

ZARZĄD GMINY ŻARY

## GMINA ŻARY

# ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW POŁOŻONYCH W OBRĘBIE WSI OLBRACHTÓW

## USTALENIA

ZARZĄD  
GMINY ŻARY  
WOJ. LUBUSKIE

Przewodniczący Zarządu  
*Jana Dębska*



RADA GMINY  
w Żarach

Przewodniczący Rady Gminy  
*Marian Peszek*

ZMIANY PLANU UCHWALONE UCHWAŁĄ NR XXV/198/02 RADY GMINY  
W ŻARACH Z DNIA 25 KWIETNIA 2002 R. OPUBLIKOWANĄ W DZIENNIKU URZĘDOWYM  
WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO NR POZ. Z DNIA 2002 R.

**UCHWAŁA XXV / 198 / 02**  
**RADY GMINY W ŻARACH**  
**z dnia 25 kwietnia 2002 r.**

w sprawie zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żary.

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym / Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 tekst jednolity / oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym / Dz.U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139 z późniejszymi zmianami / **uchwala się, co następuje :**

**§ 1.**

1. Uchwala się zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Żary uchwalonego uchwałą Nr XII/52/90 z dnia 29 marca 1990 r. Rady Narodowej Gminy w Żarach ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Zielonogórskiego nr 7 poz 182 z 1990 r., zmienionego uchwałami : Nr X/44/91 Rady Gminy w Żarach z dnia 26 kwietnia 1991 r. ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Zielonogórskiego nr13 poz. 145 z 1991 r., Nr XX/129/97 Rady Gminy w Żarach z dnia 30 kwietnia 1997 r., ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Zielonogórskiego nr 16 poz. 162 z 1997 r. , Nr XXII/140/97 Rady Gminy w Żarach z dnia 3 lipca 1997 r., ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Zielonogórskiego nr 15 poz. 159 z 1999 r. Nr VII/53/99 Rady Gminy w Żarach z dnia 24 czerwca 1999 r., ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Lubuskiego nr 36 poz. 392 z 1999 r. Nr XXI/168/01 Rady Gminy w Żarach z dnia 27 września 2001 r., ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 113 poz. 804 z dnia 14 listopada 2001 r., Nr XXII/174/01 Rady Gminy w Żarach z dnia 29 listopada 2001 r. ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 135 poz. 1489 z dnia 28 grudnia 2001 r., Nr XXII/175/01 Rady Gminy w Żarach z dnia 29 listopada 2001 r. ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 135 poz. 1490 z dnia 28 grudnia 2001 r., w części dotyczącej terenów położonych obrębie wsi Olbrachtów.
2. Integralną częścią planu są 2 rysunki planu w skali 1:1 000 stanowiące załączniki do niniejszej uchwały.

**§ 2.**

1. Ustala się warunki ogólne zagospodarowania terenów objętych planem, w tym :
  - 1) następujące funkcje użytkowania terenów ;
    - a) dominującą w postaci zabudowy mieszkaniowej,
    - b) towarzyszącą w postaci zabudowy usługowej, zieleni urządzonej, terenu wód powierzchniowych otwartych i komunikacji,
  - 2) zasady podziału na tereny i działki liniami rozgraniczającymi :
    - a) obowiązującymi, rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu, bądź o różnych zasadach zagospodarowania,
    - b) postulowanymi w postaci podziałów wewnętrznych,
  - 3) zagospodarowanie działek według następujących zasad :
    - a) nieprzekraczalne linie zabudowy,
    - b) zagospodarowanie działek zgodnie z ustalonymi funkcjami użytkowania terenów według potrzeb użytkowników, zgodnie z przepisami szczegółowymi,
    - c) dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących budynkowi podstawowemu pod warunkiem zachowania ustaleń przypisanych dla danego terenu.
2. Trasy przewodów infrastruktury technicznej pokazane na rysunku planu są graficznym obrazem zasad obsługi terenów i nie stanowią przesądzeń lokalizacyjnych i realizacyjnych. Ich przebieg może mieć miejsce jedynie w ramach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi ulic.

**§ 3.**

Ustala się następujące warunki regulacyjne zagospodarowania terenów :

1. Wyznacza się teren budownictwa mieszkaniowego jednorodzinne oznaczony na rysunku planu symbolem "M", dla którego :
  - 1) ustala się następujące wymagania :
    - a) maksymalna wysokość obiektów, dwie kondygnacje i poddasze użytkowe ale nie wyższa niż 10m.,
    - b) zwieńczenie budynków, dachami dwuspadowymi o pokryciu ceramicznym lub dachówko-podobnym o zbliżonej estetyce o połaciach dachowych zbiegających się w kalenicę i kącie ich nachylenia w zabudowie mieszkaniowej i gospodarczej 22<sup>o</sup> do 45<sup>o</sup>,
  - 2) dopuszcza się lokalizowanie :

- a) budynków gospodarczych lub usługowych związanych z handlem, gastronomią, rzemiosłem nieuciążliwym jako przybudowanych obiektów do budynku mieszkalnego lub wolnostojących, 1-kondygnacyjnych o architekturze nawiązującej do obiektu podstawowego,
  - b) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej dla obsługi działki,
  - c) nasadzeń drzew i krzewów,
  - d) urządzeń rekreacji ,
- 3) zakazuje się :
- a) wydzielania działek, których szerokość frontu jest mniejsza niż 18 m,
  - b) wydzielania działek o powierzchni mniejszej niż 600 m<sup>2</sup>,
  - c) lokalizacji usług i zakładów mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Uciążliwość usług nie może przekraczać dopuszczalnych norm i powinna zamykać się w granicach działek określonych tytułem prawnym właściciela,
- 4) warunkiem lokalizacji obiektów i urządzeń o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 2 lit. a, jest :
- a) to, aby stanowiły uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego działki,
  - b) zachowanie zasady, aby nie zajmowały łącznie z zabudową, o której mowa w ust.1 więcej niż 30 % powierzchni działki, ale nie więcej niż 400m<sup>2</sup>.
2. Wyznacza się teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem „Z”, dla którego:
- 1) ustala się następujące wymagania : utrzymanie oraz ochrona istniejącej zieleni wysokiej, średniej i niskiej
  - 2) dopuszcza się lokalizację:
    - a) małej architektury związanej z funkcją terenu,
    - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
    - c) nowych drzew, krzewów i bylin,
    - d) oczek wodnych,
    - e) urządzeń rekreacji i wypoczynku.
3. Wyznacza się teren wód powierzchniowych otwartych, oznaczony na rysunku planu symbolem "W", dla którego :
- 1) ustala się następujące wymagania : teren cieków wodnych
  - 2) dopuszcza się lokalizację pomostów,
  - 3) zakazuje się :
    - a) doprowadzania wód deszczowych bez wstępnego podczyszczenia,
    - b) realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń technicznych związanych z utrzymaniem i obsługą zbiornika.
4. Wyznacza się tereny komunikacyjne, oznaczone na rysunku planu symbolem "KD" - ulice dojazdowe, dla których :
- 1) ustala się następujące wymagania :
    - a) obowiązują linie rozgraniczające tereny określone na rysunku planu,
    - b) trasy rowerowe, wydzielone w płaszczyźnie jezdni,
    - c) zakaz realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń technicznych związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu,
  - 2) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem nienaruszania wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg i ulic publicznych.
5. Zasady obsługi terenów infrastrukturą techniczną:
- 1) zaopatrzenie w wodę
    - a) pokrycie potrzeb z sieci istniejącego wodociągu wiejskiego,
    - b) sieć rozdzielczą, tworzą przewody wodociągowe , zlokalizowane w liniach rozgraniczających ulic,
    - c) obowiązuje, zamontowanie hydrantów o średnicy minimum 80 mm w odległości co 150.0 m na sieciach wodociągowych.
  - 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych i deszczowych,
    - a) ścieki sanitarne, odprowadzane do projektowanej oczyszczalni, zlokalizowanej poza terenem opracowania,
    - b) sieć kanalizacji ogólnospławnej tworzą kanały zlokalizowane w liniach rozgraniczających ulic,
    - c) do czasu realizacji oczyszczalni gromadzenie ścieków w szczelnych bezodpływowych zbiornikach i wywożenie ich na oczyszczalnię w Żarach,
    - d) dopuszcza się, gromadzenia wód opadowych, na terenach zainwestowanych z ich gospodarczym wykorzystaniem.
  - 3) zaopatrzenie w energię elektryczną:
    - a) zasilanie terenów objętych planem w energię z istniejącej stacji transformatorowych

- 15/0.4 kV,
- b) zasilanie w energię elektryczną odbiorców kablowymi sieciami NN- 0.4 kV wyprowadzonymi obwodami z wymienionych w ust. 4 pkt 3 lit. a, stacji transformatorowej zasilającymi szafki kablowe wolnostojące zlokalizowane w linii ogrodzeń,
  - c) oświetlenie zewnętrzne terenu w wykonaniu kablowym z zastosowaniem słupów i opraw oświetleniowych,
- 4) zaopatrzenie w ciepło:
- a) zabezpieczenie potrzeb z lokalnych źródeł ciepła ,
  - b) obowiązek stosowania czynnika grzejnego w kotłowniach, w postaci paliwa ekologicznego.
- 5) urządzenia telekomunikacyjne:  
sieć telefoniczną, tworzą przewody kablowe zlokalizowane w liniach rozgraniczających ulic.
- 6) usuwanie nieczystości poprzez gromadzenie odpadów komunalnych w pojemnikach zlokalizowanych na poszczególnych posesjach.

#### § 4

Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenu , w tym :

- 1) warunki i sposoby ochrony środowiska przyrodniczego
  - a) w zakresie ochrony powierzchni ziemi, obowiązuje użytkowanie gruntów , które przeznaczone są do zmiany, zgodnie z programem ich wykorzystania,
  - b) w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego, obowiązującym czynnikiem grzejnym jest paliwo ekologiczne,
  - c) w zakresie ochrony zieleni, obowiązuje ochrona istniejących drzew,
  - d) w zakresie ochrony przed hałasem, obowiązuje tworzenie pasów zieleni "izolacyjnej" wzdłuż tras komunikacyjnych,
- 2) określa się warunki ochrony wartości kulturowych.  
W przypadku ujawnienia w trakcie prac ziemnych przedmiotów które posiadają cechy zabytku, należy powiadomić o tym Zarząd Gminy, Zarząd Powiatu i Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, jednocześnie zabezpieczając odkryty przedmiot i wstrzymując wszelkie roboty mogące go uszkodzić lub zniszczyć, do czasu wydania przez wojewódzkiego konserwatora zabytków odpowiednich zarządzeń
- 3) obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych przy zagospodarowaniu terenów i obiektów poprzez spełnienie warunków umożliwiających poruszanie się tych osób.

#### § 5

Ustala się 25 % stawkę służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 cytowanej na wstępie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości objętych planem.

#### § 6

Tracą moc dotychczasowe ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy uchwalonego uchwałą Nr XII/52/90 z dnia 29 marca 1990 r. Rady Narodowej Gminy w Żarach ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Zielonogórskiego nr 7 poz 182 z 1990 r., zmienionego uchwałami : Nr X/44/91 Rady Gminy w Żarach z dnia 26 kwietnia 1991 r. ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Zielonogórskiego nr 13 poz. 145 z 1991 r., Nr XX/129/97 Rady Gminy w Żarach z dnia 30 kwietnia 1997 r., ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Zielonogórskiego nr 16 poz. 162 z 1997 r. , Nr XXII/140/97 Rady Gminy w Żarach z dnia 3 lipca 1997 r., ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Zielonogórskiego nr 15 poz. 159 z 1999 r. Nr VII/53/99 Rady Gminy w Żarach z dnia 24 czerwca 1999 r., ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Lubuskiego nr 36 poz. 392 z 1999 r., Nr XXI/168/01 Rady Gminy w Żarach z dnia 27 września 2001 r., ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 113 poz. 804 z dnia 14 listopada 2001 r., Nr XXII/174/01 Rady Gminy w Żarach z dnia 29 listopada 2001 r. ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 135 poz. 1489 z dnia 28 grudnia 2001 r., Nr XXII/175/01 Rady Gminy w Żarach z dnia 29 listopada 2001 r. ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 135 poz. 1490 z dnia 28 grudnia 2001 r., w części ustaleń, objętych niniejszą uchwałą.

#### § 7

**Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Żary.**

#### § 8

**Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.**

Przewodniczący Rady Gminy  
Marian Pieszek