

**Projekt**

z dnia 31 lipca 2019 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY GMINY ŻARY**

z dnia ..... 2019 r.

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

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 2018 r. poz. 994 z późn. zm.<sup>1)</sup>), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1945) i w oparciu o uchwałę 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. i po stwierdzeniu że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żary (uchwalonego uchwałą Nr ..... Rady Gminy Żary z dnia ..... ) uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Sieniawa Żarska 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, zmienionej uchwałą Nr III/27/18 Rady Gminy Żary z dnia 28 grudnia 2018 r.

2. Plan obejmuje obszar położony w granicach wsi Sieniawa Żarska określony na rysunku planu zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Podstawowym celem planu jest określenie przeznaczenia terenów oraz zasady zagospodarowania terenów przy uwzględnieniu ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju wsi Sieniawa Żarska.

4. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000, wraz z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żary;
- 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.

5. Ustalenia niniejszej uchwały określono zgodnie z obowiązującymi standardami, odpowiednio do zagadnień zawartych w art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1945).

6. Ze względu na brak przedmiotu regulacji na obszarze planu nie określa się: granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

**§ 2. 1.** Na rysunku planu obowiązują:

- 1) legenda oraz określenie skali rysunku planu;
- 2) oznaczenia:

---

<sup>1)</sup> zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy została ogłoszona w Dz.U. z 2018 r. poz. 1000, poz. 1349, poz. 1432.

- a) granicy obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
  - b) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - c) terenów o ustalonych w planie przeznaczeniach i zasadach zagospodarowania, wydzielonych liniami rozgraniczającymi, składające się z symbolu literowego przeznaczenia terenu i numeru wyróżniającego go spośród innych terenów stosownie do ustaleń rozdziału 3;
  - d) nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 3) oznaczenia o charakterze informacyjnym nie będące ustaleniami planu;
  - 4) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żary.

2. Na ustalenia o przeznaczeniu oraz sposobie zagospodarowania i warunkach zabudowy terenów, wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, składają się:

- 1) ustalenia ogólne zawarte w rozdziale 1;
- 2) ustalenia obowiązujące na całym obszarze planu zawarte w rozdziale 2;
- 3) ustalenia dotyczące przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania poszczególnych terenów, zawarte w rozdziale 3;
- 4) przepisy końcowe, zawarte w rozdziale 4.

3. Ustalenia planu stanowiące treść uchwały, odnoszą się odpowiednio do ustaleń wyrażonych w części graficznej planu i obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) *planie* – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w paragrafie 1 niniejszej uchwały;
- 2) *rysunku planu* – należy przez to rozumieć graficzny zapis planu, w skali 1:1000, będący załącznikiem nr 1 do przedmiotowej uchwały Rady Gminy Żary;
- 3) *przepisach odrębnych* – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy prawne wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 4) *terenie* – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą, o określonym przeznaczeniu podstawowym, oznaczony na rysunku planu symbolem literowym i liczbowym dla którego sformułowano zapisy ustaleń szczegółowych;
- 5) *przeznaczeniu podstawowym terenu* – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu wraz z niezbędnym zagospodarowaniem i obiektami towarzyszącymi, który został ustalony planem jako jedyny lub przeważający na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 6) *przeznaczeniu uzupełniającym terenu* – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który uzupełnia przeznaczenie podstawowe i nie może być realizowane bez przeznaczenia podstawowego w sposób ustalony planem;
- 7) *nieprzekraczalnej linii zabudowy* – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na wyłącznie którym dopuszcza się wznoszenie budynków, oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych, niebędących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz związanymi z nimi urządzeniami. Obiekty budowlane nie muszą przylegać do nieprzekraczalnej linii zabudowy, ale nie mogą jej przekraczać przy lokalizacji ścian frontowych budynków. Dopuszcza się wysunięcie przed linię zabudowy części budynku np. schody zewnętrzne, wejścia do budynków, pochylnie od 1,50 m – 2,0 m, balkony, galerie, tarasy i wykusze do 1,0 m, okapy i gzymsy do 0,8 m;
- 8) *wskaźnikach zagospodarowania terenu* – należy przez to rozumieć, ustalone w planie, wskaźniki: intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy oraz powierzchni terenu biologicznie czynnego;
- 9) *powierzchni zabudowy* – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęłą przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu, przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, a także powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego;

- 10) *powierzchni całkowitej zabudowy* – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji budynku w obrysie zewnętrznym ścian oraz wszystkich elementów wykraczających poza kubaturę obiektu tj. tarasów, schodów zewnętrznych, balkonów, podcieni, zjazdów do garaży w obrębie terenu;
- 11) *wskaźniku powierzchni zabudowy* – należy przez to rozumieć parametr, wyrażony jako procentowy udział powierzchni zabudowy wszystkich budynków w powierzchni działki budowlanej;
- 12) *wskaźnik intensywności zabudowy* – należy przez to rozumieć parametr wyrażony jako udział powierzchni całkowitej zabudowy w powierzchni działki budowlanej;
- 13) *wskaźniku powierzchni terenu biologicznie czynnego* – należy przez to rozumieć procentowy udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej;
- 14) *działalności nieuciążliwej* – należy przez to rozumieć każdą inną działalność niż wymienione w odrębnych przepisach przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko;
- 15) *zabudowie* – należy przez to rozumieć budynki lub zespoły budynków wraz z dojazdami, parkingami i innymi urządzeniami związanymi z ich obsługą;
- 16) *urządzeniach towarzyszących* – należy przez to rozumieć urządzenia infrastruktury technicznej, dojazdy i dojścia, parkingi i garaże, budynki gospodarcze, wiaty i zadaszenia, małą architekturę oraz inne obiekty i urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonej w przeznaczeniu podstawowym;
- 17) *zabudowie przemysłowej* – należy przez to rozumieć obiekty produkcji i związane z tą produkcją towarzyszące obiekty magazynowe oraz obiekty obsługi transportu (w tym warsztaty remontowe);
- 18) *ciągach pieszo-jezdnym* – należy przez to rozumieć drogi nie zaliczone do żadnej kategorii dróg publicznych, stanowiące dojścia i dojazdy, umożliwiające dostęp do drogi publicznej;
- 19) *drogach wewnętrznych* – należy przez to rozumieć drogi nie zaliczone do kategorii dróg publicznych, stanowiące drogi w osiedlach mieszkaniowych, drogi dojazdowe do obiektów użytkowanych przez podmioty prowadzące działalność gospodarczą, drogi dojazdowe do gruntów rolnych i leśnych;
- 20) *zieleni urządzonej* – należy przez to rozumieć teren pokryty roślinnością wysoką, średnio wysoką i niską, świadomie komponowany, spełniający zazwyczaj wielofunkcyjne zadania w zakresie ochrony oraz kształtowania środowiska i klimatu, pełniący funkcje społeczno-usługowe na rzecz mieszkańców, są to miejskie tereny zieleni i wypoczynku;
- 21) *zagospodarowaniu tymczasowym* – należy przez to rozumieć dotychczasowy sposób korzystania z terenu, do momentu wprowadzenia zainwestowania, zgodnego z ustaleniami planu;
- 22) *stawce procentowej* – należy przez to rozumieć wzrost wartości nieruchomości spowodowany ustaleniami planu, upoważniający do pobrania od właściciela jednorazowej opłaty w przypadku jej zbycia, zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1945);
- 23) *strefie technicznej, w tym strefie uciążliwości, strefie ochronnej i strefie kontrolowanej* – należy przez to rozumieć strefy od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej obejmujące: pas terenu wzdłuż sieci po jej obu stronach, pozwalający na stały lub okresowy dostęp operatora kontrolującego stan sieci, a w przypadku awarii – na jej usunięcie, szerokość tej strefy ustala się na podstawie rodzaju sieci, średnicy i głębokości posadowienia;
- 24) w odniesieniu do innych określeń użytych w niniejszej uchwale, a nieujętych w § 3 należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami i aktami prawnymi oraz definicjami słownikowymi.

## **Rozdział 2.**

### **Przepisy obowiązujące w całym obszarze planu**

#### **§ 4. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.**

1. Tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, mogą być zagospodarowane wyłącznie na cele zgodne z podstawowym przeznaczeniem lub łącznie na cele przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego, zgodnie z ustaleniami określonymi w rozdziale 3 oraz zasadami określonymi w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały z zastrzeżeniem, iż zagospodarowanie na cele zgodne z przeznaczeniem uzupełniającym nie może zaistnieć samodzielnie oraz stanowić więcej niż 49% zagospodarowania.

2. Ustalenia planu definiowane dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują dla każdej nieruchomości położonej w jego granicach.

3. Do odczytywania odległości od wyznaczonych na rysunku planu linii, jako punkt odniesienia przyjmuje się oś danej linii.

4. Nakazuje się konieczność zgłaszania wszelkich projektowanych obiektów o wysokości równej i większej od 50,0 m n.p.t. zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.**

1. Dla zapewnienia ładu przestrzennego, jego ochrony i kształtowania nakazuje się:

- 1) dbanie o docelowe ukształtowanie i zagospodarowanie linii zabudowy i linii zieleni wokół ulic – koordynację pomiędzy liniami zabudowy, zielenią kompozycyjną i izolacyjną, elementami reklam i informacjami wizualnej, ogrodzeniami nieruchomości itp.;
- 2) realizowanie terenów biologicznie czynnych, do których należą: tereny zieleni niskiej – trawniki, zieleni średniej – krzewy i zieleni wysokiej – drzewa istniejące i projektowane, w granicach każdej działki o procencie powierzchni ustalonym w zapisach szczegółowych;
- 3) lokalizowanie zabudowy z zachowaniem określonych przez ustalone w planie w rozdziale 3, parametry i wskaźniki, nawiązujące do istniejącego ukształtowania zabudowy w zakresie podstawowych parametrów – intensywności, układu i skali zabudowy wraz z towarzyszącą zielenią;
- 4) kształtowanie formy i gabaryty obiektów oraz ich usytuowaniu na działce wraz z innymi elementami zagospodarowania (ogrodzenie, obiekty małej architektury oraz zieleń) w dostosowaniu do cech lokalnego krajobrazu i otaczającego zainwestowania w zakresie wysokości, ukształtowania, pokrycia dachów w celu harmonijnego wkomponowania nowych elementów zagospodarowania w otoczenie uwzględniając ukształtowanie i położenie terenu, jego widoczność na i z tych terenów;
- 5) lokalizowanie głównych wejść reprezentacyjnych elewacji i ozdobnej zieleni od strony dróg publicznych;
- 6) dla obiektów dopuszcza się stosowanie kolorów zastrzeżonych jako identyfikacja firm;
- 7) kształtowania zespołów zieleni:
  - a) w obrębie linii rozgraniczających ulic publicznych, w zależności od parametrów drogi, formować jako:
    - szpalery drzew, kształtowane w sposób regularny, w jednakowych odległościach między drzewami dostosowanymi do gatunku i pokroju drzewa;
    - ciągi żywopłotów lub komponowane zgrupowania zieleni niskiej;
  - b) w zespołach parkingowych kształtować w formie pojedynczych drzew i zgrupowań zieleni niskiej, usytuowanych w ciągach miejsc parkingowych lub w miejscach oddzielających poszczególne ciągi, przyjmując zasadę, że na każde 10 stanowisk parkingowych winno przypadać, co najmniej 1 drzewo;
  - c) roślinność gatunkowo zróżnicować ze względu na wysokość, walory ozdobne oraz zmienne właściwości w różnych porach roku.

#### **§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.**

1. Ustala się zasady ochrony środowiska, zgodnie z którymi zakazuje się:

- 1) lokalizacji inwestycji stanowiących przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem obiektów służących celom publicznym, w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej i infrastruktury telekomunikacyjnej, dróg publicznych i obiektów infrastruktury technicznej i drogowej;
- 2) lokalizacji zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku poważnej awarii zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) lokalizacji obiektów i urządzeń, których uciążliwość przekracza granice posiadanej nieruchomości oraz przekracza normy określone jako znacząco oddziaływające na zdrowie ludzi i środowisko.

2. Dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w ramach określonych w planie przeznaczeń oraz funkcji i obiektów im towarzyszących pod warunkiem, iż spełnione będą dopuszczalne normy określające standardy jakości środowiska.

3. W zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem:

- 1) zakazuje się prowadzenia gospodarki ściekowej mogącej mieć negatywny wpływ na wody podziemne;

- 2) nakazuje się utwardzanie lub uszczelnianie powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, w tym zagrożonych substancjami szczególnie szkodliwymi dla środowiska wodnego, w sposób uniemożliwiający przedostawanie się tych zanieczyszczeń do wód i do gruntów;
- 3) nakazuje się instalowanie urządzeń oczyszczających wody opadowe i roztopowe tj. separatorów i osadników na terenie baz sprzętowo-transportowych, magazynów paliw, zakładów usług motoryzacyjnych i innych, w których istnieje niebezpieczeństwo zanieczyszczenia wód opadowych substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami toksycznymi;
- 4) nakazuje się ograniczenie wykopów i innych prac ziemnych do niezbędnego minimum, zapewniając ochronę wód gruntowych i podziemnych przed zanieczyszczeniami, a w trakcie budowy zastosowania rozwiązań technicznych wykluczających możliwość spływu wód z obszarów zainwestowanych do wód gruntowych;
- 5) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków oraz odprowadzania wód opadowych, które nie spełniają obowiązujących norm czystości do wód powierzchniowych oraz gruntu.

#### 4. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem:

- 1) nakazuje się spełnienie warunków szczególnych w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza oraz hermetyzację procesów technologicznych;
- 2) nakazuje się stosowanie paliw ekologicznych czystych (o niskiej zawartości związków siarki).

#### 5. W zakresie ochrony przed promieniowaniem:

- 1) nakazuje się zachowanie poziomów pól elektromagnetycznych poniżej dopuszczalnych lub na tych poziomach zgodnie z przepisami ustawy prawo ochrony środowiska;
- 2) zakazuje się lokalizacji instalacji infrastruktury radio- i telekomunikacyjnej w sposób mogący negatywnie oddziaływać na ludzi;
- 3) zakazuje się lokalizacji i eksploatacji instalacji i urządzeń powodujących ponadnormatywną emisję substancji i energii.

6. W zakresie ochrony przed hałasem komunikacyjnym i przemysłowym: zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń przekraczających wymogi w zakresie dopuszczalnych wartości poziomu dźwięku, w szczególności w stosunku do istniejącej zabudowy mieszkaniowej.

#### 7. W zakresie ochrony powierzchni ziemi i środowiska przed odpadami nakazuje się:

- 1) gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych zgodnie z regulacjami obowiązującymi w gminie;
- 2) gospodarkę odpadami niebezpiecznymi w małych ilościach w związku z istniejącą lub projektowaną działalnością w zakresie produkcji, baz, składów, rzemiosła uciążliwego, realizacją lub utrzymaniem usług, gospodarką komunalną, organizować zgodnie z odrębnymi przepisami obowiązującymi w tym zakresie;
- 3) masy ziemne stanowiące grunt rodzimy, usuwane lub przemieszczane w związku z realizacją przedsięwzięcia wykorzystywać dla potrzeb niwelacji terenu;
- 4) przekształcenia powierzchni ziemi i jej ochronę przed erozją minimalizować poprzez właściwe zagospodarowanie terenu i odprowadzanie wód opadowych;
- 5) przy realizacji robót ziemnych w trakcie budowy, zdejmować wierzchnią warstwę ziemi organicznej, odpowiednio ją zdeponować, a następnie ponownie wykorzystać;
- 6) zakazuje się realizacji funkcji związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów.

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

- 1) ochronę lokalnych wartości krajobrazu oraz zieleni poprzez zachowanie i utrzymanie w miarę możliwości, w szczególności:
  - a) naturalnego ukształtowania;
  - b) utrzymanie zieleni, z dopuszczeniem wycinki w sytuacji konieczności wprowadzenia niezbędnych rozwiązań z zakresu przedsięwzięć liniowych odpowiednio: infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz porządkowania struktury osadniczej;

2) kształtowanie nowej zieleni w sposób nie kolidujący z zabudową – wprowadzanie nasadzeń zgodnie z siedliskiem przy uwzględnieniu docelowej wysokości i rozłożystości oraz otwarć widokowych.

9. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się, iż poziom hałasu przenikającego do środowiska nie może przekraczać dopuszczalnych wartości określonych na podstawie przepisów odrębnych.

10. Na terenach objętym opracowaniem nie występują udokumentowane złoża surowców mineralnych.

11. W granicach obszarów objętych planem nie występują obiekty kwalifikujące je do ochrony na mocy ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. (parki narodowe, rezerваты przyrody, parki krajobrazowe, obszary chronionego krajobrazu, obszary Natura 2000 - dyrektywa ptasia i siedliskowa, pomniki przyrody, użytki ekologiczne).

12. W zakresie kształtowania przestrzeni zgodnie z wymogami ochrony krajobrazu i wartości przyrodniczych: nakazuje się zachowania bioróżnorodności przyrodniczej poprzez zachowanie terenu leśnego i w miarę możliwości części zadrzewień i zakrzewień.

### **§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

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

2. Na terenach objętych planem nie występują walory środowiska kulturowego w postaci obiektów wpisanych do rejestru zabytków lub objętych ewidencją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Nie występują też stanowiska archeologiczne.

### **§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.**

1. W celu właściwego kształtowania przestrzeni publicznych (do których zalicza się tereny dróg publicznych, tereny zieleni urządzonej, tereny parkingów ogólnodostępnych) dopuszcza się:

1) w ramach zieleni urządzonej:

- a) wzbogacenie kompozycji przestrzennej elementami małej architektury, zieleni, akcentami plastycznymi itp.;
- b) elementy użytkowe, w szczególności lampy oświetleniowe, słupy ogłoszeniowe, ławki, kosze na śmieci;

2) w ramach pasów drogowych dopuszcza się:

- a) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- b) elementy małej architektury i reklamy;
- c) ścieżki rowerowe i chodniki dla pieszych i zieleń.

2. W celu umożliwienia korzystania z terenów publicznych osobom niepełnosprawnym, nakazuje się zapewnienie ich dostępności poprzez likwidację barier technicznych i architektonicznych, poprzez niwelowanie różnic poziomów pochylniami i stosowanie pochylni jako uzupełnienie schodów.

### **§ 9. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.**

1. W planie nie określa się obszarów objętych procedurą scalania i podziału nieruchomości.

2. Ustalenia planu odnoszące się do przeznaczenia poszczególnych terenów obowiązują niezależnie od istniejących i planowanych podziałów na działki budowlane.

3. Przy każdorazowym wydzielaniu nowej działki muszą być spełnione następujące warunki:

1) podziału nieruchomości można dokonać, jeżeli jest on zgodny z ustaleniami planu oraz z przepisami odrębnymi;

2) podział nieruchomości powinien zapewniać:

- a) możliwość zagospodarowania wydzielonych działek w sposób zgodny z określonym w planie przeznaczeniem terenu i z warunkami jego zagospodarowania, a także z warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- b) możliwość doprowadzenia sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej oraz telekomunikacyjnej;

- c) możliwość zagospodarowania terenu z uwzględnieniem wymogów ładu przestrzennego, w szczególności w zakresie czytelnej struktury funkcjonalno-przestrzennej, kompozycji układu urbanistycznego, prawidłowej obsługi komunikacyjnej;
- 3) na terenach oznaczonych symbolem P, U, nie ogranicza się możliwości podziału na działki w zakresie powierzchni i szerokości frontu działki;
- 4) na terenach oznaczonych symbolem P, U, dopuszcza się możliwość zagospodarowania terenów w całości lub części przez jednego lub kilku inwestorów pod warunkiem zapewnienia wydzielonym terenom dojazdu do drogi publicznej;
- 5) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°.

#### **§ 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.**

1. Układ komunikacyjny określa się zgodnie z przeznaczeniem podstawowym oraz parametrami i klasyfikacją dróg ustalonymi w rozdziale 3.

2. Układ komunikacyjny terenu objętego opracowaniem z układem zewnętrznym łączy droga krajowa nr 12 biegnąca od granicy z Niemcami w Łęknicy do granicy z Ukrainą w Dorohusku – Berdyszczach , będąca poza granicami opracowania planu, ale przylegająca do niego.

3. Podstawowy układ komunikacji drogowej obsługujących teren stanowią drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolami: KDW1 i KDW2.

4. W granicach pasów drogowych dopuszcza się realizację:

- 1) wszelkich elementów związanych bezpośrednio z komunikacją drogową, rowerową i pieszą, a w szczególności: ogólnodostępnych miejsc postojowych, chodników, ścieżek rowerowych;
- 2) elementów małej architektury i zieleni.

5. Program parkingowy, wyliczony według parametrów i wskaźników określonych dla poszczególnych terenów w rozdziale 3, należy zbilansować w 100% w ramach terenu planowanej inwestycji, w szczególności oznacza to zakaz realizacji nowych inwestycji nie spełniających tego warunku.

6. Miejsca przeznaczone na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wyznacza się zgodnie z przepisami odrębnymi na dogach publicznych i w strefach ruchu. Stanowiska postojowe o których mowa wyżej wyznacza się w liczbie nie mniejszej niż 1 stanowisko jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi od 6-15, 2 stanowiska przy liczbie miejsc parkingowych 16-40; 4 stanowiska przy liczbie miejsc parkingowych od 41-100 i 4% ogólnej liczby, jeżeli ilość miejsc parkingowych wynosi więcej niż 100.

#### **§ 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.**

1. Dla wszystkich terenów ustala się, w zależności od potrzeb, wyposażenie w sieć wodociągową, kanalizacyjną, elektroenergetyczną, gazową, ciepłowniczą i teletechniczną wraz z urządzeniami wynikającymi z przepisów odrębnych oraz przynależnymi pasami obsługi technicznej.

2. Ustala się ogólne zasady uzbrojenia terenów:

- 1) trasy projektowanych głównych sieci infrastruktury technicznej należy, w miarę możliwości, prowadzić w liniach rozgraniczających dróg, 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 wg. przepisów odrębnych, na których nie należy sytuować budynków, nasadzać drzew, lokalizować elementów małej architektury;
- 3) dopuszcza się zmianę przebiegu i parametrów sieci infrastruktury technicznej oraz możliwość ich przełożenia, o ile nie narusza to struktury danej sieci, nie pogarsza warunków obsługi i nie narusza interesów osób trzecich, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się pokrycie zapotrzebowania z istniejącej i/lub rozbudowywanej wiejskiej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakazuje się zapewnienie wymaganego zaopatrzenia wodnego do celów przeciwpożarowych;

3) dopuszcza się indywidualne ujęcia wody zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie odprowadzania ścieków komunalnych, ustala się odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacyjnej jak i do gromadzenia w zbiornikach bezodpływowych zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.

5. W zakresie odprowadzania ścieków przemysłowych ustala się – nakaz odprowadzenia ścieków do sieci kanalizacyjnej jak i do gromadzenia w zbiornikach bezodpływowych dopiero po podczyszczeniu do parametrów zgodnych z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa:

- 1) do momentu wybudowania sieci kanalizacyjnych dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych z koniecznością ewidencjonowania ich przez samorząd oraz prowadzenia kontroli ich eksploatacji;
- 2) ustala się obowiązek usunięcia zbiorników bezodpływowych po przyłączeniu terenu do sieci kanalizacyjnej.

6. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych (wód będących skutkiem opadów atmosferycznych) – ustala się docelowe odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej lub innych odbiorników wód opadowych, z dopuszczeniem zagospodarowania wód w granicach własnych działki, z zastosowaniem urządzeń hydrotechnicznych służących ich zagospodarowaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. W zakresie gospodarki odpadami komunalnymi:

- 1) zgodnie z systemem gospodarki odpadami komunalnymi przyjętym w gminie, przy uwzględnieniu ustaleń Planu Gospodarki Odpadami Województwa Lubuskiego;
- 2) ustala się usuwanie odpadów niebezpiecznych związanych z działalnością gospodarczą zgodnie z przepisami w zakresie gospodarki odpadami.

8. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) pokrycie zapotrzebowania z istniejącej sieci elektroenergetycznej, zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia;
- 2) dopuszcza się realizację stacji transformatorowej z dostępem z drogi publicznej.

9. W zakresie zaopatrzenia w ciepło – dopuszcza się dostawę ciepła poprzez wykorzystanie nieuciążliwych źródeł ciepła, w tym: energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego lub innych niekonwencjonalnych ekologicznych źródeł (np. kolektory słoneczne o mocy nie większej niż 100 kW), z wyłączeniem pomp ciepła i wodnych pomp ciepła.

10. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się dostawę z dystrybucyjnej sieci gazowej, po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia na zasadach określonych przepisami odrębnymi:

- 1) trasy projektowanych gazociągów należy, prowadzić w liniach rozgraniczających dróg;
- 2) przyłącza gazowe realizować do granicy działki budowlanej.

11. W zakresie sieci teletechnicznej – możliwość realizacji sieci i urządzeń teletechnicznych zapewniających pełną obsługę projektowanych obszarów zabudowy.

12. Nakazuje się sieci i przyłącza infrastruktury energetycznej, telekomunikacyjnej i teleinformatycznej prowadzić jako kablowe.

#### **§ 12. Ustala się zasady tymczasowego wykorzystania terenów:**

- 1) tereny mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) nie dopuszcza się wprowadzania form tymczasowego zagospodarowania terenów, zakaz nie dotyczy obiektów niezbędnych dla prowadzenia działalności gospodarczej, w okresie wykonywania robót budowlanych przy realizacji inwestycji.

**§ 13.** Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1945) w wysokości 30% dla wszystkich terenów.



### **Rozdział 3.**

#### **Warunki zagospodarowania dla poszczególnych terenów**

**§ 14. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem U, dla których ustala się zasady określone w ust. 1-7.**

1. Ustala się przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe: pod zabudowę usługową (pod usługi rzemieślnicze, usługi gastronomii, administracji i obiektów handlowych wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu);
- 2) uzupełniające: pod usługi handlu hurtowego i usługi różne, które mogą współistnieć z funkcją podstawową.

2. Nakazuje się dla terenów, o których mowa w ust.1 pkt 1 i 2 uwzględnienie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy:

- 1) częściowo w odległości 6,0 m a częściowo 15,0 m od linii rozgraniczających tereny dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami "KDW1 i KDW2", zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) w odległości 12,0 m od linii rozgraniczającej teren leśny oznaczony symbolem ZL, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) od pozostałych terenów w odległościach określonych na zasadach ogólnych w prawie budowlanym i warunkach technicznych.

3. Nakazuje się dostosowanie charakteru i skali usługowej działalności gospodarczej do wielkości działki budowlanej gwarantującej właściwą obsługę w zakresie dojazdów, miejsc parkingowych, placów manewrowych i składowania odpadów.

4. Zagospodarowanie terenu, parametry i wskaźniki:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% powierzchni działki;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% powierzchni działki;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) szerokość elewacji frontowej nie większa niż 40,0 m;
- 2) wysokość zabudowy:
  - a) usługowej – do 2 kondygnacji nadziemnych, ale nie wyższa niż 9,0 m mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, dopuszcza się kondygnację podziemną;
  - b) gospodarczej i garaży – nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna, nie wyższa niż 4,0 m;
- 3) geometria dachów – dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia od 8° do 30°, dopuszcza się rozwiązania indywidualne.

6. Zasady obsługi w zakresie komunikacji:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW1 i KDW2;
- 2) program parkingowy w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali usługowych. Ilość miejsc na kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Dopuszcza się lokalizację:

- 1) zieleni rekreacyjnej wraz z elementami małej architektury;
- 2) dojeżdż, dojazdów, placów manewrowych, dla obsługi przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego;
- 3) sieci i obiektów infrastruktury technicznej.

**§ 15. Wyznacza się tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem P, dla których ustala się zasady określone w ust. 1-9.**

1. Ustala się przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe: pod zabudowę przemysłową, składy, magazyny oraz usługi transportowe, motoryzacyjne wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;

2) uzupełniające: pod usługi, administrację gospodarczą, salony wystawowe i pod zielen.

2. Dla każdego terenu przeznaczonego pod aktywność gospodarczą, niezależnie od funkcji wiodącej i uzupełniającej, funkcjami mogącymi występować w granicach terenu, bez ich jednoznacznego definiowania może być dodatkowo zagospodarowanie zintegrowane i obsługujące funkcje wewnętrzne:

- 1) komunikacja kołowa wewnętrzna przystosowana do transportu ciężkiego;
- 2) komunikacja piesza;
- 3) drobne funkcje usługowe i administracyjne oraz urządzenia infrastruktury technicznej i komunalnej o łącznej powierzchni nie przekraczającej 10% sumy wszystkich powierzchni użytkowych, nie będące samodzielnym budynkiem;
- 4) urządzenia i elementy infrastruktury technicznej nie wymagające wydzielenia dla nich niezależnej działki;
- 5) urządzenia telekomunikacyjne;
- 6) stacje transformatorowe wraz z dojazdem przystosowanym do sprzętu ciężkiego.

3. Nakazuje się dla terenów, o których mowa w ust. 1 uwzględnienie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy:

- 1) w odległości 20,0 m od linii rozgraniczającej teren drogi krajowej nr 12, będącej poza granicami opracowania ale do niego przylegającej;
- 2) częściowo w odległości 6,0 m a częściowo 15,0 m od linii rozgraniczających tereny dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami "KDW1 i KDW2", zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) w odległości 12,0 m od linii rozgraniczającej teren leśny oznaczony symbolem ZL, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) od pozostałych terenów w odległościach określonych na zasadach ogólnych, w prawie budowlanym i warunkach technicznych.

4. Zagospodarowanie terenu, parametry i wskaźniki:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy – 70% powierzchni działki;
- 2) maksymalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% powierzchni działki;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,5 do 2,1.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) szerokość elewacji frontowej nie większa niż 100,0 m;
- 2) wysokość zabudowy – od 1 do 3 kondygnacji nadziemnych, ale nie wyższa niż 15,0 m mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, dopuszcza się kondygnację podziemną;
- 3) geometria dachów – dachy płaskie dopuszcza się spadziste o kącie nachylenia od 30° do 45°, dopuszcza się rozwiązania indywidualne.

6. Zasady obsługi w zakresie komunikacji:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW1 i KDW2;
- 2) program parkingowy: należy ustalić indywidualnie dla zamierzonego sposobu użytkowania, co najmniej pokrywającego potrzeby zatrudnionych (25 miejsc na 100 osób zatrudnionych) i wynikających z przyjętej technologii produkcji. Ilość miejsc na kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Zakazuje się:

- 1) lokalizacji inwestycji stanowiących przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem obiektów służących celom publicznym, w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej i infrastruktury telekomunikacyjnej, dróg publicznych i obiektów infrastruktury technicznej i drogowej;
- 2) lokalizacji przedsięwzięć i urządzeń powodujących przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem do którego właściciel ma tytuł prawny;

3) lokalizacji zakładu stwarzającego zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności wystąpienia poważnych awarii.

8. Dopuszcza się możliwość zagospodarowania terenów w całości lub części przez jednego lub kilku inwestorów pod warunkiem zapewnienia wydzielonym terenom dojazdu do drogi publicznej.

9. Nakazuje się:

- 1) dostosowanie charakteru prowadzonej działalności produkcyjnej do wielkości i specyfiki posiadanej działki;
- 2) odseparowanie działalności produkcyjnej prowadzonej zgodnie z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym, w przypadku sąsiedztwa z przestrzeniami publicznymi ogrodzeniem pełnym lub pasem zieleni izolacyjnej zimotrwałej, w sposób skutecznie zapobiegający wykraczaniu uciążliwości poza granice działki w szczególności ze względu na wytwarzany hałas, wibracje, drażniące wonie lub światło o dużym natężeniu, lub ze względu na rodzaj tej działalności jeśli mógłby on obniżać jakość środowiska.

**§ 16. Wyznacza się tereny lasów oznaczone na rysunku planu symbolem ZL, dla których ustala się zasady określone w ust. 1-4.**

1. Ustala się przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe: pod zieleń leśną;
- 2) uzupełniające:
  - a) pod budowle i urządzenia obsługi leśnictwa;
  - b) pod drogi leśne;
  - c) pod ścieżki rowerowe;
  - d) pod infrastrukturę techniczną, której lokalizacja nie powoduje konieczności wyłączenia gruntów leśnych z produkcji leśnej.

2. W zakresie warunków zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 95%;
- 2) wysokość obiektów budowlanych nie może przekroczyć wysokości 7,0 m;
- 3) powierzchnia zabudowy do 5% powierzchni działki.

3. Nakaz prowadzenia trwale zrównoważonej gospodarki leśnej, zgodnie z przepisami odrębnymi, dotyczącymi lasów.

**§ 17. Wyznacza się tereny zieleni nieurządzonej oznaczone na rysunku planu symbolem Z, dla których ustala się zasady określone w ust. 1-3.**

1. Ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: pod zieleń nieurządzoną – skwer z dużą ilością drzew, zakrzewień;
- 2) uzupełniające: pod obiekty, sieci, przyłącza i urządzenia związane z infrastrukturą techniczną.

2. Zakaz lokalizacji budynków.

3. Dopuszcza się elementy małej architektury.

**§ 18. Wyznacza się tereny komunikacji – drogi główne ruchu przyspieszonego oznaczone na rysunku planu symbolem KDGP, dla których ustala się zasady określone w ust. 1-2.**

1. Ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: pod drogę główną ruchu przyspieszonego;
- 2) uzupełniające: pod urządzenia związane z obsługą komunikacji.

2. Ustala się granice terenu w liniach rozgraniczających, według rysunku planu.

3. Parametry urządzeń technicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 19. Wyznacza się tereny komunikacji – drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolem KDW1, dla których ustala się zasady określone w ust. 1-2.**

1. Ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: pod drogę wewnętrzną;
- 2) uzupełniające: pod urządzenia związane z obsługą komunikacji.

2. Ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu: utrzymanie szerokości w liniach rozgraniczających drogi KDW1 – 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 20. Wyznacza się tereny komunikacji – drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolem KDW2, dla których ustala się zasady określone w ust. 1-2.**

1. Ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: pod drogę wewnętrzną;
- 2) uzupełniające: pod urządzenia związane z obsługą komunikacji.

2. Ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu: utrzymanie szerokości w liniach rozgraniczających drogi KDW2 – 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 21. Wyznacza się tereny komunikacji – droga pieszo-jezdna oznaczone na rysunku planu symbolem KDX, dla których ustala się zasady określone w ust. 1-2.**

1. Ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: pod drogę pieszo-jezdną;
- 2) uzupełniające: pod urządzenia związane z obsługą komunikacji.

2. Ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu: utrzymanie szerokości w liniach rozgraniczających drogi KDX – 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 22. Wyznacza się tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka oznaczone na rysunku planu symbolem E, dla których ustala się zasady określone w ust. 1-3.**

1. Ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: pod stacje transformatorowe wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;
- 2) uzupełniające: pod urządzenia i sieci infrastruktury technicznej inne niż elektroenergetyczne.

2. Ustala się zasady zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,8;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy – 15,0 m;
- 3) zakaz nasadzeń zieleni wysokiej.

3. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

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

**§ 23. Wyznacza się tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja, oznaczone na rysunku planu symbolem K, dla których ustala się zasady określone w ust. 1-3.**

1. Ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: pod przepompownie ścieków;
- 2) uzupełniające: wszelkie urządzenia towarzyszące sieci kanalizacyjnej.

2. Parametry urządzeń technicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się zasady zagospodarowania terenu, parametry i wskaźniki: teren zabezpieczony ogrodzeniem z zamykanymi bramami obejmuje strefę ochrony bezpośredniej przepompowni i zgodnie z przepisami odrębnymi może być użytkowany wyłącznie dla celów związanych z eksploatacją przepompowni ścieków.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

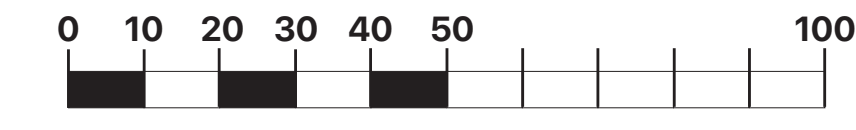
§ 24. Tracą moc ustalenia uchwały Nr XXI/139/05 Rady Gminy Żary z dnia 30 czerwca 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sieniawa Żarska w zakresie terenów będących przedmiotem niniejszej uchwały.

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żary.

§ 26. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego i podlega podaniu do publicznej wiadomości na stronie internetowej Urzędu Gminy Żary.

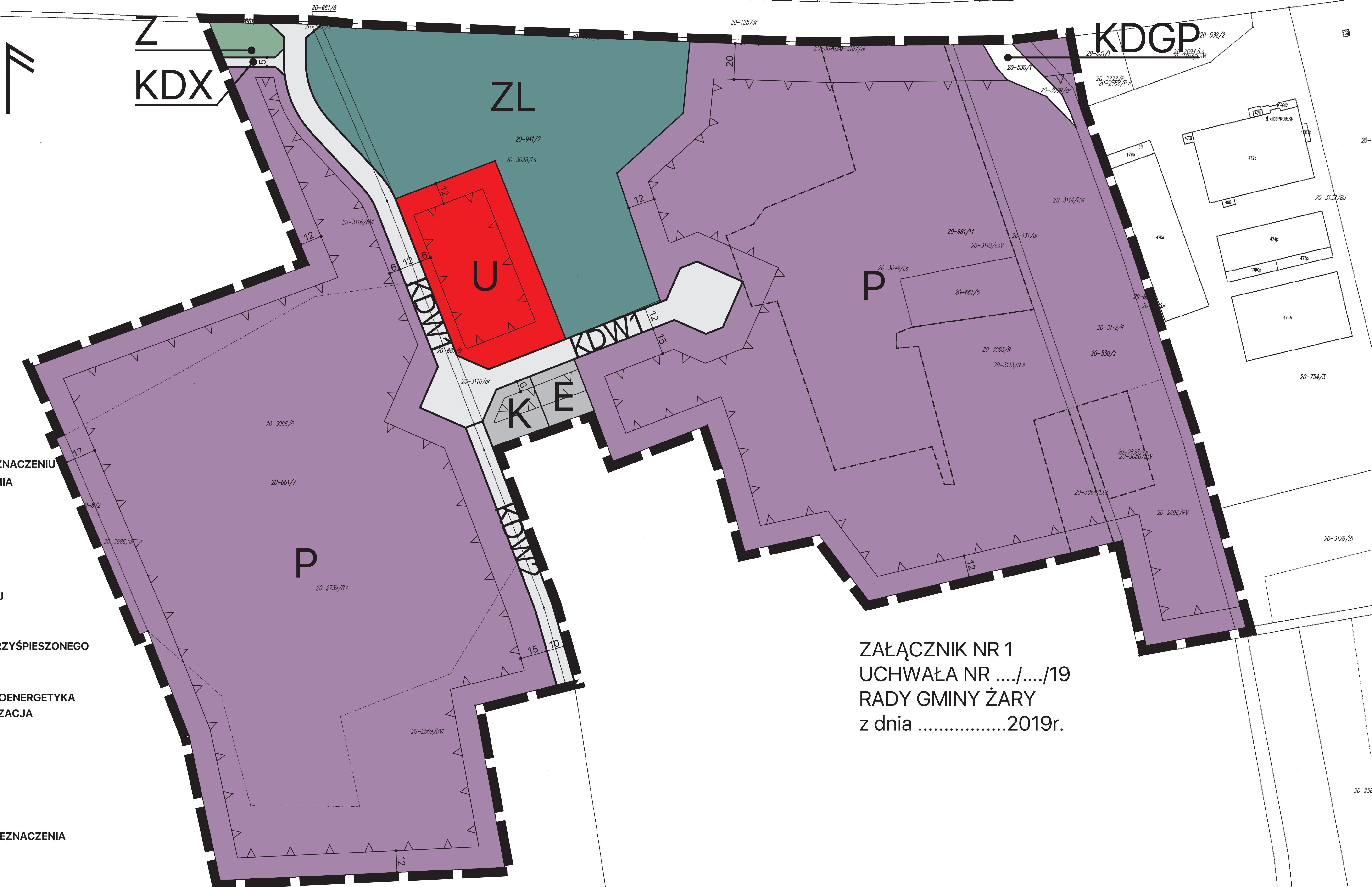
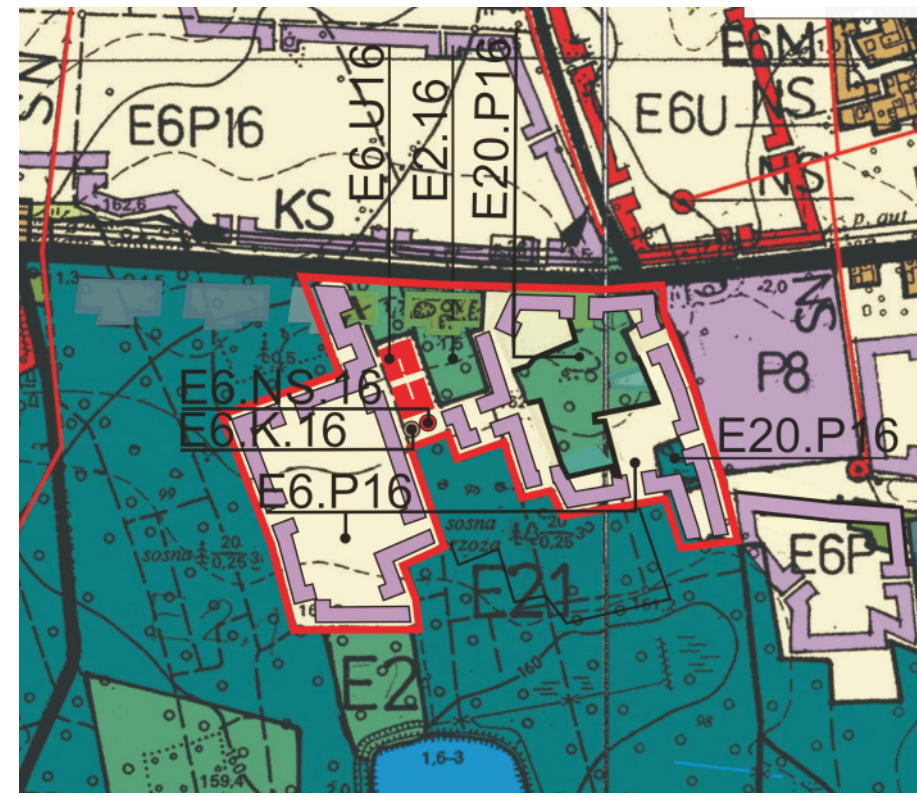


# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI SIENIAWA ŻARSKA



## SKALA 1:1000

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ  
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY ŻARY



### OZNACZENIA OGÓLNE

- GRANICA TERENU OBJĘTEGO ZMIANĄ STUDIUM
- OBSZAR KIERUNKOWEGO ROZWOJU

### LEGENDA

#### OZNACZENIA OGÓLNE

- GRANICA TERENU OBJĘTEGO USTALENIAMI PLANU
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TEREN O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU BĄDŹ O RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- SYMBOL PRZEZNACZENIA TERENU (LITERA)
- SYMBOL WYRÓŻNIAJĄCY TEREN (CYFRA)

#### FUNKCJA /PRZEZNACZENIE/ OBSZARÓW

- U** TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- P** TERENY ZABUDOWY TECHNICZNO-PRÓDUCYJNEJ
- ZL** TERENY LASÓW
- Z** TERENY ZIELENI NIURZĄDZONEJ
- KDGP** TERENY KOMUNIKACJI - DROGI GŁÓWNE RUCHU PRZYŚPIESZONEGO
- KDW** TERENY KOMUNIKACJI - DROGI WEWNĘTRZNE
- KDX** TERENY KOMUNIKACJI - DROGA PIESZO-JEZDNA
- E** TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYKA
- K** TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - KANALIZACJA

#### KSZTAŁTOWANIE ZABUDOWY

- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

#### OZNACZENIA INNE

- GRANICA KOMPLEKSÓW LEŚNYCH DO ZMIANY PRZEZNACZENIA

ZAŁĄCZNIK NR 1  
UCHWAŁA NR ...../...../19  
RADY GMINY ŻARY  
z dnia .....2019r.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Żary

z dnia.....2019 r.

## **ROZSTRZYGNIĘCIE**

### **O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU PLANU**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1945) Rada Gminy Żary rozstrzyga, co następuje:

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sieniawa Żarska wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą skutków wpływu ustaleń planu na środowisko, w siedzibie Urzędu Gminy Żary w dniach od ..... 2019 r. do .....2019 r. oraz w okresie ich składania wyznaczonym do dnia .....2019 r., nie wniesiono uwag zgodnie z wykazem uwag stanowiącym integralną część dokumentacji formalno-prawnej prac planistycznych.

Ze względu na brak uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sieniawa Żarska, nie rozpatruje się ich i nie rozstrzyga.



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Żary

z dnia.....2019 r.

## **ROZSTRZYGNIĘCIE**

### **DOTYCZĄCE SPOSOBU REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASAD ICH FINANSOWANIA**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz.1945) art. 7 ust. 1, pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (Dz.U. z 2018 r. poz. 944 z późn. zm.) oraz art. 216 ust 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. *o finansach publicznych* (Dz.U. z 2017 r. poz. 2077 z późn. zm.) Rada Gminy Żary rozstrzyga, co następuje:

- 1) z ustaleń zawartych w uchwale w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sieniawa Żarska w granicach określonym w załączniku nr 1 wynika, że realizacja zapisanych w nim zadań z zakresu infrastruktury technicznej, w tym budowy dróg, kanalizacji, wodociągów pociąga za sobą wydatki z budżetu gminy, w zakresie realizacji zadań własnych;
- 2) inwestycje i nakłady wynikające z realizacji zapisów przedmiotowej uchwały, w zakresie budowy i rozbudowy infrastruktury technicznej, które są niezbędne dla prawidłowego i uporządkowanego zagospodarowania terenu objętego planem, będą finansowane ze środków:
  - a) budżetowych gminy, wg harmonogramu planowanych do realizacji inwestycji oraz zadań wprowadzanych w kolejnych latach do budżetu przez Radę Gminy Żary;
  - b) pozabudżetowych, w tym z funduszy Unii Europejskiej;
  - c) własnych operatorów sieci.
- 3) ustala się możliwość wykorzystania innych źródeł finansowania nie wymienionych w pkt. 1 w tym również finansowania inwestycji ze środków prywatnych.



## UZASADNIENIE

### **I. Uzasadnienie do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sieniawa Żarska na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1945).**

Zgodnie z podjętą 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., obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego o powierzchni ok. 18,72 ha położony jest na terenie województwa Lubuskiego, w granicach administracyjnych wsi Sieniawa Żarska w środkowo-południowej części wsi.

Miejscowy plan będący przedmiotem opracowania jest planem o zapisie dostosowanym do obowiązujących standardów, odpowiednio do zagadnień zawartych w art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1945). Obejmuje teren zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały.

W wyniku realizacji ww. uchwały został opracowany projekt miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Ustalenia planu miejscowego określają m.in.: przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zasady prawidłowej obsługi komunikacyjnej w powiązaniu z istniejącym układem komunikacyjnym, zasady ochrony zabytków, zasady ochrony środowiska oraz systemowe rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej.

Zgodnie z ustaleniami planu, teren objęty jego granicami przeznaczony jest pod zabudowę techniczno-produkcyjną, usługową, pod zieleń, pod komunikację i infrastrukturę techniczną. Zgodnie z przyjętymi założeniami, plan miejscowy stanowić będzie podstawę dla realizacji inwestycji, które wpłyną na aktywizację omawianego obszaru i jego zagospodarowanie w sposób odpowiadający współczesnym potrzebom, w nawiązaniu do istniejących uwarunkowań. Jako dokument prawa miejscowego będzie skutecznym instrumentem przeciwdziałania wielu niekorzystnym zjawiskom degradującym przestrzeń, a tworząc poprawne warunki funkcjonowania terenów również minimalizację konfliktów przestrzennych. Ustalone w aktualnie opracowywanym planie warunki zabudowy i zagospodarowania terenu pozwolą na ekonomicznie uzasadnione wykorzystanie przestrzeni, z przeznaczeniem terenu dla funkcji, która niewątpliwie przyczyni się do ożywienia tych terenów.

Procedura formalno-prawna sporządzenia planu miejscowego została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1945).

#### 1. Wymogi, o których mowa w art. 1 ust. 2 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1945) uwzględniono w następujący sposób:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie: linii rozgraniczających, linii zabudowy, przeznaczenia terenów, wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe dzięki ustaleniom dotyczącym kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym wprowadzonym warunkom urządzeń technicznych;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami poprzez wprowadzenie:
  - a) zakazu lokalizacji nowych inwestycji stanowiących przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem obiektów służących celom publicznym, w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej i infrastruktury telekomunikacyjnej, dróg publicznych i obiektów infrastruktury technicznej i drogowej;
  - b) zakazu lokalizacji zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku poważnej awarii zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - c) zakazu lokalizacji obiektów i urządzeń, których uciążliwość przekracza granice posiadanej nieruchomości oraz przekracza normy określone jako znacząco oddziaływające na zdrowie ludzi i środowiska;

- d) nakazu ochrony istniejącej i projektowanej zieleni wskazanej na rysunku planu;
  - e) nakazu stosowania rozwiązań technicznych uniemożliwiających przenikanie zanieczyszczeń do wód podziemnych;
  - f) klasyfikacji terenów pod kątem ochrony akustycznej, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 4) ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury współczesnej:  
ustalenia projektu miejscowego planu spełniają wymagania związane z ochroną dziedzictwa kulturowego celem których jest ochrona, utrzymanie i zachowanie najwartościowszych elementów zabytkowych, kulturowych i krajobrazowych;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez:
- a) ustanowienie odpowiednich zasad sytuowania i wymagań techniczno-sanitarnych, jakie muszą spełniać przestrzenie publiczne i budynki przeznaczone dla osób niepełnosprawnych;
  - b) określenie zasad ochrony środowiska, zróżnicowanie terenów ze względu na dopuszczalny poziom hałasu, wprowadzenie dużej ilości zieleni w postaci szpalerów drzew i alei wzdłuż ulic;
  - c) położenie nacisku na właściwe usytuowanie budynków w przestrzeni i zapewnienie im właściwych warunków sąsiedzkich, aby w stopniu maksymalnym ograniczyć niekorzystne wpływy otoczenia;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez racjonalne wykorzystanie istniejących elementów wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu przy wyznaczaniu terenów budowlanych, właściwe rozmieszczenie poszczególnych rodzajów budynków i właściwe ich usytuowanie względem siebie, jak też maksymalne wykorzystanie przestrzeni, stosując rozwiązania najkorzystniejszego z punktu widzenia potencjalnego efektu społecznego, gospodarczego, przestrzennego oraz najkorzystniejszego z punktu widzenia realizacji;
- 7) prawo własności poprzez ustalanie przeznaczenia terenów oraz zasad ich zagospodarowania, w tym zasadę ładu przestrzennego, zasadę zrównoważonego rozwoju, zasadę dobrego sąsiedztwa, zasadę uwzględnienia w zagospodarowaniu przestrzennym cenionych wartości określonych ustawowo jako: krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska, wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, prawo własności, potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, potrzebę ochrony interesu publicznego;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa nie zostały przez organy wojskowe zgłoszone do analizowanego terenu; brak jest obiektów i urządzeń służących obronności. Na terenie nie można realizować obiektów o wysokości powyżej 50,0 m n.p.t. bez zgłaszania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) potrzeby związane z interesem publicznym poprzez wydzielenie gruntów pod drogi publiczne, pod urządzenia służące ochronie środowiska;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, poprzez ustalenie zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury (dróg publicznych, i przewodów służących do przesyłu wody, energii, pary, gazów) oraz innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego wsi Sieniawa Żarska w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez informację na stronie internetowej Urzędu Gminy Żary, ogłoszenie w prasie, obwieszczenie na tablicach ogłoszeń o:
- a) przystąpieniu do sporządzenia projektu planu i o wyłożeniu projektu do publicznego wglądu;
  - b) możliwości składania wniosków i uwag do planu na piśmie, ustnie do protokołu lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej bez konieczności opatrywania ich podpisem elektronicznym na adres Urzędu;
  - c) możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1945) jak również na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach*

- oddziaływania na środowisko* (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 2081) przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez wykorzystanie istniejącej sieci wodociągowej zapewniającej odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności.

2. Wymogi, o których mowa w art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1045) uwzględniono w sposób następujący:

- 1) ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenów, Wójt Gminy Żary zważył interes publiczny i interesy prywatne; realizacja planowanych inwestycji odpowiedni wykorzysta i zmieni istniejący stan zagospodarowania;
- 2) dla potrzeb planu sporządzono następujące analizy: środowiskowe, ekonomiczne i społeczne:
  - inwentaryzację urbanistyczną;
  - opracowanie ekofizjograficzne;
  - prognozę oddziaływania na środowisko;
  - analizę zapisów studium;
  - analizę wniosków i uwag od osób prywatnych i od organów opiniujących i uzgadniających plan;z analizy wynika, że projektowany sposób zagospodarowania przestrzennego na obszarze objętym planem miejscowym uwzględnia wszystkie uwarunkowania w nich określone.

3. Uwzględnienie wymagań art. 1 ust 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1045) dotyczącego ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzeni oraz walorów ekonomicznych przestrzeni dla nowej zabudowy nastąpiło poprzez:

- 1) takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne;
- 2) oparcie projektowanych struktur przestrzennych o istniejący system komunikacyjny;
- 3) racjonalne wykorzystania przestrzeni, która jest związana z pozyskiwaniem potrzebnych surowców, źródeł energii, z produkowaniem określonych dóbr i usług na potrzeby społeczeństwa;
- 4) zapewnienie mieszkańcom możliwie najwyższego poziomu życia.

4. Zgodność z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Żary.

Gmina Żary nie przystąpiła do sporządzenia analizy, o której mowa w art. 32 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1045), co spowodowało brak, w tej chwili, możliwości określenia zgodności miejscowego planu z wynikami tej analizy.

Natomiast sporządzony projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zgodny z ustaleniami aktualnie przygotowanej zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żary uchwalonego uchwałą Nr XII/113/00 Rady Gminy Żary z dnia 27 kwietnia 2000 r. zmienionego uchwałą Nr XV/147/08 Rady Gminy Żary z dnia 25 września 2008 r., Nr XXX/266/10 Rady Gminy Żary z dnia 17 czerwca 2010 r., Nr XXXI/277/10 Rady Gminy Żary z dnia 30 września 2010 r., Nr XXIX/288/13 Rady Gminy Żary z dnia 25 kwietnia 2013 r., Nr XL/449/14 Rady Gminy Żary z dnia 25 września 2014 r. i Nr IX/75/15 Rady Gminy Żary z dnia 24 września 2015 r.

5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Planem miejscowym objęty jest teren o pow.18,72 ha.

- 1) podstawowymi dochodami Gminy będą podatki od nieruchomości, obiektów i budowli; będą to dochody stabilne i długotrwałe; wystąpią też dochody związane z rentą planistyczną, opłatami adiacenckimi z tytułu realizacji infrastruktury technicznej, podziałów gruntów oraz podatki od czynności administracyjnych, cywilno-prawnych z tytułu obrotu nieruchomościami; wystąpią dochody związane ze sprzedażą nieruchomości gminnych;

- 2) wydatki gminy, to realizacja ulic i infrastruktury technicznej oraz koszty związane z dokumentacją planistyczną i budowlaną, częściowe z szacunkami i podziałami geodezyjnymi i zmianą przeznaczenia gruntów; nie wystąpią koszty związane ze spadkiem wartości nieruchomości, odszkodowań za ograniczenie gruntów, budowę lokali zastępczych i budowę urządzeń związanych z ochroną środowiska; docelowo dochody gminy będą większe od wydatków gminy.

## **II. Uzasadnienie do uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sieniawa Żarska na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1945).**

Działając na podstawie art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1945) Wójt Gminy Żary przedstawia Radzie Gminy Żary do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sieniawa Żarska.

### 1. Dane ogólne:

- 1) przedmiotowa Uchwała wypełnia dyspozycję wynikającą z uchwały 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, zmienionej uchwałą nr III/27/18 Rady Gminy Żary z dnia 28 grudnia 2018 r., w granicach określonych na załączniku nr 1 do ww. uchwały;
- 2) miejscowy plan obejmuje tereny w środkowo-północnej części wsi;
- 3) projekt planu został sporządzony w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1945) oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003 r. Nr 164. poz. 1587);
- 4) projekt planu jest zgodny z ustaleniami zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żary uchwalonego uchwałą Nr ...../.../19 Rady Gminy Żary z dnia .....2019 r.

### 2. Procedura opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przeprowadzono pełną procedurę wynikającą z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1945). Po podjęciu przez Radę Gminy Żary uchwały Wójt Gminy Żary jako organ wykonawczy kolejno:

- 1) ogłosił w prasie miejscowej (Gazeta Wyborcza 09.01.2017 r.), przez ogłoszenie na tablicy ogłoszeń (dnia 05.01.2017 r.) oraz na BIP (dnia 05.01.2017 r.) o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu określając formę, miejsce i termin składania wniosków, w terminie nie krótszym niż 30 dni od daty ukazania się ogłoszenia, tj. do 15 lutego 2018 r.;
- 2) zawiadomił na piśmie instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planów (znak: RGŚ.6721.1.2016 z dnia 30.12.2016 r.) o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu;
- 3) wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko;
- 4) rozstrzygnął w sprawie rozpatrzenia wniosków zgłoszonych przez osoby indywidualne do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 5) sporządził projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 6) sporządził prognozę oddziaływania na środowisko na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sieniawa Żarska;
- 7) uzyskał w dniu ..... 2018 r. opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej;
- 8) uzyskał niezbędne uzgodnienia i opinie;
- 9) ogłosił w prasie miejscowej (Gazeta Wyborcza ..... 2019 r.), przez ogłoszenie na tablicy ogłoszeń (dnia ..... 2019 r.) oraz w BIP (dnia ..... 2019 r.);
- 10) wyłożył projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w

- granicach opracowania planu do publicznego wglądu w dniach od .....2019 r. do .....2019 r. oraz przeprowadził dyskusję publiczną w dniu.....2019 r. o godz. ....;
- 11) wyznaczył w ogłoszeniach termin, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sieniawa Żarska – nieprzekraczalny termin ..... 2019 r.;
  - 12) odstąpił od rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do wykładanego do publicznego wglądu projektu planu – z uwagi na ich brak.

Ponadto, przeprowadzone zostało postępowanie w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, w myśl ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 2081), zgodnie, z którym sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko projektowanego dokumentu.

### 3. Wnioski:

- 1) do uchwały uchwalającej miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Sieniawa Żarska załącza się załączniki, tj.:
  - a) załącznik Nr 1 – stanowiący integralną część uchwały – rysunek planu w skali 1:1000;
  - b) załącznik Nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Żary o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożenia do publicznego wglądu projektu zmiany planu;
  - c) 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;
- 2) rysunek planu został sporządzony na mapie w skali 1:1000 pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

Przedkładany do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sieniawa Żarska, nie narusza przepisów odrębnych i nie pozostaje w sprzeczności z interesem publicznym oraz uwzględnia wymogi ochrony środowiska, zatem tworzy podstawę do realizacji celów, o których mowa w uzasadnieniu.

Wobec spełnienia określonych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1945) wymogów formalno-prawnych sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stosowny projekt uchwały w sprawie planu rekomenduje się Radzie Gminy Żary celem uchwalenia.