

## **UCHWAŁA NR II/6/18 RADY MIEJSKIEJ W ŻARACH**

z dnia 30 listopada 2018 r.

### **w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego byłego lotniska w Żarach.**

Na podstawie art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) po stwierdzeniu, że projekt zmiany nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Żary zatwierdzonego uchwałą Nr XIII/74/99 Rady Miejskiej w Żary z dnia 25 listopada 1999 r. wraz z jego zmianą zatwierdzoną uchwałą Nr XXXVIII/27/2006 Rady Miejskiej w Żarach z dnia 27 kwietnia 2006 r., uchwała się, co następuje:

**§ 1.** W uchwale nr XXIX/34/2001 Rady Miejskiej w Żarach z dnia 12 lipca 2001 r. w sprawie uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego byłego lotniska w Żarach, ogłoszonej w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego nr 32, poz. 401 z dnia 15 marca 2002 r. wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w Rozdziale 1 zatytułowanym „Przepisy ogólne” zmienia się numerację jednostek redakcyjnych ustępów, w taki sposób, że:
  - a) występująca po ust. 2 pkt 3 treść w brzmieniu: „Uchwała niniejsza jest zgodna z ustaleniami Zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Żary, uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Żarach Nr XXXVIII/27/2006 z dnia 27 kwietnia 2006 r.” stanowi ustęp 3,
  - b) dalsza część treści występująca po utworzonym ust. 3 zaczynająca się do słów „Ilekcroć w ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o”, a kończąca się na słowach: „prawomocnych decyzjach administracyjnych” stanowi ustęp 4;
- 2) w Rozdziale 1 zatytułowanym „Przepisy ogólne” zmienia się treść ust. 4 pkt 4 i 8, o którym mowa w § 1 pkt 1b niniejszej uchwały, które otrzymują następujące brzmienie:
  - a) „ 4) usługach komercyjnych - należy przez to rozumieć usługi, które zaspakajają materialne potrzeby konsumpcyjne nabywców w tym: handlu hurtowego i detalicznego, naprawy i konserwacji, gastronomii, finansów, łączności i transportu, turystyki i hotelarstwa, oraz usługi bezpośrednio lub pośrednio związane są z obsługą procesów wytwórczych dla producentów i biznesu w zakresie: transportu, gospodarki magazynowej, wynajmu maszyn i sprzętu, obsługi nieruchomości, informatyki, elektroenergetyki, drukarskich i kolporterskich, marketingu i pozostałej działalności związanej z prowadzeniem biznesu”,
  - b) „ 8) usługach rzemieślniczych - należy przez to rozumieć usługi i drobną produkcję prowadzoną jako działalność związaną z zawodowym wykonywaniem działalności: gospodarczej przez osobę fizyczną z wykorzystaniem jej zawodowych kwalifikacji pracy własnej, mikro, małych i średnich przedsiębiorców zatrudniających do 50 osób z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej, do 2 lokali mieszkalnych, realizowanej w ramach jednej działki budowlanej.”;
- 3) Rozdział 5 otrzymuje brzmienie:

### **„Rozdział 5.**

#### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego izabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

1. W przypadku prowadzenia prac ziemnych w obrębie stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków konieczne jest zapewnienie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

2. Ochroną w planie obejmuje się zabytkowy budynek przy ul. Zielonogórskiej 24 w Żarach położony w jednostce oznaczonej na rysunku planu symbolem UIG, dla którego obowiązuje zachowanie wartości kulturowych w zakresie:

- 1) ochrony zabytkowej formy architektonicznej budynku w szczególności w zakresie ukształtowania bryły, dachu, elewacji, kształtu i wyglądu stolarki historycznej,

- 2) nakazu zachowania geometrii i rodzaju pokrycia dachu budynku dachówką w odcieniach naturalnej ceramiki,
- 3) zakazu nadbudowy oraz umieszczania na elewacji frontowej budynku elementów wystroju i urządzeń technicznych, lub przewodów naruszających jej kompozycję.

3. Dla obiektów objętych ochroną konserwatorską obowiązują przepisy odrębne.”;

4) w Rozdziale 6 zmienia się numerację jednostek redakcyjnych w postaci ustępów, w taki sposób, że po ust. 2 występujące ustępy posiadające dotychczasowe oznaczenie „2” i „3” otrzymują oznaczenie jako kolejne ustępy 3 i 4.

5) w Rozdziale 7 ustępy od 1 do 5 otrzymują brzmienie:

„1. Wyznacza się tereny: przemysłu, składów, budownictwa oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami od 1 PSB do 10 PSB i ustala się dla nich następujące zasady zagospodarowania:

1) w zakresie funkcji terenu: przemysł, składy, budownictwo, usługi komercyjne;

2) w zakresie parametrów kształtowania zabudowy:

a) budowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę i remonty obiektów,

b) nieprzekraczalną linię zabudowy:

- wyznaczoną na rysunku planu - 8,0 m,

- na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 3PSB w odległości 7,5 m od osi linii elektroenergetycznej 20KV,

c) obowiązującą linię zabudowy wyznaczoną na rysunku planu - 8,0m,

d) wysokość obiektów do 30,0m od poziomu terenu do górnej krawędzi dachu lub kalenicy dachu,

e) stosowanie dachów o kącie nachylenia połaci od 5<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>,

f) powierzchnię zabudowy do 90% powierzchni działki budowlanej,

g) zachowanie minimum 10% działki budowlanej jako biologicznie czynnej,

h) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 1,5,

3) w zakresie obsługi parkingowej:

a) na terenie działki budowlanej minimum 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów oraz minimum 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 25 miejsc postojowych,

b) miejsce do parkowania wymaga oznaczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Wyznacza się tereny usług handlowych, rzemieślniczych, turystyki i gastronomi, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem UHRTG i ustala się dla nich następujące zasady zagospodarowania:

1) w zakresie funkcji terenu: usługi komercyjne, rzemieślnicze, turystyczne i gastronomiczne;

2) w zakresie parametrów kształtowania zabudowy:

a) nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczoną na rysunku planu:

- 8,0 m od terenu(granicy) drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KL,

- 10,0 m od terenu(granicy) drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KGP2 z wyłączeniem obiektów budowlanych położonych przy drodze krajowej oraz niebędących obiektami budowlanymi reklam umieszczanych przy drodze poza obszarem zabudowanym w odległości 25,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni,

b) wysokość nowej zabudowy do 15,0m od poziomu terenu do górnej krawędzi okapu elewacji, atyki lub kalenicy dachu,

c) stosowanie dachów symetrycznych o pochyleniu połaci dachowych od 8<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>,

- d) powierzchnię zabudowy do 50% powierzchni działki budowlanej,
- e) zachowanie minimum 30% działki budowlanej jako biologicznie czynnej,
- f) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 1,5,

3) w zakresie obsługi parkingowej:

- a) na terenie działki budowlanej minimum 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów oraz minimum 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 25 miejsc postojowych,
- b) miejsce do parkowania wymaga oznaczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Wyznacza się tereny mieszkalnictwa jednorodzinnego z dopuszczeniem usług rzemieślniczych oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami: 1 MNUR, 2 MNUR i 3 MNUR, i ustala się dla nich następujące zasady zagospodarowania:

1) w zakresie funkcji terenu:

- a) realizację funkcji mieszanych: usług rzemieślniczych i mieszkaniowych jednorodzinnych;
- b) realizację samodzielnych usług komercyjnych, składów i budownictwa, które nie powodują uciążliwości dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

2) w zakresie parametrów kształtowania zabudowy:

- a) budowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę i remonty obiektów,
- b) nieprzekraczalną linię zabudowy:
  - wyznaczoną na rysunku planu – 8,0 m,
  - na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1 MNUR w odległości 7,5 m od osi linii elektroenergetycznej 20KV,
- c) powierzchnię zabudowy do 80% powierzchni działki budowlanej,
- d) zachowanie minimum 20% działki budowlanej jako biologicznie czynnej,
- e) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,25 do 1,6,
- f) wysokość zabudowy do 8,0 m od średniego poziomu otaczającego teren do dolnej krawędzi okapu obiektu,
- g) stosowanie dachów symetrycznych o pochyleniu połaci dachowych od 8<sup>0</sup> do 50<sup>0</sup>,
- h) lokalizację garaży w poziomie otaczającego terenu jako wbudowane w zabudowę, dobudowane lub wolnostojące,
- i) szerokość frontu działki minimum 25,0 m,

3) w zakresie obsługi parkingowej:

- a) na terenie działki budowlanej minimum 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów oraz minimum 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 25 miejsc postojowych,
- b) miejsce do parkowania wymaga oznaczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Wyznacza się teren usług innych / hotel, sport, motel, gastronomia, rozrywka/, oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem UIG i ustala się dla niego następujące zasady zagospodarowania:

1) w zakresie funkcji terenu:

- a) realizację usług komercyjnych w tym: usług hotelarskich, gastronomii, moteli,
- b) dopuszcza się realizację usług szkolnictwa, administracji, zdrowia, mieszkalnictwa zbiorowego, sportu i rekreacji i innych związanych z działalnością sportową i rozrywkową;

2) w zakresie parametrów kształtowania zabudowy:

- a) budowę, dobudowę, przebudowę i remonty obiektów,

- b) nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczoną na rysunku planu:
    - 8,0 m od terenu drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KZ,
    - 18,0 m od terenu drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KGP2,
    - 40,0 m od krawędzi jezdni drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KGP1,
  - c) zachowanie warunków wynikających z ochrony konserwatorskiej określonych w § 5 ust.2,
  - d) wysokość nowej zabudowy do 20,0 m od poziomu terenu do kalenicy dachu,
  - e) stosowanie dachów symetrycznych o pochyleniu połaci dachowych od 5<sup>0</sup> do 50<sup>0</sup>,
  - f) powierzchnię zabudowy do 50% powierzchni działki budowlanej,
  - g) zachowanie minimum 40% działki budowlanej jako biologicznie czynnej,
  - h) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,2 do 2,0,
- 3) w zakresie obsługi parkingowej:
- a) na terenie działki budowlanej minimum 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów oraz minimum 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 25 miejsc postojowych,
  - b) miejsce do parkowania wymaga oznaczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Wyznacza się teren usług turystycznych oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem UT i ustala się dla niego następujące zasady zagospodarowania:

- 1) w zakresie funkcji terenu: realizację usług komercyjnych w zakresie obsługi turystycznej, usług handlowych, administracji, transportu, obsługi komunikacji w tym hoteli, moteli i stacji paliw płynnych;
- 2) dopuszcza się realizację usług rzemieślniczych;
- 3) w zakresie parametrów kształtowania zabudowy:
  - a) nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczoną na rysunku planu:
    - 8,0 m od terenu (granicy) drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KZ,
    - 40,0 m od krawędzi jezdni drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KGP1,
  - b) powierzchnię zabudowy do 60% powierzchni działki budowlanej;
  - c) zachowanie minimum 40% działki budowlanej jako biologicznie czynnej;
  - d) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,2 do 1,5,
  - e) wprowadzenie dachów symetrycznych o pochyleniu połaci dachowych od 5<sup>0</sup> do 50<sup>0</sup>,
  - f) wysokość obiektów :
    - do 20,0 m licząc od poziomu terenu do kalenicy dachu,
    - do 10,0 m górnej krawędzi dachu w przypadku dachów płaskich,
  - g) wprowadzenie zieleni towarzyszącej obiektom oraz izolacyjnej o szerokości 8,0 m od strony drogi klasy GP,
- 4) w zakresie obsługi parkingowej:
  - a) na terenie działki budowlanej minimum 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów oraz minimum 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 25 miejsc postojowych,
  - b) miejsce do parkowania wymaga oznaczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.”.

§ 2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) nr 1 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu;

2) nr 2 - rozstrzygnięcie 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. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego i podlega publikacji na stronie internetowej gminy Żary o statusie miejskim.

Przewodniczący Rady

**Marian Popławski**

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr II/6/18  
Rady Miejskiej w Żarach  
z dnia 30 listopada 2018 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu**

W oparciu o art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018r., poz.1945), stwierdza się, że do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego byłego lotniska w Żarach, nie zostały złożone uwagi.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr II/6/18  
Rady Miejskiej w Żarach  
z dnia 30 listopada 2018 r.

**Rozstrzygnięcie 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.**

Rozstrzygnięcia dokonano 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).

Sposób realizacji, zapisanych w planie miejscowym, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej dotyczy zadań prowadzonych przez gminę w zakresie:

- 1) realizacji dróg publicznych, w tym związanych z nimi wykupami terenów;
- 2) infrastruktury technicznej prowadzonej przez właściwe przedsiębiorstwa, w gestii których leży rozwój poszczególnych sieci.

Teren i przedmiot objęty zmianą planu miejscowego nie przewiduje zmiany ustaleń dotyczących budowy infrastruktury technicznej i drogowej.