

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

z dnia ..... 2024 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla terenu położonego w rejonie Zespołu Szkół w Grabiku.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130) oraz art. 18 ust 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1465) oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688), w związku z Uchwałą Nr L/473/23 z dnia 14 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie Zespołu Szkół w Grabiku, Rada Gminy Żary uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1.** Stwierdza się, że nie występuje naruszenie ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żary”, uchwalonego Uchwałą Nr XII/113/00 Rady Gminy Żary z dnia 27 kwietnia 2000 r. ze zmianami.

**§ 2. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie Zespołu Szkół w Grabiku.

2. Granice obszaru objętego planem miejscowym oznaczono na części graficznej planu miejscowego.

3. Plan miejscowy składa się z tekstu planu miejscowego, zawartego w treści niniejszej uchwały oraz z części graficznej planu miejscowego w skali 1:1000, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

4. 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 w rejonie Zespołu Szkół w Grabiku;
- 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.

**§ 3. 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 § 2 ust. 1 niniejszej uchwały;
- 2) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na części graficznej planu miejscowego liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wyróżniony symbolem literowym określającym przeznaczenie podstawowe oraz indywidualnym numerem porządkowym;
- 3) zagospodarowaniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć takie zagospodarowanie terenu, inne niż przeznaczenie terenu, które stanowi uzupełnienie lub wzbogaca przeznaczenie terenu, jednocześnie nie kolidując z nim lub nie wykluczając możliwości zagospodarowania w sposób określony przeznaczeniem terenu, zajmujące łącznie nie więcej niż 49% powierzchni;
- 4) 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;
- 5) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia do 8°;

- 6) 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;
- 7) wnętrzu urbanistycznym – należy przez to rozumieć place, ulice i inne przestrzenie, ograniczone w odbiorze obserwatora poprzez pierzeje, układ komunikacyjny, zespoły zieleni lub elementy topografii terenu;
- 8) wodach powierzchniowych jako o przeznaczeniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć także dopuszczenie obiektów i urządzeń o charakterze małej retencji wód płynących, opadowych i roztopowych, stosownie do potrzeb;
- 9) obiektach towarzyszących – należy przez to rozumieć garaże, budynki gospodarcze i wiaty, służące funkcji podstawowej lub uzupełniającej terenu;
- 10) 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*, a także drogi rowerowe oraz stacje LNG i CNG;
- 11) przedsięwzięciach mogących znacząco oddziaływać na środowisko i przedsięwzięciach mogących 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*;
- 12) strefie sanitarnej cmentarza 50 m – należy przez to rozumieć pas terenu w odległości 50 m od granic cmentarza, wyodrębniony na potrzeby ochrony sanitarnej na podstawie przepisów Rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. *w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze*;
- 13) strefie sanitarnej cmentarza 150 m – należy przez to rozumieć pas terenu w odległości 150 m od granic cmentarza, wyodrębniony na potrzeby ochrony sanitarnej na podstawie przepisów Rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. *w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze*;
- 14) pasie technologicznym – należy przez to rozumieć obszar wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej, wyodrębniony na potrzeby szczególnych warunków zagospodarowania terenu związanych z funkcjonowaniem linii.

2. Niezdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 4. Obowiązującymi ustaleniami planu miejscowego są ustalenia uchwały oraz następujące oznaczenia części graficznej planu miejscowego:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) przeznaczenia terenów:
  - a) UE-US – teren usług edukacji lub sportu i rekreacji,
  - b) KDR – teren drogi głównej ruchu przyspieszonego,
  - c) KDL – teren drogi lokalnej,
  - d) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
  - e) KPR – teren komunikacji pieszo-rowerowej;
- 5) pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20 kV (2 x 7 m od osi linii);
- 6) oś gazociągu średniego ciśnienia DN250;
- 7) wymiarowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy.
- 8) strefa kontrolowana gazociągu średniego ciśnienia DN250 (2 m);
- 9) strefa sanitarna cmentarza 50 m;

- 10) strefa sanitarna cmentarza 150 m;
- 11) strefa szczególnych warunków zagospodarowania terenów przyległych do linii kolejowej.

§ 5. Następujące oznaczenia na części graficznej planu miejscowego stanowią elementy informacyjne niebędące ustaleniami planu miejscowego:

- 1) oś napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20 kV;
- 2) oś gazociągu średniego ciśnienia DN250.

§ 6. W uchwale nie określa się:

- 1) zasad ochrony 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) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych – ze względu na brak występowania w granicach obszaru objętego planem miejscowym;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – ze względu na położenie obszaru objętego planem miejscowym poza granicami krajobrazów priorytetowych ustalonych w Audycie Krajobrazowym Województwa Lubuskiego, przyjętym Uchwałą Nr IV/66/24 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 28 października 2024 r. w sprawie Audytu krajobrazowego województwa lubuskiego oraz ze względu na brak wyznaczenia krajobrazów priorytetowych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa,
- 5) zakazu zabudowy – ze względu na brak potrzeb;
- 6) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeb.

## **Rozdział 2. Ustalenia ogólne**

§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego oraz zapisami szczegółowymi uchwały dla poszczególnych terenów;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków na granicach działek, o ile nie koliduje to z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 3) zakaz realizacji budynków z dachami o przesuniętej w pionie kalenicy oraz o niesymetrycznych spadkach połaci;
- 4) dopuszczenie lokalizacji bram przechodnich i wjazdowych, jako elementu przenikania się przestrzeni i łączenia wewnątrz urbanistycznych, w tym w granicach terenów KR;
- 5) dopuszczenie podziałów działek, których celem jest powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulacja istniejących granic działek.

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

- 1) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego, w tym z zakresu łączności publicznej i infrastruktury telekomunikacyjnej, dróg i obiektów infrastruktury technicznej i drogowej;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z zastrzeżeniem pkt 4;

- 4) ustalenia o których mowa w § 8 pkt 3 nie dotyczą przedsięwzięć stanowiących inwestycje celu publicznego oraz przedsięwzięć kwalifikowanych jako mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wyłącznie ze względu na powierzchnię zabudowy lub powierzchnię użytkową;
- 5) dopuszczalne poziomy hałasu określone w obowiązujących przepisach odrębnych dla terenów oznaczonych na części graficznej planu miejscowego symbolem UE-US – jak dla zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

**§ 9.** 1. Ochronie na podstawie przepisów odrębnych podlegają:

- 1) strefa kontrolowana gazociągu średniego ciśnienia DN250 o szerokości 2 m, mierzona po 1 m od osi linii w obu kierunkach;
- 2) strefa sanitarna cmentarza 50 m;
- 3) strefa sanitarna cmentarza 150 m;
- 4) cały obszar w granicach objętych planem miejscowym, zlokalizowany w granicach udokumentowanego złoża kopalin „Żary” RM19587;
- 5) strefa szczególnych warunków zagospodarowania terenów przyległych do linii kolejowej.

2. Dla obszaru wymienionego w ust. 1 pkt 1 obowiązują wymogi wynikające z Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w *sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie*.

3. Dla obszarów wymienionych w ust. 1 pkt 2 i 3 obowiązują wymogi wynikające z Rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w *sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze*.

4. Dla obszaru wymienionego w ust. 1 pkt 4 obowiązują wymogi wynikające z ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. *Prawo geologiczne i górnicze*.

5. Dla obszaru wymienionego w ust. 1 pkt 5 w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urzędów związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego w zakresie usytuowania budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z ustawy z dnia 28 marca 2003 r. *o transporcie kolejowym* 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*.

**§ 10.** 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*:

- 1) minimalną szerokość frontu działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału dla terenów oznaczonych na części graficznej planu miejscowego symbolami UE-US: 10 m,
- 2) minimalne powierzchnie działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału dla terenów oznaczonych na części graficznej planu miejscowego symbolami UE-US: 600 m<sup>2</sup>;
- 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.

**§ 11.** Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20 kV, obejmujący teren po 7 m od osi linii;
- 2) dla części terenów 2UE-US, 2KPR i 1KDL, zlokalizowanych w zasięgu pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20 kV:
  - a) zakaz lokalizacji obiektów bezpośrednio pod linią oraz w miejscach zagrażających prawidłowemu funkcjonowaniu linii oraz obiektów elektroenergetycznych,

- b) zakaz nasadzeń zieleni wysokiej i średniej bezpośrednio pod linią oraz w miejscach zagrażających prawidłowemu funkcjonowaniu linii oraz obiektów elektroenergetycznych,
- c) zakaz lokalizacji obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi.

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

- 1) ustala się układ komunikacyjny w granicach obszaru objętego planem miejscowym oparty o tereny drogi lokalnej 1KDL, tereny komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR – 2KR oraz tereny komunikacji pieszo-rowerowej 1KPR – 2KPR, mające powiązanie z drogą krajową nr 12 – terenem 1KDR;
- 2) minimalną liczbę miejsc do parkowania dla zabudowy usługowej: 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków,
- 3) minimalną ilość miejsc do parkowania pojazdów wyposażonych w kartę parkingową: 1 miejsce do parkowania na każde 20 miejsc do parkowania ustalonych na zasadach ogólnych;
- 4) minimalną liczbę miejsc do parkowania, o której mowa w pkt 2-3, należy zapewniać na poszczególnych działkach budowlanych;
- 5) nakaz realizacji miejsc do parkowania jako parkingów wbudowanych w budynek przeznaczenia podstawowego lub parkingów sytuowanych na poziomie terenu lub garaży.

**§ 13.** 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) zachowanie, bieżącą konserwację, rozbudowę i modernizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz dopuszczenie lokalizacji nowych urządzeń na podstawie zapisów szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 3) dopuszczenie rozbudowy sieci infrastruktury technicznej wraz z niezbędnymi urządzeniami, z pierwszeństwem ich lokalizacji w liniach rozgraniczających terenów dróg;
- 4) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowych istniejących i planowanych do rozbudowy, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) dopuszczenie indywidualnych ujęć wody;
- 6) odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacyjnej;
- 7) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do odbiorników wód opadowych z zastrzeżeniem pkt 8;
- 8) dopuszczenie rozproszania wód opadowych i roztopowych po terenie z możliwością ich retencjonowania w ramach przeznaczenia terenów pod wody powierzchniowe;
- 9) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o:
  - a) indywidualne i grupowe instalacje, spełniające wymogi przepisów odrębnych, w których należy stosować spełniające wymogi przepisów odrębnych paliwa płynne, gazowe, stałe,
  - b) z odnawialnych źródeł energii dopuszczonych do realizacji na poszczególnych terenach,
  - c) z zakazem lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowni;
- 10) zaopatrzenie w sieć telekomunikacyjną w oparciu o rozbudowę i budowę infrastruktury i sieci telekomunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) zaopatrzenie w gaz:
  - a) z sieci gazowych lub indywidualnych zbiorników,
  - b) dopuszczenie budowy sieci gazowych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 12) zaopatrzenie w energię elektryczną:
  - a) z sieci istniejących oraz perspektywnie nowo projektowanych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia,
  - b) z odnawialnych źródeł energii dopuszczonych do realizacji na poszczególnych terenach,
  - c) z zakazem lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowni;

- 13) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów komunalnych obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych i obowiązującym regulaminie utrzymania czystości i porządku w gminie.

### **Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe**

**§ 14.** Dla terenów oznaczonych na części graficznej planu miejscowego symbolami **1UE-US – 2UE-US** ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa usług edukacji, zabudowa usług sportu i rekreacji;
- 2) zagospodarowanie dopuszczalne: zabudowa usług kultury i rozrywki, zieleń urządzona obiekty towarzyszące, wody powierzchniowe, parkingi, urządzenia infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dopuszczenie lokalizacji mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o *odnawialnych źródłach energii* oraz niebędących mikroinstalacją pozostałych instalacji odnawialnych źródeł energii wytwarzających energię elektryczną z energii promieniowania słonecznego, będących urządzeniami innymi niż wolnostojące;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,05,
  - b) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 2,4,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni działki budowlanej,
  - d) maksymalną udział powierzchni zabudowy: 80% powierzchni działki budowlanej,
  - e) maksymalną wysokość zabudowy: 15 m;
- 5) nakaz wykonania dachów płaskich lub symetrycznych dwuspadowych lub wielospadowych lub kształtowanych indywidualnie o kącie nachylenia połaci dachowych 8-45°;
- 6) gabaryty obiektów: minimalną długość elewacji budynków przeznaczenia podstawowego: 4 m lub minimalny wymiar poziomy pozostałych obiektów, z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej: 1 m;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy:
  - a) dla terenu 1UE-US: w odległości 4 m od terenów 1KR, 2KR i 1KPR, zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
  - b) dla terenu 2 UE-US: w odległości 4 m od terenów 2KR i 2KPR, zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego;
- 8) przestrzenie publiczne, dla których ustala się:
  - a) zakaz lokalizacji obiektów w sposób ograniczający możliwość swobodnego przejścia pieszych oraz ruchu osobom z niepełnosprawnością,
  - b) nakaz dostosowania nawierzchni utwardzonych do potrzeb ruchu osób z niepełnosprawnością;
- 9) 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 w wysokości 0,1%.

**§ 15.** Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu miejscowego symbolem **1KDR** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi głównej ruchu przyspieszonego – droga krajowa nr 12;
- 2) zagospodarowanie dopuszczalne: urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego;
- 4) 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 w wysokości 0,1%.

**§ 16.** Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu miejscowego symbolem **1KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi lokalnej;
- 2) zagospodarowanie dopuszczalne: urządzenia infrastruktury technicznej;

- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego;
- 4) przestrzenie publiczne, dla których ustala się:
  - a) zakaz lokalizacji obiektów w sposób ograniczający możliwość swobodnego przejścia pieszych oraz ruchu osobom z niepełnosprawnością,
  - b) nakaz dostosowania nawierzchni utwardzonych do potrzeb ruchu osób z niepełnosprawnością;
- 5) 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 w wysokości 0,1%.

**§ 17.** Dla terenów oznaczonych na części graficznej planu miejscowego symbolami **1KR – 2KR** ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) zagospodarowanie dopuszczalne: urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego;
- 4) dopuszczenie lokalizacji części budynków nad drogą w ramach zabudowy przejazdu bramnego;
- 5) 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 w wysokości 0,1%.

**§ 18.** Dla terenów oznaczonych na części graficznej planu miejscowego symbolami **1KPR – 2KPR** ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny komunikacji pieszo-rowerowej;
- 2) zagospodarowanie dopuszczalne: urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego;
- 4) 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 w wysokości 0,1%.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

**§ 19.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żary.

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

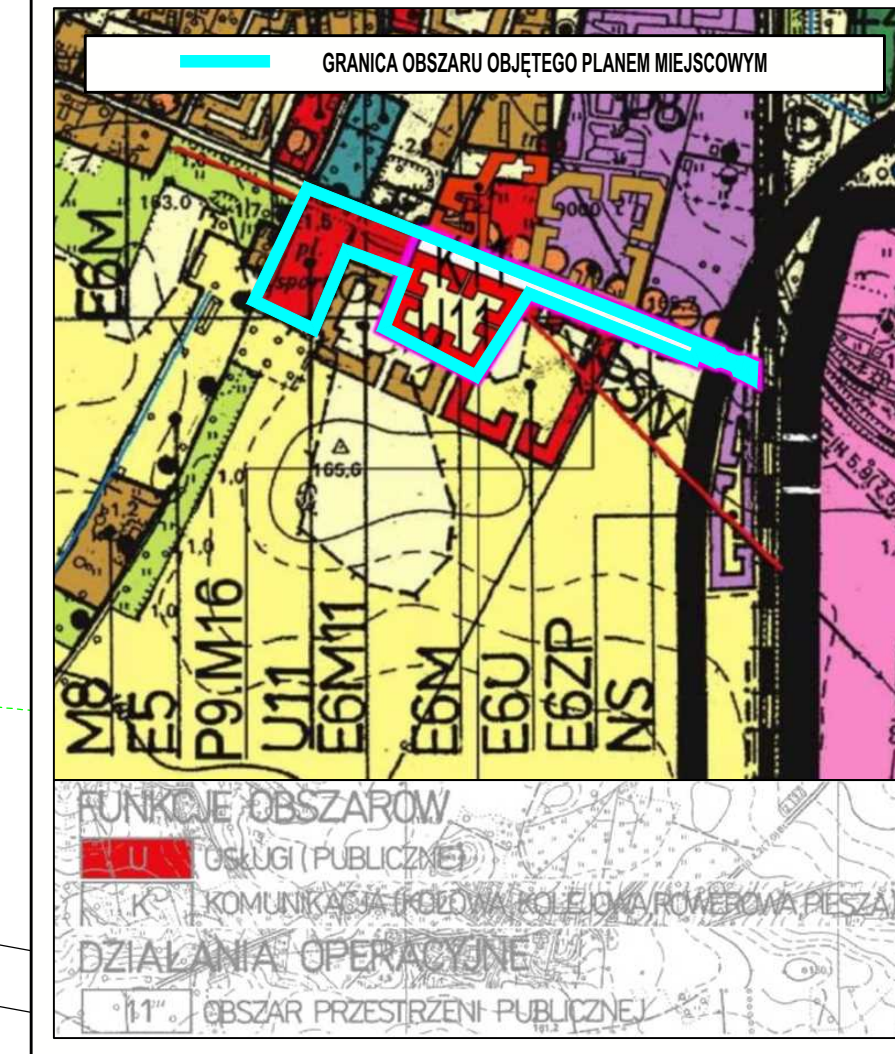


# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO W REJONIE ZESPOŁU SZKÓŁ W GRABIKU

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr ..... Rady Gminy Żary z dnia ..... r.  
CZĘŚĆ GRAFICZNA

SKALA 1 : 1000

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żary  
(Uchwała Nr XIII/113/00 Rady Gminy Żary z dnia 27 kwietnia 2000 r. ze zm.)



## LEGENDA

### Ustalenia planu miejscowego

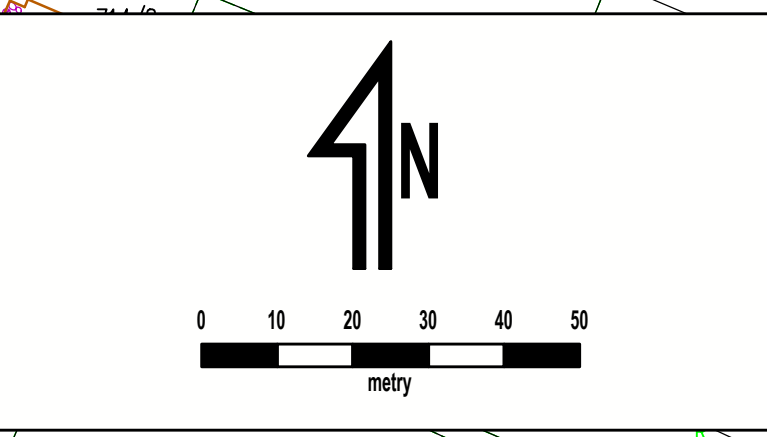
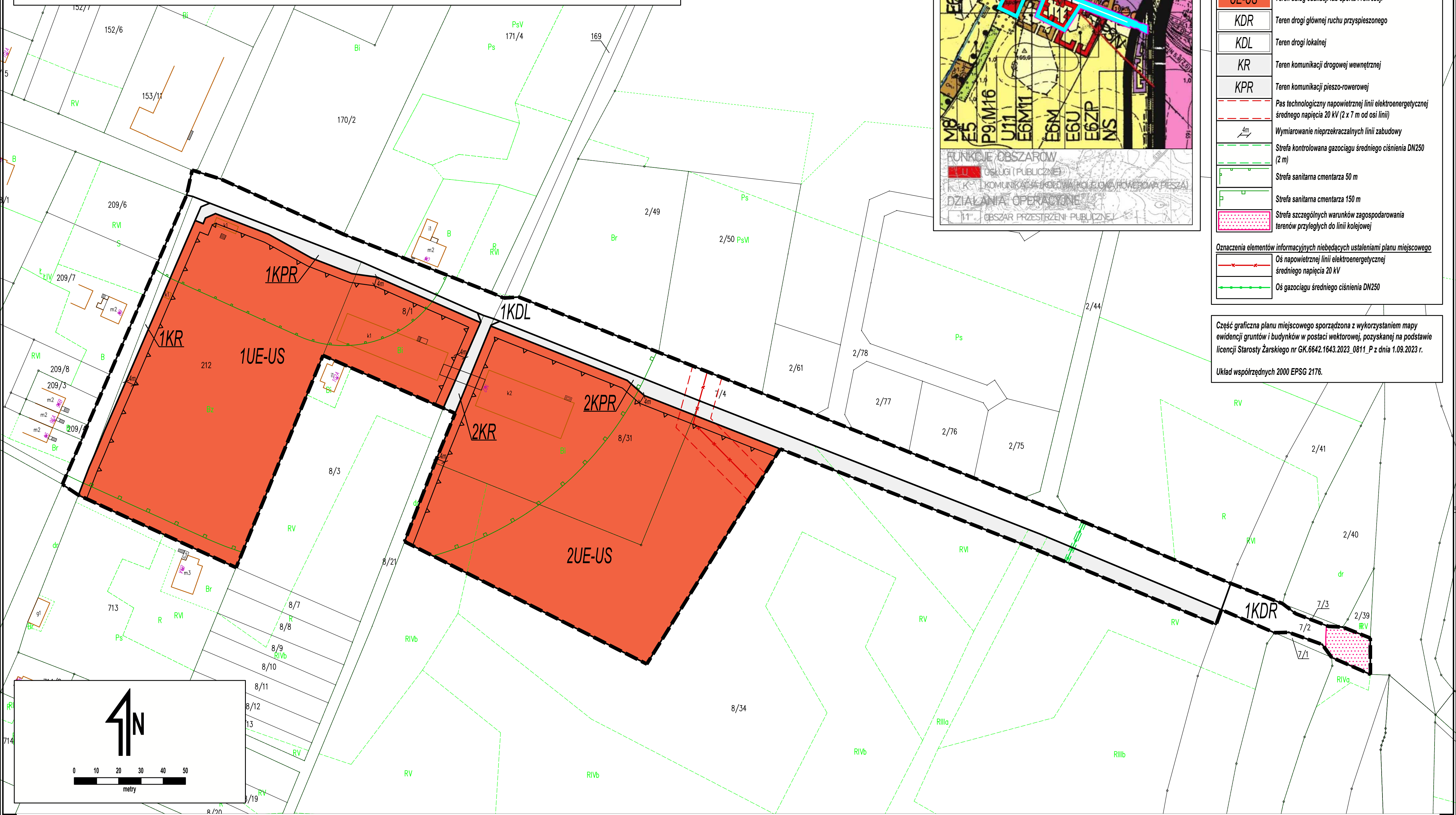
- Granice obszaru objętego planem miejscowym
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- UE-US Teren usług edukacji lub sportu i rekreacji
- KDR Teren drogi głównej ruchu przyspieszonego
- KDL Teren drogi lokalnej
- KR Teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- KPR Teren komunikacji pieszo-rowerowej
- Pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20 kV (2 x 7 m od osi linii)
- Wymiarowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy
- Strefa kontrolowana gazociągu średniego ciśnienia DN250 (2 m)
- Strefa sanitarna cmentarza 50 m
- Strefa sanitarna cmentarza 150 m
- Strefa szczególnych warunków zagospodarowania terenów przyległych do linii kolejowej

### Oznaczenia elementów informacyjnych niebędących ustaleniami planu miejscowego

- Oś napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20 kV
- Oś gazociągu średniego ciśnienia DN250

Część graficzna planu miejscowego sporządzona z wykorzystaniem mapy ewidencji gruntów i budynków w postaci wektorowej, pozyskanej na podstawie licencji Starosty Żarskiego nr GK.6642.1643.2023\_0811\_P z dnia 1.09.2023 r.

Układ współrzędnych 2000 EPSG 2176.





Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Żary

z dnia.....2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla terenu położonego w rejonie Zespołu Szkół w Grabiku.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY ŻARY O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG  
WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO  
PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
DLA TERENU POŁOŻONEGO W REJONIE ZESPOŁU SZKÓŁ W GRABIKU.**

W związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130), stwierdza się, że do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie Zespołu Szkół w Grabiku w wyznaczonym terminie nie zostały złożone uwagi. W związku z powyższym nie ma podstaw do dokonania rozstrzygnięcia.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie Zespołu Szkół w Grabiku.

**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* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), 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 2024 r. poz. 1465), Rada Gminy Żary rozstrzyga, co następuje:

**§ 1.** Przyjmuje się do realizacji następującą inwestycję z zakresu infrastruktury technicznej oraz rozbudowę układu komunikacyjnego, należącą do zadań własnych gminy, zapisaną w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie Zespołu Szkół w Grabiku: budowa ciągu pieszo-rowerowego.

**§ 2.** Koszt realizacji zadania wskazanego w § 1 będzie zależny od zastosowanych technologii oraz uwarunkowań zewnętrznych zaistniałych w trakcie realizacji zadania. Zostanie on ustalony w drodze przetargu publicznego.

**§ 3.** Ustala się następujące źródła finansowania zadań gminnych, w zakresie wymienionym w niniejszym rozstrzygnięciu, zgodnie z przepisami o finansach publicznych:

- 1) środki własne – w oparciu o wieloletnią prognozę finansową Gminy Żary, w kolejnych latach po uchwaleniu planu, stosownie do potrzeb i możliwości, w budżecie przeznaczane będą środki na realizację zadań gminnych w zakresie infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem dochodów z opłat od wzrostu wartości nieruchomości, podatków i opłat adiacenckich;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, m.in. poprzez dotacje, pożyczki preferencyjne, kredyty, fundusze Unii Europejskiej, inne środki zewnętrzne;
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....  
Rady Gminy Żary  
z dnia ..... 2024 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 (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.**

## Uzasadnienie

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* 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 roku *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

W związku z planami budowy ciągu pieszo-rowerowego oraz potrzebą uaktualnienia zapisów dotychczas obowiązującego planu miejscowego dla terenu położonego w rejonie Zespołu Szkół w Grabiku występuje potrzeba ustalenia przeznaczenia terenów w trybie uchwalenia planu miejscowego.

Dla przedmiotowego projektu planu miejscowego wystąpiono o opinie i uzgodnienia po wejściu w życie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. *o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw* (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688).

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 (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130)**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie Zespołu Szkół w Grabiku, wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ustawy realizuje poprzez:

#### **1.Uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walorów architektonicznych i krajobrazowych ustalając zasady kształtowania zabudowy w § 7 oraz w § 14.**

Wprowadzono takie zapisy jak nakaz lokalizacji budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Dla terenów zabudowy UE-US ustalono minimalną i maksymalną nadziemną intensywność zabudowy, maksymalny udział powierzchni 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 § 8, ustalając zasady ochrony środowiska, przyrody.**

Zakazano lokalizacji 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 2024 r. poz. 54) oraz większości przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Dopuszczono lokalizację w granicach obszaru objętego planem miejscowym wyłącznie przedsięwzięć stanowiących inwestycje celu publicznego oraz przedsięwzięć kwalifikowanych jako mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wyłącznie ze względu na powierzchnię zabudowy lub powierzchnię użytkową. Ustalono dopuszczalne poziomy hałasu określone w obowiązujących przepisach odrębnych.

#### **3.Uwzględnienie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych w § 12, ustalając wymogi dotyczące miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.**

W § 12 ustalono minimalną liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i zasady ich realizacji.

#### **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 w zapisy planu z uwagi na brak przedmiotowych zagadnień w zakresie sporządzenia zmiany planu miejscowego.

**6. Uwzględnienie potrzeb interesu publicznego w § 13, 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 sieci osadniczej gminy.

**7. Uwzględnienie potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych w § 14, 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 § 13, ustalając docelowo zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, z dopuszczeniem indywidualnych ujęć wody.**

Zapisy planu miejscowego umożliwiają docelowe 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 w rejonie Zespołu Szkół w Grabiku, 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 w rejonie Zespołu Szkół w Grabiku 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 w rejonie Zespołu Szkół w Grabiku mogą mieć negatywny wpływ na finanse gminy. Prognozowane przychody gminy wynikają z prawdopodobieństwa wystąpienia opłaty planistycznej oraz opłaty od czynności cywilno-prawnych. Planowane koszty gminy dotyczą wydatków związanych z wyposażeniem terenu w infrastrukturę techniczną oraz wykupem nieruchomości na potrzeby inwestycji publicznych związanych z budową ciągu pieszo-rowerowego. Niematerialnym celem inwestycyjnym jest natomiast poprawa warunków zamieszkania w Grabiku poprzez rozbudowę sieci komunikacyjnej.