

Uchwała Nr V/55/07
Rady Gminy Zielona Góra
z dnia 01 marca 2007r..

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego we wsi Przylep obejmującego działki oznaczone nr ewid: 795, 523, 525/2.**

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, z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz.717z późn. zm.) uchwała się co następuje:

ROZDZIAŁ 1
Przepisy ogólne

§1.1.Przedmiotem ustaleń niniejszej uchwały jest obszar obejmujący działki oznaczone nr ewid.795, 523 i 525/2 położone w Przylepie, gmina Zielona Góra.

2. Granice obszaru objętego uchwałą oznaczono na rysunku planu w skal 1: 1000.

3. Integralną częścią uchwały jest:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 zwany dalej rysunkiem, stanowiący załącznik nr 1,
- 2) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2,
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zadań zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3.

§ 2. Uchwała niniejsza jest zgodna z:

- 1) uchwałą nr XXXI180/05 Rady Gminy Zielona Góra z dnia 28 stycznia 2005r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego we wsi Przylep, obejmującego działki oznaczone nr ewid.795, 523 i 525/2,
- 2) ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zielona Góra uchwalonego uchwałą nr LVI/332/06 Rady Gminy Zielona Góra z dnia 5 października 2006 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zielona Góra.

§ 3. Plan, o którym mowa w §1 ust.1, ustala przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów oraz zasady kształtowania zabudowy i obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

§ 4.Ilekroć w ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1, ust.1;
- 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć graficzny zapis planu przedstawiony na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) terenie – należy przez to rozumieć obszar w granicach planu, ograniczony liniami rozgraniczającymi i symbolem sposobu użytkowania, zgodnie z rysunkiem planu, będącym załącznikiem do niniejszej uchwały;
- 4) terenie jednostki planu – należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem,
- 5) tymczasowym sposobie zagospodarowania, urządzenia lub użytkowania terenu – należy przez to rozumieć dotychczasowe użytkowanie terenu do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem ustalonym planem;
- 6) uciążliwości – należy przez to rozumieć przekroczenie standardów jakości środowiska, w tym zjawiska lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego terenu, a zwłaszcza hałas, wibracje, zanieczyszczenia powietrza i zanieczyszczenia odpadami, przekraczające obowiązujące wielkości normowe
- 7) usługach - należy przez to rozumieć takie usługi, które służą zaspokojeniu potrzeb ludności, tj.: handel, gastronomię, kulturę, edukację, opiekę zdrowotną i nie wytwarzają dóbr materialnych, z wykluczeniem usług obsługi komunikacji;
- 8) ładzie przestrzennym – należy przez to rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne,

- 9) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych.

§ 5. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy, linie ograniczające obszar, na którym dopuszcza się realizację obiektów kubaturowych;
- 3) symbole określające przeznaczenie terenów.

2. Pozostałe, nie wymienione w ust.1 elementy rysunku planu, jak np. treść podkładu mapowego, orientacyjne linie podziałów wewnętrznych mają charakter informacyjny.

§ 6.1. Na obszarze objętym planem wyznacza się następujące tereny o różnym przeznaczeniu :

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej, oznaczone na rysunku symbolem – „MN”,
 - 2) teren zieleni, oznaczony na rysunku – symbolem „Z”,
 - 3) tereny komunikacji drogowej, oznaczone na rysunku – symbolem „KDW”.
2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się następujące funkcje stanowiące o ich przeznaczeniu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej „MN”, obejmują projektowaną zabudowę o funkcji mieszkaniowej o niskiej intensywności zabudowy z dopuszczeniem usług wbudowanych nie przekraczających 30% powierzchni budynku,
- 2) teren zieleni „Z” obejmuje teren przeznaczony na zielenią urządzonej – nieczynne ujęcie wody, z bezpośrednią strefą ochrony ujęcia mieszczącą się w granicach jednostki terenu planu.

3. Na pozostałych terenach, o których mowa w ust.1 pkt. 3 obowiązuje funkcja zgodna z przeznaczeniem.

ROZDZIAŁ 2

Zasady ochrony ładu przestrzennego

§7. Na obszarze objętym planem kształtowanie i ochronę ładu przestrzennego należy realizować poprzez:

- 1) zachowanie linii zabudowy i gabarytów budynków, w tym wysokości, formy dachu,
- 2) zachowanie i ochronę istniejącego zadrzewienia nie kolidującego z planowaną zabudową,
- 3) zakaz lokalizacji wolnostojących obiektów tymczasowych,
- 4) dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących funkcji podstawowej pod warunkiem zachowania ustaleń przypisanych dla danego terenu,
- 5) realizację chodników, ścieżek rowerowych, z użyciem drobnowymiarowych materiałów rozbielanych,
- 6) zakaz stosowania betonowych płotów oraz pełnego muru powyżej 1,2m dla ogrodzeń przyległych do terenów oznaczonych na rysunku – symbolami „KDW”.

ROZDZIAŁ 3

Zasady ochrony środowiska

§8.1. Ze względu na ochronę środowiska przyrodniczego ustala się:

- 1) ochronę Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 150 „Pradolina Warszawa – Berlin (Koło – Odra)” zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) ochronę nieczynnego ujęcia wody na terenie oznaczonym symbolem „Z” zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) realizację utwardzonych ciągów komunikacyjnych należy wyposażyć w system odwodnienia uniemożliwiający infiltrację zanieczyszczeń do gruntu,

2. Ze względu na ochronę środowiska przyrodniczego zakazuje się:

- 1) likwidowania i oszpecania istniejących zadrzewień, o ile nie stanowią zagrożenia zdrowia i życia ludzi oraz nie stanowią przeszkody w przeprowadzeniu infrastruktury technicznej i zabudowy zgodnej z planem,
- 2) lokalizacji na terenach mieszkaniowych inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska,
- 3) całkowitego odprowadzania ścieków do gruntu.

ROZDZIAŁ 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§9.1. Na obszarze objętym planem ochrona zabytków obejmuje zobowiązanie osób prowadzących roboty budowlane i ziemne w przypadku ujawnienia w trakcie prac przedmiotu, który posiada cechy zabytku, do:

- 1) wstrzymania wszelkich prac, mogących uszkodzić lub zniszczyć znalezisko, do czasu wydania przez Służby Ochrony Zabytków odpowiednich zarządzeń,
- 2) zabezpieczenia przy użyciu dostępnych środków odkrytego przedmiotu i miejsca jego odkrycia,
- 3) niezwłocznego powiadomienia o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków i Wójta Gminy Zielona Góra,

2. Nową zabudowę projektowaną wzdłuż ciągów komunikacyjnych należy pod względem kubatury, formy architektonicznej oraz materiałów wykończenia zewnętrznego dostosować harmonijnie do zabudowy historycznej zgodnie z warunkami zabudowy określonymi w rozdziale 2 i 6.

ROZDZIAŁ 5

Zasady kształtowania przestrzeni publicznych

§10.1. Na obszarze objętym planem przestrzenie publiczne stanowi teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku symbolem „Z”

2. Na terenie, o którym mowa w ust.1 dopuszcza się realizację elementów małej architektury w formie ławek.

ROZDZIAŁ 6

Warunki zabudowy

§11.1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem „MN”, dla których:

- 1) ustala się następujące warunki:
 - a) teren zabudowy wolnostojącej,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu, w odległości 5,0m od linii rozgraniczającej teren inwestycji od strony ulic oznaczonych symbolem „KDW” i „Z” oraz 10,0m od strony lasu,
 - c) maksymalna wysokość obiektów – dwie kondygnacje, składająca się z parteru oraz poddasza, tj. 4,0 m mierzone od poziomu terenu do poziomu najwyższego okapu i nie większa niż 10,0 m mierzone od poziomu terenu do poziomu kalenicy,
 - d) powierzchnia zabudowy kubaturowej nie może przekraczać 30% powierzchni działki,
 - e) dachy strome, kryte dachówką lub materiałami imitującymi tradycyjne pokrycia, kąt nachylenia połaci 20 + 45°,
 - f) wjazd od strony ulic oznaczonych na rysunku planu symbolem „KDW”,
 - g) realizacja obsługi parkingowej na terenie posiadanej działki,
 - h) zagospodarowanie terenów niezabudowanych na urządzone tereny zielone, place, miejsca rekreacji; z zachowaniem 30% powierzchni działki użytkowanej jako biologicznie czynne;
- 2) dopuszcza się:
 - a) realizację użytkowych poddaszy,
 - b) realizację piwnic jako trzeciej kondygnacji,
 - c) realizację parterowych obiektów towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, a w szczególności garaży, altan, przy granicy działek z wyłączeniem granic od strony ulic oznaczonych symbolem „KDW”, pod warunkiem zastosowania dachów stromych krytych dachówką lub materiałami imitującymi tradycyjne pokrycia;
- 3) zakazuje się:
 - a) lokalizacji usług na działkach wydzielonych,
 - b) pokrycia dachów materiałami bitumicznymi, z wyjątkiem gontów oraz blachą, z wyjątkiem blachy dachówko-podobnej.

§12. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem „Z”, dla którego ustala się zagospodarowanie urządzonej zielenią.

ROZDZIAŁ 7

Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

§13. Dopuszcza się scalenia działek i podziały zgodnie z ustaleniami i rysunkiem planu.

§14. Ustala się następujące zasady podziału działek:

- 1) ustala się minimalnie 20,0 m szerokości frontu działek budowlanych, mierzone w linii zabudowy od strony drogi, dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: „MN”, z wyjątkiem działek narożnych dla których ustala się minimalnie 15,0 m oraz minimalną powierzchnię jednej działki 750,0m²;
- 2) dopuszcza się:
 - a) odstępowo od wymogów określonych w pkt 1 w przypadku konieczności wydzielenia działek, na których realizowane byłyby urządzenia infrastruktury technicznej lub dodatkowe wewnętrzne układy komunikacyjne,
 - b) wydzielenia działek dla poprawy zagospodarowania innej działki posiadającej dostęp do drogi lub podziału umożliwiającego dostęp do drogi;
- 3) zakazuje się wydzielania działek nie posiadających dostępu do ulicy z wyjątkiem sytuacji kiedy wydzielenie działki służy polepszeniu warunków zagospodarowania działki przyległej posiadającej dostęp do drogi.

ROZDZIAŁ 8

Zasady funkcjonowania infrastruktury technicznej

§15.1. Ustala się następujące ogólne zasady uzbrojenia terenów :

- 1) sieci uzbrojenia technicznego terenu należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających dróg,
 - 2) wszelkie inwestycje i zmiany w zakresie zaopatrzenia w ciepło, wodę, gaz, energię elektryczną, odprowadzenia ścieków wymagają uzyskania warunków technicznych od właściwych dysponentów sieci,
 - 3) przy projektowaniu nowych inwestycji należy unikać kolizji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej; w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania należy istniejącą sieć przenieść zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych po uzgodnieniu z właściwym operatorem sieci,
 - 4) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na innych niż wymienione w pkt 1 terenach, o ile nie zostaną zakłócone podstawowe funkcje tych terenów,
 - 5) zabrania się projektowania naziemnych sieci uzbrojenia technicznego z wyjątkiem przyłączy o charakterze czasowym.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
- 1) dostawę wody z wiejskiej sieci wodociągowej, zapewniającej ciągłość dostawy wody do odbiorców i odpowiednie zabezpieczenie przeciwpożarowe,
 - 2) budowę sieci wodociągowej w układzie pierścieniowym, zapewniającym ciągłość dostawy wody dla odbiorców;
3. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych:
- 1) ustala się budowę rozdzielczej sieci kanalizacji;
 - 2) w okresie przejściowym dopuszcza się budowę zbiorników bezodpływowych,
 - 3) docelowo po wybudowaniu sieci kanalizacyjnej ustala się obowiązek podłączenia do niej wszystkich terenów zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej „MN”;
4. W zakresie odprowadzenia ścieków opadowych lub roztopowych ustala się:
- 1) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej, w okresie przejściowym napowierzchniowo,
 - 2) objęcie systemami odprowadzającymi ścieki opadowe i roztopowe wszystkich terenów zabudowanych i utwardzonych;
 - 3) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych:
 - a) z połaci dachowych i z dróg o nawierzchni przepuszczalnej na nieutwardzony własny teren inwestora,
 - b) gromadzenie wody opadowej na działkach w zbiornikach retencyjnych,
5. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
- 1) budowę sieci rozdzielczej średniego lub niskiego ciśnienia, o pierwszej klasie lokalizacji, ze strefą kontrolowaną o szerokości 1,0 m, dla obsługi terenów zabudowy wyznaczonej planem,
 - 2) wykorzystanie gazu do celów grzewczych na warunkach i w uzgodnieniu z operatorem sieci gazowej.
6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- 1) zasilanie terenów objętych planem z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia na warunkach i w uzgodnieniu z operatorem sieci elektroenergetycznej,
 - 2) rozwiązania techniczne sposobu zasilania obiektów określone zostaną w warunkach przyłączenia do sieci elektroenergetycznej właściwego operatora,
 - 3) realizacja przyłączenia wymaga zniwelowania terenu do rzędnych docelowych na trasie przebiegu sieci elektroenergetycznych oraz skoordynowania działań całkowitego uzbrojenia terenu w urządzenia infrastruktury technicznej w tym sieci kanalizacyjnych i wodociągowych;

- 4) dopuszcza się:
- a) budowę stacji transformatorowych na terenie własnym inwestora stosownie do potrzeb,
 - b) wydzielenie działek pod urządzenia elektrotechniczne pod warunkiem zapewnienia dojazdu.
7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się wykorzystanie paliw proekologicznych w tym gazu, energii elektrycznej i energii odnawialnej do celów grzewczych.
8. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów ustala się:
- 1) lokalizację pergoli i placów na pojemniki do odpadów stałych w granicach działek z dopuszczeniem lokalizacji w ogrodzeniach działek,
 - 2) dopuszcza się miejsca gromadzenia odpadów stałych w pomieszczeniach wbudowanych, wentylowanych.
9. W zakresie budowy sieci telekomunikacyjnych ustala się realizację systemu kablowej sieci telefonicznej.

ROZDZIAŁ 9

Układ komunikacyjny

§16.1. Wyznacza się tereny komunikacyjne, oznaczone na rysunku planu symbolem „KDW1” i „KDW2” – drogi dojazdowe wewnętrzne służące do obsługi nieruchomości przyległych, dla których:

- 1) ustala się następujące warunki:
 - a) dla „KDW1” szerokości 10,0m w liniach rozgraniczających, dla „KDW2” szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) ulica jednojezdniowa o szerokości 5,0 - 7,0 m;
 - c) dwustronny ciąg pieszy;
 - 2) dopuszcza się:
 - a) realizację jednostronnych, wydzielonych ciągów pieszych,
 - b) realizację wydzielonych ścieżek rowerowych;
 - c) lokalizację zatok parkingowych wzdłuż jezdni;
 - d) lokalizację elementów małej architektury służących ograniczeniu ruchu kołowego,
 - e) realizację nawierzchni jednoprzestrzennej pieszo-jezdnej.
2. Realizacja inwestycji wymaga zapewnienia dróg pożarowych wynikających z przepisów odrębnych.

ROZDZIAŁ 10

Warunki tymczasowego zagospodarowania terenów.

§17. Na terenie objętym planem ustala się zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych w postaci wolnostojących obiektów blaszanych, kontenerowych z wyjątkiem okresu budowy.

ROZDZIAŁ 11

Przepisy końcowe

§18. Na podstawie art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów przeznaczonych do zagospodarowania ustala się stawkę procentową w wysokości 2,5... % służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

§19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zielona Góra.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Zielona Góra

Henryk Walczak