WÓJT GMINY ŻARY

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

# WSI KADŁUBIA

WÓJT GMINY ŻARY

WÓJT GMINY ŻARY

WÓJT GMINY
Jan Dżyga

PLAN UCHWALONY UCHWAŁĄ NR XXII / 196 / 09 RADY GMINY ŻARY
Z DNIA 25 CZERWCA 2005 R. OPUBLIKOWANĄ W DZIENNIKU URZĘDOWYM
WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO NR 104 POZ. 1379 Z DNIA 01. 10. 2009 R.

Dz. Urz. Woj. Lub.
Nr 103, poz. 1312

Uchwała nr XXII/196/09
Rady Gminy Żary
z dnia 25 czerwca 2009 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kadłubia.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, ze zmianami.[1]), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, ze zmianami.[2]), w oparciu o uchwałę nr XIV/131/08 Rady Gminy Żary z dnia 26 czerwca 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kadłubia, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żary uchwalonym uchwałą Nr XII/113/00 Rady Gminy Żary z dnia 27 kwietnia 2000 r., zmienionego uchwałą Nr XV/147/08 Rady Gminy Żary z dnia 25 września 2008 r., uchwala się, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Przedmiotem uchwały jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Kadłubia.
2. Granice terenu objętego planem określone zostały na rysunku planu, stanowiącym załącznik graficzny do niniejszej uchwały.
3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:
1) załącznik graficzny – rysunek planu w skali 1: 1 000 wraz z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;
2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 2. 1. Przedmiotem ustaleń planu jest przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, infrastrukturę techniczną i komunikację.
2. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą wyodrębnia się tereny wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, które przeznacza się pod:
1) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, oznaczoną symbolami MN;
2) komunikację, oznaczoną symbolami:
a) KDD - droga dojazdowa;
b) KDW - drogi wewnętrzne.

§ 3. 1. Ustalenia planu w obszarze, o którym mowa w § 1 ust. 2, zawarte są w treści niniejszej uchwały, obejmującej:
1) rozdział 1, zawierający przepisy ogólne;
2) rozdział 2, zawierający przepisy obowiązujące w całym obszarze objętym planem, określające:
a) zasady przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
b) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
c) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
d) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
e) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
f) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
g) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
h) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
i) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
j) stawki procentowe, na podstawie których, ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*;

---

[1] Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337 oraz z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218 oraz z 2008 r. nr 180, poz. 1111 i nr 223, poz. 1458.

[2] Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635 oraz z 2007 r. Nr 127, poz. 880. z 2008 r. Nr 123, poz. 803, nr 199, poz. 1227, nr 201, poz. 1237, nr 220, poz. 1413 oraz z 2008 r. Nr 123, poz. 803, nr 199, poz. 1227, nr 201, poz. 1237, nr 220, poz. 1413.

3) rozdział 3, zawierający przepisy dotyczące wydzielonych stref, określające szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
4) rozdział 4, zawierający warunki zagospodarowania dla poszczególnych terenów, określające:
a) przeznaczenie terenów;
b) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
5) rozdział 5, zawierający przepisy końcowe.
2. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu:
1) granica obszaru objętego planem;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
4) symbole literowe przeznaczenia terenów i numery wyróżniające je spośród innych terenów;
5) strefa techniczna.
3. Pozostałe, niewymienione w ust. 2 elementy rysunku planu, jak np. treść podkładu mapowego, mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu.
§ 4. Ilekroć jest mowa o:
1) *uchwale* - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Żary;
2) *planie* - należy przez to rozumieć wszystkie ustalenia dotyczące obszaru objętego niniejszą uchwałą;
3) *przepisach odrębnych* - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
4) *rysunku planu* - należy przez to rozumieć rysunek, o którym mowa w § 1 ust. 3 pkt 1 niniejszej uchwały;
5) *terenie* - należy przez to rozumieć obszar o tożsamym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym i liczbowym;
6) *przeznaczeniu podstawowym* - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który dominuje w obszarze wydzielonym liniami rozgraniczającymi, obejmujący min. 51 % powierzchni nieruchomości lub/i min. 51% powierzchni całkowitej wszystkich budynków istniejących i planowanych, położonych w jej granicach;
7) *przeznaczeniu dopuszczalnym* - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia inny niż podstawowy, który uzupełnia i wzbogaca użytkowanie podstawowe i nie może zaistnieć bez przeznaczenia podstawowego;
8) *wysokości zabudowy* - należy przez to rozumieć definicję zgodnie z *warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie*, z dopuszczeniem w bryle budynku, lokalnych dominant o indywidualnych wysokościach, z zastrzeżeniem, iż rzut dominanty nie może przekroczyć 10 % powierzchni zabudowy tego budynku;
9) *powierzchni zabudowy* - należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy, tj. największą obszarowo powierzchnię poziomego rzutu jednej kondygnacji naziemnej, liczonej po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych wszystkich obiektów budowlanych, wraz z budynkami gospodarczymi i pomocniczymi, występującymi w obrębie danej nieruchomości;
10)*nieuciążliwej działalności usługowej* - należy rozumieć taki rodzaj usług, który nie wywołuje uciążliwości dla otoczenia w rozumieniu przepisów prawa budowlanego;
11)*zagospodarowaniu tymczasowym* - należy przez to rozumieć dotychczasowy sposób korzystania z terenu, do momentu wprowadzenia zainwestowania zgodnego z ustaleniami planu;
12)*stawce procentowej* - należy przez to rozumieć wzrost wartości nieruchomości spowodowany ustaleniami planu, upoważniający do pobrania od właściciela jednorazowej opłaty w przypadku jej zbycia, zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*;
13)*nieprzekraczalnej linii zabudowy* - należy przez to rozumieć granicę wzdłuż terenów komunikacji, poza którą nie może być wysunięte główne lico budynku;
14)*reklamie wielkogabarytowej* - należy przez to rozumieć wolnostojące, trwale związane z gruntem urządzenie reklamowe, w tym umieszczane na elementach konstrukcyjnych, obiektach budowlanych lub ogrodzeniach, którego przynajmniej jeden z wymiarów przekracza 4,0m;
15)*strefie technicznej* - należy przez to rozumieć strefy od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej obejmujące pasy terenu wzdłuż sieci, pozwalające na stały lub okresowy dostęp operatora kontrolującego stan sieci, a w przypadku awarii - na jej usunięcie, ustalane na podstawie rodzaju sieci, średnicy i głębokości jej posadowienia.

Rozdział 2

Przepisy obowiązujące w całym obszarze objętym planem

§ 5. 1. Ustala się zasady przeznaczenia terenów.
2. Tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi mogą być zagospodarowane wyłącznie na cele zgodne z podstawowym przeznaczeniem lub łącznie z przeznaczeniem dopuszczalnym, zgodnie

z ustaleniami określonymi w zapisach niniejszej uchwały, w tym warunkami zagospodarowania dla poszczególnych terenów, zawartymi w rozdziale 4.
3. W ramach terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, obok zagospodarowania zgodnego z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym, mogą występować miejsca postojowe dla samochodów osobowych, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz zieleń urządzona, o ile z treści zapisów szczegółowych uchwały nie wynika inaczej.
§ 6. 1. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w stosunku do wszelkich działań budowlanych, w szczególności dotyczących realizacji obiektów, budowy ogrodzeń, instalacji elementów reklamowanych i obiektów małej architektury.
2. Nakazuje się:
1) dbanie o docelowe ukształtowanie linii zabudowy, zieleni i ogrodzeń, w szczególności od strony dróg;
2) zachowanie odpowiednich gabarytów budynków w zakresie ich wysokości, formy dachu i układu kalenicy oraz podziałów stolarki okiennej, w dostosowaniu do cech lokalnego krajobrazu i wartościowych elementów występujących w okolicy;
3) realizację w granicach każdej nieruchomości terenów biologicznie czynnych, do których należą tereny zieleni niskiej – trawniki, zieleni średniej - krzewy, zieleni wysokiej – drzewa;
4) przeznaczenie pasa terenu, pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą teren pod realizację:
a) utwardzonego wjazdu na teren działki;
b) dojścia do budynku;
c) zadaszonego i osłoniętego miejsca pod pojemniki na śmieci;
d) miejsc do parkowania;
e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
f) zieleni urządzonej i elementów małej architektury.
3. Zakazuje się:
1) stosowania materiałów wykończeniowych typu: blacha trapezowa i falista oraz siding;
2) lokalizacji reklam wielkogabarytowych;
3) realizacji ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.
§ 7. 1.Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.
2. Zakazuje się realizacji działalności gospodarczych zawsze i potencjalnie mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach ochrony środowiska.
3. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem nakazuje się stosowanie paliw ekologicznych, o niskiej zawartości związków siarki.
4. W zakresie ochrony powierzchni ziemi i środowiska przed odpadami:
1) nakazuje się:
a) zdjęcie wierzchniej warstwy ziemi organicznej, odpowiednie zdeponowanie oraz ponowne wykorzystanie przy robotach ziemnych związanych z realizacją inwestycji;
b) gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych zgodnie z regulacjami obowiązującymi w gminie;
2) dopuszcza się wykorzystanie dla potrzeb niwelacji terenu mas ziemnych, stanowiących grunt rodzimy, usuwany lub przemieszczany, w związku z realizacją przedsięwzięcia lub realizacją elementów zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem przepisów o ograniczeniu zmian naturalnego ukształtowania.
3. W zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem nakazuje się uszczelnianie powierzchni komunikacyjnych, w tym placów, dróg i parkingów.
4. W zakresie ochrony terenów zieleni i wartości krajobrazowych nakazuje się:
1) utrzymanie istniejącej zieleni, z dopuszczeniem wycinki w sytuacji konieczności wprowadzenia niezbędnych rozwiązań z zakresu inwestycji, w tym dotyczących infrastruktury technicznej i komunikacji oraz porządkowania struktury osadniczej, wprowadzając w każdym przypadku obowiązek wyrównania poniesionych strat w strukturze zieleni;
2) kształtowanie nowej zieleni w sposób niekolidujący z zabudową, wprowadzanie nasadzeń, przy uwzględnieniu docelowej wysokości i rozłożystości.
3. W zakresie ochrony przed hałasem – tereny oznaczone na rysunku planu symbolami „MN" - wskazuje się jako przyporządkowane rodzajowi „tereny mieszkaniowe", z dopuszczalnym poziomem hałasu określonym w przepisach odrębnych.
§ 8. 1.Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
2. Osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne na obszarze objętym planem, w przypadku ujawnienia w trakcie prac przedmiotu, które posiada cechy zabytku, zobowiązuje się do:
1) wstrzymania wszelkich prac mogących uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;
2) zabezpieczenia przy użyciu dostępnych środków tego przedmiotu i miejsca jego odkrycia;

3) niezwłocznego zawiadomienia o powyższym wojewódzkiego konserwatora zabytków lub Wójta Gminy Żary, który jest obowiązany niezwłocznie, nie dłużej niż w terminie 3 dni przekazać wojewódzkiemu konserwatorowi zabytków przyjęte zawiadomienie.

§ 9. 1. Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

2. Nakazuje się zagospodarowywanie terenów komunikacji pieszej w sposób umożliwiający poruszanie się po nich osobom niepełnosprawnym.

3. Dopuszcza się stosowanie elementów:

1) małej architektury, zieleni i akcentów plastycznych;

2) użytkowych, w szczególności lamp oświetleniowych, koszy na śmieci, posadzek na wydzielonych ciągach pieszych i pieszo – jezdnych.

§ 10. 1. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

2. W obszarze objętym planem nie występują tereny podlegające scaleniu.

3. Postuluje się przeprowadzenie podziałów nieruchomości zgodnie z liniami postulowanymi, wyznaczonymi na rysunku planu.

4. W przypadku innego podziału niż określony w ust. 3, wydzielanie działek może odbywać się z zachowaniem następujących zasad:

1) wielkość i kształt działek powinny być dostosowane do ich przeznaczenia, w tym powinny zapewniać warunki dla parkowania i garażowania pojazdów osób zamieszkałych i użytkowników;

2) działki powinny mieć dostęp do drogi publicznej, w tym także poprzez drogi wewnętrzne;

3) działki powinny posiadać dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej.

5. Przy dokonywaniu podziałów i łączeniu działek należy uwzględnić istniejące i projektowane uzbrojenie, z zachowaniem pasów eksploatacyjnych według zasad określonych przez dysponentów sieci.

6. Zakazuje się wtórnych podziałów terenów przeznaczonych pod komunikację.

§ 11. 1 Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

2. Podstawowy układ komunikacji drogowej, obsługujący teren stanowią:

1) droga dojazdowa oznaczona na rysunku planu symbolem **KDD**;

2) drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDW1** i **KDW2**.

3. W sytuacji przebudowy, rozbudowy i budowy elementów układu komunikacji, należy uwzględnić projektowane oraz istniejące sieci uzbrojenia terenu, z dopuszczeniem ich przełożenia na koszt administratora drogi i na warunkach uzgodnionych z gestorem danej sieci.

§ 12.1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

2. Sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających dróg.

3. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach innych niż wymienione w ust. 2, o ile nie zostaną zakłócone podstawowe funkcje tych terenów.

4. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) ustala się docelowo realizację wiejskiej sieci wodociągowej i pełne zaopatrzenie w wodę z tej sieci;

2) dopuszcza się możliwość budowy studni, do czasu realizacji sieci wodociągowej.

5. W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych:

1) nakazuje się :

a) odprowadzenie ścieków do projektowanego systemu sieci grawitacyjno- tłocznej kanalizacji sanitarnej;

b) sieć lokalizować w liniach rozgraniczających dróg z uwzględnieniem przepisów odrębnych w uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi;

2) dopuszcza się:

a) w przypadku braku innych możliwości przebieg sieci przez tereny działek prywatnych pod warunkiem uzyskania zgody ich właścicieli;

b) do czasu realizacji sieci kanalizacji dopuszcza się gromadzenie ścieków w przydomowych szczelnych zbiornikach lub przydomowych oczyszczalniach ścieków, które docelowo będą włączone do sieci.

6. W zakresie odprowadzenia ścieków opadowych i roztopowych dopuszcza się :

a) powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych z dróg do gruntu poprzez stosowanie przepuszczalnych nawierzchni;

b) gromadzenie wód opadowych na terenach zainwestowanych z ich gospodarczym wykorzystaniem.

7. W zakresie elektroenergetyki:

nakazuje się zapewnienie pokrycia z rozbudowywanej sieci elektroenergetycznej w zależności od zapotrzebowania na energię elektryczną pod warunkiem zasilania nowych odbiorców z projektowanych stacji transformatorowych (parterowe, wieżowe, słupowe) liniami kablowymi lub w szczególnych przypadkach napowietrznymi.

8. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

1) zaopatrzenie w gaz z rozdzielczej sieci gazowej w uzgodnieniu z operatorem sieci, przyłączenie obiektów na zasadach określonych w Prawie energetycznym, po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia przy czym :
a) rozdzielczą sieć gazową należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg ( w chodnikach, poboczach i pasach zieleni ) zgodnie z przepisami odrębnymi;
b) poza pasami jezdni za uzgodnieniem z właścicielem terenu na warunkach określonych przez administratora sieci;
c) do czasu realizacji sieci gazowej dopuszcza się korzystanie z gazu ze zbiorników;
2) dla sieci należy stosować strefy kontrolowane zgodne z przepisami szczególnymi w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe.
9. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:
ustala się zaopatrzenie w ciepło z lokalnych źródeł ciepła z obowiązkowym wykorzystaniem nieuciążliwych źródeł ciepła, w tym: energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego lub innych niekonwencjonalnych ekologicznych źródeł.
10. W zakresie telekomunikacji:
1) ustala się zapewnienie dostępu do istniejącej lub rozbudowanej sieci telekomunikacyjnej;
2) nakazuje się skablowanie sieci;
3) zakazuje się lokalizacji stacji bazowych i urządzeń nadawczych.
11.W zakresie gospodarki odpadami – nakazuje się usuwanie nieczystości poprzez gromadzenie na terenie działek odpadów stałych, z uwzględnieniem ich segregacji i wywóz ich na wysypisko przez wyspecjalizowane przedsiębiorstwo.
§ 13. 1. Ustala się sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
2. Zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych, za wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów stanowiących zaplecze budowlane dla realizowanej inwestycji.
3. Nakazuje się likwidację tymczasowego zagospodarowania, w przypadku możliwości realizacji przeznaczenia zgodnego z ustaleniami planu.
§ 14. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 5%.
Rozdział 3
Przepisy dotyczące wydzielonych stref, określające szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy
§ 15. Ustala się strefy techniczne, w których zakazuje się lokalizacji zabudowy i trwałych nasadzeń:
1) dla istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wyznacza się strefę zgodnie z rysunkiem planu;
2) dla pozostałych istniejących i projektowanych sieci należy zachować pasy robocze o szerokości uzależnionej od ich średnicy i typu, ustalone indywidualnie przez właściwego dysponenta sieci.
Rozdział 4
Warunki zagospodarowania dla poszczególnych terenów
§ 16. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami MN.
2. Ustala się przeznaczenie terenów:
1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;
2) dopuszczalne:
a) nieuciążliwa działalność usługowa, handlowa lub rzemieślnicza, realizowana wyłącznie na zasadzie wykorzystania części budynku mieszkalnego, zajmująca maksymalnie 30 % powierzchni całkowitej budynku, pod warunkiem zagwarantowania właściwej obsługi w zakresie: dojazdów, dostaw, miejsc parkingowych, składowania odpadów;
b) ogrody przydomowe wraz z elementami małej architektury.
3. Zagospodarowanie terenu, parametry i wskaźniki:
1) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40% powierzchni działki;
2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30% powierzchni działki;
3) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 5,5m od linii rozgraniczających dróg;
4) program parkingowy i garażowy:
a) dla zabudowy mieszkaniowej - nie mniej niż 1 miejsce postojowe lub garaż na budynek;
b) w przypadku prowadzenia działalności gospodarczej - nie mniej niż dodatkowe 1 miejsce postojowe na każde 25 m² powierzchni użytkowej lokalu.
4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) ustala się:
a) szerokość elewacji frontowej – od 10,0 m do 18,0 m.;
b) wysokość zabudowy:
- mieszkaniowej - do 2 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, ale nie więcej niż 10,0 m.;
- gospodarczej i pomocniczej, w tym garaży - 1 kondygnacja, ale nie wyższa niż 4,0 m.;
2) w zakresie geometrii dachu ustala się:
a) dachy dwu- i wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°;
b) możliwość umieszczania okien połaciowych i lukarn;
c) dla budynków gospodarczych i pomocniczych – dachy indywidualne.

§ 17. 1. Wyznacza się teren drogi dojazdowej, wraz z urządzeniami towarzyszącymi, oznaczony na rysunku planu symbolem KDD.

2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
1) nakazuje się:
a) budowę nowych elementów układu komunikacyjnego wraz z budową sieci uzbrojenia technicznego;
b) budowę obiektów komunikacji pieszej;
2) dopuszcza się:
a) korektę istniejącego układu komunikacyjnego w projektach technicznych budowy i modernizacji dróg;
b) budowę obiektów komunikacji rowerowej;
c) realizację zieleni;
d) realizację urządzeń związanych z obsługą komunikacji - zatok, elementów małej architektury, tablic reklamowych i znaków informacyjnych.

3. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu - nakazuje się utrzymanie docelowej szerokości drogi w liniach rozgraniczających wynoszącej minimum 10,0 m.

§ 18. 1. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych, wraz z urządzeniami towarzyszącymi, oznaczone na rysunku planu symbolami KDW1 i KDW2.

2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
1) ustala się budowę nowych elementów układu komunikacyjnego wraz z budową sieci uzbrojenia technicznego;
2) dopuszcza się:
a) realizację elementów związanych z obsługą komunikacji - zatok, chodników, małej architektury;
b) realizację dróg w formie ciągów pieszo-jezdnych;
c) stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie nawierzchni, oświetlenia, zieleni, elementów małej architektury.

3. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu: nakazuje się utrzymanie minimalnej szerokości dróg w liniach rozgraniczających:
1) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem „KDW1" – wynoszącej 8,0 m.;
3) dla dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami „KDW2" – wynoszącej 5,5 m.

Rozdział 5

Przepisy końcowe

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żary.

§ 20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego i podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Żary.

Przewodniczący Rady Gminy
Marian Peszek