



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

Gorzów Wielkopolski, dnia 21 lutego 2017 r.

Poz. 405

UCHWAŁA NR XXII/155/17 RADY GMINY ŻAGAŃ

z dnia 13 lutego 2017 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Stary Żagań i Pożarów, gmina Żagań

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2016r., poz. 446 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016r., poz. 778 ze zm.), w związku z uchwałą nr XXXV/257/14 Rady Gminy Żagań z dnia 23 kwietnia 2014r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Stary Żagań i Pożarów, gmina Żagań, zmienioną uchwałą nr XV/112/16 Rady Gminy Żagań z dnia 21 kwietnia 2016r. w sprawie zmiany uchwały nr XXXV/257/14 Rady Gminy Żagań z dnia 23 kwietnia 2014r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Stary Żagań i Pożarów, gmina Żagań, Rada Gminy Żagań stwierdza, że przedmiotowy plan nie narusza ustaleń obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żagań”, przyjętego uchwałą nr XIX/117/2000 Rady Gminy Żagań z dnia 8 września 2000 roku, zmienionego uchwałą nr X/49/15 z dnia 18 września 2015r. i uchwała, co następuje:

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Granice obszaru objętego planem określone są na rysunku planu w skali 1:2000, będącym integralną częścią planu i stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji, zapisanych w planie, z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

4. W planie nie występują ustalenia dotyczące:

1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak takich obiektów i dóbr kultury;

2) granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ze względu na brak takich audytów;

3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na brak takich przestrzeni;

4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania.

5. Oznaczenia graficzne na rysunku planu:

- 1) będące ustaleniami planu:
 - a) granica obszaru objętego planem,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - d) granica strefy konserwatorskiej „OW” stanowiska archeologicznego wraz z jego numerem,
 - e) granica strefy ochronnej od obiektu wpisanego do rejestru zabytków,
 - f) symbol terenu;
- 2) obszary podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów nie będące ustaleniami planu:
 - a) granica terenu górniczego „Grajówka – Zbiornik – S I”,
 - b) granica obszaru górniczego „Grajówka – Zbiornik – S I”,
 - c) granica udokumentowanych złóż: „Grajówka – Zbiornik Pole Północne”, „Grajówka – Zbiornik Pole Południowe”,
 - d) granica specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Dolina Dolnego Bobru” PLH 080068,
 - e) granica obszaru chronionego krajobrazu „25 - Dolina Bobru”,
 - f) obszary szczególnego zagrożenia powodzią – prawdopodobieństwo przewyższenia Q1%,
 - g) obszary szczególnego zagrożenia powodzią – prawdopodobieństwo przewyższenia Q10%;
- 3) oznaczenia informacyjne nie będące ustaleniami planu:
 - a) linia elektroenergetyczna średniego napięcia 20kV,
 - b) gazociąg wysokiego ciśnienia DN250,
 - c) granica strefy technicznej od linii elektroenergetycznej,
 - d) granica strefy ochronnej od gazociągu wysokiego ciśnienia,
 - e) powierzchnia terenu w hektarach.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach, jest mowa o:

- 1) masy ziemne i skalne – należy przez to rozumieć wszystkie masy ziemne w tym niezanieczyszczoną glebę, masy skalane, jakie powstają w wyniku prowadzenia działalności górniczej na każdym jej etapie, udostępniania złoża, eksploatacji złoża, likwidacji zakładu górniczego;
- 2) przeznaczenie podstawowe terenu – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, która przeważa na danym terenie;
- 3) przeznaczenie uzupełniające terenu – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;
- 4) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem wyznaczoną liniami rozgraniczającymi i oznaczoną symbolem.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenia terenów i ich symbole:

- 1) tereny zabudowy techniczno - produkcyjnej – PG – teren powierzchniowej eksploatacji złoża, zakładu przerobczego;
- 2) tereny użytkowane rolniczo – R – teren rolniczy;
- 3) tereny zieleni – ZL – teren lasu.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne

§ 4. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki, mierzona od średniego poziomu terenu po obrysie obiektu do najwyższej położonej części tego obiektu, nie większa niż: 25m, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) wysokość, o której mowa w pkt 1 nie dotyczy urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej, dla których nie może być większa niż 49m;

3) dopuszcza się tablice i urządzenia reklamowe o wymiarach nie większych niż 6m².

§ 5. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego:

1) część obszaru objętego opracowaniem planu znajduje się w granicach:

a) specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Dolina Dolnego Bobru” PLH080068, w odniesieniu do którego obowiązują przepisy odrębne,

b) terenu górniczego „Grajówka – Zbiornik – S I”,

c) obszaru górniczego „Grajówka – Zbiornik – S I”,

d) udokumentowanych złóż kruszywa naturalnego:

- „Grajówka – Zbiornik Pole Północne”,

- „Grajówka – Zbiornik Pole Południowe”,

e) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, zaznaczonych na rysunku planu, na których obowiązują zakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) obszar objęty opracowaniem planu znajduje się w granicach – Obszaru Chronionego Krajobrazu „25 – Dolina Bobru”, na terenie którego obowiązują zakazy zawarte w Rozporządzeniu nr 3 Wojewody Lubuskiego z dnia 17 lutego 2005r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 9, poz. 172).

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) wyznacza się strefę „OW” stanowisk archeologicznych:

a) nr AZP 144/68-12 – późne średniowiecze – nowożytność,

b) nr AZP 58/68-12 – kultura pomorska,

c) nr AZP 59/68-12 – wczesne średniowiecze,

d) nr AZP 64/68-12 – kultura łużycka,

e) nr AZP 66/68-12 – kultura łużycka, zgodnie z rysunkiem planu, w której obowiązuje wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) wyznacza się strefę ochronną od obiektu wpisanego do rejestru zabytków – kościoła filialnego pw. Najświętszej Maryi Panny Królowej Polski w miejscowości Stary Żagań, nr rejestru L-679/A, znajdującego się poza granicami planu – zgodnie z rysunkiem planu, w której obowiązuje:

a) zakaz prowadzenia prac lub działań o dużej ingerencji w środowisko mających wpływ na obiekt wpisany do rejestru zabytków,

b) zakaz użycia środków strzałowych lub innych metod wydobycia złóż negatywnie wpływających na obiekt wpisany do rejestru zabytków.

§ 7. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad scalania i podziału nieruchomości:

1) nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;

2) powierzchnia działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż:

a) 50m² dla terenu PG,

b) 2m² dla infrastruktury technicznej;

3) szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż:

a) 5m dla terenu PG,

b) 1m dla infrastruktury technicznej;

4) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale pomiędzy 60° a 120°.

§ 8. Obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1) część obszaru objętego opracowaniem planu znajduje się w granicach:

a) terenu górniczego „Grajówka – Zbiornik – S I”,

b) obszaru górniczego „Grajówka – Zbiornik – S I”,

c) udokumentowanych złóż kruszywa naturalnego:

- „Grajówka - Zbiornik Pole Północne”,

- „Grajówka - Zbiornik Pole Południowe”,

d) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, zaznaczonych na rysunku planu, na których obowiązują zakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) część obszaru objętego opracowaniem planu znajduje się:

a) w strefie technicznej dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 20kV o szerokości 12m (po 6m od osi linii), w obrębie której obowiązują przepisy odrębne,

b) w strefie ochronnej gazociągu wysokiego ciśnienia DN 250 o szerokości 9m od gazociągu do bezpiecznego górnego obrzeża wyrobiska odkrywkowego, w obrębie której obowiązują przepisy odrębne.

§ 9. Obowiązują następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i obsługi komunikacyjnej:

1) obsługę komunikacyjną terenów należy zapewnić w oparciu o wewnętrzny układ dróg powiązany z drogami znajdującymi się poza granicami planu;

2) na terenie PG dopuszcza się drogi wewnętrzne i technologiczne;

3) parametry i standardy nowo wydzielanych dróg wewnętrznych i technologicznych:

a) szerokość nie mniejsza niż 2,5m,

b) dopuszcza się nie wyodrębnianie jezdni i chodników;

4) obowiązują następujące ustalenia dotyczące parkowania pojazdów – należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi, dla terenu PG, co najmniej 1 miejsce postojowe na 4 zatrudnionych.

§ 10. Obowiązują następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej oraz zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1) dopuszcza się likwidację, przebudowę i rozbudowę istniejącego uzbrojenia terenu;

2) dopuszcza się lokalizację uzbrojenia terenu, związanego z zagospodarowaniem na terenie planu, na wszystkich terenach za wyjątkiem inwestycji, które wymagałyby uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne na terenach R i ZL;

3) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

a) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub indywidualnych ujęć wody,

b) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych:

a) ustala się rozdzielczy system odprowadzania ścieków komunalnych,

b) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej z zastrzeżeniem lit. c;

c) w przypadku braku możliwości odprowadzenia ścieków do kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych,

d) ustala się sposób postępowania ze ściekami przemysłowymi, przed ich wprowadzeniem do systemu kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

a) z terenów utwardzonych dróg, siecią kanalizacji deszczowej do odbiornika lub do rowów otwartych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych i roztopowych w wyrobisku złoża;

6) w zakresie zaopatrzenia w gaz – zaopatrzenie z indywidualnych zbiorników;

7) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:

a) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła,

b) wymóg stosowania do celów grzewczych paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, takich jak: gaz, olej opałowy, drewno, biomasa, a także energii z odnawialnych źródeł energii (z wyjątkiem pomp ciepła i wodnych pomp ciepła) lub urządzeń do niskoemisyjnych technologii spalania;

8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i planowanych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia,

b) dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii,

c) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych wykonanych, w zależności od sposobu zagospodarowania terenów, jako obiekty wolnostojące, wbudowane lub słupowe,

d) dopuszcza się skablowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych;

9) w zakresie dostępności telekomunikacyjnej ustala się rozbudowę istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej w dostosowaniu do potrzeb poszczególnych lokalizacji;

10) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów:

a) ustala się stosowanie zasad określonych w przepisach odrębnych i aktach prawa miejscowego,

b) ustala się sytuowanie miejsc gromadzenia odpadów na działce budowlanej, na której usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą;

11) w zakresie zasad, warunków i sposobu zagospodarowania mas ziemnych i skalnych oraz odpadów na terenie oznaczonym symbolem PG w związku z wydobywaniem kopaliny ze złóż obowiązujące:

a) gromadzenie mas ziemnych i skalnych wzdłuż granicy złoża lub wzdłuż obszaru górniczego do granic własności, w sposób nie utrudniający ochrony przed powodzią lub zwiększający zagrożenie powodziowe,

b) bezpieczne parametry skarp zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) kształtowanie zgromadzonych na obrzeżach wyrobiska mas ziemnych i skalnych w formie jednopoziomowego lub wielopoziomowego zwałowiska, w sposób nie powodujący utrudnienia w przepływie wód powodziowych i zabezpieczający przed nadmierną erozją,

d) maksymalne wykorzystanie mas ziemnych i skalnych do rekultywacji zakładu górniczego,

e) dopuszcza się wykorzystanie mas ziemnych i skalnych do zagospodarowania jako materiału do budowy, przebudowy lub utwardzenia dróg, placów, miejsc składowania produktu itp.

§ 11. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji:

Granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji tożsame są z granicami terenu PG, które po zakończonej eksploatacji wyznacza się do rekultywacji w kierunku rolnym, wodnym lub leśnym.

§ 12. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące stawek procentowych, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę, określoną w stosunku procentowym od wzrostu wartości nieruchomości:

Na całym obszarze objętym planem ustala się stawkę procentową służącą do naliczania jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 30%.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe

§ 13. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem PG, obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe:

- teren powierzchniowej eksploatacja złoża,
- teren zakładu przerobczego,

b) uzupełniające:

- obiekty obsługi administracyjno - technicznej kopalni,
- urządzenia wodne;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) nadkład i nieużyteczne masy ziemne należy zagospodarować dla celów rekultywacji w granicach terenu,

b) dopuszcza się wykorzystanie do celów rekultywacji mas ziemnych i skalnych oraz odpadów przywożonych spoza obszaru eksploatacji, pod warunkiem ich przydatności i spełnienia przepisów odrębnych,

c) kształtowanie wyrobisk i zwałowisk w sposób umożliwiający ich przyszłe zagospodarowanie na cele rolne, wodne lub leśne;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy, w odległości od 5m do 36m od linii rozgraniczającej terenu, zgodnie z rysunkiem planu,

b) wysokość budynków nie większa niż 15m,

c) geometria dachu – dachy o dowolnej formie i geometrii,

d) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki budowlanej,

e) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 10% powierzchni działki budowlanej.

§ 14. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.R, 2.R, 3.R obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenu – teren rolniczy;

2) zasady zagospodarowania terenu – obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy siedliskowej i zabudowy związanej z produkcją rolną.

§ 15. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.ZL, 2.ZL, 3.ZL obowiązują następujące ustalenia – przeznaczenie podstawowe terenu – lasy.

Rozdział 4.

Przepisy końcowe

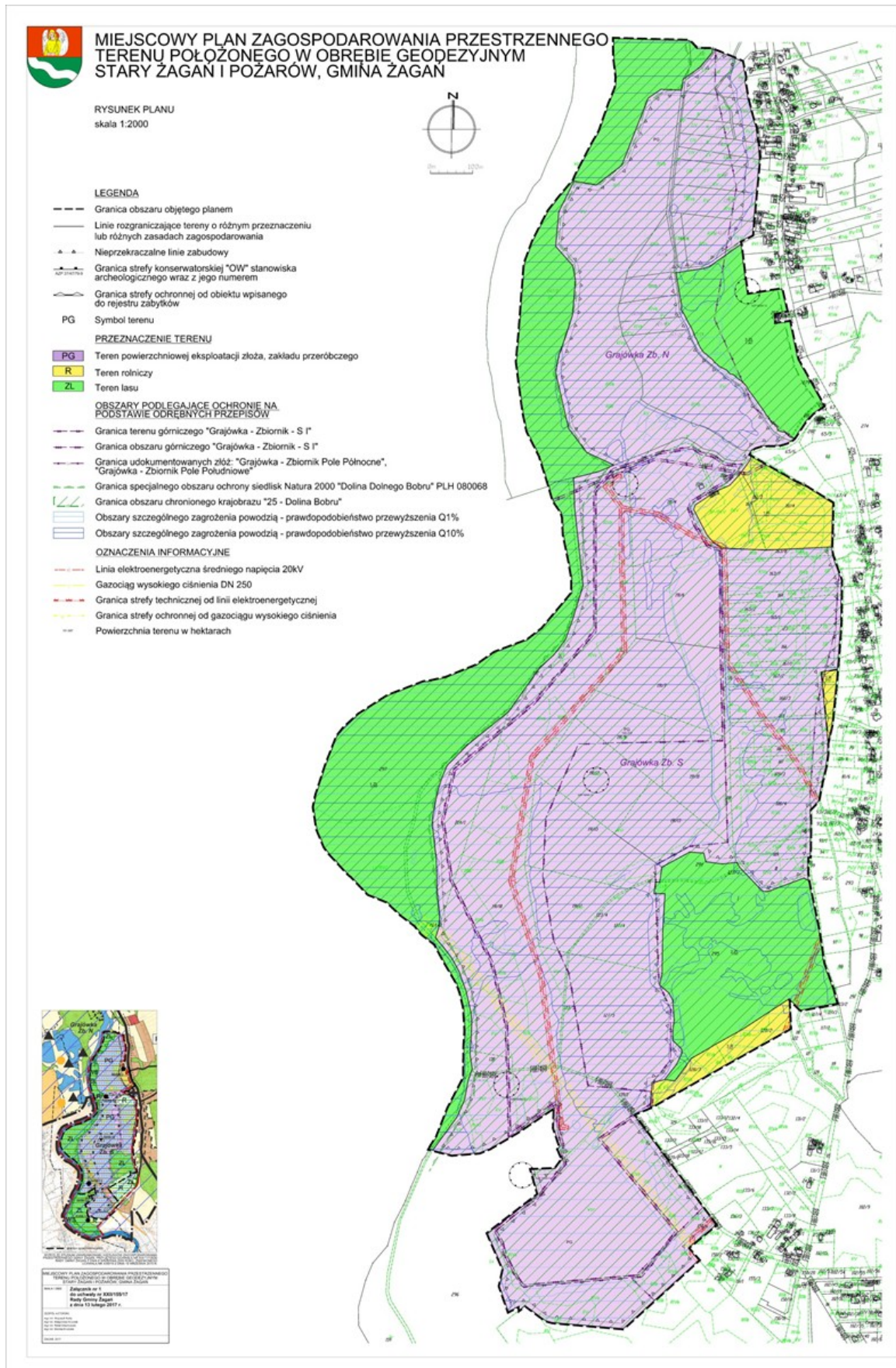
§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żagań.

§ 17. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego oraz na stronie Internetowej Urzędu Gminy Żagań.

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

Przewodniczący Rady Gminy Żagań
Jan Daniszewski

Załącznik nr 1
do uchwały Nr XXII/155/17
Rady Gminy Żagań
z dnia 13 lutego 2017r.



Załącznik nr 2
do uchwały Nr XXII/155/17
Rady Gminy Żagań
z dnia 13 lutego 2017r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Do wyłożonego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Stary Żagań i Pożarów, gmina Żagań, nie wniesiono uwag.

Załącznik nr 3
do uchwały Nr XXII/155/17
Rady Gminy Żagań
z dnia 13 lutego 2017r.

Rozstrzygnięcie
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

§ 1. Realizacja ustaleń planu nie wymaga działań w zakresie budowy nowych urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacji, które należą do zadań własnych gminy.

§ 2. W przypadku zaistnienia potrzeby realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy i finansowanych przez Gminę realizacja inwestycji odbywać się obędzie w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami prawa.

§ 3. Określa się zasady finansowania inwestycji należących do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, z możliwością wykorzystania środków:

- 1) z budżetu gminy;
- 2) ze środków własnych przedsiębiorstw działających w imieniu gminy;
- 3) współfinansowane ze środków zewnętrznych, w tym pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej;
- 4) z udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie zawartych porozumień;
- 5) dotacji, pożyczek, kredytów, obligacji komunalnych;
- 6) innych środków zewnętrznych;
- 7) poprzez udział inwestorów prywatnych w finansowaniu zadań publicznych w ramach partnerstwa publiczno - prywatnego.