WÓJT GMINY ŻARY

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI SIENIAWA ŻARSKA

WÓJT GMINY
ŻARY

WÓJT GMINY
Jan Dzyga

GMINA ŻARY

RADA GMINY
w Żarach

PRZEWODNICZĄCY RADY
Kazimierz Ostrowski

PLAN UCHWALONY UCHWAŁĄ NR XXI / 139 / 05 RADY GMINY ŻARY
Z DNIA 30 CZERWCA 2005 R. OPUBLIKOWANĄ W DZIENNIKU URZĘDOWYM
WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO NR 110 POZ. 1962 DNIA 28.12.2005 R.

UCHWAŁA NR XXI/ 139 /2005
RADY GMINY ŻARY
z dnia 30 czerwca 2005 roku

W sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sieniawa Żarska

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. ***o samorządzie gminnym*** (Dz. U. tekst jednolity z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. ***o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*** (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami) Rada Gminy Żary uchwala co następuje :

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 1.1. Zgodnie z uchwałą Rady Gminy Żary Nr XII/71/2004 z dnia 29 stycznia 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sieniawa Żarska, oraz zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żary uchwalonym uchwałą Nr XII / 113 /00 Rady Gminy Żary z dnia 27 kwietnia 2000 r. uchwala się miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sieniawa Żarska.

2. Plan obejmuje 5 terenów położonych w obrębie wsi Sieniawa :

1) teren nr 1
   a) od południa ograniczony drogą krajową nr 12 relacji Granica Państwa – Łęknica – Trzebiel – Lipinki Łużyckie – Żary – Żagań - Szprotawa,
   b) od północy drogą gminną o nr ewid. 601,
   c) od wschodu działką nr ewid. 291,
   d) od zachodu działką nr ewid. 295/4
2) teren nr 2
   a) od północy ograniczony drogą krajową nr 12 relacji Granica Państwa – Łęknica – Trzebiel – Lipinki Łużyckie – Żary – Żagań - Szprotawa,
   b) od południa i zachodu terenami leśnymi,
   c) od wschodu terenami zakładu Magna – Plast,
3) teren nr 3
   a) od południa ograniczony drogą krajową nr 12 relacji Granica Państwa – Łęknica – Trzebiel – Lipinki Łużyckie – Żary – Żagań - Szprotawa,
   b) od północy drogą gminną o nr ewid. działki 599/1,
   c) od wschodu terenami rolnymi,
   d) od zachodu drogą powiatową nr 1116 F relacji Lipinki Łużyckie – Górka – Sieniawa Żarska do drogi krajowej nr 12.
4) teren nr 4
   a) od północy ograniczony drogą krajową nr 12 relacji Granica Państwa – Łęknica – Trzebiel – Lipinki Łużyckie – Żary – Żagań - Szprotawa,
   b) od południa drogą gruntową,
   c) od zachodu działkami o nr ewid. 533/4 i 534/1,
   d) od wschodu działkami o nr ewid.
5) teren nr 5
   a) od północy ograniczony drogą krajową nr 12 relacji Granica Państwa – Łęknica – Trzebiel – Lipinki Łużyckie – Żary – Żagań - Szprotawa,
   b) od południa terenami leśnymi,
   c) od wschodu drogą gminną o nr ewid. działki 673,
   d) od zachodu drogą gminną o nr ewid. działki 640,

zgodnie z załącznikami graficznymi do uchwały.

3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały jest 8 załączników :

1) 5 rysunków planu w skali 1: 2 000 będąc załącznikami graficznym nr 1, 2, 3, 4, 5,
2) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w skali : 10 000 będący załącznikiem graficznym nr 6,
3) rozstrzygnięcia, o których mowa w art. 20 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowią załącznik nr 7 i 8.

§ 2. Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową, usługową, obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², pod zabudowę techniczno - produkcyjną, pod tereny sportu i rekreacji, zieleń urządzoną, pastwiska, lasy, pod komunikację i infrastrukturę techniczną.

§ 3.1 Ustalenia planu w obszarach o którym mowa w § 1 ust. 2 zostają wyrażone w treści

niniejszej uchwały obejmującej :
Rozdział I przepisy ogólne;
Rozdział II przepisy obowiązujące w całym obszarze określające :
- przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej;
- szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział III Przepisy dotyczące wydzielonych stref i elementów funkcjonalno – przestrzennych określające szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy.
Rozdział IV, V, VI, VII, VIII warunki zagospodarowania dla poszczególnych terenów określające :
- przeznaczenie terenów ;
- parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- stawki procentowe na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust 4;

Rozdział IX Przepisy przejściowe i końcowe.

2. W rysunku planu obowiązują następujące oznaczenia:
1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania (linie obowiązujące);
2) oznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, składające się z symbolu literowego przeznaczenia terenu i numeru wyróżniającego go spośród innych terenów;
3) oznaczenie graficzne granic obszarów chronionych;
4) oznaczenia graficzne stref i elementów funkcjonalno – przestrzennych;
5) oznaczenia graficzne linii regulacyjnych zabudowy - nakazanych i nieprzekraczalnych;
6) pozostałe nie wymienione wyżej oznaczenia mają charakter informacyjny.

§ 4. Ilekroć w dalszych przepisach jest mowa o :
1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Gminy Żary o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
2) **planie** -należy przez to rozumieć ustalenia planu wymienione w § 1, 2 i 3,
3) **przepisach szczególnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
4) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunki wymienione w §1 ust. 3 pkt 1 i 2 niniejszej uchwały,
5) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym i liczbowym,
6) **liniach rozgraniczenia obowiązujących** – należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o różnym przeznaczeniu bądź o różnym sposobie zagospodarowania,
7) **liniach rozgraniczenia postulowanych** – należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o tym samym przeznaczeniu bądź o tym samym sposobie użytkowania,
8) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który dominuje w obszarze wydzielonym liniami rozgraniczającymi,
9) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia inny niż podstawowy, który uzupełnia i wzbogaca użytkowanie podstawowe,
10) **dostępności do drogi publicznej** –należy przez to rozumieć dostępność zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami a także dostępność przez układ dróg wewnętrznych dojazdowych posiadających zjazdy lub zjazd do drogi publicznej,
11) **drogach wewnętrznych** – należy przez to rozumieć drogi nie zaliczone do kategorii dróg publicznych, stanowiące drogi w osiedlach mieszkaniowych, dojazdy do działek, drogi dojazdowe do obiektów użytkowanych przez podmioty prowadzące działalność gospodarczą , drogi dojazdowe do gruntów rolnych i leśnych,
12) **terenie zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć zróżnicowaną gatunkowo zieleń wysoką i niską o charakterze ozdobnym, pokrywającą ukształtowane powierzchnię,
13) **wysokość zabudowy** - należy przez to rozumieć maksymalny pionowy wymiar budynku liczony od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyżej położonej krawędzi dachu lub punktu zbiegu połaci dachowych,
14) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć powierzchnię poziomego rzutu jednej kondygnacji naziemnej o największej obszarowo powierzchni liczonej po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych (jeśli jakaś z kondygnacji ma większą powierzchnię od kondygnacji przyziemia to ją traktujemy jako kondygnację naziemną o największej obszarowo powierzchni), przy czym powierzchnię zabudowy działki obliczamy jako sumę powierzchni zabudowy wszystkich obiektów budowlanych wraz z budynkami gospodarczymi i garażami występujących w obrębie

działki;
15) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć niezabudowaną i nieutwardzoną powierzchnię terenu działki, pokrytą roślinnością (naturalną lub urządzoną) stanowiącą powierzchnię ekologicznie czynną,
16) **przestrzeni publicznej** - należy przez to rozumieć ogólnodostępne obszary o dominującej funkcji komunikacji pieszej, takie jak, ulice, pasaże handlowe, parki, zieleńce, aleje parkowe wraz z ich otoczeniem w granicach widoczności,
17) **usługach komercyjnych** – należy przez to rozumieć usługi realizowane ze środków niepublicznych a w szczególności usługi z zakresu handlu, gastronomii, rzemiosła, rzemiosła produkcyjnego,
18) **usługi nieuciążliwe** – należy rozumieć taki rodzaj usług, który nie wywołuje uciążliwości dla otoczenia w rozumieniu zapisów prawa budowlanego – ich ewentualna uciążliwość zamyka się w granicach działki,
19) **uciążliwości** – należy przez to rozumieć uciążliwość powodowaną przez przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu prawa ochrony środowiska,
20) **zagospodarowaniu tymczasowym** – należy przez to rozumieć określony niniejszym planem sposób użytkowania i sposób zagospodarowania do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego,
21) **stawce procentowej** - należy przez to rozumieć wzrost wartości nieruchomości spowodowany ustaleniami planu, upoważniający do pobrania od właściciela albo użytkownika wieczystego jednorazowej opłaty w przypadku jej zbycia, zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
22) **linii regulacyjnych zabudowy**:
    a) **nakazanej linii zabudowy** - linia regulująca usytuowanie zabudowy na działce budowlanej, wrysowana w części graficznej planu lub określona w części tekstowej planu. Linia, do której ściana frontowa budynku powinna przylegać na całej długości z dopuszczeniem wysunięcia przed nią (max 1,50 m) wykuszy, ganków wejściowych, schodów zewnętrznych, balkonów oraz cofnięcia części elewacji frontowej (max. na 30% długości frontu elewacji łącznie), o ile tych dopuszczeń nie regulują inne ustalenia,
    b) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć granicę wzdłuż terenów komunikacji publicznej wydzielonych pasów infrastruktury technicznej poza którą nie może być wysunięto lico budynku. Dopuszcza się jej nieznaczne naruszenie dla zadaszeń wejściowych, rzutu dachu, wykuszy, balkonów, i elementów wystroju architektonicznego,
23) **reklama wielkogabarytowa** – należy przez to rozumieć wolno stojące, trwale związane z gruntem urządzenie reklamowe, w tym umieszczane na elementach konstrukcyjnych, obiekcie budowlanym lub ogrodzeniu,
24) **strefie technicznej (strefie uciążliwości, strefie ochronnej, strefie kontrolowanej)** - należy przez to rozumieć strefy od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej obejmujące:
    a) strefę negatywnego oddziaływania na ludzi zamieszkujących na stałe, lub zagrożenia wybuchem, o których szerokości i sposobie zagospodarowania mówią przepisy szczególne,
    b) pas terenu wzdłuż sieci po obu jej stronach pozwalający na stały lub okresowy dostęp operatora kontrolującego stan sieci, a w przypadku awarii na jej usunięcie. Szerokość tej strefy ustala się na podstawie rodzaju sieci, średnicy i głębokości posadowienia.

§ 5. Określone w § 3 ust. 1 pkt 1 zasady zagospodarowania terenu wg rodzaju użytkowania obejmują :
1) podstawowy rodzaj przeznaczenie (przeznaczenie podstawowe w rozumieniu § 4 pkt 8),
2) dopuszczalny rodzaj przeznaczenia (przeznaczenie dopuszczalne w rozumieniu § 4 pkt 9),
3) obszar o ustalonym w planie przeznaczeniu terenu jest określony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi obowiązującymi (oznaczonymi linią ciągłą) lub orientacyjnymi (oznaczony linią przerywaną).
4) przebieg linii rozgraniczających obowiązujących może być zmieniony tylko w trybie zmian w planie miejscowym .
5) przebieg linii rozgraniczających orientacyjnych może być uściślony na etapie realizacji inwestycji w ramach projektu zagospodarowania działki (możliwość łączenia działek).
6) grunt położony w obszarze wydzielonym liniami rozgraniczającymi można przeznaczyć wyłącznie na cele mieszczące się w użytkowaniu podstawowym, względnie przy dochowaniu warunków przewidzianych uchwałą i przepisami szczególnymi, na cele użytkowania dopuszczalnego w ustalonych proporcjach.
7) przedstawione na rysunku planu przebiegi sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizacji związanych z nimi urządzeń określają zasadę obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej.
8) na rysunku planu tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi oznaczono symbolami zgodnie z ich podstawowym przeznaczeniem.
9) wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy są liniami ustalającymi granicę lokalizacji obiektów kubaturowych w danym terenie.

Rozdział II

Przepisy obowiązujące w całym obszarze planu

§ 6. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różny przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

1) Tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, mogą być zagospodarowane wyłącznie na cele zgodne z podstawowym przeznaczeniem lub łącznie na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, zgodnie z ustaleniami określonymi w rozdziale IV-VIII oraz zasadami określonymi w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały z zastrzeżeniem, iż zagospodarowanie na cele zgodne z przeznaczeniem dopuszczalnym nie może zaistnieć samodzielnie oraz stanowić więcej niż 40 % zagospodarowania.
2) Każdorazowo w ramach terenu wydzielonych liniami rozgraniczenia obok zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym mogą występować: drogi wewnętrzne, miejsca postojowe dla samochodów osobowych, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń izolacyjna - o ile nie są wykluczone przedmiotowo lub inaczej regulowane w ustaleniach określonych w rozdziale IV – VIII oraz w zasadach określonych w pozostałych przepisach szczegółowych niniejszej uchwały.

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Forma i gabaryty budynków oraz ich usytuowanie w obrębie działki wraz z innymi elementami zagospodarowania - jak ogrodzenia, zieleń lub obiekty małej architektury, należy kształtować w dostosowaniu do cech lokalnego krajobrazu i wartościowych elementów występującej w okolicy architektury, dlatego też ustala się:

1) lokalizowanie zabudowy z zachowaniem określonych przez ustalenia planu w rozdziale IV - VIII parametrów i wskaźników oraz wyznaczonych na rysunku planu linii regulacyjnych zabudowy, przy czym:
   a) na działkach dla których nie określono linii zabudowy budynki należy sytuować w sposób zapewniający optymalne nasłonecznienie terenu działek i minimalizację zacienienia sąsiednich nieruchomości, oraz na zasadach ogólnych określonych w prawie budowlanym i warunkach technicznych:
   b) w terenach sąsiadujących z terenami lasów i zadrzewień oznaczonymi na rysunku planu symbolem "ZL", minimalna odległość nowych budynków od granicy lasu powinna wynosić 20 m:
   c) pas terenu pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą wykorzystać można wyłącznie pod realizację:
      - utwardzonego wjazdu na teren działki, dojścia do budynku, zadaszonego i osłoniętego miejsca pod pojemniki na śmieci;
      - miejsc do parkowania;
      - sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
      - zieleń dekoracyjną i użytkową;
2) budynki warsztatów wytwórczych i rzemieślniczych oraz budynki gospodarcze powinny być sytuowane w głębi działki - za budynkami mieszkalnymi i usługowymi;
3) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległościach mniejszych niż wynikające z warunków technicznych, w szczególności w granicy działki, w przypadku:
   a) gdy lokalizacja taka nie stoi w sprzeczności z przepisami odrębnymi, w tym higieniczno-sanitarnymi, o bezpieczeństwie i higienie pracy, o ochronie przeciwpożarowej oraz o drogach publicznych;
   b) styku z terenami objętymi zakazem zabudowy w tym terenami otwartymi i użytkowanymi rolniczo, za zgodą właściciela tych terenów;
   c) jednoczesnej realizacji na przylegających działkach stykających się budynków o podobnej funkcji i rozwiązaniach architektonicznych na granicy działek, prowadzonej wspólnie przez właścicieli terenów.

2. Rodzaj stosowanych materiałów budowlanych:

1) tradycyjne materiały wykończeniowe, w szczególności: dachówka, cegła, kamień, drewno,
2) dopuszcza się stosowanie substytutów imitujących w/w tradycyjne materiały wykończeniowe,
3) zakazuje się stosowania materiałów wykończeniowych typu blacha trapezowa, falista, siding za wyjątkiem budynków związanych z działalnością produkcyjną, magazynową, składową, rzemieślniczą i budynków infrastruktury technicznej,

3. Kolorystyka elewacji, w tym tynków i pokrycia dachowego:

1) stosowanie dla tynków bieli oraz barw o niskich stopniach nasycenia ;
2) stosowanie dla pokryć dachowych barw o wysokich stopniach nasycenia – czerwonej, szarej, brązowej ;
3) dopuszcza się dla małych płaszczyzn stosowanie barw nasyconych;
4) kolorystyka detalu architektonicznego i towarzyszącego, w tym balustrad balkonów, schodów zewnętrznych, podestów, krat zabezpieczających, rynien dachowych:
   a) stosowanie barw achromatycznych (neutralnych): bieli, szarości, czerni;
   b) dopuszcza się stosowanie barw o tym samym odcieniu jak na tynku ale o wyższym stopniu nasycenia;
5) dopuszcza się stosowanie kolorów zastrzeżonych jako identyfikacja firm.

4. Witryny sklepowe:

1) rytm otworów w lokalach usługowych powinien nawiązywać do rytmu otworów okiennych w elewacji budynku;
2) dopuszcza się stosowanie krat lub żaluzji zabezpieczających, markiz z zastrzeżeniem, iż muszą stanowić jedność wizualną pod względem kolorystyki z fasadą budynku;

5. Ogrodzenia działek widoczne od strony ulicy lub innych przestrzeni publicznych należy wykonywać :

1) dostosowując rozwiązania materiałowe i kolorystyczne do cech architektury budynków;
2) zakazać budowy murów granicznych od strony ulic;
3) zakaz używania prefabrykatów betonowych.

6. Zasady dotyczące umieszczania znaków informacji wizualnej :

1) znaki informacji wizualnej muszą harmonizować z charakterem miejsca lub obiektu (poprzez starannie dobrany materiał, właściwe proporcje i regularną formę);
2) znaki informacji wizualnej w celach reklamowych winny być umieszczane w strefie frontowej budynków, na poziomie kondygnacji przeznaczonych pod usługi i dostosowane swymi wymiarami do gabarytów budynków;
3) zakazuje się umieszczania reklam wielkogabarytowych typu billboard: na terenach istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowej i usługowej, zieleni urządzonej, dróg publicznych - lokalnych i dojazdowych, obsługujących tereny zabudowy mieszkaniowej oraz mieszkaniowej i usługowej;
4) zakazuje się umieszczania znaków informacji wizualnej bezpośrednio na połaci dachowej i kalenicy ;
5) zakazuje się umieszczania znaków informacji wizualnej w miejscach i w sposób naruszający bezpieczeństwo ruchu samochodowego i pieszego,
6) dopuszcza się umieszczanie znaków informacji wizualnej na ogrodzeniu frontowym nieruchomości z zastrzeżeniem, iż nie mogą być wyższe niż ogrodzenie i zajmować nie więcej niż 20% długości tegoż ogrodzenia.

§ 8.1 Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego dla obszaru objętego planem ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego zgodnie z ustanowionymi, odrębnymi przepisami obowiązującymi w tym zakresie oraz z ustaleniami określonymi w przepisach niniejszego paragrafu:

2. Zakazuje się wprowadzania funkcji uciążliwych dla otoczenia oraz użytkowania terenu na cele funkcji pogarszających jakość środowiska, w sąsiedztwie terenów mieszkaniowych i przestrzeni publicznych - w szczególności funkcji związanych ze składowaniem, gromadzeniem lub przetwarza - niem odpadów, złomu, zużytych pojazdów, maszyn i urządzeń, opakowań, paliw lub innych materiałów, a także polegającej na hodowli lub uboju zwierząt w ramach działalności gospodarczej.

3. W zakresie lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko – w rozumieniu przepisów prawa ochrony środowiska:

1) dopuszcza się lokalizację inwestycji wskazanych w przepisach ochrony środowiska, obowiązujących w tym zakresie, jako przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu może być wymagane, pod warunkiem, iż spełnione będą dopuszczalne normy określające standardy jakości środowiska;
2) lokalizacja inwestycji mogących prowadzić do zanieczyszczenia wód podziemnych (stacji paliw, parkingów lub innych związanych z prowadzoną działalnością) wymaga zabezpieczenia inwestycji przed przenikaniem zanieczyszczeń stosownie do lokalnych warunków hydrogeologicznych, co powinno zostać uwzględnione w treści projektu budowlanego;
3) zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń, których uciążliwość przekracza granice posiadanej nieruchomości oraz przekracza normy określane jako znacząco oddziaływujące na zdrowie ludzi i środowisko.

4. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem:

1) nakazuje się spełnienie warunków w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza, w tym hermetyzację procesów technologicznych, ograniczających emisję zanieczyszczeń,
2) nakazuje się stosowanie paliw ekologicznych (o niskiej zawartości związków siarki).

5. W zakresie ochrony przed hałasem komunikacyjnym i przemysłowym:

zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń przekraczających wymogi w zakresie dopuszczalnych wartości poziomu dźwięku , w szczególności w stosunku do projektowanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

6. W zakresie ochrony powierzchni ziemi i środowiska przed odpadami należy :

1) zasady gromadzenia i usuwania odpadów komunalnych należy organizować zgodnie z regulacjami obowiązującymi w gminie;
2) zasady gospodarki odpadami niebezpiecznymi w małych ilościach w związku z projektowaną działalnością w zakresie produkcji, baz, składów, rzemiosła uciążliwego, realizacją lub utrzymaniem usług, gospodarką komunalną określają ustanowione, odrębne przepisy obowiązujące w tym zakresie;
3) masy ziemne stanowiące grunt rodzimy, usuwane lub przemieszczane w związku z realizacją przedsięwzięcia mogą być wykorzystane dla potrzeb niwelacji terenu – (z zastrzeżeniem przepisów o ograniczeniu zmian naturalnego ukształtowania) lub realizacji elementów

zagospodarowania terenu, w tym ekranujących poszczególne nieruchomości,
4) przekształcenia powierzchni ziemi i jej ochronę przed erozją należy minimalizować poprzez właściwe zagospodarowanie terenu i odprowadzenie wód opadowych;
5) przy realizacji robót ziemnych w trakcie budowy należy wyegzekwować zdjęcie wierzchniej warstwy ziemi organicznej, jej odpowiednie zdeponowanie oraz ponowne wykorzystanie.

7. W zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem :
1) nakazuje się uszczelnianie powierzchni komunikacyjnych (place, drogi i parkingi);
2) nakazuje się instalowanie urządzeń oczyszczających wody opadowe i roztopowe tj. separatorowi osadników, w szczególności na terenie baz sprzętowo-transportowych, stacji sprzedaży i magazynów paliw, zakładów usług motoryzacyjnych i innych, w których istnieje niebezpieczeństwo zanieczyszczenia wód opadowych substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami toksycznymi.

8. W zakresie ochrony terenów zieleni i wartości krajobrazowych:
1) nakazuje się ochronę lokalnych wartości krajobrazu oraz zieleni poprzez zachowanie i utrzymanie, w szczególności:
   a) naturalnego ukształtowania;
   b) skupisk zadrzewień i zakrzewień;
   c) istniejących szpalerów drzew o walorach kompozycyjnych;
2) utrzymanie istniejącej zieleni, z dopuszczeniem wycinki w sytuacji konieczności wprowadzenia niezbędnych rozwiązań z zakresu przedsięwzięć liniowych odpowiednio: infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, oraz porządkowania struktury osadniczej, wprowadzając w każdym przypadku obowiązek kompensacji przyrodniczej, o której mowa w przepisach ochrony środowiska;
3) kształtowanie nowej zieleni w sposób nie kolidujący z zabudową - wprowadzanie nasadzeń zgodnie z siedliskiem przy uwzględnieniu docelowej wysokości i rozłożystości oraz otwarć widokowych;
4) w ramach terenów zieleni dopuszcza się realizację ciągów pieszych i ścieżek rowerowych, w tym wydzielonych.

§ 9. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Zobowiązuje każdego kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych i ziemnych odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie iż jest on zabytkiem :
   a) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;
   b) zabezpieczyć przy użyciu dostępnych środków ten przedmiot i miejsce jego odkrycia;
   c) niezwłocznie zawiadomić o tym Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków a jeśli to nie jest możliwe Wójta Żar.

§ 10. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. w celu właściwego kształtowania przestrzeni publicznych do których zalicza się tereny dróg publicznych, tereny usług publicznych, tereny zieleni urządzonej, tereny parkingów ogólnodostęp - nych, tereny ciągów pieszych, trasy ścieżek rowerowych - nie tylko wyznaczonych w planie ale również tych które towarzyszą przeznaczeniu podstawowemu lub dopuszczalnemu w obszarze przestrzeni publicznej :
1) zaleca się wzbogacenie kompozycji przestrzennej elementami małej architektury , zieleni, akcentami plastycznymi, oświetleniem ulicznym itp.;
2) Zaleca się obsadzenie ulic drzewami o pokroju kulistym i wysokości 4.0 m ÷ 6.0 m.,
3) Zaleca się stosowanie elementów małej architektury (rzeźb, krzyży, kapliczek) na zamknięciach perspektyw ulicznych.

2. Dla przestrzeni publicznych o których mowa w ust.1 niniejszego paragrafu ustala się obowiązek zapewnienia dostępności dla osób niepełnosprawnych poprzez :
1) likwidację istniejących barier technicznych i architektonicznych poprzez :
   a) stosowanie pochylni oraz wind jako uzupełnienie schodów;
   b) zabezpieczenie pochylni przed poślizgiem odpowiednimi materiałami lub wykończeniem nawierzchni;
2) uwzględnienie potrzeb osób niepełnosprawnych przy zagospodarowaniu nowych terenów i projektowaniu obiektów użyteczności publicznej, budynków mieszkalnych, przede wszystkim wielorodzinnych oraz innych obiektów, w których przewiduje się możliwość wystąpienia takich potrzeb poprzez :
   a) umożliwienie na wszystkich ciągach pieszych i pieszo – jezdnych poruszanie się po nich osobom niepełnosprawnym; różnice poziomów niwelować pochylniami;
   b) urządzanie przy ciągach pieszych zatok dla odpoczynku z zapewnieniem izolacji akustycznej i wzrokowej od ruchu kołowego;
   c) wyposażenie przejść pieszych przez jezdnie oprócz obniżenia krawężników, w odpowiednią sygnalizację zapewniającą przechodniom komunikatywność i orientację.

3. Dopuszcza się organizację, publicznych imprez masowych w terenach oznaczonych w planie symbolem „US", za zgodą właścicieli i po uzyskaniu zgody władz gminy oraz spełnieniu warunków określonych w przepisach odrębnych.

§ 11 Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

1. Ustalenia planu odnoszące się do przeznaczenia poszczególnych terenów obowiązują niezależnie od istniejących i planowanych podziałów na działki gruntowe.

2. Na rysunku planu oznaczono zalecane linie podziału na działki budowlane, odnoszące się wyłącznie do tych miejsc które wymagają nowego lub innego od istniejącego podziału.

3. Każdorazowo wydzielanie nowej działki na cele budownictwa mieszkaniowego musi spełniać następujące warunki:

1) minimalna powierzchnia działki – 800m²;
2) minimalna szerokość frontu działki (dla budynków wolnostojących) – 18.0 m ;
3) minimalna szerokość wydzielonego dojazdu w zależności od liczby wydzielanych działek:
   a) do 2 działek – 5m ;
   b) powyżej 2 działek - 6m.

4. Warunek obsługi wydzielonej działki budowlanej uznaje się za spełniony, jeśli styka się ona co najmniej z niepubliczną drogą wewnętrzną o minimalnej szerokości 5 m.

§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej na terenie nr 1

1. Układ komunikacyjny określa się zgodnie z przeznaczeniem podstawowym oraz parametrami i klasyfikacją dróg ustalonymi w rozdziale IV.

2. W celu powiązania układu komunikacyjnego określonego w planie z układem zewnętrznym związanym z przebiegiem drogi krajowej nr 12 relacji Granica Państwa – Łęknica – Trzebiel – Lipinki Łużyckie – Żary – Żagań – Szprotawa ustala się :

1) realizację skrzyżowania zwykłego drogi krajowej nr 12 z drogą wewnętrzną KDW ;
2) realizację drogi wewnętrznej KDW o klasie drogi Z (zbiorcza) z placem manewrowym.

3. program parkingowy zaspokajający potrzeby personelu i klientów, według parametrów i wskaźników określonych dla poszczególnych terenów w rozdziale IV.

4. Projektowane sieci wodociągowe i kanalizacyjne przeznaczone dla obsługi terenu objętego planem sytuować w liniach rozgraniczających drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDW.**

5. Odległości pomiędzy poszczególnymi projektowanymi sieciami infrastruktury technicznej powinny odpowiadać zasadom wynikającymi z warunków technicznych ich projektowania.

6. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

1) dostawę wody na teren z istniejącego wodociągu wiejskiego w Sieniawie Żarskiej z sieci wodociągowej o średnicy Ø 90 mm, zlokalizowanej poza terenem opracowania;
2) rozprowadzenie sieci w liniach rozgraniczających drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KDW;
3) ilość dostarczanej wody dla poszczególnych typów zabudowy określają przepisy odrębne odnośnie określenia przeciętnych norm zużycia wody.

7. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się :

1) odprowadzenie ścieków komunalnych i przemysłowych z terenu grawitacyjnie poprzez projektowane odcinki sieci ogólnospławnej na projektowaną oczyszczalnię w Sieniawie Żarskiej;
2) przebieg głównej sieci kanalizacji ogólnospławnej w liniach rozgraniczających drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KDW;
3) do czasu realizacji systemu kanalizacji i oczyszczalni ścieków w Sieniawie Żarskiej dopuszcza się budowę szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe na działkach wydzielonych w granicach terenu objętego planem.

8. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

1) zaopatrzenie terenu w gaz z projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia DN200 od Lubomyśla do Łęknicy i projektowanej stacji pomiarowej I° zlokalizowanej w obrębie wsi Sieniawa Żarska ;
2) rozprowadzenie siecią gazową przez teren oznaczony na rysunku planu symbolem KDW;
3) dla sieci i obiektów należy stosować strefy kontrolowane lub strefy uciążliwości zgodnie z przepisami obowiązującymi w czasie ich wybudowania .

9. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się :

1) zaopatrzenie w ciepło z lokalnych źródeł ciepła;
2) konieczność dostosowania źródeł ciepła spalających paliwa stałe do wymogów aktualnych norm ochrony środowiska.

10. W zakresie elektroenergetyki ustala się :

1) zasilanie terenu w energię elektryczną z projektowanej trafostacji 20 /04 kV z doborem transformatorów wg bilansu mocy określonych przez inwestorów na etapie projektów budowla – nych poszczególnych inwestycji;
2) podłączenie trafostacji do istniejącej sieci napowietrznej średniego napięcia 15 kV siecią kablową zlokalizowaną na terenie oznaczonym w planie symbolem 1P;
3) z trafostacji liniami kablowymi niskiego napięcia rozprowadzenie energii do poszczególnych działek w obwodzie zamkniętym.

11. W zakresie gospodarki odpadami należy :

usuwać nieczystości poprzez gromadzenie odpadów stałych z uwzględnieniem ich segregacji na terenie działek i wywóz ich na wysypisko przez wyspecjalizowane przedsiębiorstwo.

12. Dopuszcza się zmiany przebiegu i parametrów istniejących sieci infrastruktury technicznej i

każdorazowo dopuszcza się możliwość ich przełożenia na koszt władających terenem i na warun - kach ustalonych z gestorem danej sieci – o ile nie narusza to struktury danej sieci, nie pogarsza warunków obsługi i nie narusza interesów osób trzecich.

13. Trasy projektowanych sieci infrastruktury technicznej należy w miarę możliwości prowadzić w liniach rozgraniczających drogi, z uwzględnieniem przy realizacji możliwości umieszczenia w przekroju poprzecznym ulic wszystkich sieci projektowanych docelowo, z zachowaniem zasad ich rozmieszczenia (w tym wzajemnych odległości) określonych w obowiązujących przepisach szczególnych. Ponadto w projektach tych należy uwzględnić możliwość wprowadzenia podziemnych sieci teletechnicznych.

14. Dopuszcza się lokalizację nowych, nie uwidocznionych w rysunku planu przewodów urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą zagospodarowania terenu we wszystkich obszarach, również poza wyznaczonymi pasami drogowymi przy spełnieniu następujących warunków:

a) uzyskania zgody właściciela nieruchomości;
b) powiązanie z elementami ekofizjograficznymi, w szczególności projektowanie sieci z uwzględnieniem: ukształtowania terenu, walorów krajobrazowych, obszarów leśnych i skupisk zadrzewień, przebiegu cieków wodnych;
c) powiązanie ze strukturą władania, w szczególności projektowanie wzdłuż granic nieruchomości oraz w sposób umożliwiający realizację przeznaczenia terenu.

§ 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej na terenie nr 2

1. Układ komunikacyjny określa się zgodnie z przeznaczeniem podstawowym oraz parametrami i klasyfikacją dróg ustalonymi w rozdziale V.

2. W celu powiązania układu komunikacyjnego określonego w planie z układem zewnętrznym związanym z przebiegiem drogi krajowej nr 12 relacji Granica Państwa – Łęknica – Trzebiel – Lipinki Łużyckie – Żary – Żagań – Szprotawa ustala się :

1) zmianę przebiegu drogi gminnej połączonej z drogą krajową nr 12 istniejącym zjazdem;
   a) realizację nowego połączenia w planie oznaczonego symbolem KD o klasie drogi L (lokalna) na przedłużeniu drogi powiatowej nr 1116 F relacji Lipinki Łużyckie – Górka – Sieniawa Żarska do drogi krajowej nr 12;
   b) przeznaczenie obecnego połączenia na ciąg pieszo – rowerowy.

3. W celu obsługi terenu w zakresie komunikacji ustala się :

1) realizację skrzyżowania drogi gminnej 1 KD z drogą wewnętrzną 2KDW ;
2) realizację nowej drogi wewnętrznej 2KDW o klasie drogi Z (zbiorcza) obsługującej osiedle, równoległej w swoim przebiegu do drogi krajowej 12;
3) realizację skrzyżowań drogi 2KDW z drogami wewnętrznymi 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW;
4) realizacja nowych dróg wewnętrznych 3KDW – 6KDW o klasie dróg D (dojazdowych) ;
5) uzupełnienie układu ulic dojazdowych ciągami pieszymi z wydzielonymi ścieżkami rowerowymi
   a) projektowanym ciągiem pieszo- rowerowym 3Kxr, 4Kxr łączącym drogi dojazdowe z drogą krajową nr 12;
   b) projektowanym ciągiem pieszo- rowerowym 5Kxr łączącym osiedle z zespołem sportowym;
   c) wykorzystanie istniejącej drogi gruntowej na ciąg pieszo- rowerowy 2 Kxr .

4. Program parkingowy zaspokajający potrzeby mieszkańców, personelu i klientów według parametrów i wskaźników określonych dla poszczególnych terenów w rozdziale 4 .

5. Projektowane sieci wodociągowe i kanalizacyjne przeznaczone dla obsługi terenu objętego planem sytuować w liniach rozgraniczenia ciągów komunikacyjnych.

6. Odległości pomiędzy poszczególnymi projektowanymi sieciami infrastruktury technicznej powinny odpowiadać zasadom wynikającymi z warunków technicznych ich projektowania.

7. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

1) dostawę wody na teren z istniejącego wodociągu wiejskiego w Sieniawie Żarskiej z sieci wodociągowej o średnicy Ø 100 zlokalizowanej poza terenem opracowania;
2) rozprowadzenie sieci w liniach rozgraniczających dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDL, 2KDW – 6 KDW;
3) ilość dostarczanej wody dla poszczególnych typów zabudowy określają przepisy odrębne odnośnie określenia przeciętnych norm zużycia wody.

8. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się :

1) odprowadzenie ścieków komunalnych i bytowych z terenu grawitacyjno – tłocznym systemem kanalizacji ogólnospławnej do projektowanego kolektora kanalizacji na terenie nr 3 i dalej do oczyszczalni w Sieniawie Żarskiej;
2) przebieg głównych sieci kanalizacji ogólnospławnej w liniach rozgraniczających dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDL, 2KDW – 6 KDW;
3) do czasu realizacji systemu kanalizacji i oczyszczalni ścieków w Sieniawie Żarskiej dopuszcza się budowę szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe na działkach wydzielonych w granicach terenu objętego planem.

9. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

1) zaopatrzenie terenu w gaz z projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia DN200 od Lubomyśla do Łęknicy i projektowanej stacji pomiarowej I° zlokalizowanej w obrębie

wsi Sieniawa Żarska;
2) rozprowadzenie siecią gazową przez tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDL, 2KDW – 6 KDW;
3) dla sieci i obiektów należy stosować strefy kontrolowane lub strefy uciążliwości zgodnie z przepisami obowiązującymi w czasie ich wybudowania.

10. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się :
1) zaopatrzenie w ciepło z lokalnych źródeł ciepła;
2) konieczność dostosowania źródeł ciepła spalających paliwa stałe do wymogów aktualnych norm ochrony środowiska.

11. W zakresie elektroenergetyki ustala się :
1) zasilanie terenu w energię elektryczną z dwóch projektowanych trafostacji 15 /04 kV;
2) podłączenie trafostacji do istniejących sieci napowietrznych średniego napięcia 15 kV poza terenem opracowania sieciami kablowymi zlokalizowanym w liniach rozgraniczajacych dróg oznaczonych w planie symbolami 1KD, 2KDW i 4 KDW;
3) z trafostacji liniami kablowymi niskiego napięcia rozprowadzenie energii w liniach rozgraniczajacych dróg oznaczonych w planie symbolami 1KD, 2KDW i 4 KDW do poszczególnych działek w obwodzie zamkniętym.

12. W zakresie gospodarki odpadami należy :
usuwać nieczystości poprzez gromadzenie odpadów stałych z uwzględnieniem ich segregacji na terenie działek i wywóz ich na wysypisko przez wyspecjalizowane przedsiębiorstwo,

13. Dopuszcza się zmiany przebiegu i parametrów istniejących sieci infrastruktury technicznej i każdorazowo dopuszcza się możliwość ich przełożenia na koszt władających terenem i na warunkach ustalonych z gestorem danej sieci – o ile nie narusza to struktury danej sieci, nie pogarsza warunków obsługi i nie narusza interesów osób trzecich.

14. Trasy projektowanych sieci infrastruktury technicznej należy w miarę możliwości prowadzić W liniach rozgraniczających drogi, z uwzględnieniem przy realizacji możliwości umieszczenia w przekroju poprzecznym ulic wszystkich sieci projektowanych docelowo, z zachowaniem zasad ich rozmieszczenia (w tym wzajemnych odległości) określonych w obowiązujących przepisach szczególnych. Ponadto w projektach tych należy uwzględnić możliwość wprowadzenia podziemnych sieci teletechnicznych.

15. Dopuszcza się lokalizację nowych, nie uwidocznionych w rysunku planu przewodów urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą zagospodarowania terenu we wszystkich obszarach, również poza wyznaczonymi pasami drogowymi przy spełnieniu następujących warunków:
a) uzyskania zgody właściciela nieruchomości;
b) powiązanie z elementami ekofizjograficznymi, w szczególności projektowanie sieci z uwzględnieniem: ukształtowania terenu, walorów krajobrazowych, obszarów leśnych i skupisk zadrzewień, przebiegu cieków wodnych;
c) powiązanie ze strukturą władania, w szczególności projektowanie wzdłuż granic nieruchomości oraz w sposób umożliwiający realizację przeznaczenia terenu.

§ 14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej na terenie nr 3

1. Układ komunikacyjny określa się zgodnie z przeznaczeniem podstawowym oraz parametrami i klasyfikacją dróg ustalonymi w rozdziale VI.

2. W celu powiązania układu komunikacyjnego określonego w planie z układem zewnętrznym związanym z przebiegiem drogi krajowej nr 12 relacji Granica Państwa – Łęknica – Trzebiel – Lipinki Łużyckie – Żary – Żagań – Szprotawa ustala się :
1) włączenie istniejącej drogi powiatowej nr 1116 F relacji Lipinki Łużyckie – Górka – Sieniawa Żarska do drogi krajowej nr 12, oznaczonej w planie symbolem 1KD klasy L (lokalna) i drogi gminnej oznaczonej w planie symbolem 7 KD klasy D (dojazdowej) w układ komunikacyjny osiedla;
2) realizację skrzyżowania prostego drogi krajowej nr 12 na istniejącym zjeździe z drogą wewnętrzną 2KDW;

3. W celu obsługi terenu w zakresie komunikacji ustala się :
1) realizację dwóch nowych skrzyżowań dróg wewnętrznych:
   a) drogi wewnętrznej 6KDW z drogami 4KDW;
   b) drogi wewnętrznej 6KDW z drogą 5KDW;
2) realizację dwóch dróg wewnętrznych 4KDW i 5 KDW o klasie dróg Z (zbiorczych);
3) realizację trzech nowych skrzyżowań :
   a) drogi powiatowej 1KD z drogą wewnętrzną 3 KDW;
   b) drogi wewnętrznej 4KDW z drogą wewnętrzną 3 KDW;
   c) drogi wewnętrznej 3KDW z drogą wewnętrzną 5KD;
4) realizację drogi wewnętrznej 6KDW klasy drogi D (dojazdowa);
5) realizację nowych skrzyżowań :
   a) drogi wewnętrznej 4 KDW z drogą gminną 7KD;
   b) drogi wewnętrznej 5 KDW z drogą gminną 7KD;

4. Program parkingowy zaspokajający potrzeby mieszkańców, personelu i klientów, wyliczony według parametrów i wskaźników określonych dla poszczególnych terenów w rozdziale VI.

5. Projektowane sieci wodociągowe i kanalizacyjne przeznaczone dla obsługi terenu objętego planem sytuować w liniach rozgraniczenia ciągów komunikacyjnych.

6. Odległości pomiędzy poszczególnymi projektowanymi sieciami infrastruktury technicznej powinny odpowiadać zasadom wynikającymi z warunków technicznych ich projektowania.

7. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustalenia obejmują :

1) dostawę wody na teren z istniejącego wodociągu wiejskiego w Sieniawie Żarskiej :
   a) od strony zachodniej z sieci wodociągowej o średnicy Ø 90 zlokalizowanej poza terenem opracowania;
   b) od strony wschodniej z sieci wodociągowej o średnicy Ø 90 zlokalizowanej poza terenem opracowania;
2) rozprowadzenie sieci w układzie pierścieniowym w liniach rozgraniczających dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami **2KDW – 6 KDW i 7KD ;**
3) ilość dostarczanej wody dla poszczególnych typów zabudowy określają przepisy odrębne odnośnie określenia przeciętnych norm zużycia wody.

8. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się :

1) odprowadzenie ścieków komunalnych i bytowych z terenu grawitacyjnie systemem kanalizacji ogólnospławnej do projektowanej oczyszczalni ścieków w Sieniawie Żarskiej;
2) przebieg głównych sieci kanalizacji ogólnospławnej w liniach rozgraniczających dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 2KDW – 6KDW i 7KD ;

9. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

1) zaopatrzenie terenu w gaz z projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia DN200 od Lubomyśla do Łęknicy i projektowanej stacji pomiarowej I° zlokalizowanej w obrębie wsi Sieniawa Żarska;
2) rozprowadzenie siecią gazową przez tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 2KDW – 6KDW i 7KD;
3) dla sieci i obiektów należy stosować strefy kontrolowane lub strefy uciążliwości zgodnie z przepisami obowiązującymi w czasie ich wybudowania.

10. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się :

1) zaopatrzenie w ciepło z lokalnych źródeł ciepła;
2) konieczność dostosowania źródeł ciepła spalających paliwa stałe do wymogów aktualnych norm ochrony środowiska.

11. W zakresie elektroenergetyki ustala się :

1) zasilanie terenu w energię elektryczną z projektowanej trafostacji 15 /04 kV;
2) podłączenie trafostacji do istniejącej sieci napowietrznej średniego napięcia 15 kV poza terenem opracowania siecią kablową zlokalizowaną w liniach rozgraniczających drogi oznaczonej w planie symbolem 5 KDW;
3) z trafostacji liniami kablowymi niskiego napięcia rozprowadzenie energii w liniach rozgraniczających dróg oznaczonych w planie symbolami, 2KDW - 6 KDW i 7KD do poszczególnych działek w obwodzie zamkniętym.

12. W zakresie gospodarki odpadami należy :

usuwać nieczystości poprzez gromadzenie odpadów stałych z uwzględnieniem ich segregacji na terenie działek i wywóz ich na wysypisko przez wyspecjalizowane przedsiębiorstwo.

13. Dopuszcza się zmiany przebiegu i parametrów istniejących sieci infrastruktury technicznej i każdorazowo dopuszcza się możliwość ich przełożenia na koszt władających terenem i na warunkach ustalonych z gestorem danej sieci – o ile nie narusza to struktury danej sieci, nie pogarsza warunków obsługi i nie narusza interesów osób trzecich.

14. Trasy projektowanych sieci infrastruktury technicznej należy w miarę możliwości prowadzić W liniach rozgraniczających drogi, z uwzględnieniem przy realizacji możliwości umieszczenia w przekroju poprzecznym ulic wszystkich sieci projektowanych docelowo, z zachowaniem zasad ich rozmieszczenia (w tym wzajemnych odległości) określonych w obowiązujących przepisach szczególnych. Ponadto w projektach tych należy uwzględnić możliwość wprowadzenia podziemnych sieci teletechnicznych.

15. Dopuszcza się lokalizację nowych, nie uwidocznionych w rysunku planu przewodów urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą zagospodarowania terenu we wszystkich obszarach, również poza wyznaczonymi pasami drogowymi przy spełnieniu następujących warunków:

a) uzyskania zgody właściciela nieruchomości;
b) powiązanie z elementami ekofizjograficznymi, w szczególności projektowanie sieci z uwzględnieniem: ukształtowania terenu, walorów krajobrazowych, obszarów leśnych i skupisk za - drzewień, przebiegu cieków wodnych;
c) powiązanie ze strukturą władania, w szczególności projektowanie wzdłuż granic nieruchomości oraz w sposób umożliwiający realizację przeznaczenia terenu.

§ 15. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej na terenie nr 4

1. Układ komunikacyjny określa się zgodnie z przeznaczeniem podstawowym oraz parametrami i klasyfikacją dróg ustalonymi w rozdziale VII.

2. W celu powiązania układu komunikacyjnego określonego w planie z układem zewnętrznym związanym z przebiegiem drogi krajowej nr 12 relacji Granica Państwa – Łęknica – Trzebiel – Lipinki

Łużyckie – Żary – Żagań – Szprotawa ustala się :
1) realizację nowego skrzyżowania zwykłego drogi krajowej nr 12 z drogą wewnętrzną dojazdową 1KDW;
2) realizację drogi wewnętrznej 1KDW o klasie drogi D (dojazdowej) ;
3) program parkingowy zaspokajający potrzeby mieszkańców, personelu i klientów, wyliczony według parametrów i wskaźników określonych dla poszczególnych terenów w rozdziale VII.

3. Projektowane sieci wodociągowe i kanalizacyjne przeznaczone dla obsługi terenu objętego planem sytuować w liniach rozgraniczenia ciągów komunikacyjnych.

4. Odległości pomiędzy poszczególnymi projektowanymi sieciami infrastruktury technicznej powinny odpowiadać zasadom wynikającymi z warunków technicznych ich projektowania.

5. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
1) dostawę wody na teren z istniejącego wodociągu wiejskiego w Sieniawie Żarskiej z sieci wodociągowej o średnicy Ø 80 mm, zlokalizowanej na terenie opracowania;
2) rozprowadzenie sieci w liniach rozgraniczających drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KDW;
3) ilość dostarczanej wody dla poszczególnych typów zabudowy określają przepisy odrębne odnośnie określenia przeciętnych norm zużycia wody.

6. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się :
1) odprowadzenie ścieków komunalnych i bytowych z terenu grawitacyjnie poprzez projektowane odcinki sieci ogólnospławnej na projektowaną oczyszczalnię w Sieniawie Żarskiej;
2) przebieg głównej sieci kanalizacji ogólnospławnej w liniach rozgraniczających drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KDW;
3) do czasu realizacji systemu kanalizacji i oczyszczalni ścieków w Sieniawie Żarskiej dopuszcza się budowę szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe na działkach wydzielonych w granicach terenu objętego planem.

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
1) zaopatrzenie terenu w gaz z projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia DN200 od Lubomyśla do Łęknicy i projektowanej stacji pomiarowej I° zlokalizowanej w obrębie wsi Sieniawa Żarska;
2) rozprowadzenie siecią gazową przez teren oznaczony na rysunku planu symbolem KDW;
3) dla sieci i obiektów należy stosować strefy kontrolowane lub strefy uciążliwości zgodnie z przepisami obowiązującymi w czasie ich wybudowania .

8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się :
1) zaopatrzenie w ciepło z lokalnych źródeł ciepła;
2) konieczność dostosowania źródeł ciepła spalających paliwa stałe do wymogów aktualnych norm ochrony środowiska.

9. W zakresie elektroenergetyki ustala się :
Zasilanie z istniejącej trafostacji 15/04 kV liniami kablowymi niskiego napięcia rozprowadzenie energii w liniach rozgraniczających drogi oznaczonej w planie 1KDW do poszczególnych działek w obwodzie Zamkniętym.

10. W zakresie gospodarki odpadami należy :
usuwać nieczystości poprzez gromadzenie odpadów stałych z uwzględnieniem ich segregacji na terenie działek i wywóz ich na wysypisko przez wyspecjalizowane przedsiębiorstwo.

§ 16. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej na terenie nr 5

1. Układ komunikacyjny określa się zgodnie z przeznaczeniem podstawowym oraz parametrami i klasyfikacją dróg ustalonymi w rozdziale VIII.

2. W celu powiązania układu komunikacyjnego określonego w planie z układem zewnętrznym związanym z przebiegiem drogi krajowej nr 12 relacji Granica Państwa – Łęknica – Trzebiel – Lipinki Łużyckie – Żary – Żagań – Szprotawa ustala się :
1) realizację nowego skrzyżowania zwykłego drogi krajowej nr 12 z drogą wewnętrzną dojazdową 1KDW;
2) realizację drogi wewnętrznej 4KDW o klasie drogi Z (zbiorczej);
3) uzupełnienie układu komunikacyjnego poprzez wykorzystanie istniejących dróg gruntowych na drogi wewnętrzne 1KD, 2KD i 3KD klasy drogi D (dojazdowe).

3. Program parkingowy zaspokajający potrzeby mieszkańców, personelu i klientów, wyliczony według parametrów i wskaźników określonych dla poszczególnych terenów w rozdziale VIII.

4. Projektowane sieci wodociągowe i kanalizacyjne przeznaczone dla obsługi terenu objętego planem sytuować w liniach rozgraniczenia dróg.

5. Odległości pomiędzy poszczególnymi projektowanymi sieciami infrastruktury technicznej powinny odpowiadać zasadom wynikającymi z warunków technicznych ich projektowania.

6. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
1) dostawę wody na teren z istniejącej magistralnej sieci Olbrachtów – Sieniawa Żarska o parametrach Ø 110 przebiegającej wzdłuż zachodniej granicy terenu;
2) rozprowadzenie sieci w liniach rozgraniczających dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDW – 4 KDW;
3) ilość dostarczanej wody dla poszczególnych typów zabudowy określają przepisy odrębne

odnośnie określenia przeciętnych norm zużycia wody.

7. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się :

1) odprowadzenie ścieków przemysłowych i bytowych z terenu grawitacyjnie poprzez projektowane odcinki sieci ogólnospławnej na projektowaną oczyszczalnię w Sieniawie Żarskiej,
2) przebieg głównej sieci kanalizacji ogólnospławnej w liniach rozgraniczających dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDW – 4 KDW;
3) do czasu realizacji systemu kanalizacji i oczyszczalni ścieków w Sieniawie Żarskiej dopuszcza się budowę szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe na działkach wydzielonych w granicach terenu objętego planem.

8. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

1) zaopatrzenie terenu w gaz z projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia DN200 od Lubomyśla do Łęknicy i projektowanej stacji pomiarowej I° zlokalizowanej w obrębie wsi Sieniawa Żarska;
2) rozprowadzenie siecią gazową przez tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDW, 4 KDW;
3) dla sieci i obiektów należy stosować strefy kontrolowane lub strefy uciążliwości zgodnie z przepisami obowiązującymi w czasie ich wybudowania.

9. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustalenia obejmują :

konieczność dostosowania źródeł ciepła spalających paliwa stałe do wymogów aktualnych norm ochrony środowiska.

10. W zakresie elektroenergetyki ustala się :

1) zasilanie terenu w energię elektryczną z projektowanej trafostacji 20 /04 kV z doborem transformatorów wg bilansu mocy określonych przez inwestorów na etapie projektów technicznych poszczególnych inwestycji;
2) podłączenie trafostacji do istniejącej sieci napowietrznej średniego napięcia 15 kV siecią kablową zlokalizowaną na terenie oznaczonym w planie symbolem 3KDW i 1KDW;
3) z trafostacji liniami kablowymi niskiego napięcia rozprowadzenie energii do poszczególnych działek w obwodzie zamkniętym w liniach rozgraniczenia dróg oznaczonych w planie symbolami 1KDW - 2KDW.

11. W zakresie gospodarki odpadami należy :

usuwać nieczystości poprzez gromadzenie odpadów stałych z uwzględnieniem ich segregacji na terenie działek i wywóz ich na wysypisko przez wyspecjalizowane przedsiębiorstwo.

12. Dopuszcza się zmiany przebiegu i parametrów istniejących sieci infrastruktury technicznej i każdorazowo dopuszcza się możliwość ich przełożenia na koszt władających terenem i na warunkach ustalonych z gestorem danej sieci – o ile nie narusza to struktury danej sieci, nie pogarsza warunków obsługi i nie narusza interesów osób trzecich.

13. Trasy projektowanych sieci infrastruktury technicznej należy w miarę możliwości prowadzić w liniach rozgraniczających drogi, z uwzględnieniem przy realizacji możliwości umieszczenia w przekroju poprzecznym ulic wszystkich sieci projektowanych docelowo, z zachowaniem zasad ich rozmieszczenia (w tym wzajemnych odległości) określonych w obowiązujących przepisach szczególnych. Ponadto w projektach tych należy uwzględnić możliwość wprowadzenia podziemnych sieci teletechnicznych.

14. Dopuszcza się lokalizację nowych, nie uwidocznionych w rysunku planu przewodów urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą zagospodarowania terenu we wszystkich obszarach, również poza wyznaczonymi pasami drogowymi przy spełnieniu następujących warunków:

a) uzyskania zgody właściciela nieruchomości;
b) powiązanie z elementami ekofizjograficznymi, w szczególności projektowanie sieci z uwzględnieniem: ukształtowania terenu, walorów krajobrazowych, obszarów leśnych i skupisk zadrzewień, przebiegu cieków wodnych;
c) powiązanie ze strukturą władania, w szczególności projektowanie wzdłuż granic nieruchomości oraz w sposób umożliwiający realizację przeznaczenia terenu.

§ 17 Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

1. W odniesieniu do funkcji istniejących, powodujących przekraczanie warunków, zasad i przepisów określonych w niniejszej uchwale, uznaje się je jako tymczasowe zagospodarowanie, przy czym należy określić horyzont czasowy w którym, zagospodarowanie to będzie zgodne z ustaleniami planu, w zależności od uciążliwości jaką istniejąca funkcja powoduje w stosunku do sąsiednich terenów.

2. Dopuszcza się czasowe wykorzystanie terenu w ramach utworzenia bazy budowlanej lub składowania materiałów na potrzeby realizacji inwestycji drogowych lub infrastrukturalnych, jedynie za zgodą właściciela oraz po stosownym uzgodnieniu z właściwym wydziałem urzędu miasta.

Rozdział III

Przepisy dotyczące wydzielonych stref i elementów funkcjonalno – przestrzennych określające szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy

§ 18. Ciągi alei

1. Nakazuje się ochronę wskazanych na rysunku planu ciągów alei do zachowania, celem której jest utrzymanie, rozwijanie i pielęgnacja obecnego kształtu, w szczególności ochrona szpalerów drzew.

2. Dopuszcza się możliwość powiększania i tworzenia nowych odcinków alei na zasadzie kontynuacji oraz potrzeby tworzenia lokalnych powiązań pieszych, przy czym zaleca się wykorzystanie w tym celu wskazanych na rysunku planu orientacyjnych przebiegów ciągów alei do uzupełnień :

1) przy trasowaniu i projektowaniu nowych ciągów alei należy:
   a) tworzyć pasy zieleni towarzyszącej pomiędzy chodnikiem a jezdnią w postaci szpaleru drzew, żywopłotu lub pasa trawnika w zależności od możliwości wynikającej z szerokości w liniach rozgraniczających drogi;
   b) dla terenów otwartych realizować ciągi alei w postaci szpaleru drzew;
   c) każdorazowo tworzyć lub rezerwować tereny wzdłuż alei na lokalizację ścieżek rowerowych;
2) dopuszcza się w pasie zieleni towarzyszącej możliwość :
   a) lokalizowania ukrytych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
   b) lokalizowania w pasie zieleni towarzyszącej miejsc postojowych.

§ 19. Strefy techniczne

1. Dla obiektów budowlanych, ogrodzeń trwałych, dróg, nawierzchni utwardzonych i zadrzewień lokalizowanych w odległościach mniejszych niż wynikają z niżej określonych stref, konieczne jest uzyskanie zgody zarządzającego siecią.

2. Strefa ograniczonego użytkowania terenów dla napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV przechodzącej przez tereny zabudowy techniczno - produkcyjnej na terenie nr 3 wynosi odpowiednio 10.0 m od osi linii 110 kV.

Rozdział IV
Warunki zagospodarowania dla terenu nr 1

§ 20 Ustalenia dotyczące terenów 1 P i P2, których podstawowym przeznaczeniem jest zabudowa techniczno – produkcyjna w zakresie którego mieszczą się :

obiekty produkcyjne, składowe i magazynowe.

1. Przeznaczenie dopuszczalne:

1) usługi komercyjne;
2) zakłady rzemieślnicze;
3) stacje paliw, stacje autogazu;
4) tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.

2. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 60%;
2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 25%;
3) dojazd do terenów 1P i 2P z drogi wewnętrznej KDW ;
4) program parkingowy i garażowy :
   a) należy ustalić indywidualnie dla zamierzonego sposobu użytkowania, co najmniej pokrywające potrzeby zatrudnionych i wynikające z przyjętej technologii produkcji;
   b) w przypadku usług komercyjnych i zakładów rzemieślniczych w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 25m² powierzchni użytkowej lokalu.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) gabaryty zabudowy - dopuszcza się stosowanie indywidualnych, oryginalnych rozwiązań, przy zachowaniu określonej niżej wysokości zabudowy ;
2) wysokość zabudowy– nie więcej niż 2 kondygnacje i nie wyższa niż 10.0 m;
3) geometria dachu - dopuszcza się stosowanie indywidualnych, oryginalnych rozwiązań.

4. Tymczasowe zagospodarowanie do czasu realizacji nowej działalności produkcyjnej obejmuje:

1) miejsca postojowe;
2) zieleń urządzoną ;
3) urządzenia sportu i rekreacji.

5. Stawka procentowa: 0%

6. Dodatkowo:

nakazuje się aby działalność produkcyjna, składowa i magazynowa oraz działalność handlowa, usługowa, wytwórcza lub rzemieślnicza prowadzona zgodnie z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym, była odseparowana w przypadku sąsiedztwa z terenami mieszkaniowymi i przestrzeniami publicznymi, ogrodzeniem pełnym lub pasem zieleni izolacyjnej zimotrwałej, w sposób skutecznie zapobiegający wykraczaniu uciążliwości poza granice działki w szczególności ze względu na wytwarzany hałas, wibracje, drażniące wonie lub światło o dużym natężeniu, lub ze względu na rodzaj tej działalności - jeśli mógłby on obniżać jakość środowiska zamieszkania, dopuszcza się lokalizację dominant wysokościowych.

§ 21. Ustalenia dotyczące terenów 1ZL i 2ZL których podstawowym przeznaczeniem są lasy

Przeznaczenie dopuszczalne obejmuje obiekty i urządzenia związane z prowadzeniem gospodarstwa leśnego, zgodnie z planem urządzenia lasu.

§ 22. Ustalenia dotyczące terenu KDW, której podstawowym przeznaczeniem terenu jest droga wewnętrzna wraz z urządzeniami towarzyszącymi.

1. Przeznaczenie dopuszczalne - wyznaczanie miejsc postojowych dla samochodów, jeśli pozwalają na to parametry przekroju poprzecznego ulicy.

2. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

droga dojazdowa wewnętrzna oznaczona symbolem KDW o klasie drogi Z (zbiorcza) o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 10.0 m. z placem manewrowym o wymiarach zgodnie z rysunkiem planu.

3. Tymczasowe zagospodarowanie zgodnie z § 17.

4. Dodatkowo:

dla terenu oznaczonego w planie symbolem **KDW** należy zapewnić w przekroju poprzecznym drogi lokalizację przynajmniej po jednej stronie jezdni chodnika o minimalnej szerokości 0,75m.

§ 23. Ustalenia dotyczące zlokalizowanego na terenie opracowania (wzdłuż drogi krajowej) światłowodu oznaczonego w planie symbolem T relacji CA Żary –CSAD Olszyna zapewniającego relacje międzymiastowe, wewnątrzstrefowe i międzynarodowe. Utrzymanie istniejącego przebiegu.

Rozdział V

Warunki zagospodarowania dla terenu nr 2

§ 24. Ustalenia dotyczące terenów 1MN – 8 MN z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

1. Przeznaczenie dopuszczalne:

nieuciążliwa działalność usługowa lub rzemieślnicza, prowadzona jako towarzysząca podstawowej funkcji mieszkaniowej na nieruchomości, wyłącznie na zasadzie wykorzystania części budynku mieszkalnego z wyłączeniem terenu działki i zlokalizowanych na niej zabudowań gospodarczych;

1) działalność agroturystyczna, która prowadzona jest jako towarzysząca podstawowej funkcji mieszkaniowej nieruchomości, wyłącznie na zasadzie wykorzystania części budynku mieszkalnego lub możliwością wykorzystania istniejących budynków gospodarczych oraz wykorzystania terenu działki wyłącznie w celach zlokalizowania urządzeń rekreacyjnych;
2) chów i hodowla drobnego inwentarza i drobiu wyłącznie na własny użytek, nie stanowiąca przed - działalności gospodarczej.

2. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 30%, powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 60%;
2) dojazd do nieruchomości położonych na terenach 1MN - 4 MN z drogi powiatowej 1KD a dojazd do nieruchomości na terenach pozostałych 5 MN –11MN z dróg wewnętrznych 2KDW 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6 KDW;
3) program parkingowy i garażowy:
   a) dla zabudowy mieszkaniowej – nie mniej niż 1 miejsca postojowe na budynek plus garaż;
   b) w przypadku prowadzenia działalności usługowej lub rzemieślniczej należy ustalić indywidua – lnie dla zamierzonego sposobu użytkowania jednak nie mniej niż dodatkowe 2 miejsca postojowe na budynek, dla samochodów dostawczych związanych z prowadzoną działalnością usługową i rzemieślniczą należy zapewnić dodatkowe miejsca garażowe lub postojowe.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) gabaryty zabudowy – zaleca się stosowanie wyważonych, prostych brył o dostosowanych proporcjach (wraz z kształtem dachu) każdorazowo do kontekstu otoczenia oraz wartościowych elementów miejscowej tradycji budowlanej i krajobrazu;
2) wysokość zabudowy:
   a) mieszkaniowej – nie więcej niż 2 kondygnacje plus poddasze użytkowe i nie wyższa niż 9.0 m ;
   b) gospodarczej i garaży wolnostojących – nie więcej niż 1 kondygnacja plus poddasze użytkowe i nie wyższa niż 6.0 m;
3) geometria dachu:
   a) w przypadku stosowania dachów spadzistych nakazuje się zachowanie symetrycznych kątów nachylenia połaci przy czym:
      - kąt nachylenia dla zabudowy mieszkaniowej – od 35° do 45°;
      - kąt nachylenia dla zabudowy gospodarczej i garażowej – od 30° do 45°;
   b) w przypadkach łączenia budynków gospodarczych i garaży z budynkiem mieszkalnym, należy stosować identyczne kąty nachylenia połaci w przedziale takim jak określono dla zabudowy mieszkaniowej,
   c) wyklucza się stosowanie połaci dachowych przesuniętych w linii kalenicy.

4. Stawka procentowa: 0%

5. Dodatkowo:

1) zakazuje się realizacji budynków mieszkalnych w formie parterowego obiektu z płaskim dachem,
2) nakazuje się aby działalność handlowa, usługowa, wytwórcza lub rzemieślnicza prowadzona zgodnie z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym w sąsiedztwie terenów

mieszkaniowych, nie stwarzała uciążliwości, w szczególności w postaci:
a) wytwarzania hałasu, wibracji, drażniących woni lub światła o dużym natężeniu;
b) wykorzystywania surowców lub materiałów niebezpiecznych w szczególności toksycznych i łatwopalnych mogących stanowić zagrożenie w wypadku ich niekontrolowanego przedostania się do otoczenia, np. w wyniku pożaru lub w stanach nadzwyczajnych zagrożeń;
c) dojazdu samochodów ciężarowych o ładowności powyżej:
- 8 ton - w wypadku działek posiadających wjazdy z ulic klasy L;
- 2 ton - w wypadku działek posiadających wjazdy z ulic klasy D i dojazdowych wewnętrznych.

§ 25. Ustalenia dotyczące terenów 13U których podstawowym przeznaczeniem są usługi komercyjne

1. Przeznaczenie podstawowe, w zakresie którego mieszczą się:
1) usługi handlu detalicznego i gastronomii;
2) zakłady rzemieślnicze i wytwórcze – w obszarach z wykluczeniem funkcji składowych, uciążliwych dla środowiska.

2. Przeznaczenie dopuszczalne:
1) usługi publiczne;
2) funkcja mieszkaniowa, w ramach obsługi działalności związanej z przeznaczeniem podstawowym,
3) tereny zieleni urządzonej;
4) urządzenia sportu i rekreacji.

3. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 50%;
2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 30%;
3) dojazd do nieruchomości położonych na terenie 13 U z drogi powiatowej 1KD;
4) program parkingowy i garażowy:
a) w przypadku usług rzemieślniczych należy ustalić indywidualnie dla zamierzonego sposobu użytkowania;
b) w przypadku usług handlu w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 25m² powierzchni handlowej;
c) w przypadku usług gastronomii w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 6 miejsc konsumpcyjnych.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
1) gabaryty zabudowy:
a) zaleca się stosowanie wyważonych , prostych brył o dostosowanych proporcjach (wraz z kształtem dachu) każdorazowo do kontekstu otoczenia oraz wartościowych elementów miejscowej tradycji budowlanej i krajobrazu;
b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych, oryginalnych rozwiązań o dostosowanych proporcjach do otaczającej zabudowy, przy zachowaniu określonej niżej wysokości zabudowy;
2) wysokość zabudowy: nie więcej niż 2 kondygnacje plus poddasze użytkowe i nie wyższa niż 10.0 m,
3) geometria dachu:
a) dopuszcza się stosowanie indywidualnych, oryginalnych rozwiązań, o dostosowanych proporcjach wraz z kształtem dachu, do otaczającej zabudowy;
b) w przypadku stosowania dachów spadzistych nakazuje się zachowanie symetrycznych kątów nachylenia połaci z kalenicą równoległą do dłuższej osi budynku przy zachowaniu kątów nachylenia mieszczących się w przedziale od 30° do 45°;
c) wyklucza się stosowanie połaci dachowych przesuniętych w linii kalenicy;

5. Tymczasowe zagospodarowanie do czasu realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej obejmuje:
1) miejsca postojowe ;
2) zieleń urządzoną ;
4) urządzenia sportu i rekreacji.

6. Stawka procentowa: 0%

7. Dodatkowo:
zakazuje się lokalizacji garaży wolnostojących.

§ 26. Ustalenia dotyczące terenu 14US, którego podstawowym przeznaczeniem są usługi sportu i rekreacji

1. Przeznaczenie dopuszczalne:
1) lokalizację funkcji związanej z przeznaczeniem podstawowym w obiektach kubaturowych,;
2) zieleń urządzoną;

2. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu związane z przeznaczeniem dopuszczalnym:
1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 25%;
2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 65%, przy czym obejmuje ona również terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne ;
3) program parkingowy - należy ustalić indywidualnie dla zamierzonego sposobu użytkowania, co najmniej pokrywające potrzeby użytkowników i zatrudnionych.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy związane z przeznaczeniem dopuszczalnym:
1) gabaryty zabudowy:

a) zaleca się stosowanie prostych brył o dostosowanych proporcjach (wraz z kształtem dachu) każdorazowo do kontekstu otoczenia oraz wartościowych elementów miejscowej tradycji budowlanej i krajobrazu ;
b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych, oryginalnych rozwiązań, przy zachowaniu określonej niżej wysokości zabudowy ;

2) wysokość zabudowy – nie więcej niż 1 kondygnacja plus poddasze użytkowe i nie wyższa niż 7.0 m ;
3) geometria dachu - dopuszcza się stosowanie indywidualnych, oryginalnych rozwiązań.

4. Tymczasowe zagospodarowanie:

1) place publiczne w ramach zorganizowanych, sezonowych, lokalnych imprez masowych;
2) obiekty handlowe typu: kioski, namioty, budki w ramach zorganizowanej działalności sezonowej.

5. Stawka procentowa: 0%

§ 27. Ustalenia dotyczące terenów 15ZL i 20ZL których podstawowym przeznaczeniem są lasy.

Przeznaczenie dopuszczalne obejmuje obiekty i urządzenia związane z prowadzeniem gospodarstwa leśnego, zgodnie z planem urządzenia lasu.

§ 28. Ustalenia dotyczące terenów KDL i 2KDW – 6KDW których podstawowym przeznaczeniem terenu są drogi wraz z urządzeniami towarzyszącymi.

1. Przeznaczenie dopuszczalne - wyznaczanie miejsc postojowych dla samochodów, jeśli pozwalają na to parametry przekroju poprzecznego ulicy.

2. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) droga klasy L (lokalna), jednojezdniowa dwupasmowa, o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających – 12 m, oznaczone symbolami : **1KDL**
2) droga wewnętrzna klasy Z (zbiorcza), jednojezdniowa, dwupasmowa o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających – 12 m, oznaczone symbolami : **2KDW**
3) drogi wewnętrzne klasy D, jednojezdniowe o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 8.0 m – 12.0 m oznaczone symbolami **3KDW – 6KDW**

3. Tymczasowe zagospodarowanie zgodnie z § 17

4. Dodatkowo:

1) dla terenu oznaczonego w planie symbolem **KDL** należy zapewnić w przekroju poprzecznym drogi lokalizację przynajmniej po jednej stronie jezdni chodnika o minimalnej szerokości 1,5m,
2) dla terenu oznaczonego w planie symbolem **2KDW – 6KDW** należy zapewnić w przekroju poprze - cznym drogi lokalizację przynajmniej po jednej stronie jezdni chodnika o minimalnej szerokości 0,75 m,
3) każdorazowo zaleca się realizację obustronnych chodników w każdym z terenów wymienionych w niniejszym paragrafie w zależności od możliwości wynikającej z szerokości w liniach rozgraniczających drogi.

§ 29. Ustalenia dotyczące terenów 1KR – 5KR z podstawowym przeznaczeniem pod ciąg piesze ze ścieżkami rowerowymi wraz z urządzeniami towarzyszącymi.

1. Przeznaczenie dopuszczalne - wyznaczanie miejsc postojowych dla rowerów , jeśli pozwalają na to parametry przekroju poprzecznego ścieżek.

2. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

ścieżka rowerowa z ciągiem pieszym o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 30. Ustalenia dotyczące terenu 1E - 2E z podstawowym przeznaczeniem pod urządzenia infrastruktury technicznej elektroenergetyczne -trafostacje.

1. Przeznaczenie dopuszczalne - obejmuje wszelkie urządzenia towarzyszące zaopatrzeniu w energię elektryczną w terenach **E**.

2. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

teren o minimalnych wymiarach 8.0 x 8.0 m, z dojazdem 3.5 metrową jezdnią utwardzoną.

3. Dodatkowe ewentualne, uciążliwości bądź szkodliwości dla środowiska wywołane przez obiekt i urządzenia nie mogą wykraczać poza granice terenu, na którym są zlokalizowane i tym samym, powodować konieczności ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania.

§ 31. Ustalenia dotyczące terenu 23K z podstawowym przeznaczeniem pod urządzenia infrastruktury technicznej kanalizacyjne - przepompownia ścieków.

1. Przeznaczenie dopuszczalne - obejmuje wszelkie urządzenia towarzyszące zaopatrzeniu w kanalizację w terenach **K**.

2. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

teren o minimalnych wymiarach 4.0 x 4.0 m.

3. Dodatkowe ewentualne, uciążliwości bądź szkodliwości dla środowiska wywołane przez obiekt i urządzenia nie mogą wykraczać poza granice terenu, na którym są zlokalizowane i tym samym, powodować konieczności ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania.

Rozdział VI

Warunki zagospodarowania dla terenu nr 3

§ 32. Ustalenia dotyczące terenów 1MN – 8 MN z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

1. Przeznaczenie dopuszczalne:

nieuciążliwa działalność usługowa lub rzemieślnicza, prowadzona jako towarzysząca podstawowej funkcji mieszkaniowej na nieruchomości, wyłącznie na zasadzie wykorzystania części budynku mieszkalnego z wyłączeniem terenu działki i zlokalizowanych na niej zabudowań gospodarczych;

1) działalność agroturystyczna, która prowadzona jest jako towarzysząca podstawowej funkcji mieszkaniowej nieruchomości, wyłącznie na zasadzie wykorzystania części budynku mieszkalnego lub z możliwością wykorzystania istniejących budynków gospodarczych oraz wykorzystania terenu działki wyłącznie w celach zlokalizowania urządzeń rekreacyjnych;
2) chów i hodowla drobnego inwentarza i drobiu wyłącznie na własny użytek, nie stanowiąca przedmiotu działalności gospodarczej;

2. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 30%, powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 60%;
2) dojazd do nieruchomości położonych na terenach 1MN - 4 MN z drogi powiatowej 1KD a dojazd do nieruchomości na terenach pozostałych 5 MN –11MN z dróg wewnętrznych 2KDW i dróg wewnętrznych 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6 KDW;
3) program parkingowy i garażowy:
   a) dla zabudowy mieszkaniowej – nie mniej niż 1 miejsca postojowe na budynek plus garaż;
   b) w przypadku prowadzenia działalności usługowej lub rzemieślniczej należy ustalić indywidua – lnie dla zamierzonego sposobu użytkowania jednak nie mniej niż dodatkowe 2 miejsca postojowe na budynek, dla samochodów dostawczych związanych z prowadzoną działalnością usługową i rzemieślniczą należy zapewnić dodatkowe miejsca garażowe lub postojowe.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) gabaryty zabudowy – zaleca się stosowanie wyważonych, prostych brył o dostosowanych proporcjach (wraz z kształtem dachu) każdorazowo do kontekstu otoczenia oraz wartościowych elementów miejscowej tradycji budowlanej i krajobrazu,
2) wysokość zabudowy:
   a) mieszkaniowej – nie więcej niż 2 kondygnacje plus poddasze użytkowe i nie wyższa niż 9.0 m ;
   b) gospodarczej i garaży wolnostojących – nie więcej niż 1 kondygnacja plus poddasze użytkowe i nie wyższa niż 6.0 m;
3) geometria dachu:
   a) w przypadku stosowania dachów spadzistych nakazuje się zachowanie symetrycznych kątów nachylenia połaci przy czym:
      - kąt nachylenia dla zabudowy mieszkaniowej – od 35° do 45°;
      - kąt nachylenia dla zabudowy gospodarczej i garażowej – od 30° do 45°;
   b) w przypadkach łączenia budynków gospodarczych i garaży z budynkiem mieszkalnym, należy stosować identyczne kąty nachylenia połaci w przedziale takim jak określono dla zabudowy mieszkaniowej ;
   c) wyklucza się stosowanie połaci dachowych przesuniętych w linii kalenicy.

4. Stawka procentowa: 0%

5. Dodatkowo:

1) zakazuje się realizacji budynków mieszkalnych w formie parterowego obiektu z płaskim dachem;
2) nakazuje się aby działalność handlowa, usługowa, wytwórcza lub rzemieślnicza prowadzona zgodnie z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym w sąsiedztwie terenów mieszkaniowych, nie stwarzała uciążliwości, w szczególności w postaci:
   a) wytwarzania hałasu, wibracji, drażniących woni lub światła o dużym natężeniu;
   b) wykorzystywania surowców lub materiałów niebezpiecznych w szczególności toksycznych i łatwopalnych mogących stanowić zagrożenie w wypadku ich niekontrolowanego przedostania się do otoczenia, np. w wyniku pożaru lub w stanach nadzwyczajnych zagrożeń;
   c) dojazdu samochodów ciężarowych o ładowności powyżej:
      - 8 ton - w wypadku działek posiadających wjazdy z ulic klasy L;
      - 2 ton - w wypadku działek posiadających wjazdy z ulic klasy D i dojazdowych wewnętrznych.

§ 33. Ustalenia dotyczące terenów 9U których podstawowym przeznaczeniem są usługi komercyjne

1. Przeznaczenie podstawowe, w zakresie którego mieszczą się:

1) usługi handlu detalicznego i gastronomii;
2) zakłady rzemieślnicze i wytwórcze – w obszarach z wykluczeniem funkcji składowych, uciążliwych dla środowiska;
3) stacje paliw płynnych i stacje autogazu .

2. Przeznaczenie dopuszczalne:

tereny zieleni urządzonej.

3. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 50% ;

2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 30% ;
3) dojazd do nieruchomości z drogi 2KDW;
4) program parkingowy i garażowy ;
   a) w przypadku usług rzemieślniczych należy ustalić indywidualnie dla zamierzonego sposobu użytkowania;
   b) w przypadku usług handlu w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 25m² powierzchni handlowej;
   c) w przypadku usług gastronomii w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 6 miejsc konsumpcyjnych.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) gabaryty zabudowy:
   a) zaleca się stosowanie wyważonych , prostych brył o dostosowanych proporcjach (wraz z kształtem dachu) każdorazowo do kontekstu otoczenia oraz wartościowych elementów miejscowej tradycji budowlanej i krajobrazu ;
   b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych, oryginalnych rozwiązań o dostosowanych proporcjach do otaczającej zabudowy, przy zachowaniu określonej niżej wysokości zabudowy ;
2) wysokość zabudowy: nie więcej niż 1 kondygnacje nie wyższa niż 5.0 m ;
3) geometria dachu:
   a) dopuszcza się stosowanie indywidualnych, oryginalnych rozwiązań, o dostosowanych proporcjach wraz z kształtem dachu, do otaczającej zabudowy ;
   b) w przypadku stosowania dachów spadzistych nakazuje się zachowanie symetrycznych kątów nachylenia połaci z kalenicą równoległą do dłuższej osi budynku przy zachowaniu kątów nachylenia mieszczących się w przedziale od 30° do 45°;
   c) wyklucza się stosowanie połaci dachowych przesuniętych w linii kalenicy.

5. Tymczasowe zagospodarowanie do czasu realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej obejmuje:

1) miejsca postojowe ;
2) zieleń urządzoną ;
4) urządzenia sportu i rekreacji.

6. Stawka procentowa: 0%

7. Dodatkowo:

zakazuje się lokalizacji garaży wolnostojących.

§ 34. Ustalenia dotyczące terenów 10U których podstawowym przeznaczeniem są usługi komercyjne

1. Przeznaczenie podstawowe, w zakresie którego mieszczą się:

1) usługi handlu detalicznego i gastronomii;
2) zakłady rzemieślnicze i wytwórcze – w obszarach z wykluczeniem funkcji składowych, uciążliwych dla środowiska.

2. Przeznaczenie dopuszczalne:

1) usługi publiczne ;
2) funkcja mieszkaniowa, w ramach obsługi działalności związanej z przeznaczeniem podstawowym,
3) tereny zieleni urządzonej ;
4) urządzenia sportu i rekreacji.

3. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 50% ;
2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 30% ;
3) dojazd do nieruchomości położonych na terenie 10 U z drogi powiatowej 1KD ;
4) program parkingowy i garażowy ;
   a) w przypadku usług rzemieślniczych należy ustalić indywidualnie dla zamierzonego sposobu użytkowania;
   b) w przypadku usług handlu w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 25m² powierzchni handlowej;
   c) w przypadku usług gastronomii w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 6 miejsc konsumpcyjnych;

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) gabaryty zabudowy:
   a) zaleca się stosowanie wyważonych , prostych brył o dostosowanych proporcjach (wraz z kształtem dachu) każdorazowo do kontekstu otoczenia oraz wartościowych elementów miejscowej tradycji budowlanej i krajobrazu ;
   b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych, oryginalnych rozwiązań o dostosowanych proporcjach do otaczającej zabudowy, przy zachowaniu określonej niżej wysokości zabudowy ;
2) wysokość zabudowy: nie więcej niż 2 kondygnacje plus poddasze użytkowe i nie wyższa niż 10.0 m;
3) geometria dachu:
   a) dopuszcza się stosowanie indywidualnych, oryginalnych rozwiązań, o dostosowanych proporcjach wraz z kształtem dachu, do otaczającej zabudowy, ;
   b) w przypadku stosowania dachów spadzistych nakazuje się zachowanie symetrycznych kątów nachylenia połaci z kalenicą równoległą do dłuższej osi budynku przy zachowaniu kątów nachylenia mieszczących się w przedziale od 30° do 45°;

c) wyklucza się stosowanie połaci dachowych przesuniętych w linii kalenicy.

5. Tymczasowe zagospodarowanie do czasu realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej obejmuje:

1) miejsca postojowe ;
2) zieleń urządzoną ;
5) urządzenia sportu i rekreacji.

6. Stawka procentowa: 0%

7. Dodatkowo:

zakazuje się lokalizacji garaży wolnostojących.

§ 35. Ustalenia dotyczące terenów 11MU 12MU, których podstawowym przeznaczeniem jest zabudowa mieszkaniowo – usługowa

1. Przeznaczenie podstawowe, w zakresie którego mieści się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z możliwością prowadzenia nieuciążliwej działalności usługowej i rzemieślniczej, która może być prowadzona jako towarzysząca funkcji mieszkaniowej w ramach nieruchomości, z możliwością wykorzystania terenu działki na zasadzie lokalizacji nowych obiektów lub wykorzystania istniejącej w obrębie nieruchomości.

2. Przeznaczenie dopuszczalne - wykorzystanie całego budynku pod działalność usługową (handel, gastronomia, rzemiosło) jedynie w przypadku wykonania całościowego zorganizowanego programu inwestycyjnego.

3. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 50% ;
2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 30% ;
3) dojazd do nieruchomości na terenach 11MU i 12 MU z drogi wewnętrznej 7KDW ;
4) program parkingowy i garażowy ;
   a) dla zabudowy jednorodzinnej – nie mniej niż 2 miejsca postojowe na budynek ;
   b) w przypadku prowadzenia działalności usługowej i rzemieślniczej należy ustalić indywidualnie dla zamierzonego sposobu użytkowania jednak nie mniej niż 1 miejsca postojowe na 25m² powierzchni użytkowej lokalu;
   c) dla samochodów dostawczych związanych z prowadzoną działalnością usługową i rzemieślniczą należy zapewnić dodatkowe miejsca garażowe lub postojowe.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) gabaryty zabudowy – zaleca się stosowanie wyważonych , prostych brył o dostosowanych proporcjach (wraz z kształtem dachu) każdorazowo do kontekstu otoczenia oraz wartościowych elementów miejscowej tradycji budowlanej i krajobrazu ;
2) wysokość zabudowy:
   a) jednorodzinnej – nie więcej niż 1 kondygnacje plus poddasze użytkowe i nie wyższa niż 9.0 m ;
   b) usługowej gospodarczej i garaży wolnostojących – nie więcej niż 1 kondygnacja plus poddasze użytkowe i nie wyższa niż 6.0 m;
   c) usługowej związanej z określonym przeznaczeniem dopuszczalnym - nie więcej niż 2 kondygnacje plus poddasze użytkowe i nie wyższa niż 10.0 m ;
3) geometria dachu:
   a) w przypadku stosowania dachów spadzistych nakaz stosowania symetrycznych kątów nachylenia połaci z kalenicą prostopadłą do drogi przy czym:
      - kąt nachylenia dla zabudowy mieszkaniowej – od 35° do 45°;
      - kąt nachylenia dla zabudowy garażowej – od 30° do 45°;
   b) w przypadkach łączenia budynków gospodarczych i garaży z budynkiem mieszkalnym lub usługowym, należy stosować identyczne kąty nachylenia połaci w przedziale takim jak określono dla zabudowy mieszkaniowej ;
   c) wyklucza się stosowanie połaci dachowych przesuniętych w linii kalenicy.

5. Tymczasowe zagospodarowanie do czasu realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej obejmuje:

1) miejsca postojowe ;
2) zieleń urządzoną ;
3) urządzenia sportu i rekreacji.

6. Stawka procentowa: 0%

7. Dodatkowo:

zakazuje się prowadzenia działalności handlowej, usługowej, prowadzonej zgodnie z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym w sąsiedztwie terenów mieszkaniowych, która może stwarzać uciążliwości, w szczególności w postaci:

   a) wytwarzania hałasu, wibracji, drażniących woni lub światła o dużym natężeniu;
   b) wykorzystywania surowców lub materiałów niebezpiecznych w szczególności toksycznych i łatwopalnych mogących stanowić zagrożenie w wypadku ich niekontrolowanego przedostania się do otoczenia, np. w wyniku pożaru lub w stanach nadzwyczajnych zagrożeń;
   c) dojazdu samochodów ciężarowych o ładowności powyżej:
      - 8 ton - w wypadku działek posiadających wjazdy z ulic klasy L;
      - 2 ton - w wypadku działek posiadających wjazdy z ulic klasy D i dojazdowych wewnętrznych;

§ 36. Ustalenia dotyczące terenu 13US, którego podstawowym przeznaczeniem są usługi sportu i rekreacji

1. Przeznaczenie dopuszczalne:

1) lokalizację funkcji związanej z przeznaczeniem podstawowym w obiektach kubaturowych;
2) zieleń urządzoną.

2. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu związane z przeznaczeniem dopuszczalnym:

1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 25%;
2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 65%, przy czym obejmuje ona również terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne ;
3) dojazd do nieruchomości poprzez dwa ciągi pieszo –jezdne 9Kx- 10Kx ;
4) program parkingowy - należy ustalić indywidualnie dla zamierzonego sposobu użytkowania, co najmniej pokrywające potrzeby użytkowników i zatrudnionych.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy związane z przeznaczeniem dopuszczalnym:

1) gabaryty zabudowy:
   a) zaleca się stosowanie prostych brył o dostosowanych proporcjach (wraz z kształtem dachu)każdora - zowo do kontekstu otoczenia oraz wartościowych elementów miejscowej tradycji budowlanej i krajobrazu;
   b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych, oryginalnych rozwiązań, przy zachowaniu określonej niżej wysokości zabudowy;
2) wysokość zabudowy – nie więcej niż 1 kondygnacja plus poddasze użytkowe i nie wyższa niż 7.0 m, geometria dachu - dopuszcza się stosowanie indywidualnych, oryginalnych rozwiązań.

3. Tymczasowe zagospodarowanie:

1) place publiczne w ramach zorganizowanych, sezonowych, lokalnych imprez masowych;
2) obiekty handlowe typu: kioski, namioty, budki w ramach zorganizowanej działalności sezonowej, okresowej przy czym:
   a) należy zgłosić do zaakceptowania przez władze gminy projekt zagospodarowania działki na czas działalności ze wskazaniem rozmieszczenia obiektów, dróg pieszych i dojazdów pożarowych oraz formy obiektów (gabaryty, wysokość, zadaszenie, użyte materiały, kolorystyka);
   b) należy uzgodnić ze wskazanym przedsiębiorstwem komunalnym sposób obsługi sanitarnej terenu oraz odbioru odpadów;
   c) należy przedstawić sposób i termin likwidacji zagospodarowania.

4. Stawka procentowa: 0%

5. Dodatkowe

dla terenów oznaczonych w planie symbolami **US** ustala się możliwość realizacji urządzeń rekreacyjnych – wypoczynkowych wraz z niezbędną infrastrukturą komunikacyjną i sanitarną oraz parkingami, w tym:

a) urządzenia placów gier i zabaw;
b) miejsca piknikowe, tarasy widokowe.

§ 37. Ustalenia dotyczące terenów 14 ZP których podstawowym przeznaczeniem są tereny zieleni urządzonej

1. Przeznaczenie dopuszczalne – zielone miejsca parkingowe.

2. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu – powierzchnia trwałego zainwestowania związanego z przeznaczeniem dopuszczalnym nie może przekroczyć 20% powierzchni terenu.

3. Tymczasowe zagospodarowanie:

1) lokalizacja obiektów handlowych typu: kioski, namioty, budki w ramach zorganizowanej działalności sezonowej, okresowej za zgodą właściciela nieruchomości przy czym należy zgłosić do zaakceptowania przez władze gminy projekt zagospodarowania działki na czas działalności ze wskazaniem rozmieszczenia obiektów, dróg pieszych i dojazdów pożarowych oraz formy obiektów (gabaryty, wysokość, zadaszenie, użyte materiały, kolorystyka) oraz sposobu i terminu ich zlikwidowania;
2) lokalizacja parkingów ogólnodostępnych na potrzeby zorganizowanej działalności sezonowej, okresowej za zgodą właściciela nieruchomości przy czym należy zgłosić do zaakceptowania przez władze gminy projekt zagospodarowania działki na czas działalności z rozwiązanym układem komunikacyjnym oraz określeniem sposobu i terminu likwidacji parkingów.

§ 38. Ustalenia dotyczące terenów R których podstawowym przeznaczeniem są tereny rolnicze, pastwiska,

1. Przeznaczenie dopuszczalne:

1) uprawy ogrodnicze;
2) sadownicze.

2. Dodatkowo – ustala się zakaz zabudowy.

§ 39. Wyznacza się tereny 16WS których podstawowym przeznaczeniem są tereny wód powierzchniowych

zakazuje się :

a) doprowadzenia wód deszczowych bez wstępnego podczyszczenia;
b) realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń technicznych związanych z utrzymaniem i obsługą rzeki i małych elektrowni wodnych.

§ 40. Ustalenia dotyczące terenu 17E z podstawowym przeznaczeniem pod urządzenia infrastruktury technicznej elektroenergetyczne -trafostacja.

1. **Przeznaczenie dopuszczalne** - obejmuje wszelkie urządzenia towarzyszące zaopatrzeniu w energię elektryczną w terenach E.
2. **Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:**

teren o minimalnych wymiarach 8.0 x 8.0 m, z dojazdem 3.5 metrową jezdnią utwardzoną.

3. **Dodatkowe** ewentualne, uciążliwości bądź szkodliwości dla środowiska wywołane przez obiekt i urządzenia nie mogą wykraczać poza granice terenu, na którym są zlokalizowane i tym samym, powodować konieczności ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania.

§ 41. Ustalenia dotyczące terenów 1.KD, 1KDW - 6KDW, 7KD których podstawowym przeznaczeniem terenu są drogi wraz z urządzeniami towarzyszącymi

1. **Przeznaczenie dopuszczalne** - wyznaczanie miejsc postojowych dla samochodów, jeśli pozwalają na to parametry przekroju poprzecznego ulicy.
2. **Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:**

1) droga powiatowa klasy L (lokalna), jednojezdniowa dwupasmowa, o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających – 12.0 m, oznaczona symbolem **1KD;**
2) droga gminna klasy D (dojazdowa jednojezdniowa dwupasmowa o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczajacych – 10.0 m oznaczona symbolem **7 KDD** ;
3) drogi wewnętrzne klasy Z (zbiorcze) oznaczone symbolem **2KDW, 4KDW, 5KDW** jednojezdniowe dwupasmowe o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających od 12.0 – 10.0 m ;
4) drogi wewnętrzne klasy D (dojazdowe) oznaczone symbolami **3KDW, 6KDW** jednojezdniowe dwupasmowe o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających od 12.0 – 10.0 m.

3. **Tymczasowe zagospodarowanie** zgodnie z § 11
4. **Dodatkowo**:

1) dla terenu oznaczonego w planie symbolem **1KDL** należy zapewnić w przekroju poprzecznym drogi lokalizację przynajmniej po jednej stronie jezdni chodnika o minimalnej szerokości 1,5m;
2) dla terenu oznaczonego w planie symbolem **2KDW – 7KDW** należy zapewnić w przekroju poprzecznym drogi lokalizację przynajmniej po jednej stronie jezdni chodnika o minimalnej szerokości 0,75m;
3) każdorazowo zaleca się realizację obustronnych chodników w każdym z terenów wymienionych w niniejszym paragrafie w zależności od możliwości wynikającej z szerokości w liniach rozgraniczających drogi.

§ 42. Ustalenia dotyczące terenów 1Kxr- 4Kxr których podstawowym przeznaczeniem są ciągi piesze ze ścieżkami rowerowymi

1. **Przeznaczenie dopuszczalne:**

1) zieleń urządzona,
2) dojazd w uzasadnionych przypadkach do nieruchomości oraz do działalności zlokalizowanej w ramach przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego.

2. **Parametry zagospodarowania terenu :**

szerokości w liniach rozgraniczenia zgodnie z rysunkiem planu stanowiącym załącznik graficzny nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 43. Ustalenia dotyczące zlokalizowanej na terenie opracowania napowietrznej linii energetycznej wysokiego napięcia 110 kV oznaczony w planie symbolem WN

1) utrzymanie istniejącego przebiegu i parametrów,
2) wyznaczenie obszaru ograniczonego użytkowania.

§ 44. Ustalenia dotyczące zlokalizowanej na terenie opracowania sieci wodociągowej o średnicy Ø 80 oznaczonej w planie symbolem W.

Utrzymanie istniejącego przebiegu i parametrów.

§ 45. Ustalenia dotyczące zlokalizowanego na terenie opracowania (wzdłuż drogi krajowej) światłowodu oznaczonego w planie symbolem T relacji CA Żary –CSAD Olszyna zapewniającego relacje międzymiastowe, wewnątrzstrefowe i międzynarodowe. Utrzymanie istniejącego przebiegu.

Rozdział VII

Warunki zagospodarowania dla terenu nr 4

§ 46. Ustalenia dotyczące terenów 1MN z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością przebudowy , rozbudowy i modernizacji.

1. **Przeznaczenie dopuszczalne:**

nieuciążliwa działalność usługowa lub rzemieślnicza, prowadzona jako towarzysząca podstawowej funkcji

mieszkaniowej na nieruchomości, wyłącznie na zasadzie wykorzystania części budynku mieszkalnego z wyłączeniem terenu działki i zlokalizowanych na niej zabudowań gospodarczych;
1) działalność agroturystyczna, która prowadzona jest jako towarzysząca podstawowej funkcji mieszkaniowej nieruchomości, wyłącznie na zasadzie wykorzystania części budynku mieszkalnego lub z możliwością wykorzystania istniejących budynków gospodarczych oraz wykorzystania terenu działki wyłącznie w celach zlokalizowania urządzeń rekreacyjnych;
2) chów i hodowla drobnego inwentarza i drobiu wyłącznie na własny użytek, nie stanowiąca przedmiotu działalności gospodarczej.

2. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 30%, powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 60%;
2) dojazd do nieruchomości położonych na terenach 1MN - 3 MN z drogi wewnętrznej KDW ;
3) program parkingowy i garażowy:
   a) dla zabudowy mieszkaniowej – nie mniej niż 1 miejsca postojowe na budynek plus garaż ;
   b) w przypadku prowadzenia działalności usługowej lub rzemieślniczej należy ustalić indywidu – alnie dla zamierzonego sposobu użytkowania jednak nie mniej niż dodatkowe 2 miejsca postojowe na budynek, dla samochodów dostawczych związanych z prowadzoną działalnością usługową i rzemieślniczą należy zapewnić dodatkowe miejsca garażowe lub postojowe.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
1) gabaryty zabudowy – zaleca się stosowanie wyważonych, prostych brył o dostosowanych proporcjach (wraz z kształtem dachu) każdorazowo do kontekstu otoczenia oraz wartościowych elementów miejscowej tradycji budowlanej i krajobrazu;
2) wysokość zabudowy:
   a) mieszkaniowej – nie więcej niż 2 kondygnacje plus poddasze użytkowe i nie wyższa niż 9.0 m ;
   b) gospodarczej i garaży wolnostojących – nie więcej niż 1 kondygnacja plus poddasze użytkowe i nie wyższa niż 6.0 m;
3) geometria dachu:
   a) w przypadku stosowania dachów spadzistych nakazuje się zachowanie symetrycznych kątów nachylenia połaci przy czym:
      - kąt nachylenia dla zabudowy mieszkaniowej – od 35° do 45°;
      - kąt nachylenia dla zabudowy gospodarczej i garażowej – od 30° do 45°;
   b) w przypadkach łączenia budynków gospodarczych i garaży z budynkiem mieszkalnym, należy stosować identyczne kąty nachylenia połaci w przedziale takim jak określono dla zabudowy mieszkaniowej ;
   c) wyklucza się stosowanie połaci dachowych przesuniętych w linii kalenicy.

4. Stawka procentowa: 0%

5. Dodatkowo:
1) zakazuje się realizacji budynków mieszkalnych w formie parterowego obiektu z płaskim dachem;
2) nakazuje się aby działalność handlowa, usługowa, wytwórcza lub rzemieślnicza prowadzona zgodnie z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym w sąsiedztwie terenów mieszkaniowych, nie stwarzała uciążliwości, w szczególności w postaci:
   a) wytwarzania hałasu, wibracji, drażniących woni lub światła o dużym natężeniu;
   b) wykorzystywania surowców lub materiałów niebezpiecznych w szczególności toksycznych i łatwopalnych mogących stanowić zagrożenie w wypadku ich niekontrolowanego przedostania się do otoczenia, np. w wyniku pożaru lub w stanach nadzwyczajnych zagrożeń;
   c) dojazdu samochodów ciężarowych o ładowności powyżej:
      - 8 ton - w wypadku działek posiadających wjazdy z ulic klasy L;
      - 2 ton - w wypadku działek posiadających wjazdy z ulic klasy D i dojazdowych wewnętrznych.

§ 47. Ustalenia dotyczące terenów 2MN – 4 MN z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

1. Przeznaczenie dopuszczalne:
nieuciążliwa działalność usługowa lub rzemieślnicza, prowadzona jako towarzysząca podstawowej funkcji mieszkaniowej na nieruchomości, wyłącznie na zasadzie wykorzystania części budynku mieszkalnego z wyłączeniem terenu działki i zlokalizowanych na niej zabudowań gospodarczych;
1) działalność agroturystyczna, która prowadzona jest jako towarzysząca podstawowej funkcji mieszkaniowej nieruchomości, wyłącznie na zasadzie wykorzystania części budynku mieszkalnego lub z możliwością wykorzystania istniejących budynków gospodarczych oraz wykorzystania terenu działki wyłącznie w celach zlokalizowania urządzeń rekreacyjnych;
2) chów i hodowla drobnego inwentarza i drobiu wyłącznie na własny użytek, nie stanowiąca przedmiotu działalności gospodarczej.

2. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 30%, powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 60%;
2) dojazd do nieruchomości położonych na terenach 1MN - 3 MN z drogi wewnętrznej KDW ;
3) program parkingowy i garażowy:
   a) dla zabudowy mieszkaniowej – nie mniej niż 1 miejsca postojowe na budynek plus garaż;

b) w przypadku prowadzenia działalności usługowej lub rzemieślniczej należy ustalić indywidu – alnie dla zamierzonego sposobu użytkowania jednak nie mniej niż dodatkowe 2 miejsca postojowe na budynek, dla samochodów dostawczych związanych z prowadzoną działalnością usługową i rzemieślniczą należy zapewnić dodatkowe miejsca garażowe lub postojowe.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) gabaryty zabudowy – zaleca się stosowanie wyważonych, prostych brył o dostosowanych proporcjach (wraz z kształtem dachu) każdorazowo do kontekstu otoczenia oraz wartościowych elementów miejscowej tradycji budowlanej i krajobrazu;
2) wysokość zabudowy:
   a) mieszkaniowej – nie więcej niż 2 kondygnacje plus poddasze użytkowe i nie wyższa niż 9.0 m ;
   b) gospodarczej i garaży wolnostojących – nie więcej niż 1 kondygnacja plus poddasze użytkowe i nie wyższa niż 6.0 m ;
3) geometria dachu:
   a) w przypadku stosowania dachów spadzistych nakazuje się zachowanie symetrycznych kątów nachylenia połaci przy czym:
      - kąt nachylenia dla zabudowy mieszkaniowej – od 35° do 45°;
      - kąt nachylenia dla zabudowy gospodarczej i garażowej – od 30° do 45°;
   b) w przypadkach łączenia budynków gospodarczych i garaży z budynkiem mieszkalnym, należy stosować identyczne kąty nachylenia połaci w przedziale takim jak określono dla zabudowy mieszkaniowej ;
   c) wyklucza się stosowanie połaci dachowych przesuniętych w linii kalenicy.

4. Stawka procentowa: 0%

5. Dodatkowo:

1) zakazuje się realizacji budynków mieszkalnych w formie parterowego obiektu z płaskim dachem;
2) nakazuje się aby działalność handlowa, usługowa, wytwórcza lub rzemieślnicza prowadzona zgodnie z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym w sąsiedztwie terenów mieszkaniowych, nie stwarzała uciążliwości, w szczególności w postaci:
   a) wytwarzania hałasu, wibracji, drażniących woni lub światła o dużym natężeniu;
   b) wykorzystywania surowców lub materiałów niebezpiecznych w szczególności toksycznych i łatwopalnych mogących stanowić zagrożenie w wypadku ich niekontrolowanego przedostania się do otoczenia, np. w wyniku pożaru lub w stanach nadzwyczajnych zagrożeń;
   c) dojazdu samochodów ciężarowych o ładowności powyżej:
      - 8 ton - w wypadku działek posiadających wjazdy z ulic klasy L;
      - 2 ton - w wypadku działek posiadających wjazdy z ulic klasy D i dojazdowych wewnętrznych.

§ 48. Ustalenia dotyczące terenów 5 ZP których podstawowym przeznaczeniem są tereny zieleni urządzonej

1. Przeznaczenie dopuszczalne – zielone miejsca parkingowe.

2. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu – powierzchnia trwałego zainwestowania związanego z przeznaczeniem dopuszczalnym nie może przekroczyć 20% powierzchni terenu.

3. Tymczasowe zagospodarowanie:

1) lokalizacja obiektów handlowych typu: kioski, namioty, budki w ramach zorganizowanej działalności sezonowej, okresowej za zgodą właściciela nieruchomości przy czym należy zgłosić do zaakceptowania przez władze gminy projekt zagospodarowania działki na czas działalności ze wskazaniem rozmieszczenia obiektów, dróg pieszych i dojazdów pożarowych oraz formy obiektów (gabaryty, wysokość, zadaszenie, użyte materiały, kolorystyka) oraz sposobu i terminu ich zlikwidowania;
2) lokalizacja parkingów ogólnodostępnych na potrzeby zorganizowanej działalności sezonowej, okresowej za zgodą właściciela nieruchomości przy czym należy zgłosić do zaakceptowania przez władze gminy projekt zagospodarowania działki na czas działalności z rozwiązanym układem komunikacyjnym oraz określeniem sposobu i terminu likwidacji parkingów.

§ 49. Ustalenia dotyczące terenu KDW, których podstawowym przeznaczeniem terenu jest droga wraz z urządzeniami towarzyszącymi.

1. Przeznaczenie dopuszczalne - wyznaczanie miejsc postojowych dla samochodów, jeśli pozwalają na to parametry przekroju poprzecznego ulicy.

2. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

droga wewnętrzna klasy D (dojazdowa) jednojezdniowa dwupasmowa o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu oznaczona symbolem **KDW.**

3. Tymczasowe zagospodarowanie zgodnie z § 17.

4. Dodatkowo:

1) dla terenu oznaczonego w planie symbolem **KDW** należy zapewnić w przekroju poprzecznym drogi lokalizację przynajmniej po jednej stronie jezdni chodnika o minimalnej szerokości 0,75 m ;
2) każdorazowo zaleca się realizację obustronnych chodników w każdym z terenów wymienionych

w niniejszym paragrafie w zależności od możliwości wynikającej z szerokości w liniach rozgraniczających drogi.

Rozdział VIII
Warunki zagospodarowania dla terenu nr 5

§ 50 Ustalenia dotyczące terenów 1 P których podstawowym przeznaczeniem jest zabudowa techniczno – produkcyjna w zakresie którego mieszczą się :
obiekty produkcyjne, składowe i magazynowe.

1. Przeznaczenie dopuszczalne:
1) usługi komercyjne;
2) zakłady rzemieślnicze;
3) stacje paliw, stacje autogazu;
4) obiekty handlowe o powierzchni sprzedażnej powyżej 2000 m².

2. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 60%;
2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 25%;
3) dojazd do terenów 1P z drogi wewnętrznej 1KDW - 4 KDW klasy drogi D
4) program parkingowy i garażowy:
   a) należy ustalić indywidualnie dla zamierzonego sposobu użytkowania, co najmniej pokrywające potrzeby zatrudnionych i wynikające z przyjętej technologii produkcji;
   b) w przypadku usług komercyjnych i zakładów rzemieślniczych w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 25m² powierzchni użytkowej lokalu.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
1) gabaryty zabudowy - dopuszcza się stosowanie indywidualnych, oryginalnych rozwiązań, przy zachowaniu określonej niżej wysokości zabudowy;
2) wysokość zabudowy– nie więcej niż 2 kondygnacje i nie wyższa niż 10.0 m;
3) geometria dachu - dopuszcza się stosowanie indywidualnych, oryginalnych rozwiązań.

4. Tymczasowe zagospodarowanie do czasu realizacji nowej działalności produkcyjnej obejmuje:
1) miejsca postojowe;
2) zieleń urządzoną ;
3) urządzenia sportu i rekreacji.

5. Stawka procentowa: 0%

6. Dodatkowo:
nakazuje się aby działalność produkcyjna, składowa i magazynowa oraz działalność handlowa, usługowa, wytwórcza lub rzemieślnicza prowadzona zgodnie z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym, była odseparowana w przypadku sąsiedztwa z terenami mieszkaniowymi i przestrzeniami publicznymi, ogrodzeniem pełnym lub pasem zieleni izolacyjnej zimotrwałej, w sposób skutecznie zapobiegający wykraczaniu uciążliwości poza granice działki w szczególności ze względu na wytwarzany hałas, wibracje, drażniące wonie lub światło o dużym natężeniu, lub ze względu na rodzaj tej działalności - jeśli mógłby on obniżać jakość środowiska zamieszkania, dopuszcza się lokalizację dominant wysokościowych.

§ 51 Ustalenia dotyczące terenów 2 P których podstawowym przeznaczeniem jest zabudowa techniczno – produkcyjna w zakresie którego mieszczą się :
obiekty składowe i magazynowe.

1. Przeznaczenie dopuszczalne:
1) usługi komercyjne;
2) zakłady rzemieślnicze;

2. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 60%;
2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 25%;
3) dojazd do terenów 3P z drogi wewnętrznej 2KDW ;
4) program parkingowy i garażowy:
   a) należy ustalić indywidualnie dla zamierzonego sposobu użytkowania, co najmniej pokrywające potrzeby zatrudnionych i wynikające z przyjętej technologii produkcji;
   b) w przypadku usług komercyjnych i zakładów rzemieślniczych w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 25m² powierzchni użytkowej lokalu.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
1) gabaryty zabudowy - dopuszcza się stosowanie indywidualnych, oryginalnych rozwiązań, przy zachowaniu określonej niżej wysokości zabudowy;
2) wysokość zabudowy– nie więcej niż 1 kondygnacje i nie wyższa niż 7.0 m ;
3) geometria dachu - dopuszcza się stosowanie indywidualnych, oryginalnych rozwiązań.

4. Tymczasowe zagospodarowanie do czasu realizacji nowej działalności produkcyjnej obejmuje:
1) miejsca postojowe ;
2) zieleń urządzoną ;

3) urządzenia sportu i rekreacji .

5. Stawka procentowa: 0%

§ 52. Ustalenia dotyczące terenów 4 ZL których podstawowym przeznaczeniem są lasy
Przeznaczenie dopuszczalne obejmuje obiekty i urządzenia związane z prowadzeniem gospodarstwa leśnego, zgodnie z planem urządzenia lasu.

§ 53. Ustalenia dotyczące terenów 1KD-3 KD których podstawowym przeznaczeniem terenu są drogi wraz z urządzeniami towarzyszącymi

1. Przeznaczenie dopuszczalne - wyznaczanie miejsc postojowych dla samochodów, jeśli pozwalają na to parametry przekroju poprzecznego ulicy.

2. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) drogi gminne klasy D (dojazdowe) jednojezdniowe dwupasmowe, docelowo o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 10.0 m– 8.0 m, oznaczona symbolem **2KD – 3 KD ;**
2) droga wewnętrzna klasy Z (zbiorcza), jednojezdniowa dwupasmowa, docelowo o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających – 12.0 m, oznaczona symbolem **1KD ;**

3. Tymczasowe zagospodarowanie zgodnie z § 17.

4. Dodatkowo:

1) dla terenu oznaczonego w planie symbolem **KDW** należy zapewnić w przekroju poprzecznym drogi lokalizację przynajmniej po jednej stronie jezdni chodnika o minimalnej szerokości 0,75m;
2) każdorazowo zaleca się realizację obustronnych chodników w każdym z terenów wymienionych w niniejszym paragrafie w zależności od możliwości wynikającej z szerokości w liniach rozgraniczających drogi.

5. Przeznaczenie dopuszczalne - obejmuje wszelkie urządzenia towarzyszące w postaci infrastruktury technicznej.

§ 54. Ustalenia dotyczące terenu 5E z podstawowym przeznaczeniem pod urządzenia infrastruktury technicznej elektroenergetycznej.

1. Przeznaczenie dopuszczalne - obejmuje wszelkie urządzenia towarzyszące zaopatrzeniu w energię elektryczną w terenach **E**.

2. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
teren o minimalnych wymiarach 8.0 x 8.0 m, z dojazdem 3.5 metrową jezdnią utwardzoną.

3. Dodatkowe ewentualne, uciążliwości bądź szkodliwości dla środowiska wywołane przez obiekt i urządzenia nie mogą wykraczać poza granice terenu, na którym są zlokalizowane i tym samym, powodować konieczności ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania.

Rozdział IX
Przepisy końcowe

§ 55. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego

§ 56. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żary.

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