



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

Gorzów Wielkopolski, dnia środa, 4 września 2024 r.

Poz. 2084

### UCHWAŁA NR IV/37/24 RADY GMINY ŻARY

z dnia 29 sierpnia 2024 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębach ewidencyjnych Bogumiłów i Drozdów**

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), 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) oraz art. 18 ust 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2024 r. poz. 609 z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr L/474/23 z dnia 14 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębach ewidencyjnych Bogumiłów i Drozdów, Rada Gminy Żary uchwala, co następuje:

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

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

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębach ewidencyjnych Bogumiłów i Drozdów.

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

4. Plan miejscowy składa się z tekstu planu miejscowego, zawartego w treści niniejszej uchwały oraz z części graficznej planu miejscowego w skali 1:2000, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

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

- 1) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Żary o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębach ewidencyjnych Bogumiłów i Drozdów;
- 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.

§ 2. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie miejscowym – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 ust. 2 niniejszej uchwały;

- 2) 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) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na działce budowlanej, zajmując łącznie nie mniej niż 51% powierzchni. W przypadku ustalenia więcej niż jednego rodzaju przeznaczenia podstawowego dopuszczalne jest realizowanie ich na działce łącznie lub rozdzielnie;
- 4) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, inne niż podstawowe, które stanowi uzupełnienie lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, jednocześnie nie kolidując z nim lub nie wykluczając możliwości zagospodarowania działki budowlanej w sposób określony przeznaczeniem podstawowym, zajmujące łącznie nie więcej niż 49% powierzchni;
- 5) 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;
- 6) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia do 8°;
- 7) dachu symetrycznym – należy przez to rozumieć dach wielospadowy lub dwuspadowy, założony na zasadniczej bryle budynku, o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, zbiegających się w jednej kalenicy, z dopuszczalnym wzbogaceniem formy dachu przez wprowadzenie lukarn lub świetlików;
- 8) 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;
- 9) 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;
- 10) obiektach towarzyszących – należy przez to rozumieć garaże, budynki gospodarcze i wiaty, służące funkcji podstawowej lub uzupełniającej terenu;
- 11) urządzeniach infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć urządzenia, o których mowa w art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami a także drogi rowerowe oraz stacje LNG i CNG;
- 12) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć, w przypadku budynków, wysokość budynków w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, a w przypadku pozostałych obiektów budowlanych, wymiar pionowy liczony od najniższej rzędnej terenu, na którym jest posadowiony obiekt budowlany, do najwyższego punktu obiektu budowlanego;
- 13) przedsięwzięciach mogących znacząco oddziaływać na środowisko i 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.

2. Niezdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 3. Obowiązującymi ustaleniami planu miejscowego są ustalenia uchwały oraz następujące ustalenia 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) MNW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
  - b) U – teren usług,
  - c) U-PS – teren usług lub składów i magazynów,
  - d) KDR – teren drogi głównej ruchu przyspieszonego,
  - e) KDZ – teren drogi zbiorczej
  - f) KDL – teren drogi lokalnej,
  - g) KDD – teren drogi dojazdowej,
  - h) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
  - i) I – teren infrastruktury technicznej,
  - j) L – teren lasu,
  - k) ZP – teren zieleni urządzonej;
- 5) wymiarowanie dróg i nieprzekraczalnych linii zabudowy.

**§ 4.** W uchwale nie określa się:

- 1) zasad ochrony krajobrazu – ze względu na brak potrzeb;
- 2) zasad kształtowania krajobrazu – ze względu na brak potrzeb;
- 3) 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;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych – ze względu na brak występowania w granicach obszaru objętego planem miejscowym;
- 5) granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – ze względu na brak audytu krajobrazowego oraz na brak wyznaczenia krajobrazów priorytetowych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa,
- 6) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu – ze względu na brak potrzeb;
- 7) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeb.

**Rozdział 2.**  
**Ustalenia ogólne**

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego oraz zapisów szczegółowych 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;
- 5) dopuszczenie podziałów działek, których celem jest powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulacja istniejących granic działek.

**§ 6.** 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 § 6 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:
  - a) dla terenu oznaczonego na części graficznej planu miejscowego symbolem MNW – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - b) dla terenów oznaczonych na części graficznej planu miejscowego symbolami: U i ZP – jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.

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

- 1) stanowisko archeologiczne Drozdów 4 (AZP 70-10/25) – punkt osadniczy pól popielnicowych kultura łużycka, ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- 2) udokumentowane złoża kopalin „Lutynka” KN4172.

2. Dla stanowiska archeologicznego, o którym mowa w ust. 1 pkt 1 ustala się nakaz prowadzenia robót ziemnych na zasadach określonych w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

3. Dla obszaru wymienionego w ust. 1 pkt 2 obowiązują wymogi wynikające z ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. prawo górnicze i geologiczne.

**§ 8. 1. Nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.**

2. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, dla postępowań w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami:

- 1) minimalną szerokość frontu działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału dla:
  - a) terenów oznaczonych na części graficznej planu miejscowego symbolami MNW i U: 10 m,
  - b) terenów oznaczonych na części graficznej planu miejscowego symbolami U-PS: 15 m,
  - c) terenów oznaczonych na części graficznej planu miejscowego symbolami ZP: 5 m;
- 2) minimalne powierzchnie działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału:
  - a) terenów oznaczonych na części graficznej planu miejscowego symbolami MNW i U: 400 m<sup>2</sup>,
  - b) terenów oznaczonych na części graficznej planu miejscowego symbolami U-PS: 600 m<sup>2</sup>,
  - c) terenów oznaczonych na części graficznej planu miejscowego symbolami ZP: 25 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.

**§ 9. 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 dróg dojazdowych 1KDD, 2KDD i 3KDD oraz teren komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR, mające powiązanie z drogą krajową nr 27 – terenem 1KDR oraz z drogą powiatową nr 1081F – terenem 1KDZ;
- 2) minimalną liczbę miejsc do parkowania:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 1 miejsce do parkowania na jeden lokal mieszkalny,
  - b) dla zabudowy usługowej: 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków,
  - c) dla zabudowy składów i magazynów: 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 500 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków;
- 3) minimalną ilość miejsc do parkowania pojazdów wyposażonych w kartę parkingową na terenach oznaczonych na części graficznej planu miejscowego symbolami MNW, U i I: 1 miejsce do parkowania na każde 20 miejsc do parkowania ustalonych na zasadach ogólnych;
  - 4) minimalną ilość miejsc do parkowania pojazdów wyposażonych w kartę parkingową na terenach oznaczonych na części graficznej planu miejscowego symbolami U-PS: 1 miejsce do parkowania na każde 50 miejsc do parkowania ustalonych na zasadach ogólnych;
  - 5) nakaz realizacji miejsc do parkowania samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową na zasadach określonych w ustawie z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych;
  - 6) minimalną liczbę miejsc do parkowania, o której mowa w pkt 2-4, należy zapewniać na poszczególnych działkach budowlanych;
  - 7) nakaz realizacji miejsc do parkowania jako parkingów wbudowanych w budynek przeznaczenia podstawowego lub parkingów sytuowanych na poziomie terenu lub garaży.

**§ 10.** Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) nakaz zachowania ustaleń przepisów odrębnych obowiązujących przy projektowaniu sieci w przypadku lokalizowania nowych elementów infrastruktury technicznej;
- 2) 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 lokalizowanych pod warunkiem zachowania minimalnych odległości od bezodpływowych zbiorników na ścieki;
- 6) odprowadzanie ścieków komunalnych:
  - a) do indywidualnych oczyszczalni ścieków,
  - b) do szczelnych bezodpływowych zbiorników;
- 7) odprowadzanie ścieków przemysłowych do indywidualnych oczyszczalni ścieków lub szczelnych bezodpływowych zbiorników, po uprzednim postępowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do odbiorników wód opadowych z zastrzeżeniem pkt 9;
- 9) dopuszczenie rozproszania wód opadowych i roztopowych po terenie z możliwością ich retencjonowania w ramach przeznaczenia terenów pod wody powierzchniowe;
- 10) 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;

- 11) zaopatrzenie w sieć telekomunikacyjną w oparciu o rozbudowę i budowę infrastruktury i sieci telekomunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) zaopatrzenie w gaz:
  - a) z sieci gazowych lub indywidualnych zbiorników,
  - b) dopuszczenie budowy sieci gazowych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 13) zaopatrzenie w energię elektryczną:
  - a) z sieci istniejących oraz perspektywicznie 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;
- 14) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów komunalnych obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych i obowiązującym regulaminie utrzymania czystości i porządku w gminie;
- 15) w zakresie usuwania odpadów niebezpiecznych obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych.

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

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: 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 intensywność zabudowy: 0,
  - b) maksymalną intensywność zabudowy: 1,0,
  - c) maksymalną powierzchnię zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki budowlanej,
  - e) maksymalną wysokość zabudowy: 9 m;
- 5) nakaz wykonania dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych 30-45°;
- 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 w odległości 12 m od zachodniej granicy obszaru objętego planem miejscowym oraz w odległości 6 m od terenów: 1KDD, 2KDD i 1KR;
- 8) 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 30%.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług z wyłączeniem: usług handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m<sup>2</sup>, usług handlu wielkopowierzchniowego, usług rzemieślniczych, usług zdrowia i pomocy społecznej, usług nauki, usług edukacji, usług kultu religijnego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: obiekty towarzyszące, zieleń urządzona, 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 intensywność zabudowy: 0,
  - b) maksymalną intensywność zabudowy: 1,4,
  - c) maksymalną powierzchnię zabudowy: 70% powierzchni działki budowlanej,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej,
  - e) maksymalną wysokość zabudowy: 12 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 1U: w odległości 12 m od terenu 1L oraz w odległości 6 m od terenów 1KDL, 1KDD i 2KDD, zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
  - b) dla terenu 2U: w odległości 12 m od terenu 2L, w odległości 10 m od terenu 1KDR oraz w odległości 6 m od terenu 1KDL, zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego;
- 8) 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%.

**§ 13.** Dla terenów oznaczonych na części graficznej planu miejscowego symbolami **1U-PS – 5U-PS** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług z wyłączeniem: usług handlu wielkopowierzchniowego i usług kultu religijnego, zabudowa składów i magazynów;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: wolnostojące obiekty i urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 500 kW w zakresie fotowoltaiki i wymienników ciepła, zieleń urządzona, zieleń naturalna, 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 intensywność zabudowy: 0,05,
  - b) maksymalną intensywność zabudowy: 1,6,
  - c) maksymalną powierzchnię zabudowy: 80% powierzchni działki budowlanej,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni działki budowlanej,
  - e) maksymalną wysokość zabudowy: 20 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 1U-PS: w odległości 12 m od terenu 1L oraz w odległości 6 m od terenu 1KDL, zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
  - b) dla terenu 2U-PS: w odległości 50 m od zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem miejscowym działki ewidencyjnej nr 180/1 obręb ewidencyjny Drozdów stanowiącej autostradę nr A18, w odległości 25 m od terenu 1KDR, w odległości 12 m od terenów 1L i 2L oraz w odległości 6 m od terenu 1KDL, zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
  - c) dla terenu 3U-PS: w odległości 25 m od terenu 1KDR oraz w odległości 12 m od terenów 3KDD, 3L, 4L i 5L, zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
  - d) dla terenu 4U-PS: w odległości 20 m od terenu 1KDZ, w odległości 12 m od terenów 4L i 5L oraz w odległości 6 m od terenu 3KDD, zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
  - e) dla terenu 5U-PS: w odległości 20 m od terenu 1KDZ, w odległości 12 m od terenu 5L oraz w odległości 5 m od granicy udokumentowanego złoża kopalin „Lutynka” KN4172, zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego;
- 8) 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 30%.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi głównej ruchu przyspieszonego – droga krajowa nr 27;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: 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 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%.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi zbiorczej – droga powiatowa nr 1081F;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: 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 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%.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi lokalnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających od 20 do 25 m, 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 **1KDD – 3KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi dojazdowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających:
  - a) terenów 1KDD i 2KDD: zmienna, zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
  - b) terenu 3KDD: 12 m;
- 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%.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających: od 5,0 do 12 m, 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%.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu miejscowego symbolem **II** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury technicznej z wyłączeniem: terenów gazownictwa, terenów obsługi produktów naftowych, terenów składowiska odpadów, terenów zakładów unieszkodliwiania odpadów, terenów spalarni odpadów, terenów unieszkodliwiania odpadów wydobywczych oraz terenów instalacji do przetwarzania odpadów komunalnych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) minimalną intensywność zabudowy: 0,
  - b) maksymalną intensywność zabudowy: 1,4,
  - c) maksymalną powierzchnię zabudowy: 70% powierzchni działki budowlanej,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej,
  - e) maksymalną wysokość zabudowy: 12 m;
- 4) nakaz wykonania dachów płaskich lub symetrycznych dwuspadowych lub wielospadowych lub kształtowanych indywidualnie o kącie nachylenia połaci dachowych 8-45°;
- 5) gabaryty obiektów:
  - a) minimalną długość elewacji budynków przeznaczenia podstawowego: 1 m,
  - b) minimalną długość elewacji lub minimalny wymiar poziomy pozostałych obiektów, z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej: 1 m;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości 12 m od terenu 1L oraz w odległości 6 m od terenu 2KDD;
- 7) 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;
- 8) 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%.

**§ 20.** Dla terenów oznaczonych na części graficznej planu miejscowego symbolami **1L – 3L, 5L** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren lasu;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) minimalną intensywność zabudowy: 0,
  - b) maksymalną intensywność zabudowy: 0,4,
  - c) maksymalną powierzchnię zabudowy: 20% powierzchni działki budowlanej,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80% powierzchni działki budowlanej,
  - e) maksymalną wysokość zabudowy: 9 m;
- 3) nakaz wykonania dachów dwuspadowych lub wielospadowych lub kształtowanych indywidualnie o kącie nachylenia połaci dachowych 8-30°;
- 4) gabaryty obiektów: maksymalną długość elewacji budynków przeznaczenia podstawowego lub maksymalny wymiar poziomy pozostałych obiektów, z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej: 40 m;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy:
  - a) dla terenu 1L: w odległości 15 m od terenów 1KDL i 2KDD, zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
  - b) dla terenu 2L: w odległości 25 m od terenu 1KDR oraz w odległości 15 m od terenu 1KDL, zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
  - c) dla terenu 3L: w odległości 25 m od terenu 1KDR, w odległości 20 m od terenu 1KDZ oraz w odległości 15 m od terenu 3KDD, zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
  - d) dla terenu 5L: w odległości 50 m od północnej granicy obszaru objętego planem miejscowym, w odległości 50 m od zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem miejscowym działki ewidencyjnej nr 286 obręb ewidencyjny Drozdów stanowiącej autostradę nr A18, w odległości 20 m od terenu 1KDZ oraz w odległości 5 m od granicy udokumentowanego złoża kopalin „Lutyńka” KN4172, zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego;
- 6) 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%.

**§ 21.** Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu miejscowego symbolem **4L** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren lasu;
- 2) zakaz zabudowy;
- 3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,1%.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzonej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usług sportu i rekreacji, wody powierzchniowe, 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 intensywność zabudowy: 0,
  - b) maksymalną intensywność zabudowy: 1,4,
  - c) maksymalną powierzchnię zabudowy: 70% powierzchni działki budowlanej,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej,
  - e) maksymalną wysokość zabudowy: 6 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 w odległości 6 m od terenów 1KDD i 1KR, 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%.

**§ 23.** Dla terenów oznaczonych na części graficznej planu miejscowego symbolami **2ZP – 3ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni urządzonej;
- 2) zakaz zabudowy;
- 3) przestrzenie publiczne, dla których ustala się nakaz dostosowania nawierzchni utwardzonych do potrzeb ruchu osób z niepełnosprawnością;
- 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%.

**§ 24.** Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu miejscowego symbolem **4ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni urządzonej;
- 2) zakaz zabudowy;
- 3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,1%.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

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

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

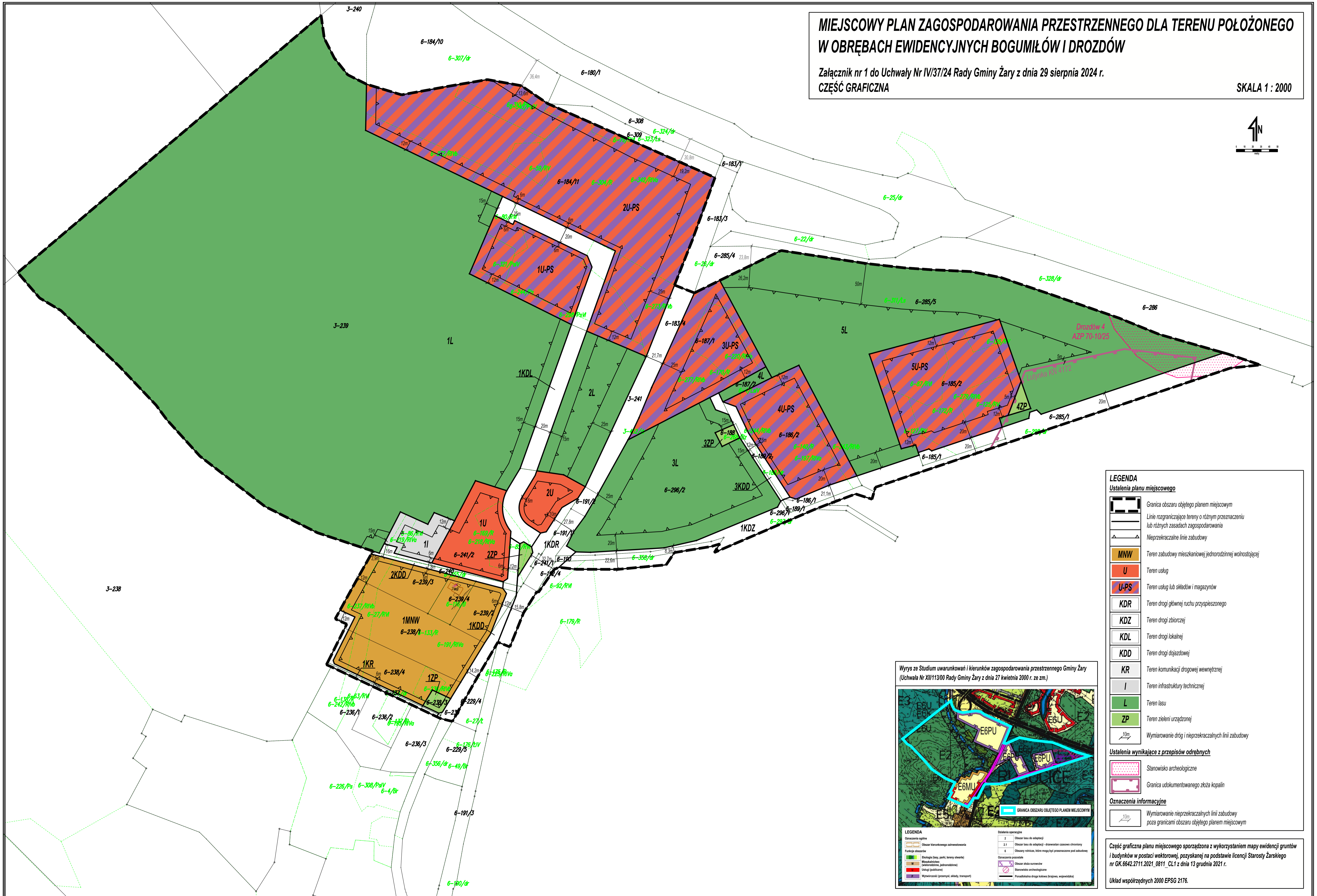
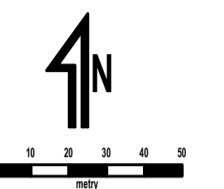
Przewodnicząca Rady Gminy  
*Elwira Wentlant*



# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO W OBRĘBACH EWIDENCYJNYCH BOGUMIŁÓW I DROZDÓW

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr IV/37/24 Rady Gminy Żary z dnia 29 sierpnia 2024 r.  
CZĘŚĆ GRAFICZNA

SKALA 1 : 2000



**LEGENDA**  
Ustalenia planu miejscowego

- Granica obszaru objętego planem miejscowym
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalne linie zabudowy
- MNW** Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
- U** Teren usług
- U-PS** Teren usług lub składów i magazynów
- KDR** Teren drogi głównej ruchu przyspieszonego
- KDZ** Teren drogi zbiorczej
- KDL** Teren drogi lokalnej
- KDD** Teren drogi dojazdowej
- KR** Teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- I** Teren infrastruktury technicznej
- L** Teren lasu
- ZP** Teren zieleni urządzonej
- 10m Wymiarowanie dróg i nieprzekraczalnych linii zabudowy

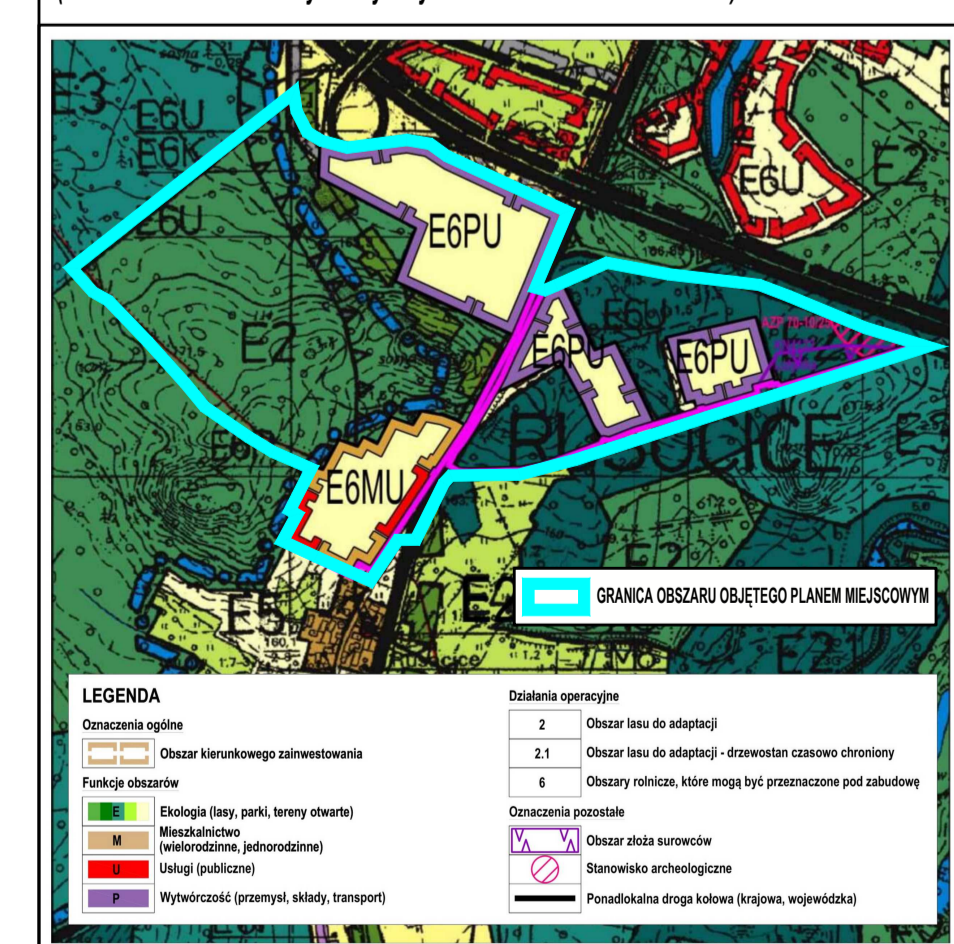
Ustalenia wynikające z przepisów odrębnych

- Stanowisko archeologiczne
- Granica udokumentowanego złoża kopalin

Oznaczenia informacyjne

- 10m Wymiarowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy poza granicami obszaru objętego planem miejscowym

Wyrzys 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.)



Część graficzna planu miejscowego sporządzona z wykorzystaniem mapy ewidencji gruntów i budynków w postaci wektorowej, pozyskanej na podstawie licencji Starosty Żarskiego nr GK.6642.2711.0811\_CL1 z dnia 13 grudnia 2021 r.

Układ współrzędnych 2000 EPSG 2176.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr IV/37/24  
Rady Gminy Żary  
z dnia 29 sierpnia 2024 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY ŻARY O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG  
WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU  
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
DLA TERENU POŁOŻONEGO W OBRĘBACH EWIDENCYJNYCH BOGUMIŁÓW I DROZDÓW.**

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 obrębach ewidencyjnych Bogumiłów i Drozdów w wyznaczonym terminie nie zostały złożone uwagi. W związku z powyższym nie ma podstaw do dokonania rozstrzygnięcia.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr IV/37/24  
Rady Gminy Żary  
z dnia 29 sierpnia 2024 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE 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. 609 z późn. zm.), Rada Gminy Żary rozstrzyga, co następuje:

**§ 1.** Przyjmuje się do realizacji następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej oraz rozbudowy układu komunikacyjnego, należące do zadań własnych gminy, zapisane w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębach ewidencyjnych Bogumiłów i Drozdów:

- 1) budowa lub rozbudowa dróg publicznych klas lokalnej i dojazdowej;
- 2) budowa sieci wodociągowych.

**§ 2.** Koszt realizacji zadań wskazanych 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-privatnego.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr IV/37/24

Rady Gminy Żary

z dnia 29 sierpnia 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.**