

**UCHWAŁA NR LVII/83/23  
RADY MIEJSKIEJ W ŻARACH**

z dnia 26 października 2023 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów części północnej ul. Żagańskiej (ul. Kukulcza, ul. Strusia) w Żarach**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463, 1688) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688), w związku z uchwałą Nr XXXVI/99/21 Rady Miejskiej w Żarach z dnia 31 grudnia 2021 r. w sprawie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów części północnej ul. Żagańskiej (ul. Kukulcza, ul. Strusia) w Żarach, oraz po stwierdzeniu, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żary, uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Żarach, przyjętego uchwałą Nr XXXVIII/27/2006 Rady Miejskiej w Żarach z dnia 27 kwietnia 2006 r., uchwała się co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów części północnej ul. Żagańskiej (ul. Kukulcza, ul. Strusia) w Żarach, o powierzchni 18,06 ha, zwany dalej planem.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załączniki nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania;
- 4) załącznik nr 4 - dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. Granice obszaru objętego planem, przedstawiono na rysunku planu.

**§ 2.** Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów określonych w pkt od 1 do 3, w planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) 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;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

**§ 3. 1.** Ilekroć w uchwale lub na rysunku planu jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia głównych połąci dachowych;
- 3) **infrastrukturze technicznej** - należy przez to rozumieć ogół dystrybucyjnych podziemnych i nadziemnych obiektów budowlanych, w tym przyłączy, sieci i urządzeń uzbrojenia terenu służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji, z wykluczeniem obiektów budowlanych i sieci z klasy przeznaczeń terenu obsługi produktów naftowych oraz z wykluczeniem obiektów budowlanych z klasy przeznaczeń: terenu gospodarowania odpadami i terenu gazownictwa;

- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której nie przekroczy - od strony określonej w planie miejscowym - elewacja budynku po zewnętrznym obrysie ściany projektowanego budynku, przy czym powyższa zasada nie dotyczy:
  - a) części podziemnych obiektów budowlanych,
  - b) obiektów związanych z infrastrukturą techniczną i obsługą komunikacji,
  - c) ogrodzeń,
  - d) elementów budynków tj. okapy, gzymsy, balkony, wiatrolapy, wykusze, loggie, zadaszenia nad wejściem, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie, rampy, które mogą przekroczyć tą linię o nie więcej niż 1,5 m,
  - e) podjazdów dla niepełnosprawnych;
- 5) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć teren objęty ustaleniami planu;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć funkcje wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi możliwe do realizacji na przeważającej powierzchni terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi;
- 7) **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, przy czym powierzchnia zabudowy budynków związanych z uzupełniającym przeznaczeniem terenu nie może przekraczać powierzchni zabudowy budynków związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu oraz dopuszcza się nie realizowanie przeznaczenia uzupełniającego;
- 8) **terenie** – należy przez to rozumieć teren, wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowo-literowym, dla którego sformułowano jednolite zapisy ustaleń szczegółowych;
- 9) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi z wyłączeniem:
  - a) usług, które należą do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
  - b) usług, które należą do przedsięwzięć z grupy przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko, w trakcie której sporządzono raport o oddziaływaniu na środowisko, wykazała brak niekorzystnego wpływu na środowisko, lub przedsięwzięcie to zostało zwolnione z obowiązku sporządzenia raportu,
  - c) usług handlu hurtowego, usług produkcyjnych, warsztatów, w tym samochodowych, blacharskich i lakierniczych, usług obsługi pojazdów, w tym stacji paliw, baz transportowych, baz sprzętu budowlanego oraz usług wymagających otwartego składowania materiałów;
- 10) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć wysokość:
  - a) budynku, mierzoną zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) budowli przekrytej dachem, mierzoną od średniej rzędnej terenu posadowienia budowli do najwyższego punktu górnej powierzchni najwyżej położonego stropodachu lub do najwyżej położonej krawędzi kalenicy dachu;
- 11) **zieleni urządzonej** - należy przez to rozumieć tereny zieleni urządzonej takie jak skwery, parki, zespoły zieleni izolacyjnej, ogrody przydomowe, zieleń towarzysząca obiektom budowlanym wraz z urządzeniami rekreacji oraz innymi urządzeniami i obiektami towarzyszącymi.

2. Pojęcia nie wymienione w ust. 1 i użyte w niniejszej uchwale, należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) linie zabudowy, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 5) wymiarowanie;

6) przeznaczenia terenu.

2. Niewymienione w ust. 1, pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, w granicach obszaru planu mają charakter informacyjny.

3. Oznaczenia graficzne znajdujące się poza granicami obszaru planu, mają charakter informacyjny i pomocniczy.

**§ 5.** Ustala się następujące przeznaczenia terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – **MNW**;
- 2) tereny zieleni urządzonej – **ZP**;
- 3) tereny infrastruktury technicznej – **I**;
- 4) tereny drogi głównej – **KDG**;
- 5) tereny dróg lokalnych – **KDL**;
- 6) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej – **KR**;
- 7) tereny komunikacji pieszo-rowerowej – **KP**.

## **Rozdział 2.**

### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

**§ 6. 1.** Szczegółowe nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, służące ochronie i kształtowaniu ład przestrzennego, określają przepisy zawarte w rozdziale 11.

2. Ustala się nakaz lokalizowania nowej zabudowy oraz rozbudowywanych części budynków, przy uwzględnieniu określonych na rysunku planu: nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz linii zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych.

3. W przypadku nie wyznaczenia na rysunku planu linii zabudowy, obowiązują przepisy odrębne.

4. Dopuszcza się sytuowanie budynków lub ich rozbudowywanych części w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.

5. Na obszarze planu w ramach ochrony i kształtowania ład przestrzennego, ustala się:

- 1) nakaz stosowania kolorystyki elewacji o niskich stopniach nasycenia, nie kontrastującej z otaczającą zabudową; dla małych powierzchni elewacji dopuszcza się stosowanie barw o innych stopniach nasycenia;
- 2) nakaz stosowania na elewacjach okładzin i wykończeń takich jak: tynki, drewno, cegła, ceramiczne i kamienne materiały licowe, okładziny metalowe i szkło;
- 3) zakaz stosowania kolorów jaskrawych;
- 4) w przypadku realizacji obiektów usługowych, dopuszcza się dla elewacji wykonywanych w nowszych technologiach, stosowanie barw wynikających z zastosowanego materiału okładziny;
- 5) zakaz stosowania listew i paneli z tworzyw sztucznych typu „siding”, jako podstawowych materiałów elewacyjnych;
- 6) zakaz stosowania jako pokrycia dachów stromych: papy bitumicznej, blachy trapezowej i blachy falistej;
- 7) zakaz lokalizacji blaszanych budynków gospodarczych i blaszanych garaży.

## **Rozdział 3.**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz kształtowania krajobrazu**

**§ 7. 1.** W obszarze planu w celu spełnienia wymagań ochrony środowiska ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) obowiązek zapewnienia, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich: zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji,

emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu, w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową;

- 3) przy nasadzeniu drzew i krzewów zastosowanie gatunków, zgodnych z warunkami siedliskowymi;
- 4) lokalizowanie powierzchni biologicznie czynnych w obrębie działek budowlanych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi Rozdziału 11.

2. Ustala się wymóg zachowania wartości dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami MNW, w przypadku realizacji zabudowy jednorodzinnej - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami 1ZP, 2ZP - jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

3. W zakresie postępowania z odpadami ustala się:

- 1) nakaz prowadzenia gospodarki odpadami w sposób zgodny z przepisami o odpadach, o ochronie środowiska oraz o utrzymaniu czystości i porządku obowiązującymi w gminie;
- 2) zakaz prowadzenia działalności związanej z gospodarowaniem odpadami i przetwarzaniem odpadów, zgodnie z definicjami zawartymi w ustawie z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach.

4. W zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem ustala się:

- 1) zakaz prowadzenia działalności powodującej zanieczyszczenie wód powierzchniowych i podziemnych;
- 2) ochronę wód przed skażeniami i zanieczyszczeniami, poprzez kompleksowe i zgodne z obowiązującymi wymogami ochrony środowiska rozwiązanie gospodarki wodnej i ściekowej, określonymi w §16 - §18.

5. Nakazuje się stosowanie urządzeń zabezpieczających przed zanieczyszczeniem gleby przez produkty ropopochodne i inne szkodliwe substancje.

6. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem nakazuje się stosowanie w celach grzewczych rozwiązań gwarantujących dotrzymanie dopuszczalnych stężeń lub wartości odniesienia emitowanych zanieczyszczeń określonych przepisami odrębnymi.

7. Określa się zasady lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii OZE:

- 1) na wszystkich terenach zabudowy możliwa jest lokalizacja mikroinstalacji OZE, na warunkach określonych w przepisach odrębnych, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) w obszarze planu ustala się zakaz lokalizacji:
  - a) biogazowni, w tym instalacji służących do wytwarzania biogazu rolniczego, niezależnie od ich mocy;
  - b) wolnostojących urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii OZE, wymienionych w art. 10 ust. 2 a ustawy;
- 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii OZE, na dachach obiektów budowlanych lub na gruncie.

#### **Rozdział 4.**

#### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego**

§ 8. W przypadku odkrycia przedmiotu w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, nakazuje się postępować, zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **Rozdział 5.**

#### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

§ 9. 1. W obszarze planu przestrzeni publiczną stanowią tereny:

- 1) zieleni urządzonej – ZP;
- 2) drogi głównej – KDG;
- 3) dróg lokalnych – KDL;
- 4) komunikacji wewnętrznej – KR;

5) komunikacji pieszo-rowerowej KP.

2. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych określono w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

### **Rozdział 6.**

#### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem**

§ 10. 1. Na obszarze planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających scalania i podziału nieruchomości.

2. Ustala się następujące parametry nowo wydzielonych działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

1) dla terenów MNW:

a) powierzchnia działek nie mniejsza niż - 1200m<sup>2</sup>,

b) szerokość frontu działek nie mniejsza niż 25m;

2) dla terenów I, ZP:

a) powierzchnia działek nie mniejsza niż - 30m<sup>2</sup>,

b) szerokość frontu działek nie mniejsza niż 2m;

3) dla terenów KDG, KDL, KR, KP:

a) powierzchnia działek nie mniejsza niż - 2m<sup>2</sup>,

b) szerokość frontu działek nie mniejsza niż 2m;

4) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale pomiędzy 60° a 120°, dopuszcza się inną wielkość w przypadkach wynikających z ukształtowania terenu.

3. Zasad i warunków wymienionych w ust. 2 nie stosuje się do działek wydzielanych na potrzeby obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym komunikacji drogowej, pieszej i rowerowej oraz na powiększenie powierzchni działek sąsiadujących oraz dla regulacji granic.

### **Rozdział 7.**

#### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

§ 11. Ujawnia się na rysunku planu linie wymaganej odległości zabudowy od lasów, w zasięgu których obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu, wynikające z przepisów odrębnych.

### **Rozdział 8.**

#### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

§ 12. 1. Powiązania z układem zewnętrznym oraz obsługa komunikacyjna obszaru objętego planem realizowane będą poprzez drogę publiczną klasy głównej 1KDG – ulicę Żagańską, w ciągu drogi krajowej Nr 12.

2. Ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi, poprzez:

1) drogi lokalne: 1KDL, 2KDL;

2) tereny komunikacji wewnętrznej: 1KR - 7KR;

3) tereny komunikacji pieszo-rowerowej: 1KP – 3KP;

3. Dopuszcza się obsługę komunikacyjną poprzez dojazdy wewnętrzne, nie wskazane na rysunku planu, które muszą spełniać następujące warunki:

1) szerokość nie może być mniejsza niż 5m;

2) zapewnienie wymagań ochrony przeciwpożarowej.

4. W zakresie miejsc postojowych:

1) przy realizacji inwestycji wymagane jest zapewnienie na terenie działki budowlanej miejsc postojowych, w ilości niezbędnej dla obsługi, lecz nie mniejszej niż:

a) dla zabudowy mieszkaniowej - 2 miejsce postojowe dla 1 lokalu mieszkalnego,

b) dla obiektów usługowych - 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50,0m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;

- 2) dopuszcza się realizację miejsc postojowych w formie:
  - a) terenowych miejsc do parkowania,
  - b) wiat,
  - c) garaży;
- 3) ustala się realizację terenowych miejsc do parkowania z zastosowaniem nawierzchni przepuszczalnej,
- 4) liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczyć analogicznie, jak wskazano w przepisach odrębnych.

## **Rozdział 9.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

**§ 13.** 1. Ustala się powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Na wszystkich terenach w obszarze planu:

- 1) dopuszcza się lokalizację dystrybucyjnej infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) parametry infrastruktury technicznej należy dostosować do zapotrzebowania oraz wymagań przepisów odrębnych;
- 3) ustala się lokalizację liniowych obiektów infrastruktury jako podziemnych;
- 4) dopuszcza się wydzielanie działek dla realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, niezbędnej dla obsługi terenu (m.in. stacji transformatorowych, przepompowni ścieków itp.), zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 14.** W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 2) dopuszcza się budowę i rozbudowę sieci wodociągowej;
- 3) awaryjne zaopatrzenie w wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 15.** 1. W zakresie odprowadzania ścieków ustala się odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej.

2. Zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu.

**§ 16.** W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) ustala się powierzchniowe zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie inwestycji, w sposób niezakłócający stosunków wodnych na działkach sąsiednich;
- 2) dopuszcza się:
  - a) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych poprzez zastosowanie systemów infiltracyjnych, retencyjnych lub retencyjno-infiltracyjnych,
  - b) budowę urządzeń wodnych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

**§ 17.** 1. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn;
- 2) zakaz realizacji napowietrznych sieci elektroenergetycznych.

2. Dopuszcza się:

- 1) budowę urządzeń elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) budowę stacji transformatorowych, w tym również na wydzielonych działkach;
- 3) zaopatrzenie w energię z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 18.** W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego ciśnienia;

- 2) dopuszcza się lokalne lub indywidualne zbiorniki gazu;
- 3) dopuszcza się budowę sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 19.** W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię ciepłą z indywidualnego, niskoemisyjnego i bezpiecznego ekologicznie źródła ciepła, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym uchwałą Sejmiku Województwa Lubuskiego;
- 2) ustala się, że indywidualne źródła ciepła będą zasilane: gazem, olejem opałowym, energią elektryczną lub z systemów wykorzystujących źródła czystej energii takich jak: pompy ciepła, kolektory słoneczne, przy czym źródła, w których następuje spalanie paliw muszą spełniać wymogi zawarte w przepisach odrębnych, w tym z zakresu ochrony środowiska
- 3) ustala się zakaz stosowania do ogrzewania paliwa emitującego do atmosfery spaliny i pyły przekraczające dopuszczalne normy lub o wysokiej zawartości popiołu;
- 4) dopuszcza się zaopatrzenie z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 20.** W zakresie obsługi telekomunikacyjnej ustala się lokalizowanie sieci i urządzeń telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 10. Stawki procentowe**

**§ 21.** Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu, w następującej wysokości:

- 1) 30% dla terenów oznaczonych symbolami MNW;
- 2) 1% dla pozostałych terenów.

## **Rozdział 11. Ustalenia szczegółowe dla terenów**

**§ 22.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe.

2. Dla usług, o których mowa w ust. 1 pkt. 2, dopuszcza się lokalizowanie usług, w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego lub w pomieszczeniach dobudowanych, przy czym usługi nie mogą zajmować więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku przeznaczenia podstawowego.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

- 1) infrastruktury technicznej,
- 2) dojazdów wewnętrznych, dojeżdź, ciągów pieszych i rowerowych,
- 3) miejsc postojowych,
- 4) budynków gospodarczych, garaży,
- 5) ogrodów zimowych, zbiorników otwartych, małych przydomowych basenów kąpielowych,
- 6) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe
- 7) zieleni urządzonej.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oraz linie zabudowy, wynikające z przepisów odrębnych, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna – 0,1,

- b) maksymalna – 0,4;
- 3) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 20% powierzchni działki budowlanej;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 50% powierzchni działki budowlanej, z uwzględnieniem pkt 5;
- 5) zieleń urządzona musi stanowić minimum 30% powierzchni działki;
- 6) wskaźnik co najmniej 1200m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny;
- 7) posadowienie poziomego parteru maksimum 60 cm ponad otaczający teren;
- 8) zakaz realizacji kondygnacji podziemnych;
- 9) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków mieszkalnych – 9m,
  - b) dla budynków gospodarczych i garaży – 5m,
  - c) dla pozostałych obiektów budowlanych – 12m;
- 10) geometria dachów:
  - a) dachy budynków mieszkalnych – symetryczne, dwuspadowe lub czterospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°, z możliwością stosowania lukarn i facjat,
  - b) dachy budynków gospodarczych i garażowych:
    - symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,
    - jednospadowe o kącie nachylenia od 12 °,
  - c) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą naczółków, lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów,
  - d) zakaz stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy;
- 11) pokrycie dachów spadzistych:
  - a) dachówka ceramiczna, cementowa, łupek dachowy lub ich imitacja, blacha na rąbek,
  - b) w odcieniach czerwieni, brązów, grafitu.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1200 m<sup>2</sup>;
- 2) w przypadku, gdy powierzchnia działki uniemożliwia wydzielenie działek budowlanych o ustalonych w pkt. 1 parametrach, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni jednej z wydzielanych działek o 10%;
- 3) ustalenia, o których mowa w pkt. 1-2 nie obowiązują przy wydzieleniu działek budowlanych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną.

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZP**, **2ZP**, ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni urządzonej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

- 1) boisk i placów zabaw,
- 2) urządzeń i obiektów budowlanych, w tym urządzeń turystycznych;
- 3) wiat,
- 4) infrastruktury technicznej,
- 5) dojść, ciągów pieszych i rowerowych,
- 6) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe, itp.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji budynków,



- 2) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 60% powierzchni działki budowlanej,
- 3) maksymalna wysokość zabudowy – 6m,
- 4) obowiązuje zagospodarowanie zespołami zieleni wysokiej, średniej i niskiej.

§ 24. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **3ZP**, **4ZP**, ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni urządzonej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

- 1) urządzeń i obiektów budowlanych, w tym urządzeń turystycznych,
- 2) wiat,
- 3) infrastruktury technicznej,
- 4) dojazdów wewnętrznych, dojść, ciągów pieszych i rowerowych,
- 5) miejsc postojowych,
- 6) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe, itp.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji budynków;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 70% powierzchni działki budowlanej;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy – 6m;
- 4) obowiązuje zagospodarowanie zespołami zieleni wysokiej, średniej i niskiej.

§ 25. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **II**, ustala się przeznaczenie podstawowe - tereny infrastruktury technicznej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna: 0,
  - b) maksymalna: 0,8;
- 3) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 80% powierzchni działki budowlanej;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 10% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynków – 5m,
  - b) budowli - 12m;
- 6) geometria dachów – dopuszcza się dowolne formy dachów i pokryć dachowych.

§ 26. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDG**, ustala się przeznaczenie podstawowe – teren drogi głównej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zagospodarowanie w liniach rozgraniczających terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W obrębie linii rozgraniczających terenu, o którym mowa w ust 1, dopuszcza się realizację:

- 1) obiektów budowlanych, które nie powodują zagrożenia i utrudnień ruchu drogowego;
- 2) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

- 3) zieleni urządzonej;
- 4) ścieżek rowerowych.

§ 27. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDL, 2KDL**, ustala się przeznaczenie podstawowe – teren drogi lokalnej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zagospodarowanie w liniach rozgraniczających terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W obrębie linii rozgraniczających terenu, o którym mowa w ust 1, dopuszcza się realizację:

- 1) obiektów budowlanych, które nie powodują zagrożenia i utrudnień ruchu drogowego;
- 2) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zatok autobusowych;
- 4) miejsc postojowych;
- 5) zieleni urządzonej;
- 6) ciągów pieszych i ścieżek rowerowych.

§ 28. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR**, ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

3. W obrębie linii rozgraniczających terenów, o których mowa w ust 1, dopuszcza się realizację:

- 1) obiektów budowlanych, które nie powodują zagrożenia i utrudnień ruchu drogowego;
- 2) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) miejsc postojowych;
- 4) zieleni urządzonej;
- 5) ciągów pieszych i ścieżek rowerowych.

§ 29. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1KP, 2KP, 3KP**, ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny komunikacji pieszo-rowerowej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

3. W obrębie linii rozgraniczających terenów, o których mowa w ust 1, dopuszcza się realizację:

- 1) obiektów budowlanych, które nie powodują zagrożenia i utrudnień ruchu drogowego;
- 2) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zieleni urządzonej.

**Rozdział 12.**  
**Przepisy końcowe**

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

Przewodniczący Rady

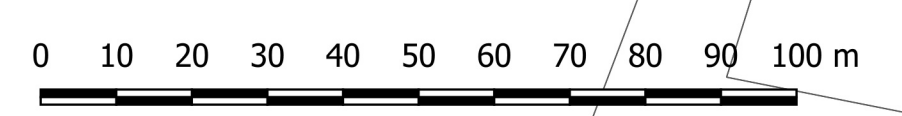
**Marian Popławski**



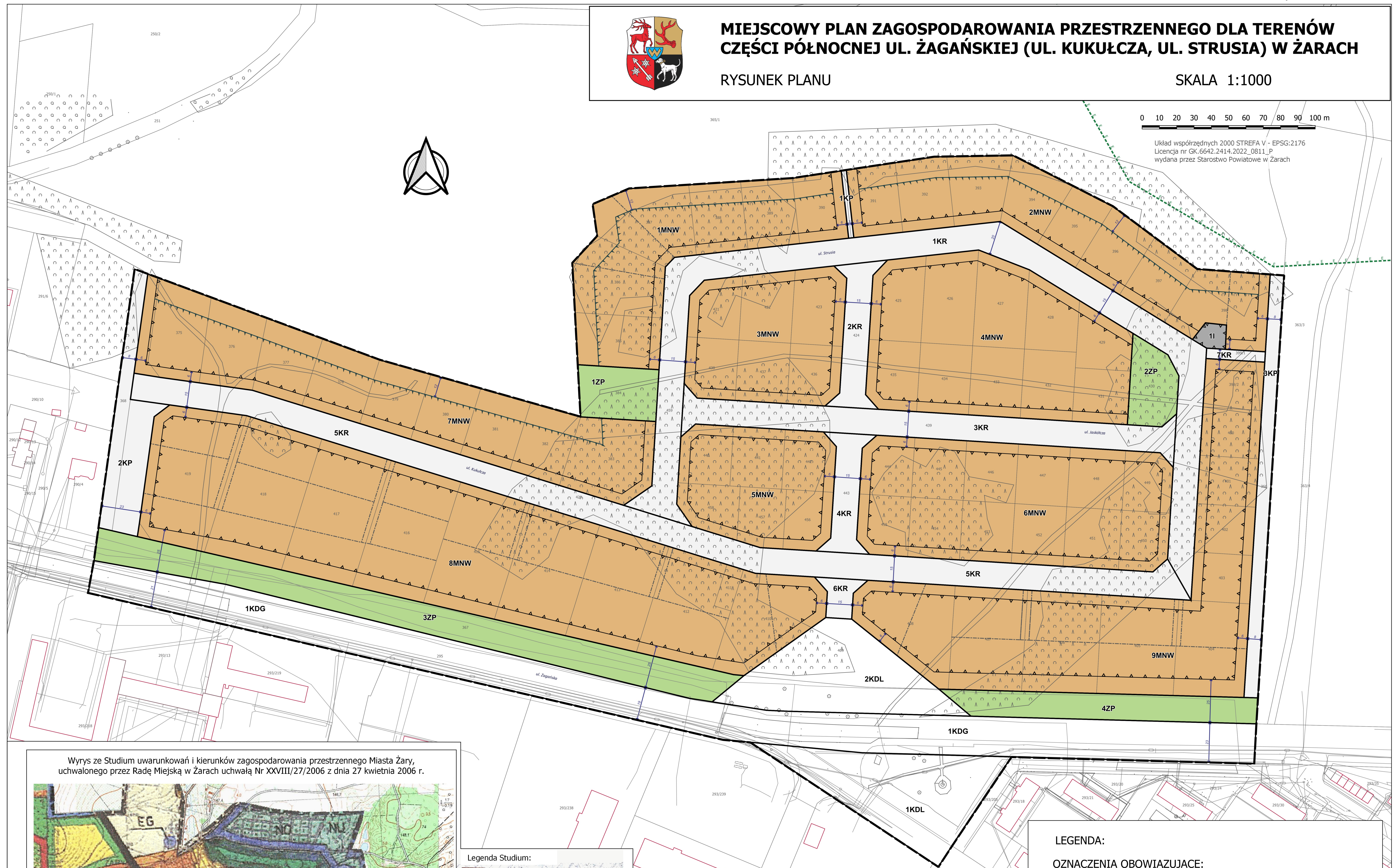
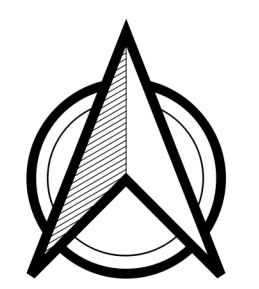
# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW CZĘŚCI PÓŁNOCNEJ UL. ŻAGAŃSKIEJ (UL. KUKUŁCZA, UL. STRUSIA) W ŻARACH

RYSUNEK PLANU

SKALA 1:1000



Układ współrzędnych 2000 STREFA V - EPSG:2176  
 Licencja nr GK.6542.2414.2022\_0811\_P  
 wydana przez Starostwo Powiatowe w Żarach



Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Żary, uchwalonego przez Radę Miejską w Żarach uchwałą Nr XXVIII/27/2006 z dnia 27 kwietnia 2006 r.



**Legenda Studium:**

	STREFA ŚRODOWISKI I FUNKCJE USŁUGOWA, ADMINISTRACYJNA I MIESZKANIOWA / TERENY USŁUG O SWobodnej LOCALIZACJI
	TERENY USŁUG Z ZIELENIA TOWARZYSZĄCA
	TERENY STANOWIĄCE REZERWY DYSPOZYCYJNA / FUNKCJA USŁUGOWO-REKREACYJNA
	STREFA MIESZKANIOWO-USŁUGOWA / ZABUDOWA INTENSYWNA
	STREFA MIESZKANIOWO-USŁUGOWA / ZABUDOWA EKSTENSYWNA
	TERENY STANOWIĄCE REZERWY DYSPOZYCYJNA / FUNKCJA MIESZKANIOWO-USŁUGOWA
	STREFA PRODUKCYJNO-TECHNICZNA / TERENY O FUNKCJI PRODUKCYJNO-TECHNICZNEJ
	TERENY STANOWIĄCE REZERWY DYSPOZYCYJNA / FUNKCJA PRODUKCYJNO-TECHNICZNA
	TERENY Z DOMINUJĄCĄ FUNKCJĄ USŁUG PRODUKCYJNO-TECHNICZNYCH
	TERENY ZIELONI PUBLICZNEJ I REKREACJI
	TERENY STANOWIĄCE REZERWY NA CELE ZIELONI PUBLICZNEJ I REKREACJI
	TERENY OMIENIARZY
	TERENY STANOWIĄCE REZERWY POD ROZBUDOWĘ OMIENIARZY
	TERENY ZIELONI ZOLACJONEL I NIEURZĄDZONE
	TERENY OGRÓDKÓW DZIAŁKOWYCH
	TERENY UPRAW OGRÓDNICZYCH Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY
	STREFA ROLNO-OSADNICZA
	STREFA UPRAW ROLNYCH
	TERENY LASÓW
	TERENY WÓD OTWARTYCH
	TERENY ISTNIEJĄCEGO ZAINWESTOWANIA WIEJSKIEGO

**OBŚLUGA TECHNICZNA MIASTA**

	PODSTAWOWY UKŁAD KOMUNIKACYJNY POWIĄZANY Z PROGRAMEM O ZNACZENIU REGIONALNYM I LOCALNYM
	UKŁAD ULIC I DRÓG LUBIEŻELNIAJĄCY
	LINIE KOLEJOWE
	GŁÓWNE CIĄGI PIESEK I ŚCIEŻKI ROWEROWE
	DWORZEC AUTOBUSOWY / PKP
	DWORCE KOLEJOWE / PKP
	TERENY URZĄDZEŃ ZAOPATRZENIA W WODĘ / WZT
	TERENY URZĄDZEŃ OCZYSZCZANIA ŚCIEKÓW I USUWANIA ODPADÓW / NOU
	GŁÓWNY PUNKT ZASILANIA ELEKTROENERGETYCZNEGO - GPZ / EE
	TERENY URZĄDZEŃ ENERGETYKI Ciepłej / KOTŁOWNIE / TEP
	TERENY URZĄDZEŃ GAZOWNICTWA / STACJE REDUKCYJNO-POMIAROWE T / E / G
	GRANICA ADMINISTRACYJNA MIASTA

**ZMIANA STUDIUM**

1. OBSZAR PRZESTRZENI PUBLICZNEJ JAKO PARK MIEJSKI - DZIAŁKI NR 2239 / 2237 ul. Jana Pawła II
2. OBSZARY RODNICZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 m<sup>2</sup> NA ODDALCIE NR 373 IPICY UL. ŻAGAŃSKIEJ
3. OSIEDLA REKREACYJNE, USŁUGOWE BAZY WYPoczynkowe DLA LUDNOŚCI EUROPEJSKIEJ, DOMY O FUNKCJI WIEKENDOWEJ I LETNISKOWEJ Z FUNKCJĄ MIESZKALNIA
4. OBRONA PRZESTRZENI I PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA

**LEGENDA:**

**OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:**

- 
- 
- 
- 
- 
- 

**Przeznaczenie terenów:**

- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 

**OZNACZENIA INFORMACYJNE:**

- 
-

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LVII/83/23  
Rady Miejskiej w Żarach  
z dnia 26 października 2023 r.

**Rozstrzygnięcie**  
**o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów części**  
**północnej ul. Żagańskiej (ul. Kukulcza, ul. Strusia) w Żarach**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 997, 1506, 1597 oraz 1688), art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463 oraz 1688), Rada Miejska w Żarach, stwierdza, że:

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów części północnej ul. Żagańskiej (ul. Kukulcza, ul. Strusia) w Żarach, został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 11 sierpnia 2023 r. do 4 września 2023 r. Termin składania uwag ustalono do dnia 18 września 2023 r.

2. W wyznaczonym terminie nie wniesiono żadnych uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów części północnej ul. Żagańskiej (ul. Kukulcza, ul. Strusia) w Żarach, w związku z tym, nie rozstrzyga się w sprawie rozpatrzenia uwag.

### **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.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 997, 1506, 1597 oraz 1688), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463 oraz 1688), art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2023 r., poz. 1270, 1273, 497, 1407, 1641 oraz 1872), art. 3 i 4 ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. z 2022r. poz. 2267 oraz z 2023 r. poz. 1586), Rada Miejska w Żarach uchwala, co następuje:

**§ 1.** W miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów części północnej ul. Żagańskiej (ul. Kukułcza, ul. Strusia) w Żarach, przewiduje się, że mogą wystąpić potrzeby inwestycyjne związane z:

- 1) budową, modernizacją i utrzymaniem dróg publicznych;
- 2) realizację chodników wzdłuż dróg publicznych;
- 3) budową lub modernizacją sieci wodociągowej, kanalizacji deszczowej i sanitarnej oraz sieci elektroenergetycznej, obejmującej potrzeby oświetlenia dróg.

**§ 2.** Nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji. Realizacja inwestycji wymienionych w § 1 odbywać się będzie sukcesywnie w miarę pozyskania środków finansowych oraz rozwoju inwestycji na obszarze objętym planem.

**§ 3.** Powyżej wymienione inwestycje należące do zadań własnych gminy będą mogły być finansowane:

- 1) z budżetu gminy;
- 2) współfinansowane ze środków zewnętrznych, w tym pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej;
- 3) z udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie zawartych porozumień;
- 4) dotacji, pożyczek, kredytów, obligacji komunalnych;
- 5) innych środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LVII/83/23  
Rady Miejskiej w Żarach  
z dnia 26 października 2023 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 (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**