

UCHWAŁA Nr X / 62 /07
Rady Gminy Żagań
z dnia 26 listopada 2007r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów kopalni kruszywa oraz mieszkaniowych, obręb Gryżyce gmina Żagań.

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z póź. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z póź. zm.),
po stwierdzeniu zgodności z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żagań,
uchwala się, co następuje:

DZIAŁ I
Przepisy ogólne

- §1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów kopalni kruszywa oraz mieszkaniowych położonych w obrębie Gryżyce gmina Żagań, zwany dalej planem.
2. Plan obejmuje tereny o powierzchni łącznej ok. 124 ha, w granicach wykazanych na załączniku graficznym do niniejszej uchwały.
Teren ograniczony jest:
- od północy – terenami leśnymi,
 - od wschodu – doliną rzeki Bóbr,
 - od południa – terenami leśnymi,
 - od zachodu – terenami leśnymi.
3. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest zabezpieczenie potrzeb w zakresie zaopatrzenia budownictwa w podstawowe surowce budowlane, zapewnienie zrównoważonego rozwoju terenu okolic wsi Gryżyce, w zgodzie z istniejącymi uwarunkowaniami, uwzględniając ochronę interesów publicznych oraz umożliwienie działalności podmiotów gospodarczych przy jednoczesnej minimalizacji wzajemnych konfliktów i optymalizacji działań.
4. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:
- 1) rysunek planu będący załącznikiem graficznym, w skali 1:2000 – załącznik Nr 1,
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania – załącznik Nr 2.

DZIAŁ II
Ustalenia planu

Rozdział 1
Przeznaczenie terenów

- § 2.1. Wyznaczają się obszary, o symbolach na rysunku planu:
- 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności,
 - 2) **PG** – tereny wydobywania kruszywa naturalnego,
 - 3) **P** – tereny zakładu przeróbki i dystrybucji kruszywa,
 - 4) **ZL** – tereny zieleni leśnej,
 - 5) **R,G** – tereny rolne z trasą przebiegu gazociągu wysokiego ciśnienia,
 - 6) **E** – tereny urządzeń elektroenergetycznych,
 - 7) **KD-p** – tereny dróg publicznych – droga powiatowa,
 - 8) **KD-g** – tereny dróg publicznych – droga gminna,
 - 9) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych.
2. Linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych sposobach zagospodarowania obowiązujące i proponowane wyznaczono na rysunku planu.

Rozdział 2

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

- § 3.1. Ustala się odprowadzenie wód opadowych z połaci dachowych obiektów budowlanych - do gruntu na poszczególnych działkach z zachowaniem retencji terenowej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony wód i ziemi przed zanieczyszczeniami.
2. Wszystkie, wprowadzone niniejszą uchwałą ustalenia muszą uwzględniać, w trakcie realizacji zamierzeń, zasady przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego z drogami dojazdowymi dla pojazdów pożarniczych.
3. Wszelka działalność gospodarcza, prowadzona na terenie objętym ustaleniami planu musi uwzględniać zasady ochrony przyrody i dziedzictwa kulturowego, określone w przepisach odrębnych.
- § 4. Ustala się dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku powodowane przez poszczególne grupy hałasu, w tym drogowego, zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
- § 5. Dopuszcza się stosowanie i wykonanie zabezpieczeń przeciwpowodziowych na obszarach występowania zagrożenia powodzią.
- § 6. Zaleca się utrzymanie i pielęgnację istniejącej alei drzew w obrębie jednostki oznaczonej na rysunku planu symbolem KD-p. Dopuszcza się wycinkę pielęgnacyjną oraz usunięcie drzew kolidujących z inwestycją drogową.

Rozdział 3

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

- § 7.1. Kto w trakcie robót budowlanych lub ziemnych, odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany:
- 1) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot,
 - 2) zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia,
 - 3) niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Wójta Gminy Żagań. Wójt jest obowiązany niezwłocznie, nie dłużej niż w terminie 3 dni, przekazać wojewódzkiemu konserwatorowi zabytków przyjęte zawiadomienie.
2. Na terenach znajdujących się w zasięgu udokumentowanych stanowisk archeologicznych, przed rozpoczęciem prac budowlanych i ziemnych należy przeprowadzić badania archeologiczne oraz zabezpieczyć nadzory archeologiczne, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Ogrodzenia działek przeznaczonych pod działalność gospodarczą muszą być zgodne z przepisami odrębnymi.
4. Ustala się obowiązek parkowania pojazdów w obrębie własnej nieruchomości.
5. Realizacja ustaleń planu musi uwzględniać potrzeby osób niepełnosprawnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

Rozdział 4

Kształtowanie przestrzeni publicznej

- § 8. Plan wyznacza na cele publiczne tereny:
- 1) dróg publicznych,
 - 2) dróg wewnętrznych,
 - 3) przeznaczone na cele infrastruktury technicznej.

Rozdział 5

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

- § 9.1. Ustala się minimalne wymiary działki przeznaczonej pod lokalizację stacji transformatorowych:
- 1) słupowych - 3X3m,
 - 2) kompaktowych – 5x6m.

§ 10. Wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy o przebiegu zgodnym z rysunkiem planu, linie nie wykazane muszą być zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Wymiary podano w metrach.

§ 11. Linie podziału wewnętrznego pokrywają się z granicami istniejących działek geodezyjnych.

Rozdział 6 **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

§ 12.1. Na terenie objętym ustaleniami planu nie dopuszcza się dokonywania jakichkolwiek podziałów działek budowlanych za wyjątkiem określonych liniami rozgraniczającymi tereny o różnych funkcjach lub różnych sposobach zagospodarowania oraz zgodnymi z ustaleniami planu i przepisami szczególnymi.

2. Podział poszczególnych terenów na działki budowlane musi być poprzedzony wydzieleniem niezbędnych terenów dla realizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacji.
3. Dopuszcza się likwidację części istniejących granic nieruchomości w granicach poszczególnych obszarów funkcjonalnych, w ramach polepszenia warunków realizacji inwestycji.

Rozdział 7 **Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów**

§13

1. **1-2 PG** – tereny wydobywania kruszywa naturalnego:

- 1) ustala się dojazd publiczną drogą powiatową o symbolu KD-p oraz publiczną drogą gminną o symbolu KD-g,
- 2) wydobywanie kruszywa należy prowadzić zgodnie z zasadami ochrony przyrody, przy użyciu metod ograniczających do minimum powstawanie konfliktów środowiskowych,
- 3) należy zachować filary ochronne od dróg, zabudowy mieszkaniowej, infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
- 4) dopuszcza się lokalizację składowiska nadkładu wydobywczego w formie hałdy w granicach jednostki bilansowej – 1-2 PG,
- 5) zaleca się rekultywację terenów pokopalnianych w kierunku wodnym, leśnym lub innym zgodnym z zasadą zrównoważonego rozwoju i ochrony środowiska; warunki techniczne wykonania rekultywacji należy uzgodnić z administratorem rzeki Bóbr;
- 6) dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów niezbędnych do prac wydobywczych.

2. **3 P** – tereny zakładu przeróbki i dystrybucji kruszywa:

- 1) ustala się dojazd publiczną drogą powiatową o symbolu KD-p oraz publiczną drogą gminną o symbolu KD-g,
- 2) dopuszcza się budowę zakładu górniczego, w rozumieniu i na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- 3) dopuszcza się budowę 3 tymczasowych budynków administracyjno-socjalnych, dopuszcza się lokalizację tymczasowych budynków kontenerowych do likwidacji po zakończeniu działalności,
- 4) ustala się maksymalną wysokość nowej zabudowy na 3,5m od najniższej położonego narożnika budynku do najwyższego gzymsu/okapu i 6,0m do kalenicy dachu,
- 5) należy stosować dachy strome dwuspadowe, spadki 20°-35°, nie narzuca się kierunku kalenicy,
- 6) dopuszcza się remonty i adaptację istniejących budynków na cele prowadzonej działalności, zbędne obiekty przeznaczają się do rozbiórki,
- 7) dopuszcza się lokalizację składowiska nadkładu i surowca wydobywczego w formie hałdy w granicach jednostki bilansowej – 3 P,
- 8) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 30% powierzchni działki,
- 9) dopuszcza się eksploatację złóż kruszywa wykazanych w dokumentacji geologicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
- 10) na granicy z terenami o symbolu na rysunku planu 4-5MN nakazuje się nasadzenia wysokiej zieleni izolacyjnej.

3. **4-5 MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności:

- 1) jako podstawową funkcję terenu ustala się funkcję mieszkaniową jednorodzinną, dopuszcza się wprowadzenie funkcji usługowej jako funkcji uzupełniającej, zakazuje się lokalizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- 2) ustala się dojazd istniejącą publiczną drogą powiatową o symbolu KD-p oraz drogą wewnętrzną o symbolu KDW,

- 3) ustala się rodzaj projektowanej zabudowy mieszkaniowej jako jednorodzinne wolnostojące domy mieszkalne lub małe domy mieszkalne maksymalnie 6-cio lokalowe, dopuszcza się budowę maksymalnie jednego budynku gospodarczego na działce zabudowy jednorodzinnej i jednego budynku gospodarczego składającego się z liczby lokali odpowiadającej liczbie lokali w wielorodzinnym budynku mieszkalnym,
 - 4) ustala się maksymalną wysokość nowej zabudowy dla budynków mieszkalnych na 6,0m od najniższej położonego narożnika do najwyższego gzymsu / okapu oraz 12,0m do kalenicy dachu, dla budynków gospodarczych na 3,0m od najniższej położonego narożnika do najwyższego gzymsu / okapu oraz 6,0m do kalenicy dachu,
 - 5) należy stosować dachy dwuspadowe, symetryczne, o spadkach 35°- 45°, na pokrycia dachów należy stosować dachówkę ceramiczną, cementową lub inne materiały dachówkopodobne w odcieniach brązu i czerwieni, nie dopuszcza się kolorów niebieskich, fioletowych itp.
 - 6) projektowana zabudowa formą, gabarytami, materiałami użytymi do wykończenia zewnętrznego musi nawiązywać do charakteru zabudowy wsi Gryźyce, nie dopuszcza się wykończenia zewnętrznego elewacji budynków materiałami typu siding,
 - 7) ogrodzenia frontu działki muszą być wykonane jako ażurowe z prześwitem minimum 70%, jako pełne ogrodzenia dopuszcza się jedynie żywopłoty oraz ogrodzenia roślinne, wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 1,20m, na pozostałych granicach działki dopuszcza się ogrodzenie pełne do wysokości 1,80m,
 - 8) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 50% powierzchni działki.
4. **6-7 R,G** – tereny rolne z trasą przebiegu gazociągu wysokiego ciśnienia DN 250 PN 6.3 MPa:
- 1) ustala się dojazd projektowaną publiczną drogą gminną o symbolu KD-g,
 - 2) ustala się całkowity zakaz zabudowy,
 - 3) ustala się strefę ochronną dla gazociągu wysokiego ciśnienia o zasięgu zgodnym z rysunkiem planu, wymiary podano w metrach,
 - 4) dopuszcza się zalesienie terenu, zachowując dla gazociągu obszar wolny od nasadzeń drzew i krzewów – po 2 m z obu stron licząc od osi gazociągu - oraz strefę ograniczonego użytkowania napowietrznej linii elektroenergetycznej, o zasięgu zgodnym z rysunkiem planu, wymiary podano w metrach.
5. **8 ZL** – tereny zieleni leśnej:
- 1) pozostawia się bez zmian w użytkowaniu,
 - 2) ustala się dojazd do terenu wewnętrznymi drogami leśnymi.
6. **E** – tereny urządzeń elektroenergetycznych:
- 1) dojazd do terenu drogą wewnętrzną o symbolu KDW.

Rozdział 8

Systemy komunikacji i infrastruktury technicznej

- § 12.1.** Projektowane sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w miarę możliwości technicznych w liniach rozgraniczających drogi gminne, powiatowe oraz w drogach wewnętrznych.
2. Skrzyżowania z urządzeniami infrastruktury technicznej naziemnej i podziemnej należy wykonać na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcami poszczególnych sieci.
 3. W trakcie realizacji zamierzeń inwestycyjnych należy zachować odległości podstawowe projektowanych obiektów od istniejących sieci infrastruktury elektroenergetycznej, gazowej, wodnej, kanalizacyjnej, telekomunikacyjnej - zgodnie z obowiązującymi przepisami. Dopuszcza się, za zgodą zarządcy sieci zmniejszenie tych odległości.
- § 13.1.** Ustala się zasilanie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej.
2. Dla zasilania nowoprojektowanych odbiorców dopuszcza się realizację stacji transformatorowych 15/0,4 kV lub większych. Przewiduje się stacje słupowe lub kompaktowe, wolnostojące dostosowane do zasilania liniami kablowymi i napowietrznymi, usytuowanie nowych stacji według zaistniałych potrzeb. Dopuszcza się budowę stacji transformatorowych na terenie własnym inwestora stosownie do potrzeb.
 3. Szczegółowe rozwiązania techniczne dotyczące typu i mocy stacji transformatorowych, zakresu ich wyposażenia, mocy transformatora należy uściślić z zarządcą sieci na etapie uzyskiwania warunków przyłączenia i projektowania.
 4. Dopuszcza się przełożenie, kablowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych za zgodą zarządcy sieci.

- 5 Obowiązuje zakaz zabudowy i nasadzeń drzew i krzewów na trasach przebiegu projektowanych elektroenergetycznych linii kablowych.
6. Ewentualne oświetlenie zewnętrzne dróg publicznych, dróg wewnętrznych należy przewidzieć w systemie kablowym.

§ 14.1. Wyznacza się tereny układu komunikacyjnego, na który składają się tereny o symbolach:

- 1) **KD-p** – tereny publicznych dróg powiatowych, istniejących, o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 10m, za wyjątkiem odcinka drogi na wysokości terenów o symbolu 4-5MN, gdzie drogę pozostawia się w istniejących liniach rozgraniczających, ustala się szerokość jezdni na minimum 6m, dopuszcza się budowę chodników jednostronnych,
 - 2) **KD-g** – tereny publicznych dróg gminnych, projektowanych i istniejących, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 10m, ustala się szerokość jezdni na minimum 5m dla odcinka projektowanego, odcinek istniejący pozostawia się w dotychczasowych parametrach;
 - 3) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych istniejących, pozostawia się w parametrach istniejących, dopuszcza się budowę chodników jednostronnych.
2. W liniach rozgraniczających drogi publiczne oraz wewnętrzne dopuszcza się budowę urządzeń związanych z bezpieczeństwem ruchu drogowego i urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej.

§ 15.1. Stałe odpady bytowe należy gromadzić w indywidualnych pojemnikach na każdej posesji. Wywóz odpadów należy prowadzić taborem asenizacyjnym na wysypisko śmieci wskazane przez organ gminy.

2. Docelowo należy wprowadzić segregację odpadów stałych w celu zastosowania recyklingu.
3. Gromadzenie i utylizacja odpadów przemysłowych musi odbywać się na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 16. Sieć telekomunikacyjną – linie kablowe - należy prowadzić wzdłuż ciągów komunikacji kołowej.

§ 17.1. Dostawę wody należy prowadzić na warunkach zarządcy sieci wodociągowej.

2. Na sieciach wodociągowych należy zamontować hydranty przeciwpożarowe, nadziemne.
3. W okresie przejściowym, do czasu realizacji projektowanego systemu wodociągowego, dopuszcza się możliwość budowy indywidualnych ujęć wody na poszczególnych działkach, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 18.1. Docelowo ustala się odprowadzenie ścieków poprzez projektowany system kanalizacji sanitarnej.

2. Do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej ścieki bytowe należy gromadzić w szczelnych, indywidualnych zbiornikach bezodpływowych, gromadzone ścieki należy wywozić taborem asenizacyjnym do oczyszczalni ścieków wskazanej przez urząd gminy.
3. Nie dopuszcza się stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków z odprowadzeniem ścieków oczyszczonych do gruntu.
4. Odprowadzenie wód opadowych z terenów, na których może dojść do ich zanieczyszczenia, musi się odbywać zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Dopuszcza się lokalizację toalet przenośnych na terenach o symbolach na rysunku planu PG i P.

§ 19. Dostawę gazu należy prowadzić na warunkach zarządcy sieci gazowej.

§ 20. Zakazuje się stosowania jako źródła energii paliw i urządzeń do ich spalania, które nie spełniają wymogów prawa o ochronie środowiska.

Rozdział 9

Tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu

§ 21.1. Obszary, dla których plan ustala inne przeznaczenie niż istniejące, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

2. Na terenach, dla których plan przewiduje inne niż dotychczasowe użytkowanie mogą być budowane obiekty tymczasowe, jeżeli ich realizacja jest niezbędna do prawidłowego wykorzystania gruntów lub obiekty, które będą mogły być adaptowane do przyszłego, zgodnego z planem, użytkowania. Lokalizacja tych obiektów winna odbywać się zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.
3. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę budynków mieszkalnych na działkach nr ewidencyjny 9/18 i 14/6.

4. Na działkach nr ewidencyjny 9/18, 14/5, 14/6, 14/7, 14/8, 14/9, 14/10 dopuszcza się budowę budynków gospodarczych służących prowadzonej działalności rolniczej.
5. Projektowana rozbudowa, nadbudowa i budowa, o której mowa w § 21 ust. 3 i 4 niniejszej uchwały odbywać się będzie w oparciu o przepisy szczególne lokalizacji budynków na działkach przy zachowaniu warunku maksymalnej wysokości 10 m do kalenicy dachu i spadkach dachów 35°-50°.

Rozdział 10

Stawki procentowe

§ 22. Ustala się 30%-ową stawkę, służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym natomiast dla gruntów będących własnością komunalną i planowanych do przeznaczenia na cele publiczne oraz związane z wykonaniem zadań własnych samorządu lokalnego stawka wynosi 0 %.

DZIAŁ III

Przepisy końcowe

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żagań.

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

Przewodniczący Rady

Bolesław Galeni