

**Uchwała Nr .....**

**Rady Gminy Żary**

**z dnia .....**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla terenu położonego w obrębie ewidencyjnym Sieniawa Żarska  
na południe od drogi krajowej nr 12.**

**(projekt)**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688) oraz art. 18 ust 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr XLV/437/22 Rady Gminy Żary z dnia 22 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie ewidencyjnym Sieniawa Żarska na południe od drogi krajowej nr 12, 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 dla terenu położonego w obrębie ewidencyjnym Sieniawa Żarska na południe od drogi krajowej nr 12.
  3. Granice obszaru objętego planem miejscowym oznaczono na części graficznej planu miejscowego.
  4. Plan miejscowy składa się z tekstu planu miejscowego, zawartego w treści niniejszej uchwały oraz z części graficznej planu miejscowego w skali 1:1000, stanowiącej 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 dla terenu położonego w obrębie ewidencyjnym Sieniawa Żarska na południe od drogi krajowej nr 12;
    - 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 części graficznej 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 połączeń 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 przedsięwzięciach mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia zdefiniowane w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.
2. Niezdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.
- § 3.** Obowiązującymi ustaleniami planu miejscowego są ustalenia uchwały oraz następujące ustalenia części graficznej planu miejscowego:
- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
  - 4) przeznaczenia terenów:
    - a) U – teren usług,
    - b) PP-PS – teren produkcji przemysłowej oraz składów i magazynów,
    - c) L – teren lasu,
    - d) KDR – teren drogi głównej ruchu przyspieszonego,
    - e) KDL – teren drogi lokalnej,
    - f) KDD – teren drogi dojazdowej,
    - g) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
    - h) IE – teren elektroenergetyki,
    - i) IK – teren kanalizacji;
  - 5) wymiarowanie terenów komunikacji i 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, w tym zakazu zabudowy – 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 częścią graficzną 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;
- 3) dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

**§ 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) terenu oznaczonego na części graficznej planu miejscowego symbolem 1U: 10 m,
  - b) terenów oznaczonych na części graficznej planu miejscowego symbolami 1PP-PS – 4PP-PS: 15 m;
- 2) minimalne powierzchnie działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału:
  - a) terenu oznaczonego na części graficznej planu miejscowego symbolem 1U: 400 m<sup>2</sup>,
  - b) terenów oznaczonych na części graficznej planu miejscowego symbolami 1PP-PS – 4PP-PS: 600 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 luków 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 teren drogi lokalnej 1KDL, teren drogi dojazdowej 1KDD oraz teren komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR, mające poprzez teren 1KDL bezpośrednie powiązanie z drogą krajową nr 12, zlokalizowaną bezpośrednio poza północną granicą obszaru objętego planem miejscowym i planowaną do rozbudowy o teren 1KDR;
- 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 produkcji przemysłowej, składów i magazynów: 20 miejsc do parkowania na każdych 100 zatrudnionych;
- 3) minimalną ilość miejsc do parkowania pojazdów wyposażonych w kartę parkingową: 1 miejsce do parkowania na każde 100 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, z dopuszczeniem ich funkcjonowania wyłącznie do czasu wyposażenia terenów w sieć kanalizacyjną;
- 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) z odnawialnych źródeł energii dopuszczonych do realizacji na poszczególnych terenach,
  - c) z zakazem 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 odnawialnych źródeł energii dopuszczonych do realizacji na poszczególnych terenach,
  - c) 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 części graficznej 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>, zabudowy usług wystawienniczych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona, obiekty towarzyszące, wody powierzchniowe, parkingi, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii oraz niebędących mikroinstalacją pozostałych

instalacji odnawialnych źródeł energii wytwarzających energię elektryczną z energii promieniowania słonecznego, będących urządzeniami innymi niż wolnostojące;

- 4) 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;
- 5) nakaz wykonania dachów dwuspadowych lub wielospadowych lub kształtowanych indywidualnie o kącie nachylenia połaci dachowych 8-30°;
- 6) gabaryty obiektów: maksymalną długość elewacji budynków przeznaczenia podstawowego lub maksymalny wymiar poziomy pozostałych obiektów, z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej: 40 m;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy:
  - a) w odległości 15 m od terenu 1KR, zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
  - b) w odległości 12 m od terenu 1L;
- 8) 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 części graficznej planu miejscowego symbolami **1PP-PS – 4PP-PS** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa produkcji przemysłowej, składy, magazyny;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usług obsługi komunikacji, 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 urządzona, zieleń naturalna, obiekty towarzyszące, wody powierzchniowe, parkingi, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii oraz niebędącej mikroinstalacją pozostałych instalacji odnawialnych źródeł energii wytwarzających energię elektryczną z energii promieniowania słonecznego, będących urządzeniami innymi niż wolnostojące;
- 4) 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;
- 5) nakaz wykonania dachów płaskich lub symetrycznych dwuspadowych lub wielospadowych lub kształtowanych indywidualnie o kącie nachylenia połaci dachowych 8-45°;

- 6) gabaryty obiektów: maksymalną długość elewacji budynków przeznaczenia podstawowego lub maksymalny wymiar poziomy pozostałych obiektów, z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej: 150 m;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy:
  - a) dla terenu 1PP-PS: w odległości 20 m od terenu 1KDR, w odległości 15 m od terenu 1KR, w odległości 12 m od terenu 1L oraz w odległości 17 m i 12 m od południowej i zachodniej granicy obszaru objętego planem miejscowym, zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
  - b) dla terenu 2PP-PS: w odległości 20 m od terenu 1KDR, w odległości 15 m od terenów 1KDL i 1KR oraz w odległości 12 m od terenu 1L,
  - c) dla terenu 3PP-PS: w odległości 15 m od terenów 1KDL i 1KR, w odległości 12 m od południowej granicy obszaru objętego planem miejscowym, w odległości 12 m od terenu 1IE oraz w odległości 5m i 10 m od terenu 1KDD,
  - d) dla terenu 4PP-PS: w odległości 20 m od terenu 1KDR oraz w odległości 10 m od terenów 1KDL i 1KDD;
- 8) 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 części graficznej planu miejscowego symbolem **1L** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren lasu;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) minimalną intensywność zabudowy: 0,
  - b) maksymalną intensywność zabudowy: 0,4,
  - c) maksymalną powierzchnię zabudowy: 20% powierzchni działki budowlanej,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80% powierzchni działki budowlanej,
  - e) maksymalną wysokość zabudowy: 9 m;
- 3) nakaz wykonania dachów dwuspadowych lub wielospadowych lub kształtowanych indywidualnie o kącie nachylenia połaci dachowych 8-30°;
- 4) gabaryty obiektów: maksymalną długość elewacji budynków przeznaczenia podstawowego lub maksymalny wymiar poziomy pozostałych obiektów, z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej: 40 m;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy:
  - a) w odległości 20 m od terenu 1KDR, zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
  - b) w odległości 15 m od terenu 1KR, zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego;
- 6) 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 terenu oznaczonego na części graficznej planu miejscowego symbolem **1KDR** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi głównej ruchu przyspieszonego – obszar planowanej rozbudowy drogi krajowej nr 12;
- 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%.

§ 14. Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu miejscowego symbolem **1KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi lokalnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego;
- 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%.

§ 15. Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu miejscowego symbolem **1KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi dojazdowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających: 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 części graficznej planu miejscowego symbolem **1KR** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających: 12 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonach wjazdów, skrzyżowań i placów manewrowych, zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego;
- 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 części graficznej planu miejscowego symbolem **1IE** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren elektroenergetyki – stacje transformatorowe;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona, 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 1KR 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 części graficznej planu miejscowego symbolem **1IK** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren kanalizacji – 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 1KR 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.

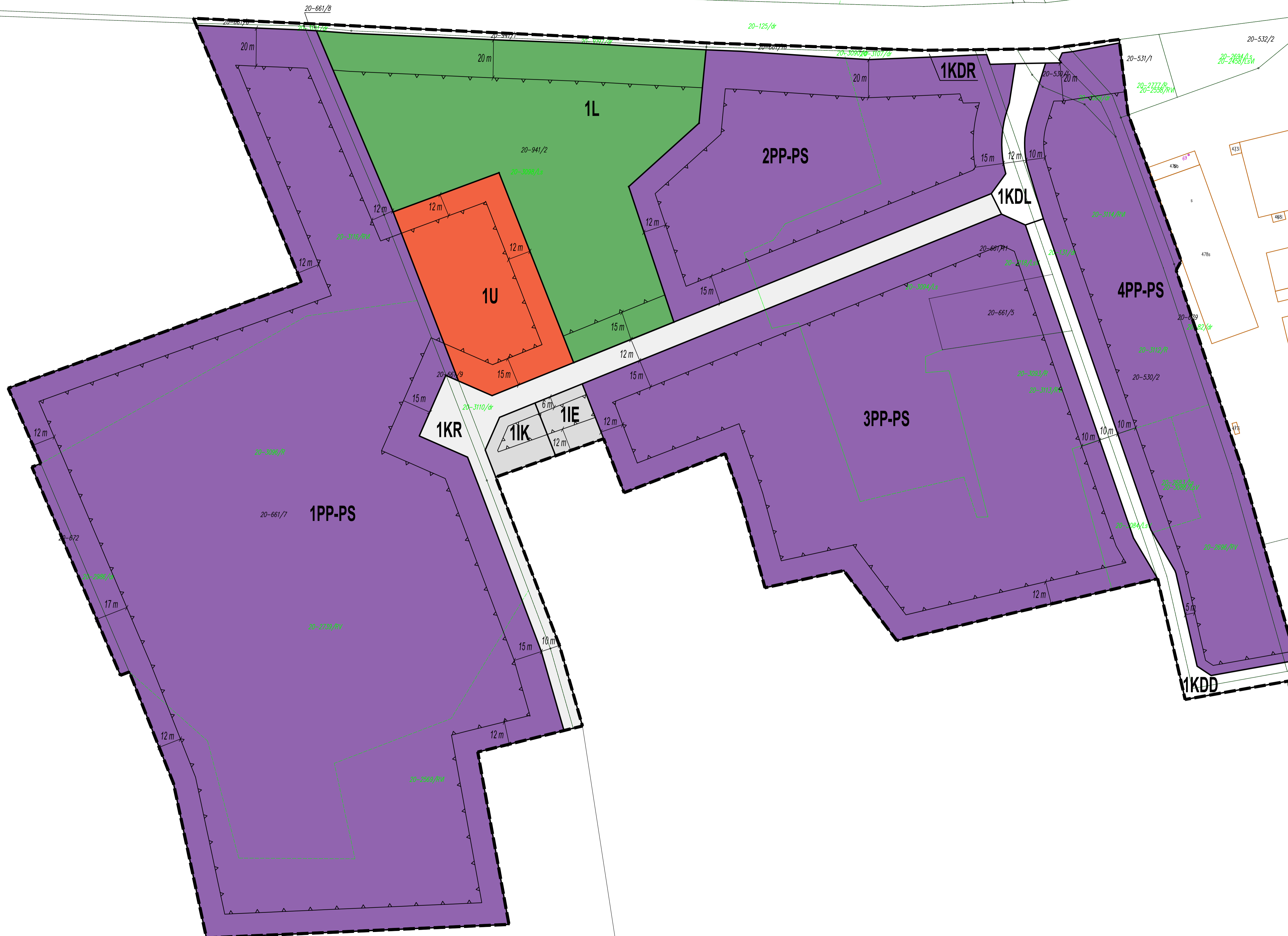
**§ 20.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
DLA TERENU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE EWIDENCYJNYM SIENIAWA ŻARSKA NA POŁUDNIE OD DROGI KRAJOWEJ NR 12**

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr ..... Rady Gminy Żary z dnia ..... r.  
CZĘŚĆ GRAFICZNA

SKALA 1 : 1000



Wzrós ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żary (Uchwała Nr XII/11300 Rady Gminy Żary z dnia 27 kwietnia 2000 r. ze zm.)

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM

**OZNACZENIA OGÓLNE**

1-19 USTALENIA PRZEPISY WYKONANE W PLANIE MIEJSCOWYM

**FUNKCJE OBSZARÓW**

U (USŁUGI PUBLICZNE)

PP-PS (WYTWÓRCZOŚĆ PRZEMYSŁOWA I SKŁADY TRANSPORTU)

L (LEŚNICTWO I TERENY ODMARTELONE)

**DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNE**

2 (OBSZAR LASÓW DO REZERWACYI)

3 (OBSZAR ROLNICZY, KTÓRE MOGĄ BYĆ PRZEZNAČONE POD ZABUDOWĘ)

16 (OBSZAR WYKŁADAJĄCY OPRACOWANIA PLANU MIEJSCOWEGO)

20 (OBSZAR LASÓW DO REZERWACYI PRZEZNAČONY POD ZABUDOWĘ)

21 (OBSZAR KIERUNKOWEGO ZAINWESTOWANIA)

**KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI**

KDR (KONCEKALNA DROGA KOLEJOWA KRAJOWA WŁASNOŚCI PAŃSTWA)

**KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

KS (KIERUNEK TRAFASJACJA)

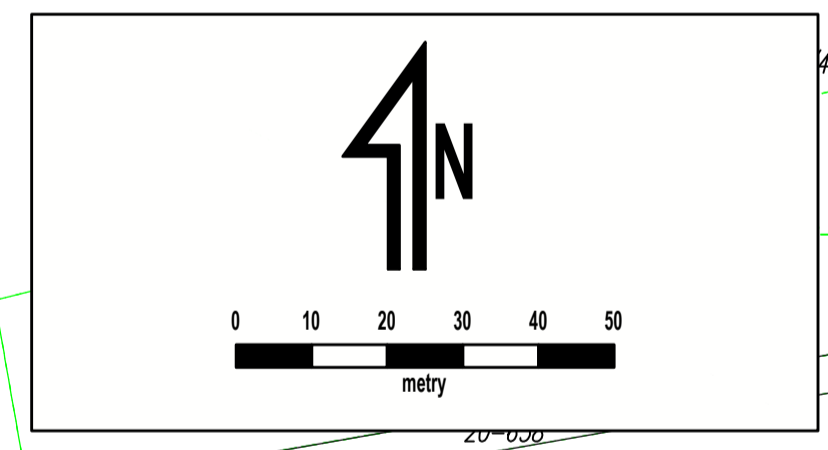
K (KIERUNEK PRZEPOMPOWNIA SCIEKÓW)

**OCHRONA WARTOŚCI**

STREFA FUNKCYJNEGO KRAJOWEGO

Część graficzna planu miejscowego sporządzona z wykorzystaniem mapy ewidencji gruntów i budynków w postaci wektorowej, pozyskanej na podstawie licencji Starosty Żarskiego nr GK.6642.2149.2022.0811\_CL1 z dnia 18.11.2022 r.

Układ współrzędnych 2000 EPSG 2176.



**LEGENDA**

Ustalenia planu miejscowego

	Granice obszaru objętego planem miejscowym
	Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	Nieprzekraczalna linia zabudowy
	U Teren usług
	PP-PS Teren produkcji przemysłowej oraz składów i magazynów
	L Teren lasu
	KDR Teren drogi głównej ruchu przyspieszonego
	KDL Teren drogi lokalnej
	KDD Teren drogi dojazdowej
	KR Teren komunikacji drogowej wewnętrznej
	IE Teren elektroenergetyki
	IK Teren kanalizacji
	Wymiarowanie terenów komunikacji i linii zabudowy



## UZASADNIENIE

### sporządzone na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977)

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie ewidencyjnym Sieniawa Żarska na południe od drogi krajowej nr 12, wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ustawy realizuje poprzez:

**1. Uwzględnienie wymagań ładu 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 PP-PS 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 § 6, 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 2024 r. poz. 54) 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 zagrozić 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 § 8, 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 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 dla terenu położonego w obrębie ewidencyjnym Sieniawa Żarska na południe od drogi krajowej nr 12, 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 dla terenu położonego w obrębie ewidencyjnym Sieniawa Żarska na południe od drogi krajowej nr 12 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 dla terenu położonego w obrębie ewidencyjnym Sieniawa Żarska na południe od drogi krajowej nr 12 mogą mieć negatywny wpływ na finanse gminy. Prognozowane przychody gminy wynikają z prawdopodobieństwa wystąpienia opłaty planistycznej, wzrostu podatku od nieruchomości oraz opłaty od czynności cywilno-prawnych. Planowane koszty gminy dotyczą wydatków związanych z wyposażeniem terenu w infrastrukturę techniczną, wykupem nieruchomości na potrzeby inwestycji publicznych związanych z budową dróg oraz spadku podatku od nieruchomości.