UCHWAŁA NR XVII/197/20
RADY GMINY ŻARY

z dnia 14 maja 2020 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Grabik

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2020 r. poz. 293) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2020 r. poz. 713), w związku z Uchwałą Nr V/34/19 z dnia 27 lutego 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Grabik, Rada Gminy Żary uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

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

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Grabik.

3. Granicę obszaru objętego planem miejscowym oznaczono na rysunku planu miejscowego.

4. Plan miejscowy składa się z tekstu planu miejscowego, zawartego w treści niniejszej uchwały oraz z rysunku planu miejscowego w skali 1:1000, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

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

1) załącznik nr 1 – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Grabik w skali 1:1000;

2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Żary o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Grabik;

3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Żary o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

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

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

2) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie na rysunku planu miejscowego, rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi o przeznaczeniu określonym symbolem literowym i numerem;

4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi, zajmujące łącznie nie mniej niż 60% powierzchni terenu. W przypadku ustalenia dla terenu więcej niż jednego rodzaju przeznaczenia podstawowego dopuszczalne jest realizowanie ich na działce łącznie lub rozdzielnie;

5) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, inne niż podstawowe, które stanowi uzupełnienie lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, jednocześnie nie kolidując z nim lub nie wykluczając możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym, zajmujące łącznie nie więcej niż 40% powierzchni terenu;

6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię której nie może przekroczyć żadna ściana budynku, przy czym budynek nie musi być usytuowany na tej linii, okapy i gzymsy mogą przekroczyć tę linię

o nie więcej niż 0,5 m, a balkony, galerie, zadaszenia wejściowe, tarasy lub schody zewnętrzne o nie więcej niż 2,5 m. Nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy lokalizacji obiektów budowlanych innych niż budynek;

7) dachu symetrycznym – należy przez to rozumieć dach wielospadowy lub dwuspadowy, założony na zasadniczej bryle budynku, o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, zbiegających się w jednej kalenicy, z dopuszczalnym wzbogaceniem formy dachu przez wprowadzenie lukarn lub świetlików;

8) zabudowie usług publicznych – należy przez to rozumieć zabudowę w ramach której realizowane są wyłącznie funkcje usługowe o charakterze publicznym, w tym usługi kultury, oświaty, opieki, sportu, zdrowia, bezpieczeństwa publicznego, pomocy społecznej;

9) obiektach towarzyszących – należy przez to rozumieć garaże, wiaty, obiekty gospodarcze;

10) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć, w przypadku budynków, wysokość budynków w rozumieniu ustawy prawo budowlane, a w przypadku pozostałych obiektów budowlanych, wymiar pionowy liczony od najniższej rzędnej terenu na którym jest posadowiony obiekt budowlany do najwyższego punktu obiektu budowlanego;

11) strefie sanitarnej cmentarza 150 m – należy przez to rozumieć pas terenu w odległości 150 m od granic cmentarza, wyodrębniony na potrzeby ochrony sanitarnej;

12) przedsięwzięciach mogących znacząco oddziaływać na środowisko i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia definiowane w przepisach odrębnych.

2. Nie zdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 3. Obowiązującymi ustaleniami planu miejscowego są ustalenia uchwały oraz następujące ustalenia rysunku planu miejscowego:

1) granica obszaru objętego planem miejscowym;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) przeznaczenie terenów: Up – tereny zabudowy usług publicznych;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20 kV: 14 m;

6) pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej niskiego napięcia 0,4 kV: 7 m;

7) strefa sanitarna cmentarza 150 m.

§ 4. W uchwale nie określa się:

1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak występowania w granicach obszaru objętego planem miejscowym;

2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych – ze względu na brak występowania w granicach obszaru objętego planem miejscowym;

3) granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – ze względu na brak audytu krajobrazowego oraz na brak wyznaczenia krajobrazów priorytetowych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;

4) zakazu zabudowy – ze względu na brak potrzeb;

5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeb.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne

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

1) nakaz lokalizacji budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą urządzeń infrastruktury technicznej, wiat i parkingów;

3) dopuszczenie lokalizacji budynków na granicach działek, o ile nie koliduje to z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy, wyznaczone na rysunku planu miejscowego:

a) w odległości 4 m od północnej granicy obszaru objętego planem miejscowym, na odcinku wspólnym z granicą działki ewidencyjnej nr 2/13,

b) w odległości 4 m od zachodniej granicy obszaru objętego planem miejscowym, na odcinku wspólnym z granicą działki ewidencyjnej nr 2/7,

c) w odległości 5 m od południowej granicy obszaru objętego planem miejscowym, na odcinku wspólnym z granicą działki ewidencyjnej nr 7/4,

5) zakaz realizacji budynków z dachami o przesuniętej w pionie kalenicy oraz o niesymetrycznych spadkach połaci.

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:

1) w granicach obszaru objętego planem miejscowym zakazuje się lokalizacji:

a) zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu ustawy prawo ochrony środowiska,

b) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,

c) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z zastrzeżeniem pkt 2;

2) ustalenia o których mowa w § 6 pkt 1 lit. c nie dotyczą przedsięwzięć stanowiących inwestycje celu publicznego;

3) dopuszczalne poziomy hałasu określone w obowiązujących przepisach odrębnych jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

4) dopuszczenie wprowadzania rozwiązań mających na celu uatrakcyjnienie elewacji budynków, takich jak stosowanie podziałów elewacji i detali architektonicznych.

§ 7. 1. Ustala się teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem 1Up jako przestrzenie publiczne.

2. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych wymienionych w ust. 1:

1) zakaz lokalizacji obiektów w sposób ograniczający możliwość swobodnego przejścia oraz ruch osobom z niepełnosprawnościami;

2) nakaz dostosowania nawierzchni utwardzonych do potrzeb ruchu osób z niepełnosprawnościami.

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

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

1) minimalną szerokość frontu działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału dla:

a) terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami Up – 15 m,

b) urządzeń infrastruktury technicznej – 1 m;

2) minimalne powierzchnie działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału:

a) na terenach oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami Up – 300 m^2,

b) pod urządzenia infrastruktury technicznej – 1 m^2;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 90º, z dopuszczalnym odchyleniem nie większym niż 30º, a także odstępstwami w miejscach łuków dróg lub zakończeń dojazdów.

§ 9. Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) pas technologiczny dla napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20 kV, obejmującej korytarz w odległości po 7,0 m od osi linii;

2) pas technologiczny dla napowietrznej linii elektroenergetycznej niskiego napięcia 0,4 kV, obejmującej korytarz w odległości po 3,5 m od osi linii;

3) dla części terenów, zlokalizowanych w pasie technologicznym od napowietrznych linii elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia:

a) zakaz lokalizacji obiektów bezpośrednio na linii oraz w miejscach zagrażających prawidłowemu funkcjonowaniu linii oraz obiektów elektroenergetycznych,

b) zakaz lokalizacji obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi;

4) strefę sanitarną cmentarza 150 m, obejmującą część terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 1Up, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu miejscowego;

5) dla strefy o której mowa w pkt 4 zakaz lokalizacji funkcji mieszkaniowej w budynkach innego przeznaczenia, z wyłączeniem obiektów zaopatrzonych w wodę z sieci wodociągowej.

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

1) ustala się układ komunikacyjny w granicach obszaru objętego planem miejscowym oparty o drogę gminną i drogi wewnętrzne zlokalizowane poza granicami obszaru objętego planem miejscowym;

2) dopuszczenie rozbudowy sieci infrastruktury technicznej wraz z niezbędnymi urządzeniami, z pierwszeństwem ich lokalizacji w liniach rozgraniczających terenów dróg;

3) minimalną liczbę miejsc do parkowania: 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej budynków;

4) minimalną ilość miejsc do parkowania pojazdów wyposażonych w kartę parkingową: 1 miejsce do parkowania na każde 10 miejsc do parkowania ustalonych na zasadach ogólnych;

5) nakaz realizacji miejsc do parkowania samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową na zasadach określonych w ustawie o drogach publicznych;

6) minimalną liczbę miejsc do parkowania, o której mowa w pkt 3, należy zapewniać na terenie oznaczonym na rysunku planu miejscowego symbolem 1Up;

7) nakaz realizacji miejsc do parkowania jako parkingów sytuowanych na poziomie terenu lub jako przyulicznych miejsc do parkowania.

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

1) nakaz zachowania ustaleń przepisów odrębnych obowiązujących przy projektowaniu sieci w przypadku lokalizowania nowych elementów infrastruktury technicznej;

2) nakaz realizacji sieci infrastruktury technicznej jako sieci podziemnych;

3) zachowanie, bieżącą konserwację, rozbudowę i modernizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz dopuszczenie lokalizacji nowych urządzeń na podstawie zapisów szczegółowych dla poszczególnych terenów;

4) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowych istniejących i planowanych do rozbudowy;

5) odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacyjnej z możliwością jej rozbudowy i przebudowy;

6) dopuszczenie rozprowadzenia wód opadowych i roztopowych po terenie, z zastrzeżeniem pkt 7;

7) nakaz podczyszczania ścieków przemysłowych oraz wód opadowych i roztopowych z miejsc narażonych na zanieczyszczenie substancjami ropopochodnymi przed odprowadzeniem do sieci kanalizacyjnej;

8) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne i grupowe instalacje w których należy stosować spełniające wymogi przepisów odrębnych paliwa płynne, gazowe, stałe oraz w oparciu o obiekty i urządzenia wytwarzające na zasadach prosumenckich energię z odnawialnych źródeł energii o mocy do 50 kW w zakresie fotowoltaiki i wymienników ciepła;

9) zaopatrzenie w sieć telekomunikacyjną w oparciu o rozbudowę i budowę infrastruktury i sieci telekomunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;

10) zaopatrzenie w gaz:

a) z sieci gazowych niskiego ciśnienia lub indywidualnych zbiorników,

b) dopuszczenie budowy sieci gazowych;

11) zaopatrzenie w energię elektryczną:

a) z sieci istniejących oraz perspektywicznie nowo projektowanych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia,

b) z obiektów i urządzeń wytwarzających na zasadach prosumenckich energię z odnawialnych źródeł energii o mocy do 50 kW w zakresie fotowoltaiki;

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

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe

§ 12. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem 1Up – tereny zabudowy usług publicznych, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usług publicznych, w tym: ochrony zdrowia, pomocy społecznej, edukacji publicznej, kultury, kultury fizycznej, rekreacji;

2) przeznaczenie uzupełniające: obiekty i urządzenia wytwarzające na zasadach prosumenckich energię z odnawialnych źródeł energii o mocy do 50 kW w zakresie fotowoltaiki i wymienników ciepła, zieleń urządzona, ciągi komunikacyjne, parkingi, urządzenia infrastruktury technicznej;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) minimalną intensywność zabudowy: 0,05,

b) maksymalną intensywność zabudowy: 0,3,

c) maksymalną powierzchnię zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25% powierzchni działki budowlanej,

e) maksymalną wysokość zabudowy: 10 m;

4) nakaz wykonania dachów płaskich z dopuszczeniem dachów mobilnych lub dachów symetrycznych dwuspadowych o kącie nachylenia połaci dachowych 30-45°;

5) w przypadku przebudowy lub rozbudowy istniejących budynków:

a) nakaz stosowania jednakowego kąta nachylania połaci dachowych części istniejącej i dobudowanej, z wyjątkiem elementów takich jak elementy doświetlenia poddaszy,

b) nakaz stosowania jednorodnego materiału i jednorodnej kolorystyki pokrycia dachu w części istniejącej i dobudowanej budynku;

6) gabaryty obiektów:

a) minimalna długość elewacji budynków przeznaczenia podstawowego: 3 m,

b) minimalna długość elewacji lub minimalny wymiar poziomy pozostałych obiektów, z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej: 1 m;

7) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 1%.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żary.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Leszek Kasprów

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XVII/197/20

Rady Gminy Żary

z dnia 14 maja 2020 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY ŻARY O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO WE WSI GRABIK

W związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2020 r. poz. 293), stwierdza się, że do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Grabik w wyznaczonym terminie nie zostały złożone uwagi. W związku z powyższym nie ma podstaw do dokonania rozstrzygnięcia.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XVII/197/20

Rady Gminy Żary

z dnia 14 maja 2020 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY ŻARY O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY, ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA, ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2020 r. poz. 293) na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Grabik.

Zakres przedmiotowego planu miejscowego nie zmienia warunków realizacji infrastruktury technicznej, która należy do zadań własnych gminy ze względu na fakt, że ustalenia planu miejscowego nie przewidują realizacji przez gminę nowych dróg (ze względu na brak wyznaczenia nowych dróg) oraz infrastruktury technicznej.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO WE WSI GRABIK

Załącznik nr 1 do uchwały Nr XVII/197/20 Rady Gminy Żary z dnia 14 maja 2020 roku

RYSUNEK PLANU MIEJSCOWEGO **SKALA 1 : 1000**

LEGENDA

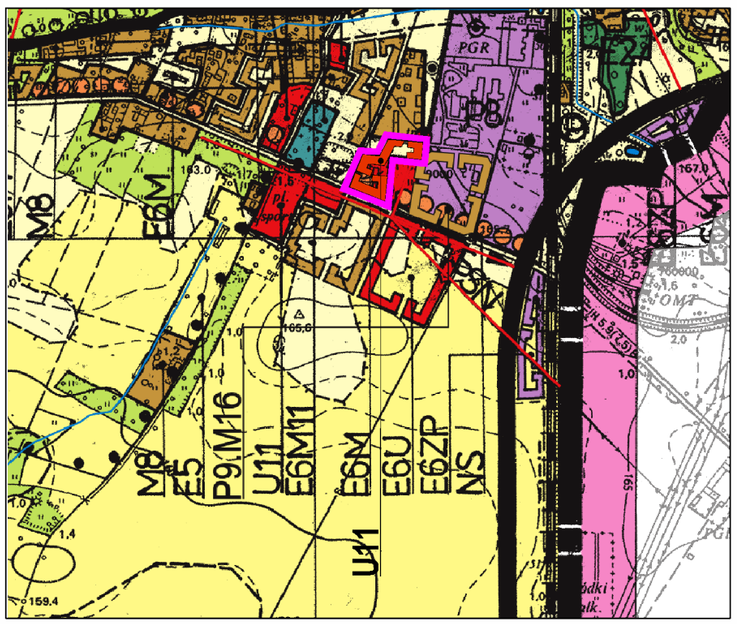
Ustalenia planu miejscowego

- Granica obszaru objętego planem miejscowym
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Up — Tereny zabudowy usług publicznych
- Nieprzekraczalne linie zabudowy
- Pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20 kV: 14 m
- Pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej niskiego napięcia 0,4 kV: 7 m
- Strefa sanitarna cmentarza 150 m

N

0 10 20 30 40 50 metry

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



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM

UZASADNIENIE

do Uchwały nr XVII/197/20

Rady Gminy Żary

z dnia 14 maja 2020 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Grabik

Uzasadnienie sporządzone na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2020 r. poz. 293)

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Grabik, wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ustawy realizuje poprzez:

1. Uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walorów architektonicznych i krajobrazowych w zapisach § 5, ustalając zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz ustalając zasady kształtowania zabudowy w § 12.

Wprowadzono takie zapisy jak nakaz lokalizacji budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Wprowadzono zakaz realizacji budynków z dachami o przesuniętej w pionie kalenicy oraz o niesymetrycznych spadkach połaci. Dla terenu zabudowy 1Up ustalono minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, maksymalną powierzchnię zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, geometrię i kąt nachylenia połaci dachowych, a także gabaryty obiektów.

2. Uwzględnienie wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych w zapisach § 6, ustalając zasady ochrony środowiska, przyrody.

Zakazano lokalizacji w granicach obszaru objętego planem miejscowym zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu ustawy prawo ochrony środowiska oraz przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko – w granicach obszaru objętego planem miejscowym. Zakazano również lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko o ile nie są to przedsięwzięcia stanowiące inwestycje celu publicznego. Ustalono także dopuszczalne poziomy hałasu określone w obowiązujących przepisach odrębnych. Ze względu na potrzebę ochrony krajobrazu kulturowego dopuszczono wprowadzanie rozwiązań mających na celu uatrakcyjnienie elewacji budynków, takich jak stosowanie podziałów elewacji i detali architektonicznych.

3. Uwzględnienie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych w § 6, ustalając dopuszczalne poziomy hałasu, w § 7, ustalając nakaz dostosowania nawierzchni utwardzonych w przestrzeniach publicznych do potrzeb ruchu osób z niepełnosprawnościami oraz w § 10, ustalając wymogi dotyczące miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Ustalono dopuszczalne poziomy hałasu określone w obowiązujących przepisach odrębnych. Jako wymaganie wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nakazano dostosowanie nawierzchni utwardzonych do potrzeb ruchu osób z niepełnosprawnościami. Nakazano realizację miejsc do parkowania samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową w ramach łącznych miejsc do parkowania wyznaczonych na terenie.

4. Uwzględnienie walorów ekonomicznych przestrzeni i prawa własności, ustalając przeznaczenie terenów pod zabudowę, zgodnie z predyspozycjami terenów i wnioskami właścicieli nieruchomości.

Przeanalizowano predyspozycje terenów biorąc pod uwagę ich usytuowanie, wyposażenie w infrastrukturę techniczną lub możliwość takiego wyposażenia przy niewielkich nakładach finansowych, waloryzację terenów, a także klasyfikację terenów dokonaną w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żary. Wzięto także pod uwagę plany rozwojowe sporządzone dla tego terenu przez Gminę Żary, która docelowo będzie właścicielem nieruchomości w granicach planu miejscowego w wyniku nieodpłatnego przekazania nieruchomości przez Skarb Państwa na realizację celów publicznych.

5. Uwzględnienie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa nie wprowadzając zapisów mogących zagrozić obronności i bezpieczeństwu państwa.

Nie dokonano ingerencji zapisów planu miejscowego w te kwestie.

6. Uwzględnienie potrzeb interesu publicznego w § 11, ustalając warunki zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną umożliwiające prowadzenie spójnej polityki infrastrukturalnej na obszarze miejscowości.

Ustalono możliwości wyposażenia terenów w infrastrukturę techniczną, które stwarzają możliwości realizacji zadań własnych gminy w tym zakresie. Zapisy planu miejscowego umożliwiają na optymalny wybór rozwiązań technicznych. Możliwe jest powiązanie infrastrukturalne terenu z pozostałą częścią wsi Grabik.

7. Uwzględnienie potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych w § 11, ustalając zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

Ustalono możliwości rozwoju infrastruktury technicznej, nie wprowadzając zapisów ograniczających lokalizację sieci szerokopasmowych.

8. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej prowadząc procedurę planistyczną przy udziale społeczeństwa, a także umożliwiając składanie wniosków i uwag do planu miejscowego, w tym drogą elektroniczną.

Procedurę planistyczną rozpoczęto ogłoszeniem o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w prasie, na tablicy ogłoszeń i w BIPie, z umożliwieniem składania wniosków m.in. drogą elektroniczną. Dalsza część procedury jest prowadzona w sposób jawny i w sposób dostępny publicznie.

9. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych prowadząc procedurę planistyczną w sposób umożliwiający każdorazowy dostęp do informacji publicznej, w tym projektu planu miejscowego i dokumentów planistycznych.

Każdy element procedury planistycznej jest dostępny do wglądu w ramach informacji publicznej.

10. Uwzględnienie potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności w § 11, ustalając zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, planowaną rozbudowę sieci wodociągowej.

Zapisy planu miejscowego umożliwiają pozyskanie wody do celów zaopatrzenia ludności z sieci wodociągowej, z możliwością jej rozbudowy. Zasoby wodne obszaru opracowania planu umożliwiają zapewnienie wody w odpowiedniej ilości i jakości.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Grabik, wymogi wynikające z art. 1 ust. 3 i 4 ustawy realizuje poprzez wyznaczenie terenów zabudowy:

- w oparciu o ustalenia studium oraz predyspozycje terenów,
- na terenach położonych w sąsiedztwie istniejącej zabudowy o zbliżonych funkcjach,

- z bezpośrednim dostępem do dróg oraz sieci infrastruktury technicznej.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Grabik jest zgodny z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 (projekt analizy). W *Ocenie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wraz z analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Żary* (projekt) zawarto postulat dotyczący sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenach dotychczas nimi nieobjętych.

Ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Grabik wpływają na finanse gminy. W prognozie skutków finansowych wskazano, że w związku ze nieznacznymi zmianami oraz docelowym władaniem gruntów w granicach planu miejscowego przez Gminę Żary, przewiduje się możliwość wystąpienia kosztów gminy z tytułu spadku wartości pobieranego podatku od nieruchomości.