

**UCHWAŁA NR XLII/410/22
RADY GMINY ŻARY**

z dnia 29 września 2022 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu
położonego we wschodniej części obrębu ewidencyjnego Mirostowice Dolne**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 503) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr XXVI/281/21 z dnia 25 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wschodniej części obrębu ewidencyjnego Mirostowice Dolne, uchwała się, 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 Rady Gminy Żary Nr XII/113/00 z dnia 27 kwietnia 2000 r. ze zmianami.

2. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wschodniej części obrębu ewidencyjnego Mirostowice Dolne.

3. Granicę obszaru objętego planem miejscowym oznaczono na rysunku planu miejscowego.

4. Plan miejscowy składa się z tekstu planu miejscowego, zawartego w treści niniejszej uchwały oraz z rysunku planu miejscowego w skali 1:1000, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

5. Załącznikami do niniejszej uchwały, które nie stanowią ustaleń planu są:

- 1) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Żary o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wschodniej części obrębu ewidencyjnego Mirostowice Dolne;
- 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 (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 503).

§ 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) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie na rysunku planu miejscowego, rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi o przeznaczeniu określonym symbolem literowym i numerem;
- 4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na działce budowlanej, zajmujące łącznie nie mniej niż 60% powierzchni;
- 5) 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 40% powierzchni;

- 6) 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;
- 7) dachu symetrycznym – należy przez to rozumieć dach wielospadowy lub dwuspadowy, założony na zasadniczej bryle budynku, o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, zbiegających się w jednej kalenicy, z dopuszczalnym wzbogaceniem formy dachu przez wprowadzenie lukarn lub świetlików;
- 8) bazie paliw – należy przez to rozumieć w szczególności: zbiorniki na paliwa płynne, zbiorniki na biokomponenty i dodatki do paliw płynnych, rurociągi technologiczne, obiekty technologiczne w tym: pompownie, stanowiska nalewcze oraz stanowiska przeładunku produktów naftowych i biokomponentów, instalacje i urządzenia służące ochronie środowiska, instalacje i urządzenia alarmowe i przeciwpożarowe, place składowe;
- 9) wodach powierzchniowych, w użyciu jako przeznaczenie uzupełniające – należy przez to rozumieć także dopuszczenie obiektów i urządzeń o charakterze małej retencji wód – stosownie do potrzeb: płynących, opadowych i roztopowych, w tym zbiorniki retencyjne i przeciwpożarowe;
- 10) obiektach towarzyszących – należy przez to rozumieć garaże, wiaty, dyspozytornie, obiekty gospodarcze;
- 11) 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 (Dz.U. z 2021 r. poz. 1899 z późn. zm.), w tym także bocznice kolejowe, sieci, przyłącza i instalacje technologiczne, oczyszczalnie ścieków, place manewrowe, parkingi, pompownie przeciwpożarowe, zbiorniki wody przeciwpożarowe, ujęcia wody;
- 12) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć, w przypadku budynków, wysokość budynków w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.), a w przypadku pozostałych obiektów budowlanych, wymiar pionowy liczony od najniższej rzędnej terenu na którym jest posadowiony obiekt budowlany do najwyższego punktu obiektu budowlanego;
- 13) przedsięwzięciach mogących znacząco oddziaływać na środowisko i 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 (Dz.U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.).

2. Nie zdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenów:
 - a) P – tereny zabudowy produkcyjno-magazynowej,
 - b) WS – tereny wód powierzchniowych.
- 5) strefa szczególnych warunków zagospodarowania terenów przyległych do linii kolejowej;
- 6) wymiarowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy.

§ 4. W uchwale nie określa się:

- 1) zasad ochrony krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu – ze względu na brak potrzeb;
- 2) 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;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – ze względu na brak występowania w granicach obszaru objętego planem miejscowym;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych – ze względu na brak występowania w granicach obszaru objętego planem miejscowym;
- 5) 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;
- 6) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy – ze względu na brak potrzeb;
- 7) 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:

- 1) nakaz lokalizacji budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą urządzeń infrastruktury technicznej, wiat i parkingów;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budynków na granicach działek, o ile nie koliduje to z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy, wyznaczone na rysunku planu miejscowego, na terenie oznaczonym na rysunku planu miejscowego symbolem 1P:
 - a) w odległości 20 m od linii kolejowej nr 380 Jankowa Żagańska – Sanice, zlokalizowanej na południe od granic obszaru objętego planem miejscowym,
 - b) w odległości 15 m od linii rozgraniczających teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem 1WS,
 - c) w odległości 8 m od drogi powiatowej nr 1080F, zlokalizowanej na zachód od granic obszaru objętego planem miejscowym.

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

- 1) dopuszczenie lokalizacji zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2021 r. poz. 1973 z późn. zm.);
- 2) dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 7. 1. Ochronie na podstawie przepisów odrębnych podlega część terenu 1P, zlokalizowana w strefie szczególnych warunków zagospodarowania terenów przyległych do linii kolejowej, obejmującej pas terenu o szerokości 20 m przylegający do południowej granicy obszaru objętego opracowaniem, stanowiącej granicę obszaru kolejowego linii kolejowej nr 380 Jankowa Żagańska – Sanice, zlokalizowanego poza granicami obszaru objętego opracowaniem.

2. Dla obszaru wymienionego w ust. 1 obowiązują wymogi wynikające z ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz.U. z 2021 r. poz. 1984 z późn. zm.) oraz z rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon śnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (Dz.U. z 2020 r. poz. 1247).

§ 8. 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 (Dz.U. z 2021 r. poz. 1899 z późn. zm.):

- 1) minimalną szerokość frontu działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału dla:
 - a) terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami P – 15 m,
 - b) terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami WS – 1 m;
- 2) minimalne powierzchnie działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału:
 - a) na terenach oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami P – 1000 m²,
 - b) terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami WS – 1 m²;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 90°, z dopuszczalnym odchyleniem nie większym niż 30°, a także odstępstwami w miejscach łuków dróg lub zakończeń dojazdów.

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

- 1) ustala się połączenie komunikacyjne obszaru objętego planem miejscowym z drogą powiatową nr 1080F zlokalizowaną poza granicami obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) dopuszczenie rozbudowy sieci infrastruktury technicznej wraz z niezbędnymi urządzeniami;
- 3) minimalną liczbę miejsc do parkowania: 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 300 m² powierzchni użytkowej budynków;
- 4) minimalną ilość miejsc do parkowania pojazdów wyposażonych w kartę parkingową: 1 miejsce do parkowania na każde 50 miejsc do parkowania ustalonych na zasadach ogólnych;
- 5) nakaz realizacji miejsc do parkowania jako miejsc sytuowanych na poziomie terenu lub w wiatkach lub w garażach.

§ 10. 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) nakaz realizacji sieci infrastruktury technicznej jako sieci podziemnych;
- 3) zachowanie, bieżącą konserwację, rozbudowę i modernizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz dopuszczenie lokalizacji nowych urządzeń na podstawie zapisów szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 4) zaopatrzenie w wodę;

- a) z istniejących i planowanych sieci wodociągowych,
 - b) z indywidualnych ujęć wody lokalizowanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacyjnej;
- 6) odprowadzanie ścieków przemysłowych do sieci kanalizacyjnej lub do zbiorników bezodpływowych, po uprzednim postępowaniu na zasadach określonych w przepisach odrębnych i w uzyskanych decyzjach administracyjnych;
- 7) postępowanie z wodami opadowymi i roztopowymi:
- a) docelowo nakaz odprowadzania do kanalizacji deszczowej z dopuszczeniem retencji na terenie,
 - b) dopuszczenie rozwiązań na zasadach określonych w przepisach odrębnych i w uzyskanych decyzjach administracyjnych;
- 8) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne i grupowe instalacje, w których należy stosować spełniające wymogi przepisów odrębnych paliwa płynne, gazowe, stałe oraz w oparciu o obiekty i urządzenia wytwarzające na zasadach prosumenckich energię z odnawialnych źródeł energii o mocy do 50 kW w zakresie fotowoltaiki i wymienników ciepła;
- 9) zaopatrzenie w sieć telekomunikacyjną w oparciu o rozbudowę i budowę infrastruktury i sieci telekomunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) zaopatrzenie w gaz:
- a) z sieci gazowych niskiego lub średniego ciśnienia lub z indywidualnych zbiorników,
 - b) dopuszczenie budowy sieci gazowych;
- 11) zaopatrzenie w energię elektryczną:
- a) z sieci istniejących oraz perspektywicznie nowo projektowanych sieci elektroenergetycznych niskiego napięcia,
 - b) z obiektów i urządzeń wytwarzających na zasadach prosumenckich energię z odnawialnych źródeł energii o mocy do 50 kW w zakresie fotowoltaiki;
- 12) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych i obowiązującym regulaminie utrzymania czystości i porządku w gminie, z zastrzeżeniem pkt 13;
- 13) zasady gospodarki odpadami przemysłowymi zgodnie z przepisami odrębnymi oraz uzyskanymi decyzjami administracyjnymi.

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe**

§ 11. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **1P – tereny zabudowy produkcyjno-magazynowej**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy produkcyjnej, magazynowej, bazy paliw, składy, magazyny;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa w zakresie obsługi biurowej oraz administracji, zieleń urządzonej, obiekty towarzyszące, ciągi komunikacyjne, parkingi, urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty i urządzenia wytwarzające na zasadach prosumenckich energię z odnawialnych źródeł energii o mocy do 50 kW w zakresie fotowoltaiki i wymienników ciepła;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalną intensywność zabudowy: 0,05,
 - b) maksymalną intensywność zabudowy: 1,0,
 - c) maksymalną powierzchnię zabudowy: 80% powierzchni działki budowlanej,

- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni działki budowlanej,
 - e) maksymalną wysokość zabudowy: 20 m;
- 4) nakaz wykonania dachów symetrycznych dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych 15-45°, lub kopułowych, lub kolebkowych, lub wieżowych;
- 5) w przypadku przebudowy lub rozbudowy istniejących budynków:
- a) nakaz stosowania jednakowego kąta nachylenia połaci dachowych części istniejącej i dobudowanej, z wyjątkiem elementów takich jak elementy doświetlenia poddaszy,
 - b) nakaz stosowania jednorodnego materiału i jednorodnej kolorystyki pokrycia dachu w części istniejącej i dobudowanej budynku;
- 6) gabaryty obiektów:
- a) minimalna długość elewacji budynków przeznaczenia podstawowego: 3 m,
 - b) minimalna długość elewacji lub minimalny wymiar poziomy pozostałych obiektów, z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej: 1 m;
- 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 (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 503), w wysokości 30%.

§ 12. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **1WS – tereny wód powierzchniowych**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny wód powierzchniowych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona, 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 (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 503), w wysokości 1%.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

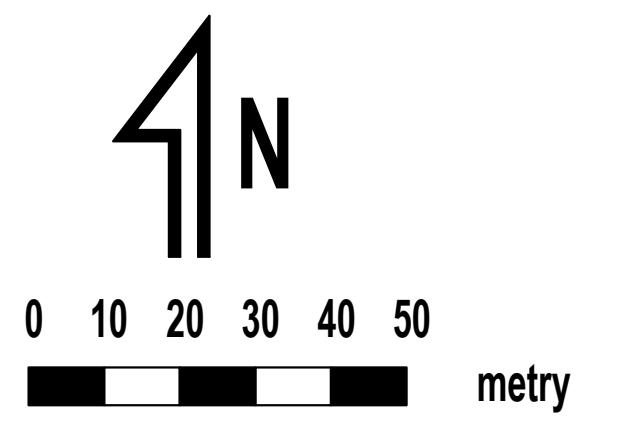
§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żary.

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

Przewodniczący Rady
Gminy

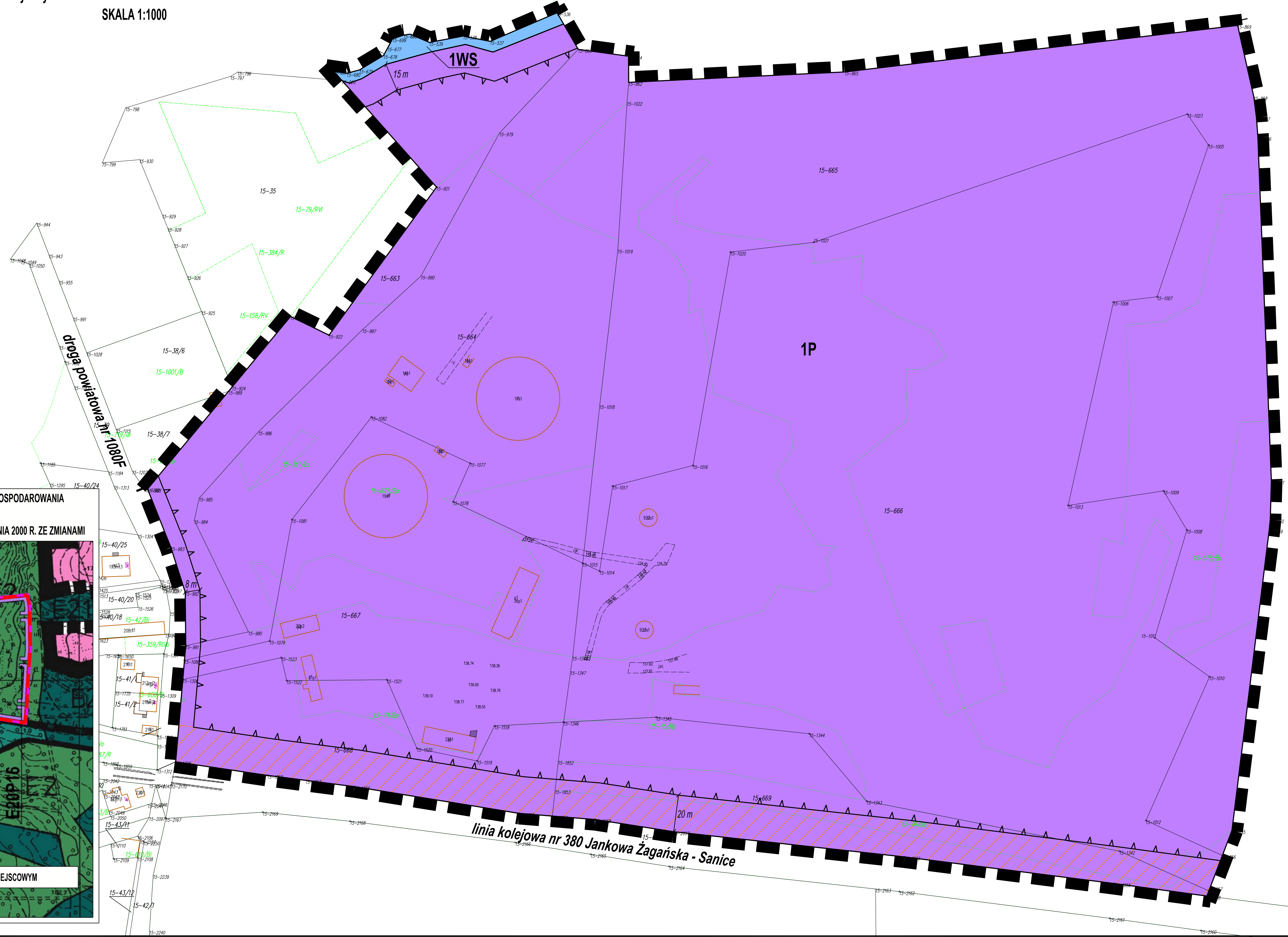
Leszek Kasprów

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO WE WSCHODNIEJ CZĘŚCI OBREBU EWIDENCYJNEGO MIROSTOWICE DOLNE



Załącznik nr 1 do Uchwały Nr XLII/410/22 Rady Gminy Żary z dnia 29 września 2022 r.
RYSUNEK PLANU MIEJSCOWEGO SKALA 1:1000

- ### LEGENDA
- Ustalenia planu miejscowego
- Granica obszaru objętego planem miejscowym
 - Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - Nieprzekraczalne linie zabudowy
 - Tereny zabudowy produkcyjno-magazynowej
 - Tereny wód powierzchniowych
 - Strefa szczególnych warunków zagospodarowania terenów przyległych do linii kolejowej
 - Wymiarowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy



**ROZSTRZYGNIECIE RADY GMINY ŻARY O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG
WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU
POŁOŻONEGO WE WSCHODNIEJ CZĘŚCI OBRĘBU EWIDENCYJNEGO
MIROSTOWICE DOLNE.**

W związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 503), uwagi złożone w wyznaczonym terminie do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wschodniej części obrębu ewidencyjnego Mirostowice Dolne, nieuwzględnione przez Wójta Gminy Żary, rozstrzyga się następująco:

1. Uwagi złożonej w dniu 9 maja 2022 r. (data wpływu 10 maja 2022 r.) w zakresie zmian w § 10 ust. 11 planu polegających na nieokreśleniu mocy w przypadku fotowoltaiki lub zwiększeniu jej do 200 kW – nie uwzględnia się.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) ustalenia planu miejscowego nie mogą naruszać zapisów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żary dopuszczają dla tego terenu na cele zaopatrzenia w energię elektryczną jedynie obiekty i urządzenia wytwarzające na zasadach prosumenckich energię z odnawialnych źródeł energii o mocy do 50 kW. Zapis ten został uwzględniony w projekcie planu miejscowego. W związku z powyższym niemożliwe jest uwzględnienie złożonej uwagi ze względu na wymóg braku naruszenia ustaleń studium.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLII/410/22

Rady Gminy Żary

z dnia 29 września 2022 r.

**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**

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

§ 1. Z projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wschodniej części obrębu ewidencyjnego Mirostowice Dolne nie wynika obowiązek realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz rozbudowy układu komunikacyjnego, należących do zadań własnych gminy.

§ 2. W związku z § 1 nie ustala się kosztów realizacji zadań własnych wynikających z projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wschodniej części obrębu ewidencyjnego Mirostowice Dolne.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLII/410/22

Rady Gminy Żary

z dnia 29 września 2022 r.

Zalacznik4.gml

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

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) do zadań własnych gminy należy kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

W związku ze zmianą uwarunkowań dla obszaru w obrębie ewidencyjnym Mirostowice Dolne występuje potrzeba ustalenia na nowo przeznaczenia terenu w trybie uchwalenia planu miejscowego. Ponadto ze względu na lokalizację w granicach obszaru użytków leśnych, niezbędne dla przeznaczenia ich pod zabudowę, było uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Zgodę taką uzyskuje się wyłącznie w toku procedury planistycznej nad opracowaniem planu miejscowego.

Biorąc pod uwagę powyższe uznaje się za zasadne podjęcie niniejszej uchwały.

Uzasadnienie

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wschodniej części obrębu ewidencyjnego Mirostowice Dolne, wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ustawy realizuje poprzez:

1.Uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walorów architektonicznych i krajobrazowych w zapisach § 5, ustalając zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz ustalając zasady kształtowania zabudowy w § 11.

Wprowadzono takie zapisy jak nakaz lokalizacji budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Dla terenu zabudowy 1P 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.

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

3.Uwzględnienie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych w § 9, ustalając wymogi dotyczące miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Nakazano realizację miejsc do parkowania samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową w ramach łącznych miejsc do parkowania wyznaczonych na terenie.

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 zapisów planu miejscowego w te kwestie.

6. Uwzględnienie potrzeb interesu publicznego w § 10, 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 Mirostowice Dolne.

7. Uwzględnienie potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych w § 10, 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 § 10, ustalając zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, z dopuszczeniem indywidualnych ujęć wody.

Zapisy planu miejscowego umożliwiają 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 we wschodniej części obrębu ewidencyjnego Mirostowice Dolne, 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 we wschodniej części obrębu ewidencyjnego Mirostowice Dolne 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 we wschodniej części obrębu ewidencyjnego Mirostowice Dolne wpływają pozytywnie na finanse gminy. W prognozie skutków finansowych wskazano, że w związku ze zmianami w zagospodarowaniu przewiduje się możliwość wystąpienia przychodów gminy z tytułu opłaty planistycznej, wzrostu wartości pobieranego podatku od nieruchomości oraz opłaty cywilnoprawnej.