

# 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. uchwała się, co następuje:

#### Rozdział 1

#### Przepisy ogólne

**§ 1.** 1. Uchwała 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 "Studium 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. Wyznaczają 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 m<sup>2</sup>,

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 jezdneho, 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 ład przestrzennego**

§ 4. 1. Dla ochrony i kształtowania ład 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 m<sup>2</sup>,
  - b) dla zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej bliźniaczej – 750 m<sup>2</sup>.
- 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 niż 10 m.
- 2) Geometria dachu:
  - a) dachy dwu lub wielopłociowe 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 Źarski” 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 zgodnie 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 rysunku 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 – jezdny 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 ciek.

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 wykorzystywane 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 ograniczenia 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 oddziaływanie drogi krajowej w zakresie hałasu oraz obowiązek 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.

**Załącznik nr 1**  
do Uchwały Nr  
XXVII/244/10  
Rady Gminy Żary  
z dnia 25 lutego 2010 r.  
Zalacznik1.pdf

## **Załącznik**

**Załącznik nr 1**  
do Uchwały Nr  
XXVII/244/10  
Rady Gminy Żary  
z dnia 25 lutego 2010 r.  
Zalacznik2.pdf

## **Załącznik**

**Załącznik nr 2**  
do Uchwały Nr  
XXVII/244/10  
Rady Gminy Żary  
z dnia 25 lutego 2010 r.  
Zalacznik2.doc

## **Rozstrzygnięcie**

## U Z A S A D N I E N I E

Przedłożony projekt uchwały ma za zadanie uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żary dla terenu położonego w obrębie Olbrachtów, obejmującego obszar składający się z 29 działek budowlanych o numerach: od 261/5 do 261/36. W dniu 30 kwietnia 2009 roku Rada Gminy Żary podjęła uchwałę Nr:XXI/188/09 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żary dla terenu położonego w obrębie Olbrachtów. 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 zmiany planu miejscowego gminy. Zgodnie z wymogami art.20 ust.1 ustawy z o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w treści załącznika tekstowego Nr:3 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 zmiany planu został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami i w całości realizuje przedstawione w uchwale intencyjnej zamierzenia. Poprzez ustalenia projektu zmiany planu wyznaczone zostały tereny inwestycyjne przeznaczone pod rozwój zabudowy mieszkalnej wraz z infrastrukturą techniczną i komunikacją. Przedłożony projekt uchwały kończy procedurę sporządzania zmiany planu miejscowego.