

Projekt

z dnia 29 listopada 2012 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY ŻARY**

z dnia 29 listopada 2012 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Grabik

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 - tekst jednolity ze zm.¹⁾), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647 tekst jednolity), w oparciu o uchwałę nr XXIV/224/09 Rady Gminy Żary z dnia 29 października 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Grabik, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żary uchwalonej uchwałą Nr XXXI/277/10 Rady Gminy Żary z dnia 30 września 2010 r. **uchwała się, co następuje :**

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Przedmiotem uchwały jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Grabik.

2. Granice terenu objętego planem określone zostały na rysunku planu, stanowiącym załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1: 1 000 wraz z wyrysem ze zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.

§ 2. 1. Przedmiotem ustaleń planu jest przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową, komunikację i infrastrukturę techniczną.

2. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą wyodrębnia się tereny wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, które przeznacza się pod:

- 1) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, oznaczoną symbolem **MN** ;
- 2) drogę wewnętrzną, oznaczoną symbolem **KDW** ;
- 3) infrastrukturę techniczną, oznaczoną symbolem **E** – elektroenergetyka.

§ 3. 1. Ustalenia planu w obszarze, o którym mowa w § 1 ust. 2, zawarte są w treści niniejszej uchwały, obejmującej:

- 1) rozdział 1, zawierający przepisy ogólne;
- 2) rozdział 2, zawierający przepisy obowiązujące w całym obszarze objętym planem, określające:

¹⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2002r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806, Dz. U. z 2003r. Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568, Dz. U. z 2004r. Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203, Dz. U. z 2005r. Nr 172 poz. 1441, Nr 175 poz. 1457, Dz. U. z 2006r. Nr 17 poz. 128, Nr 181 poz. 1337, Dz. U. z 2007r. Nr 48 poz. 327, Nr 138 poz. 974, Nr 173 poz. 1218, Dz. U. 2008r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, Dz. U. z 2009r. Nr 52, poz. 420, Nr 157 poz. 1241, Dz. U z 2010r. Nr 28 poz. 142 i 146, Nr 40 poz. 230, Nr 106 poz. 675, Dz. U. z 2011r. Nr 117 poz. 679, Nr 134 poz. 777, Nr 21 poz. 113, Nr 217 poz. 1281, Nr 149 poz. 887, Dz. U. z 2012r. poz. 567.

- a) zasady przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - b) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - c) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
 - d) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
 - e) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - f) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
 - g) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
 - h) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
 - i) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - j) stawkę procentową, służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* ;
- 3) rozdział 3, zawierający przepisy dotyczące wydzielonych stref, określające szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 4) rozdział 4, zawierający warunki zagospodarowania dla poszczególnych terenów, określające:
 - a) przeznaczenie terenów;
 - b) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
 - 5) rozdział 5, zawierający przepisy końcowe.

2. Odstępuje się od ustaleń dotyczących granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych (tereny górnicze, tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi i tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych) ze względu na brak ich występowania na terenie objętym planem.

3. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole literowe przeznaczenia terenów.

4. Pozostałe, niewymienione w ust. 2 elementy rysunku planu, jak np. treść podkładu mapowego, mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu.

§ 4. Ilekroć jest mowa o:

- 1) *uchwale* - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści zapisu nie wynika inaczej;
- 2) *planie* - należy przez to rozumieć wszystkie ustalenia dotyczące obszaru objętego niniejszą uchwałą;
- 3) *przepisach odrębnych* - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 4) *rysunku planu* - należy przez to rozumieć rysunek, o którym mowa w § 1 ust. 3 pkt 1 niniejszej uchwały;
- 5) *terenie* - należy przez to rozumieć obszar o tożsamym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym;
- 6) *przeznaczeniu podstawowym* - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który dominuje w obszarze wydzielonym liniami rozgraniczającymi, obejmujący min. 51 % powierzchni nieruchomości lub/i min. 51% powierzchni całkowitej wszystkich budynków istniejących i planowanych, położonych w jej granicach;
- 7) *przeznaczeniu dopuszczalnym* - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia inny niż podstawowy, który uzupełnia i wzbogaca użytkowanie podstawowe i nie może zaistnieć bez przeznaczenia podstawowego;
- 8) *wysokości zabudowy* - należy przez to rozumieć definicję zgodnie z *warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie*, z dopuszczeniem w bryle budynku lokalnych dominant o indywidualnych wysokościach, z zastrzeżeniem, iż rzut dominanty nie może przekroczyć 10 % powierzchni zabudowy tego budynku;

- 9) *powierzchni zabudowy* - należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy, tj. największą obszarowo powierzchnię poziomego rzutu jednej kondygnacji naziemnej, liczonej po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych wszystkich obiektów budowlanych, wraz z budynkami gospodarczymi i pomocniczymi, występującymi w obrębie danej nieruchomości;
- 10) *procentowym wskaźniku terenów biologicznie czynnych* – należy przez to rozumieć wartość procentową nieutwardzonych powierzchni pokrytych roślinnością na gruncie rodzimym w stosunku do całkowitej powierzchni działki;
- 11) *kondygnacji* - należy przez to rozumieć kondygnację nadziemną;
- 12) *nieuciążliwej działalności usługowej - nieuciążliwej działalności usługowej* - należy przez to rozumieć działalność, która nie powoduje negatywnego oddziaływania na otoczenie wynikającego z przekroczenia standardów środowiskowych (jeśli są określone w obowiązujących przepisach);
- 13) *zagospodarowaniu tymczasowym* - należy przez to rozumieć dotychczasowy sposób korzystania z terenu, do momentu wprowadzenia zainwestowania zgodnego z ustaleniami planu;
- 14) *nieprzekraczalnej linii zabudowy* - należy przez to rozumieć granicę poza którą nie może być wysunięte główne lico budynku, dopuszcza się wysunięcie przed linię zabudowy części budynku np. balkonów, loggii, ryzalitów i wykuszy oraz warstwy ocieplającej i elementów zagospodarowania terenu związanych z budynkiem, jak: schody, pochylnie, tarasy;
- 15) *reklamie wielkogabarytowej* - należy przez to rozumieć wolnostojące, trwale związane z gruntem urządzenia reklamowe, w tym umieszczane na elementach konstrukcyjnych, obiektach budowlanych lub ogrodzeniach, którego przynajmniej jeden z wymiarów przekracza 4,0m.;
- 16) *strefie technicznej* - należy przez to rozumieć strefy od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej obejmujące pasy terenu wzdłuż sieci, pozwalające na stały lub okresowy dostęp operatora kontrolującego stan sieci, a w przypadku awarii - na jej usunięcie, ustalane na podstawie rodzaju sieci, średnicy i głębokości jej posadowienia.

Rozdział 2.

Przepisy obowiązujące w całym obszarze objętym planem

§ 5. 1. Ustala się zasady przeznaczenia terenów .

2. Tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi mogą być zagospodarowane wyłącznie na cele zgodne z podstawowym przeznaczeniem lub łącznie z przeznaczeniem dopuszczalnym, zgodnie z ustaleniami określonymi w zapisach niniejszej uchwały, w tym warunkami zagospodarowania dla poszczególnych terenów, zawartymi w rozdziale 4.

3. W ramach terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, obok zagospodarowania zgodnego z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym, mogą występować miejsca postojowe dla samochodów osobowych, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz zieleń urządzona, o ile z treści uchwały zapisów szczegółowych nie wynika inaczej.

4. obiekty o wysokości równej i większej od 50.0m. nad poziomem terenu podlegają , przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, zgłoszeniu do Szefostwa Służby Ruchu lotniczego Sił Zbrojnych RP.

§ 6. 1. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w stosunku do wszelkich działań budowlanych, w szczególności dotyczących realizacji obiektów, budowy ogrodzeń, instalacji elementów reklamowych i obiektów małej architektury.

2. Nakazuje się:

- 1) dbanie o docelowe ukształtowanie linii zabudowy, zieleni i ogrodzeń od strony dróg;
- 2) zachowanie odpowiednich gabarytów budynków w zakresie ich wysokości, formy dachu i układu kalenicy, w dostosowaniu do budynków sąsiednich;
- 3) realizację w granicach każdej nieruchomości terenów biologicznie czynnych, do których należą tereny zieleni niskiej – trawniki, zieleni średniej - krzewy, zieleni wysokiej – drzewa.

3. Dopuszcza się:

- 1) lokalizację budynków garażowych oraz gospodarczych przy granicach między sąsiednimi działkami;
- 2) przeznaczenie pasa terenu pomiędzy linią zabudowy, a linią rozgraniczającą teren pod realizację:
 - a) utwardzonego wjazdu na teren działki;

- b) dojścia do budynku;
- c) zadaszonego i osłoniętego miejsca pod pojemniki na śmieci;
- d) miejsc do parkowania;
- e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- f) zieleni urządzonej i elementów małej architektury.

4. Zakazuje się:

- 1) stosowania materiałów wykończeniowych typu: blacha trapezowa i falista oraz siding;
- 2) lokalizacji reklam wielkogabarytowych;
- 3) realizacji ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

§ 7. 1. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

2. Zakazuje się lokalizowania inwestycji należących do przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem obiektów i urządzeń związanych z komunikacją oraz infrastrukturą techniczną.

3. W zakresie ochrony przed hałasem – teren oznaczony na rysunku planu symbolem „MN” - wskazuje się jako przyporządkowany rodzajowi „tereny mieszkaniowe”, z dopuszczalnym poziomem hałasu określonym w przepisach odrębnych.

4. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem nakazuje się stosowanie paliw ekologicznych, o niskiej zawartości związków siarki.

5. W zakresie ochrony powierzchni ziemi i środowiska przed odpadami:

1) nakazuje się:

a) zdjęcie wierzchniej warstwy ziemi organicznej, odpowiednie zdeponowanie oraz ponowne wykorzystanie przy robotach ziemnych związanych z realizacją inwestycji;

b) gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych zgodnie z regulacjami obowiązującymi w gminie;

2) dopuszcza się wykorzystanie dla potrzeb niwelacji terenu mas ziemnych, stanowiących grunt rodzimy, usuwany lub przemieszczany, w związku z realizacją przedsięwzięcia lub realizacją elementów zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem przepisów o ograniczeniu zmian naturalnego ukształtowania.

6. W zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem nakazuje się uszczelnianie powierzchni komunikacyjnych.

7. W zakresie ochrony terenów zieleni i wartości krajobrazowych nakazuje się:

1) utrzymanie, w miarę możliwości, istniejącej zieleni, z dopuszczeniem wycinki w sytuacji konieczności wprowadzenia niezbędnych rozwiązań z zakresu inwestycji, w tym dotyczących infrastruktury technicznej i komunikacji oraz porządkowania struktury osadniczej, pod warunkiem wyrównania strat poniesionych w strukturze zieleni;

2) kształtowanie nowej zieleni w sposób niekolidujący z zabudową, wprowadzanie nasadzeń, przy uwzględnieniu docelowej wysokości i rozłożystości.

§ 8. 1. Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej .

2. W przypadku odkrycia w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem , obowiązują przepisy odrębna dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

3. Na terenach objętych planem i w jego pobliżu brak jest obiektów i terenów wpisanych do rejestru zabytków i do ewidencji zabytków oraz brak obszarów z potencjalną lokalizacją zabytków archeologicznych.

§ 9. 1. Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych .

2. Na obszarze objętym planem przestrzenie publiczne stanowią drogi wewnętrzne.

3. Tereny komunikacji pieszej nakazuje się zagospodarować w sposób umożliwiający poruszanie się osobom niepełnosprawnym.

4. Dopuszcza się stosowanie na ciągach pieszych elementów:

- 1) małej architektury, zieleni i akcentów plastycznych;
- 2) użytkowych, w szczególności lamp oświetleniowych, słupów ogłoszeniowych, ławek, koszy na śmieci.

§ 10. 1. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości .

2. W obszarze objętym planem nie występują tereny podlegające scaleniu.
3. Dopuszcza się możliwość łączenia wydzielonych działek budowlanych.
4. Wszystkie ustalenia zdefiniowane dla dzielonej nieruchomości są jednocześnie obowiązujące dla każdej z nowo powstałych działek.
5. Postuluje się przeprowadzenie podziałów nieruchomości zgodnie z liniami postulowanymi, wyznaczonymi na rysunku planu.

6. W przypadku innego podziału niż określony w ust. 5:

- 1) nakazuje się:
 - a) uwzględnienie istniejącego i projektowanego uzbrojenia, z zachowaniem pasów eksploatacyjnych według zasad określonych przez dysponentów sieci;
 - b) zachowanie minimalnej powierzchni wydzielanej działki budowlanej - 700 m² oraz minimalnej szerokości działki 18,0m.;
- 2) zakazuje się wtórnych podziałów terenu przeznaczonego pod drogę wewnętrzną, oznaczoną na rysunku planu symbolem **KDW** ;
- 3) dopuszcza się na wszystkich terenach wydzielanie działek pod urządzenia infrastruktury technicznej o wielkości zapewniającej dostęp i obsługę tych urządzeń, pod warunkiem umożliwienia właściwego korzystania z dzielonej nieruchomości,

§ 11. 1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji .

2. Podstawowy układ komunikacji drogowej, obsługujący teren, stanowi droga powiatowa zlokalizowana poza granicą opracowania.

3. Uzupełnienie układu komunikacji stanowi projektowana droga wewnętrzna oznaczona na rysunku planu symbolem **KDW** .

4. W granicach pasa drogowego dopuszcza się realizację:

- 1) wszelkich elementów związanych bezpośrednio z komunikacją drogową, rowerową i pieszą;
- 2) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) elementów małej architektury;
- 4) zieleni.

5. W sytuacji przebudowy, rozbudowy i budowy elementów układu komunikacji należy uwzględnić projektowane oraz istniejące sieci uzbrojenia terenu, z dopuszczeniem ich przełożenia na koszt administratora drogi i na warunkach uzgodnionych z gestorem danej sieci.

§ 12. 1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej .

2. Ustala się ogólne zasady uzbrojenia terenów:

- 1) trasy projektowanych głównych sieci infrastruktury technicznej należy, w miarę możliwości, prowadzić w liniach rozgraniczających drogę, z uwzględnieniem umieszczenia w przekroju poprzecznym ulic wszystkich projektowanych docelowo sieci;
- 2) wzdłuż istniejących i projektowanych przebiegów sieci i przyłączy należy zachować pasy robocze o szerokości uzależnionej od ich typu i średnicy, ustalone indywidualnie przez właściwego dysponenta sieci, na których nie należy sytuować budynków, nasadzać drzew, lokalizować elementów małej architektury;
- 3) dopuszcza się:
 - a) zmianę przebiegu i parametrów sieci infrastruktury technicznej oraz możliwość ich przełożenia na koszt władających terenem, na warunkach ustalonych z gestorem danej sieci, o ile nie narusza to struktury danej sieci, nie pogarsza warunków obsługi i nie narusza interesów osób trzecich;
 - b) realizację sieci na terenie inwestora, za zgodą właściciela i na warunkach określonych przez dysponenta sieci.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się docelowo realizację wiejskiej sieci wodociągowej i pełne zaopatrzenie w wodę z tej sieci;
- 2) dopuszcza się możliwość budowy studni, do czasu realizacji sieci wodociągowej;
- 3) nakazuje się zapewnienie wymaganego zaopatrzenia wodnego do celów przeciwpożarowych.

4. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych i komunalnych oraz wód opadowych i roztopowych, zwanych dalej ściekami:

- 1) ustala się odprowadzenie ścieków, o ile spełniają parametry zgodne z przepisami odrębnymi, do sieci kanalizacyjnej;
- 2) dopuszcza się:
 - a) budowę szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości, do czasu realizacji systemu kanalizacji;
 - b) odprowadzanie wód opadowych z terenów mieszkaniowych na teren własnej nieruchomości, z możliwością wykorzystania ich do celów gospodarczych.

5. W zakresie gospodarki odpadami – nakazuje się usuwanie nieczystości poprzez gromadzenie na terenie działek odpadów stałych, z uwzględnieniem ich segregacji i wywóz ich na wysypisko przez wyspecjalizowane przedsiębiorstwo.

6. W zakresie elektroenergetyki:

- 1) ustala się pokrycie zapotrzebowania z istniejącej lub budowanej sieci elektroenergetycznej;
- 2) dopuszcza się realizację stacji transformatorowych na terenie inwestora.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło dopuszcza się dostawę ciepła dla celów grzewczych poprzez wykorzystanie nieuciążliwych źródeł ciepła, w tym: energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego lub innych niekonwencjonalnych ekologicznych źródeł.

8. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się budowę rozdzielczej sieci gazowej, o ile zaistnieją techniczne i ekonomiczne warunki dostarczania paliwa gazowego.

9. W zakresie telekomunikacji:

- 1) ustala się zapewnienie dostępu do istniejącej lub rozbudowanej sieci telekomunikacyjnej;
- 2) nakazuje się skablowanie sieci;
- 3) dopuszcza się lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu.

§ 13. 1. Ustala się sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

2. Zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych, z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów stanowiących zaplecze budowlane dla realizowanej inwestycji.

3. Nakazuje się likwidację tymczasowego zagospodarowania, w przypadku możliwości realizacji przeznaczenia zgodnego z ustaleniami planu.

§ 14. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, w wysokości 5% wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział 3.

Przepisy dotyczące wydzielonych stref, określające szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 15. Ustala się strefy techniczne, niewyznaczone graficznie na rysunku planu, dla istniejących i projektowanych sieci, o szerokości uzależnionej od ich średnicy i typu, ustalone indywidualnie przez właściwego dysponenta sieci, w granicach których zakazuje się lokalizacji zabudowy i trwałych nasadzeń.

Rozdział 4.

Warunki zagospodarowania dla poszczególnych terenów

§ 16. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem MN.

2. Ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;

2) dopuszczalne: nieuciążliwa działalność usługowa, handlowa lub rzemieślnicza, realizowana wyłącznie na zasadzie wykorzystania części budynku mieszkalnego, zajmująca maksymalnie 30 % powierzchni całkowitej budynku, pod warunkiem zagwarantowania właściwej obsługi w zakresie: dojazdów, dostaw, miejsc parkingowych, składowania odpadów.

3. Zagospodarowanie terenu, parametry i wskaźniki:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40% powierzchni działki;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30% powierzchni działki;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających tereny;
- 4) program parkingowy i garażowy:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej - nie mniej niż 1 miejsce postojowe lub garaż;
 - b) w przypadku prowadzenia działalności gospodarczej - nie mniej niż dodatkowe 1 miejsce postojowe na każde 25m² powierzchni użytkowej lokalu.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się:
 - a) szerokość elewacji frontowej – od 9,0 m do 15,0 m.;
 - b) wysokość zabudowy:
 - mieszkaniowej - do 2 kondygnacji, ale nie wyższa niż 10,0 m.,
 - gospodarczej i garaży - 1 kondygnacja, ale nie wyższa niż 4,0 m.;
- 2) w zakresie geometrii dachu:
 - a) dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia od 22° do 45°;
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych – dachy indywidualne, nawiązujące układem, spadkiem i kolorystyką do budynku mieszkalnego.

§ 17. 1. Wyznacza się teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDW.

2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się budowę nowych elementów układu komunikacyjnego wraz z budową sieci uzbrojenia technicznego;
- 2) dopuszcza się:
 - a) realizację elementów związanych z obsługą komunikacji;
 - b) stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie nawierzchni, oświetlenia, zieleni, elementów małej architektury;
 - c) korektę wyznaczonego na rysunku planu pasa drogowego w miejscu jego włączenia do istniejącej drogi powiatowej, w przypadku potencjalnej kolizji z istniejącym zadrzewieniem, przy zachowaniu parametru określonego w ust. 3.

3. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu - ustala się minimalną szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających wynoszącą 8,0m.

§ 18. 1. Wyznacza się teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczony na rysunku planu symbolem E.

2. Ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe -stacja transformatorowa wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;
- 2) dopuszczalne:
 - a) wszelkie urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
 - b) zieleń izolacyjna.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się:

- a) uciążliwości bądź szkodliwości dla środowiska wywołane przez obiekt i urządzenia nie mogą wykraczać poza granice terenu, na którym są zlokalizowane i tym samym nie powodować konieczności ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania;
 - b) zagwarantowanie dojazdu dla obsługi technicznej terenu i zagospodarowania;
- 2) dopuszcza się grodzienie terenu.

Rozdział 5. Przepisy końcowe

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żary.

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