

**UCHWAŁA NR/..../23
RADY MIEJSKIEJ W ŻARACH**

z dnia 2023 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla terenów części północnej ul. Żagańskiej (ul. Kukułcza, 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977), 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. Kukułcza, 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. Kukułcza, ul. Strusia) w Żarach, o powierzchni około 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 połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych;
- 3) **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, wiatrołapy, wykusze, loggie, zadaszenia nad wejściami, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie, rampy, które mogą przekroczyć tą linię o nie więcej niż 1,5 m,
 - e) podjazdów dla niepełnosprawnych;
- 4) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć teren objęty ustaleniami planu;
 - 5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć funkcje wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi możliwe do realizacji na przeważającej powierzchni terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi;
 - 6) **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;
 - 7) **teren** – należy przez to rozumieć teren, wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowo-literowym, dla którego sformułowano jednolite zapisy ustaleń szczegółowych;
 - 8) **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;
 - 9) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć wysokość:
 - a) budynku, mierzoną zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) budowli przykrytej dachem, mierzoną od średniej rzędnej terenu posadowienia budowli do najwyższego punktu górnej powierzchni najwyżej położonego stropodachu lub do najwyższej położonej krawędzi kalenicy dachu;
 - 10) **zieleni urządzonej** - należy przez to rozumieć tereny zieleni urządzonej takie jak skwery, parki, zespoły zieleni izolacyjnej, ogrody przydomowe, zieleni 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) 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 ładu przestrzennego

§ 6. 1. Szczegółowe nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, służące ochronie i kształtowaniu ładu 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 ładu 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 12.
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 przestrzeń 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 - 1200m²,
 - b) szerokość frontu działek nie mniejsza niż 25m;
- 2) dla terenów I, ZP:
 - a) powierzchnia działek nie mniejsza niż - 30m²,
 - b) szerokość frontu działek nie mniejsza niż 2m;
- 3) dla terenów KDG, KDL, KR, KP:
 - a) powierzchnia działek nie mniejsza niż - 2m²,
 - 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 50,0m² 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, dojść, 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) zieleni urządzonej musi stanowić minimum 30% powierzchni działki;
- 6) wskaźnik co najmniej 1200m² powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny;
- 7) posadowienie poziomu 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,
 - a) dachy budynków gospodarczych i garażowych:
 - symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,
 - jednospadowe o kącie nachylenia od 12 °,
 - b) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą naczółków, lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów,
 - c) zakaz stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy;
- 11) pokrycie dachów spadzistych:
 - a) dachówka ceramiczna, cementowa, łupka dachowa 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 m²;
- 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. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Żary.

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

Przewodniczący Rady