza uchwała wypełnia ten obowiązek.

Biorąc pod uwagę powyższe uznaje się za zasadne podjęcie niniejszej uchwały.

Uzasadnienie sporządzone na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.)

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w zachodniej części obrębu ewidencyjnego Grabik, wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ustawy realizuje poprzez:

1.Uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walorów architektonicznych i krajobrazowych w zapisach § 6, ustalając zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz ustalając zasady kształtowania zabudowy w § 12-16.

Wprowadzono takie zapisy jak nakaz lokalizacji budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Wprowadzono zakaz realizacji budynków z dachami o przesuniętej w pionie kalenicy oraz o niesymetrycznych spadkach połaci. Dla terenów zabudowy 1MN-3MN ustalono minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, maksymalną powierzchnię zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, geometrię i kąt nachylenia połaci dachowych, a także gabaryty obiektów.

2.Uwzględnienie wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych w zapisach § 7, ustalając zasady ochrony środowiska, przyrody.

Zakazano lokalizacji w granicach obszaru objętego planem miejscowym zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu ustawy prawo ochrony środowiska oraz przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko – w granicach obszaru objętego planem miejscowym. Zakazano również lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko o ile nie są to przedsięwzięcia stanowiące inwestycje celu publicznego. Ustalono także dopuszczalne poziomy hałasu określone w obowiązujących przepisach odrębnych. Ze względu na potrzebę ochrony krajobrazu kulturowego dopuszczono wprowadzanie rozwiązań mających na celu uatrakcyjnienie elewacji budynków, takich jak stosowanie podziałów elewacji i detali architektonicznych.

3.Uwzględnienie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych w § 7, ustalając dopuszczalne poziomy hałasu oraz w § 10, ustalając wymogi dotyczące miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Ustalono dopuszczalne poziomy hałasu określone w obowiązujących przepisach odrębnych. Nakazano

realizację miejsc do parkowania samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową w ramach łącznych miejsc do parkowania wyznaczonych na terenie.

4.Uwzględnienie walorów ekonomicznych przestrzeni i prawa własności, ustalając przeznaczenie terenów pod zabudowę, zgodnie z predyspozycjami terenów i wnioskami właścicieli nieruchomości.

Przeanalizowano predyspozycje terenów biorąc pod uwagę ich usytuowanie, wyposażenie w infrastrukturę techniczną lub możliwość takiego wyposażenia przy niewielkich nakładach finansowych, waloryzację terenów, a także klasyfikację terenów dokonaną w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żary. Wzięto także pod uwagę plany rozwojowe dla tego terenu zgodnie z wolą właściciela nieruchomości.

5.Uwzględnienie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa nie wprowadzając zapisów mogących zagrozić obronności i bezpieczeństwu państwa.

Nie dokonano ingerencji zapisów planu miejscowego w te kwestie.

6.Uwzględnienie potrzeb interesu publicznego w § 11, ustalając warunki zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną umożliwiające prowadzenie spójnej polityki infrastrukturalnej na obszarze miejscowości.

Ustalono możliwości wyposażenia terenów w infrastrukturę techniczną, które stwarzają możliwości realizacji zadań własnych gminy w tym zakresie. Zapisy planu miejscowego umożliwiają na optymalny wybór rozwiązań technicznych. Możliwe jest powiązanie infrastrukturalne terenu z pozostałą częścią wsi Grabik.

7.Uwzględnienie potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych w § 11, ustalając zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

Ustalono możliwości rozwoju infrastruktury technicznej, nie wprowadzając zapisów ograniczających lokalizację sieci szerokopasmowych.

8.Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej prowadząc procedurę planistyczną przy udziale społeczeństwa, a także umożliwiając składanie wniosków i uwag do planu miejscowego, w tym drogą elektroniczną.

Procedurę planistyczną rozpoczęto ogłoszeniem o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w prasie, na tablicy ogłoszeń i w BIPie, z umożliwieniem składania wniosków m.in. drogą elektroniczną. Dalsza część procedury jest prowadzona w sposób jawny i w sposób dostępny publicznie.

9.Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych prowadząc procedurę planistyczną w sposób umożliwiający każdorazowy dostęp do informacji publicznej, w tym projektu planu miejscowego i dokumentów planistycznych.

Każdy element procedury planistycznej jest dostępny do wglądu w ramach informacji publicznej.

10.Uwzględnienie potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności w § 11, ustalając docelowo zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, z dopuszczeniem indywidualnych ujęć wody.

Zapisy planu miejscowego umożliwiają docelowe pozyskanie wody do celów zaopatrzenia ludności z sieci wodociągowej, z możliwością wykorzystania indywidualnych ujęć wody. Zasoby wodne obszaru opracowania planu umożliwiają zapewnienie wody w odpowiedniej ilości i jakości.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w zachodniej części obrębu ewidencyjnego Grabik, wymogi wynikające z art. 1 ust. 3 i 4 ustawy realizuje poprzez wyznaczenie terenów zabudowy:

-w oparciu o ustalenia studium oraz predyspozycje terenów,

-na terenach położonych w sąsiedztwie istniejącej zabudowy o zbliżonych funkcjach,

-z bezpośrednim dostępem do dróg oraz sieci infrastruktury technicznej.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w zachodniej części obrębu ewidencyjnego Grabik jest zgodny z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 (Uchwała Nr XVII/192/20 Rady Gminy Żary z dnia 14 maja 2020 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań

i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wraz z analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Żary).

Ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w zachodniej części obrębu ewidencyjnego Grabik wpływają pozytywnie na finanse gminy. W prognozie skutków finansowych wskazano, że w związku ze zmianami w zagospodarowaniu przewiduje się możliwość wystąpienia przychodów gminy z tytułu opłaty planistycznej, opłaty adiacenckiej, wzrostu wartości pobieranego podatku od nieruchomości oraz opłaty cywilnoprawnej. Możliwe jest także wystąpienie kosztów gminy z tytuły wyposażenia terenów w infrastrukturę techniczną.