

**UCHWAŁA NR XXXIX/384/22**  
**RADY GMINY ŻARY**

z dnia 12 maja 2022 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sieniawa Żarska**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 503) oraz art. 18 ust 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 559), w związku z Uchwałą Nr XXIV/172/16 Rady Gminy Żary z dnia 29 grudnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sieniawa Żarska, zmienioną Uchwałą Nr III/27/18 Rady Gminy Żary z dnia 28 grudnia 2018 r., Rada Gminy Żary uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Stwierdza się, że nie występuje naruszenie ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żary”, uchwalonego Uchwałą Nr XII/113/00 Rady Gminy Żary z dnia 27 kwietnia 2000 r. ze zmianami.

2. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Sieniawa Żarska.
3. Granice obszaru objętego planem miejscowym oznaczono na rysunku planu miejscowego.
4. Plan miejscowy składa się z tekstu planu miejscowego, zawartego w treści niniejszej uchwały oraz z rysunku planu miejscowego w skali 1:1000, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
5. Załącznikami do niniejszej uchwały, które nie stanowią ustaleń planu są:
  - 1) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Żary o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sieniawa Żarska;
  - 2) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Żary 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;
  - 3) załącznik nr 4 – dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§ 2. 1.** Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie miejscowym – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 ust. 2 niniejszej uchwały;
- 2) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wyróżniony symbolem literowym określającym przeznaczenie podstawowe oraz indywidualnym numerem porządkowym;
- 3) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na działce budowlanej, zajmując łącznie nie mniej niż 51% powierzchni. W przypadku ustalenia więcej niż jednego rodzaju przeznaczenia podstawowego dopuszczalne jest realizowanie ich na działce łącznie lub rozdzielnie;
- 4) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, inne niż podstawowe, które stanowi uzupełnienie lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, jednocześnie nie kolidując z nim lub nie wykluczając możliwości zagospodarowania działki budowlanej w sposób określony przeznaczeniem podstawowym, zajmujące łącznie nie więcej niż 49% powierzchni;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć żadna ściana budynku, przy czym budynek nie musi być usytuowany na tej linii; okapy i gzymsy mogą przekroczyć tę linię o nie więcej niż 0,5 m, a balkony, galerie, zadaszenia wejściowe, tarasy lub schody zewnętrzne o nie więcej niż 2,5 m. Nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy lokalizacji obiektów budowlanych innych niż budynek;

- 6) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia do 10°;
- 7) dachu symetrycznym – należy przez to rozumieć dach wielospadowy lub dwuspadowy, założony na zasadniczej bryle budynku, o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, zbiegających się w jednej kalenicy, z dopuszczalnym wzbogaceniem formy dachu przez wprowadzenie lukarn lub świetlików;
- 8) wnętrzu urbanistycznym – należy przez to rozumieć place, ulice i inne przestrzenie, ograniczone w odbiorze obserwatora poprzez pierzeje, układ komunikacyjny, zespoły zieleni lub elementy topografii terenu;
- 9) zabudowie usługowej / usługach – należy przez to rozumieć zabudowę lub przeznaczenie terenu, w ramach którego realizowane są wyłącznie funkcje usługowe, w szczególności scharakteryzowane w poniższych podgrupach:
  - a) usługi biurowe: administrowania, zarządzania, doradztwa, finansowe, ubezpieczeń, obsługi rynku nieruchomości, księgowości, działalności projektowych, organizacji turystyki, siedzib związków i organizacji członkowskich, łączności, pocztowe i kurierskie,
  - b) rzemiosło: usługi naprawy i konserwacji przedmiotów i sprzętu codziennego użytku, pracownie artystyczne prowadzące drobną wytwórczość nie stanowiącą przetwórstwa przemysłowego, wytwarzanie produktów lokalnych, w tym żywności, nie stanowiące przetwórstwa przemysłowego,
  - c) wystawiennicze,
  - d) obsługi komunikacji: warsztaty samochodowe, zakłady wulkanizacyjne, stacje kontroli pojazdów, myjnie samochodowe, bazy transportowe,
  - e) handel: handel detaliczny lub hurtowy, z każdorazowo określoną maksymalną powierzchnią sprzedaży,
  - f) gastronomia,
  - g) magazyny, w tym składy, z wyłączeniem składowania odpadów, a także magazyny energii jeśli wskazano dodatkowo;
- 10) wodach powierzchniowych jako o przeznaczeniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć także dopuszczenie obiektów i urządzeń o charakterze małej retencji wód płynących, opadowych i roztopowych, stosownie do potrzeb;
- 11) obiektach towarzyszących – należy przez to rozumieć garaże, budynki gospodarcze i wiaty, służące funkcji podstawowej lub uzupełniającej terenu;
- 12) urządzeniach infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć urządzenia, o których mowa w art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;
- 13) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć, w przypadku budynków, wysokość budynków w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, a w przypadku pozostałych obiektów budowlanych, wymiar pionowy liczony od najniższej rzędnej terenu, na którym jest posadowiony obiekt budowlany, do najwyższego punktu obiektu budowlanego;
- 14) przedsięwzięciach mogących znacząco oddziaływać na środowisko i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia definiowane w przepisach odrębnych.

2. Niezdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 3.** Obowiązującymi ustaleniami planu miejscowego są ustalenia uchwały oraz następujące ustalenia rysunku planu miejscowego:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenia terenów:
  - a) P – tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej,
  - b) U – tereny zabudowy usługowej,
  - c) ZL – tereny lasów,

- d) ZP – tereny zieleni urządzonej,
  - e) KDGP – tereny dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego,
  - f) KDW – tereny dróg wewnętrznych,
  - g) KDP – tereny ciągów pieszo-jezdnych,
  - h) E – tereny obiektów i urządzeń zaopatrzenia w energię elektryczną,
  - i) K – tereny obiektów i urządzeń unieszkodliwiania ścieków.
- 5) wymiarowanie terenów dróg oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy.

**§ 4.** W uchwale nie określa się:

- 1) zasad ochrony krajobrazu – ze względu na brak potrzeb;
- 2) zasad kształtowania krajobrazu – ze względu na brak potrzeb;
- 3) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak występowania w granicach obszaru objętego planem miejscowym;
- 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – ze względu na brak występowania w granicach obszaru objętego planem miejscowym;
- 5) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych – ze względu na brak występowania w granicach obszaru objętego planem miejscowym;
- 6) granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – ze względu na brak audytu krajobrazowego oraz na brak wyznaczenia krajobrazów priorytetowych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 7) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu – ze względu na brak potrzeb;
- 8) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeb.

## **Rozdział 2.** **Ustalenia ogólne**

**§ 5.** Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu miejscowego oraz zapisów szczegółowych uchwały dla poszczególnych terenów;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą lokalizacji obiektów budowlanych innych niż budynki;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budynków na granicach działek, o ile nie koliduje to z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 4) zakaz realizacji budynków z dachami o przesuniętej w pionie kalenicy oraz o niesymetrycznych spadkach połaci;
- 5) dopuszczenie lokalizacji bram przechodnich i wjazdowych, jako elementu przenikania się przestrzeni i łączenia wewnątrz urbanistycznych;
- 6) dopuszczenie podziałów działek, których celem jest powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulacja istniejących granic działek.

**§ 6.** Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody:

- 1) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego, w tym z zakresu łączności publicznej i infrastruktury telekomunikacyjnej, dróg i obiektów infrastruktury technicznej i drogowej.

§ 7. 1. Nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, dla postępowań w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami:

- 1) minimalną szerokość frontu działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału dla:
  - a) terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami U – 10 m,
  - b) terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami P – 15 m,
  - c) terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami ZP – 1 m;
- 2) minimalne powierzchnie działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału:
  - a) terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami U – 400 m<sup>2</sup>,
  - b) terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami P – 600 m<sup>2</sup>,
  - c) terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami ZP – 1 m<sup>2</sup>;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 90°, z dopuszczalnym odchyleniem nie większym niż 30°, a także odstępstwami w miejscach łuków dróg lub zakończeń dojazdów.

§ 8. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się układ komunikacyjny w granicach obszaru objętego planem miejscowym oparty o drogi wewnętrzne KDW oraz ciąg pieszo-jezdny KDP, mający bezpośrednie powiązanie z drogą krajową nr 12, zlokalizowaną bezpośrednio poza północną granicą obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) minimalną liczbę miejsc do parkowania:
  - a) dla zabudowy usługowej: 2 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków,
  - b) dla zabudowy produkcyjnej i magazynowej: 20 miejsc do parkowania na każdym 100 zatrudnionych;
- 3) minimalną ilość miejsc do parkowania pojazdów wyposażonych w kartę parkingową: 1 miejsce do parkowania na każde 50 miejsc do parkowania ustalonych na zasadach ogólnych;
- 4) nakaz realizacji miejsc do parkowania samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową na zasadach określonych w ustawie z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych;
- 5) minimalną liczbę miejsc do parkowania, o której mowa w pkt 3, należy zapewniać na poszczególnych działkach budowlanych;
- 6) nakaz realizacji miejsc do parkowania jako parkingów wbudowanych w budynek przeznaczenia podstawowego lub parkingów sytuowanych na poziomie terenu lub garaży.

§ 9. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) nakaz zachowania ustaleń przepisów odrębnych obowiązujących przy projektowaniu sieci w przypadku lokalizowania nowych elementów infrastruktury technicznej;
- 2) zachowanie, bieżącą konserwację, rozbudowę i modernizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz dopuszczenie lokalizacji nowych urządzeń na podstawie zapisów szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 3) dopuszczenie rozbudowy sieci infrastruktury technicznej wraz z niezbędnymi urządzeniami, z pierwszeństwem ich lokalizacji w liniach rozgraniczających terenów dróg;
- 4) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowych istniejących i planowanych do rozbudowy, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) dopuszczenie indywidualnych ujęć wody lokalizowanych pod warunkiem zachowania minimalnych odległości od bezodpływowych zbiorników na ścieki;
- 6) odprowadzanie ścieków komunalnych:
  - a) do sieci kanalizacyjnej,
  - b) do szczelnych bezodpływowych zbiorników;

- 7) odprowadzanie ścieków przemysłowych do sieci kanalizacyjnej lub szczelnych bezodpływowych zbiorników, po uprzednim postępowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej lub innych odbiorników wód opadowych z zastrzeżeniem pkt 9;
- 9) dopuszczenie rozproszania wód opadowych i roztopowych po terenie z możliwością ich retencjonowania w ramach przeznaczenia terenów pod wody powierzchniowe;
- 10) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o:
  - a) indywidualne i grupowe instalacje, spełniające wymogi przepisów odrębnych, w których należy stosować spełniające wymogi przepisów odrębnych paliwa płynne, gazowe, stałe,
  - b) mikroinstalacje, w rozumieniu ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii, z dopuszczeniem lokalizacji odnawialnych źródeł energii na dachach budynków zgodnie z ustawą z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii, z zastrzeżeniem lit. c,
  - c) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowni;
- 11) zaopatrzenie w sieć telekomunikacyjną w oparciu o rozbudowę i budowę infrastruktury i sieci telekomunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) zaopatrzenie w gaz:
  - a) z sieci gazowych lub indywidualnych zbiorników,
  - b) dopuszczenie budowy sieci gazowych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 13) zaopatrzenie w energię elektryczną:
  - a) z sieci istniejących oraz perspektywnie nowo projektowanych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia,
  - b) z mikroinstalacji, w rozumieniu ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii, z dopuszczeniem lokalizacji odnawialnych źródeł energii na dachach budynków zgodnie z ustawą z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii oraz z zakazem lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowni;
- 14) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów komunalnych obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych i obowiązującym regulaminie utrzymania czystości i porządku w gminie;
- 15) w zakresie usuwania odpadów niebezpiecznych obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych.

### **Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe**

**§ 10.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa w zakresie usług: biurowych, rzemiosła, gastronomii, handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>, handlu hurtowego o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleni urządzonej, obiekty towarzyszące, wody powierzchniowe, parkingi, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) minimalną intensywność zabudowy: 0,3,
  - b) maksymalną intensywność zabudowy: 0,6,
  - c) maksymalną powierzchnię zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej,
  - e) maksymalną wysokość zabudowy: 9 m;
- 4) nakaz wykonania dachów dwuspadowych lub wielospadowych lub kształtowanych indywidualnie o kącie nachylenia połaci dachowych 8-30°;

- 5) gabaryty obiektów: maksymalną długość elewacji budynków przeznaczenia podstawowego lub minimalny wymiar poziomy pozostałych obiektów, z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej: 40 m;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy:
  - a) w odległości 15 m i 6 m od terenu 1KDW, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
  - b) w odległości 12 m od terenu 1ZL.
- 7) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

**§ 11.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **1P – 2P** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa produkcyjna, składy, magazyny, usługi obsługi komunikacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usług rzemiosła, zabudowa usług biurowych, zabudowa handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>, zabudowa handlu hurtowego o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>, zabudowa usług wystawienniczych, zieleń urządzonej, obiekty towarzyszące, wody powierzchniowe, parkingi, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) minimalną intensywność zabudowy: 0,4,
  - b) maksymalną intensywność zabudowy: 1,2,
  - c) maksymalną powierzchnię zabudowy: 70% powierzchni działki budowlanej,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 15% powierzchni działki budowlanej,
  - e) maksymalną wysokość zabudowy: 15 m;
- 4) nakaz wykonania dachów płaskich lub symetrycznych dwuspadowych lub wielospadowych lub kształtowanych indywidualnie o kącie nachylenia połaci dachowych 30-45°;
- 5) gabaryty obiektów: maksymalną długość elewacji budynków przeznaczenia podstawowego lub minimalny wymiar poziomy pozostałych obiektów, z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej: 100 m;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy:
  - a) dla terenu 1P: w odległości 15 m i 6 m od terenu 1KDW, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
  - b) dla terenu 1P: w odległości 15 m od terenu 2KDW,
  - c) dla terenu 1P: w odległości 17 m i 12 m od południowej i zachodniej granicy obszaru objętego planem miejscowym, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
  - d) dla terenu 1P: w odległości 6 m od terenu 1KDP,
  - e) dla terenu 2P: w odległości 20 m od północnej granicy obszaru objętego planem miejscowym, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
  - f) dla terenu 2P: w odległości 12 m od terenu 1ZL,
  - g) dla terenu 2P: w odległości 15 m od terenu 1KDW,
  - h) dla terenu 2P: w odległości 12 m od terenu 1E,
  - i) dla terenu 2P: w odległości 12 m od południowej granicy obszaru objętego planem miejscowym.
- 7) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

**§ 12.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1ZL** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: lasy;
- 2) zakaz zabudowy;
- 3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,1%.

§ 13. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **1ZP – 2ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej – skwery;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: wody powierzchniowe, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,1%.

§ 14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1KDGP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego – drogi krajowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,1%.

§ 15. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **1KDW – 2KDW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg wewnętrznych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających:
  - a) dla terenu 1KDW: 12 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonach wjazdów, skrzyżowań i placów manewrowych,
  - b) dla terenu 2KDW: 10 m,
- 4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,1%.

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1KDP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny ciągów pieszo-jezdných;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających: 5m;
- 4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,1%.

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1E** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: obiekty i urządzenia zaopatrzenia w energię elektryczną – stacje transformatorowe;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzonej, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) minimalną intensywność zabudowy: 0,3,
  - b) maksymalną intensywność zabudowy: 0,6,
  - c) maksymalną powierzchnię zabudowy: 80% powierzchni działki budowlanej,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni działki budowlanej,
  - e) maksymalną wysokość zabudowy: 15 m;
- 4) nakaz wykonania dachów płaskich lub symetrycznych dwuspadowych o kącie nachylenia połaci dachowych 25-45°;
- 5) gabaryty obiektów:
  - a) minimalną długość elewacji budynków przeznaczenia podstawowego: 3 m,
  - b) minimalną długość elewacji lub minimalny wymiar poziomy pozostałych obiektów, z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej: 1 m;

- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości 6 m od terenu 1KDW oraz w odległości 12 m od południowej granicy obszaru objętego planem miejscowym;
- 7) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,1%.

**§ 18.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1K** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: obiekty i urządzenia unieszkodliwiania ścieków – przepompownie ścieków;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) minimalną intensywność zabudowy: 0,3,
  - b) maksymalną intensywność zabudowy: 0,6,
  - c) maksymalną powierzchnię zabudowy: 80% powierzchni działki budowlanej,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni działki budowlanej,
  - e) maksymalną wysokość zabudowy: 15 m;
- 4) nakaz wykonania dachów płaskich lub symetrycznych dwuspadowych o kącie nachylenia połaci dachowych 25-45°;
- 5) gabaryty obiektów:
  - a) minimalną długość elewacji budynków przeznaczenia podstawowego: 3 m,
  - b) minimalną długość elewacji lub minimalny wymiar poziomy pozostałych obiektów, z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej: 1 m;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości 6 m od terenu 1KDW oraz w odległości 12 m od południowej granicy obszaru objętego planem miejscowym;
- 7) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,1%.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

**§ 19.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żary.

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

Przewodniczący Rady Gminy

**Leszek Kasprów**

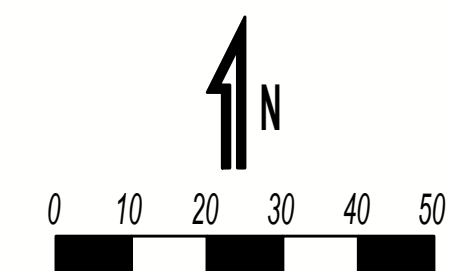


# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI SIENIAWA ŻARSKA

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr XXXIX/384/22 Rady Gminy Żary z dnia 12 maja 2022 roku

RYSUNEK PLANU MIEJSCOWEGO

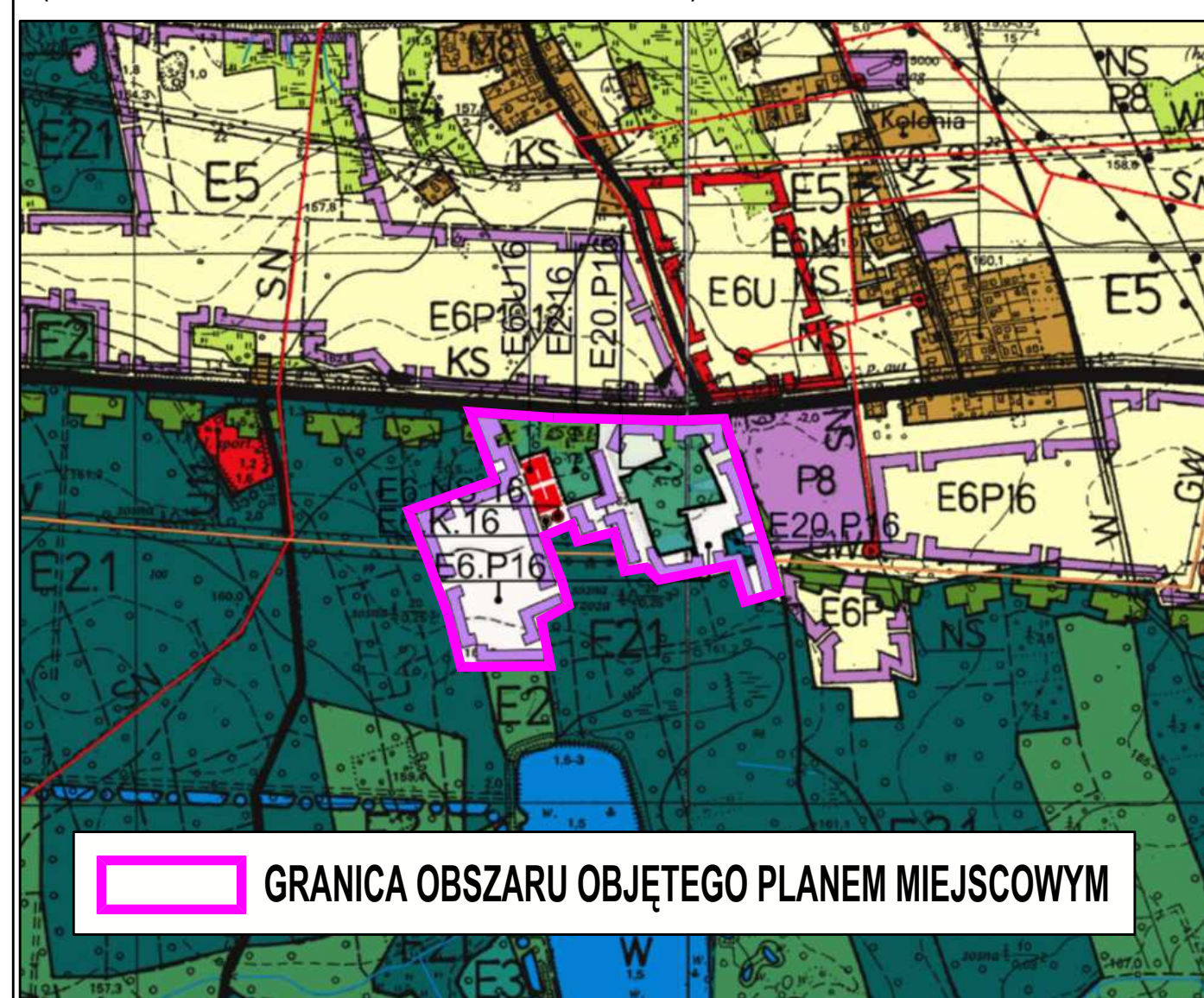
Skala 1 : 1000



LEGENDA	
Ustalenia planu miejscowego	
	Granica obszaru objętego planem miejscowym
	Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	Nieprzekraczalne linie zabudowy
	U Tereny zabudowy usługowej
	P Tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej
	ZL Tereny lasów
	ZP Tereny zieleni urządzonej
	KDGP Tereny dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego
	KDW Tereny dróg wewnętrznych
	KDP Tereny ciągów pieszo-jezdnych
	E Tereny obiektów i urządzeń zaopatrzenia w energię elektryczną
	K Tereny obiektów i urządzeń unieszkodliwiania ścieków
	12 m Wymiarowanie terenów dróg oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy



Wyrzys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żary (Uchwała Nr XII/113/00 z dnia 27 kwietnia 2000 r. ze zmianami)



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXIX/384/22

Rady Gminy Żary

z dnia 12 maja 2022 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY ŻARY O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG  
WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO  
PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI SIENIAWA ŻARSKA.**

W związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 503), stwierdza się, że do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sieniawa Żarska w wyznaczonym terminie nie zostały złożone uwagi. W związku z powyższym nie ma podstaw do dokonania rozstrzygnięcia.

**ROZSTRZYGNĘCIE RADY GMINY ŻARY 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**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 503), w związku z art. 7 ust. 1 pkt 2 i pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 559), Rada Gminy Żary rozstrzyga, co następuje:

**§ 1.** Przyjmuje się do realizacji następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej oraz rozbudowy układu komunikacyjnego, należące do zadań własnych gminy, zapisane w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sieniawa Żarska:

- 1) budowa sieci wodociągowych,
- 2) budowa sieci kanalizacyjnych.

**§ 2.** Koszty realizacji zadań wskazanych w § 1 będą zależne od zastosowanych technologii oraz uwarunkowań zaistniałych w trakcie realizacji zadań. Zostaną one ustalone w drodze zamówień publicznych.

**§ 3.** Ustala się następujące źródła finansowania zadań gminnych, w zakresie wymienionym w niniejszym rozstrzygnięciu, zgodnie z przepisami o finansach publicznych:

- 1) środki własne – w oparciu o budżet i wieloletnią prognozę finansową Gminy Żary, w kolejnych latach po uchwaleniu planu, stosownie do potrzeb i możliwości przeznaczane będą środki na realizację zadań gminnych w zakresie infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem dochodów z opłat od wzrostu wartości nieruchomości, podatków i opłat adiacenckich;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, m.in. poprzez dotacje, pożyczki preferencyjne, kredyty, inne środki zewnętrzne, w tym fundusze Unii Europejskiej;
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXIX/384/22  
Rady Gminy Żary  
z dnia 12 maja 2022 r.

Zalacznik4.gml



**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 503) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.**

## Uzasadnienie

### sporządzone na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 503)

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sieniawa Żarska, wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ustawy realizuje poprzez:

#### **1. Uwzględnienie wymagań ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walorów architektonicznych i krajobrazowych ustalając zasady kształtowania zabudowy w § 5.**

Wprowadzono takie zapisy jak nakaz lokalizacji budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Dla terenów zabudowy U i P oraz dla terenu lasu ZL (dla przypadków zabudowy dopuszczonej w myśl przepisów odrębnych) ustalono minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, maksymalną powierzchnię zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, geometrię i kąt nachylenia połaci dachowych, a także gabaryty obiektów.

#### **2. Uwzględnienie wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych w zapisach § 5, ustalając zasady ochrony środowiska, przyrody.**

Zakazano lokalizacji w granicach obszaru objętego planem miejscowym zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2021 r. poz. 1973 z późn. zm.) oraz większości przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Dopuszczono lokalizację w granicach obszaru objętego planem miejscowym przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

#### **3. Uwzględnienie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych w § 8, ustalając wymogi dotyczące miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.**

W § 8 ustalono minimalną liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i zasady ich realizacji.

#### **4. Uwzględnienie walorów ekonomicznych przestrzeni i prawa własności, ustalając przeznaczenie terenów pod zabudowę, zgodnie z predyspozycjami terenów i wnioskami właścicieli nieruchomości.**

Przeanalizowano predyspozycje terenów biorąc pod uwagę ich usytuowanie, wyposażenie w infrastrukturę techniczną lub możliwość takiego wyposażenia przy niewielkich nakładach finansowych, waloryzację terenów, a także klasyfikację terenów dokonaną w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żary. Wzięto także pod uwagę plany rozwojowe dla tego terenu zgodnie z wolą właściciela nieruchomości.

#### **5. Uwzględnienie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa nie wprowadzając zapisów mogących zagrazić obronności i bezpieczeństwu państwa.**

Nie dokonano ingerencji w zapisy planu z uwagi na brak przedmiotowych zagadnień w zakresie sporządzenia zmiany planu miejscowego.

#### **6. Uwzględnienie potrzeb interesu publicznego w § 9, ustalając warunki zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną umożliwiające prowadzenie spójnej polityki infrastrukturalnej na obszarze miejscowości.**

Ustalono możliwości wyposażenia terenów w infrastrukturę techniczną, które stwarzają możliwości realizacji zadań własnych gminy w tym zakresie. Zapisy planu miejscowego umożliwiają na optymalny wybór rozwiązań technicznych. Możliwe jest powiązanie infrastrukturalne terenu z pozostałą częścią wsi Sieniawa Żarska.

#### **7. Uwzględnienie potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych w § 9, ustalając zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.**

Ustalono możliwości rozwoju infrastruktury technicznej, nie wprowadzając zapisów ograniczających lokalizację sieci szerokopasmowych.

#### **8. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej prowadząc procedurę**

**planistyczną przy udziale społeczeństwa, a także umożliwiając składanie wniosków i uwag do planu miejscowego, w tym drogą elektroniczną.**

Procedurę planistyczną rozpoczęto ogłoszeniem o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu miejscowego w prasie, na tablicy ogłoszeń i w BIPie, z umożliwieniem składania wniosków m.in. drogą elektroniczną. Dalsza część procedury jest prowadzona w sposób jawny i w sposób dostępny publicznie.

**9.Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych prowadząc procedurę planistyczną w sposób umożliwiający każdorazowy dostęp do informacji publicznej, w tym projektu planu miejscowego i dokumentów planistycznych.**

Każdy element procedury planistycznej jest dostępny do wglądu w ramach informacji publicznej.

**10.Uwzględnienie potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności w § 9, ustalając docelowo zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, z dopuszczeniem indywidualnych ujęć wody.**

Zapisy planu miejscowego umożliwiają docelowe pozyskanie wody do celów zaopatrzenia ludności z sieci wodociągowej, z możliwością wykorzystania indywidualnych ujęć wody. Zasoby wodne obszaru opracowania planu umożliwiają zapewnienie wody w odpowiedniej ilości i jakości.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sieniawa Żarska, wymogi wynikające z art. 1 ust. 3 i 4 ustawy realizuje poprzez wyznaczenie terenów zabudowy:

- w oparciu o ustalenia studium oraz predyspozycje terenów,
- na terenach położonych w sąsiedztwie istniejącej zabudowy o zbliżonych funkcjach,
- z bezpośrednim dostępem do dróg oraz sieci infrastruktury technicznej.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sieniawa Żarska jest zgodny z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 (Uchwała Nr XVII/192/20 Rady Gminy Żary z dnia 14 maja 2020 r.).

Ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sieniawa Żarska mają pozytywny wpływ na finanse gminy. Prognozowane przychody gminy wynikają z prawdopodobieństwa wystąpienia opłaty planistycznej, opłaty adiacenckiej, zysków ze sprzedaży nieruchomości gminnych, wzrostu podatku od nieruchomości oraz opłaty od czynności cywilno-prawnych. Planowane koszty gminy dotyczą wydatków związanych z wyposażeniem terenu w infrastrukturę techniczną.