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

z dnia 29 sierpnia 2024 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130), art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688) oraz art. 18 ust 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2024 r. poz. 609 z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr L/474/23 z dnia 14 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębach ewidencyjnych Bogumiłów i Drozdów, Rada Gminy Żary uchwala, co następuje:

## Rozdział 1.
## Przepisy ogólne

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

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

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

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

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

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

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

3) załącznik nr 4 – dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

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

2) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na części graficznej planu miejscowego liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wyróżniony symbolem literowym określającym przeznaczenie podstawowe oraz indywidualnym numerem porządkowym;

3) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na działce budowlanej, zajmując łącznie nie mniej niż 51% powierzchni. W przypadku ustalenia więcej niż jednego rodzaju przeznaczenia podstawowego dopuszczalne jest realizowanie ich na działce łącznie lub rozdzielnie;

4) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, inne niż podstawowe, które stanowi uzupełnienie lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, jednocześnie nie kolidując z nim lub nie wykluczając możliwości zagospodarowania działki budowlanej w sposób określony przeznaczeniem podstawowym, zajmujące łącznie nie więcej niż 49% powierzchni;

5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć żadna ściana budynku, przy czym budynek nie musi być usytuowany na tej linii; okapy i gzymsy mogą przekroczyć tę linię o nie więcej niż 0,5 m, a balkony, galerie, zadaszenia wejściowe, tarasy lub schody zewnętrzne o nie więcej niż 2,5 m. Nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy lokalizacji obiektów budowlanych innych niż budynek;

6) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia do 8°;

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

8) wnętrzu urbanistycznym – należy przez to rozumieć place, ulice i inne przestrzenie, ograniczone w odbiorze obserwatora poprzez pierzeje, układ komunikacyjny, zespoły zieleni lub elementy topografii terenu;

9) wodach powierzchniowych jako o przeznaczeniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć także dopuszczenie obiektów i urządzeń o charakterze małej retencji wód płynących, opadowych i roztopowych, stosownie do potrzeb;

10) obiektach towarzyszących – należy przez to rozumieć garaże, budynki gospodarcze i wiaty, służące funkcji podstawowej lub uzupełniającej terenu;

11) urządzeniach infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć urządzenia, o których mowa w art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami a także drogi rowerowe oraz stacje LNG i CNG;

12) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć, w przypadku budynków, wysokość budynków w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, a w przypadku pozostałych obiektów budowlanych, wymiar pionowy liczony od najniższej rzędnej terenu, na którym jest posadowiony obiekt budowlany, do najwyższego punktu obiektu budowlanego;

13) przedsięwzięciach mogących znacząco oddziaływać na środowisko i przedsięwzięciach mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia zdefiniowane w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

2. Niezdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 3.** Obowiązującymi ustaleniami planu miejscowego są ustalenia uchwały oraz następujące ustalenia części graficznej planu miejscowego:

1) granica obszaru objętego planem miejscowym;

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

3) nieprzekraczalna linia zabudowy;

4) przeznaczenia terenów:

a) MNW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,

b) U – teren usług,

c) U-PS – teren usług lub składów i magazynów,

d) KDR – teren drogi głównej ruchu przyspieszonego,

e) KDZ – teren drogi zbiorczej

f) KDL – teren drogi lokalnej,

g) KDD – teren drogi dojazdowej,

h) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,

i) I – teren infrastruktury technicznej,

j) L – teren lasu,

k) ZP – teren zieleni urządzonej;

5) wymiarowanie dróg i nieprzekraczalnych linii zabudowy.

**§ 4.** W uchwale nie określa się:

1) zasad ochrony krajobrazu – ze względu na brak potrzeb;

2) zasad kształtowania krajobrazu – ze względu na brak potrzeb;

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

4) granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych – ze względu na brak występowania w granicach obszaru objętego planem miejscowym;

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

6) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu – ze względu na brak potrzeb;

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

## Rozdział 2.
## Ustalenia ogólne

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

1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego oraz zapisów szczegółowych uchwały dla poszczególnych terenów;

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

3) zakaz realizacji budynków z dachami o przesuniętej w pionie kalenicy oraz o niesymetrycznych spadkach połaci;

4) dopuszczenie lokalizacji bram przechodnich i wjazdowych, jako elementu przenikania się przestrzeni i łączenia wnętrz urbanistycznych;

5) dopuszczenie podziałów działek, których celem jest powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulacja istniejących granic działek.

**§ 6.** Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody:

1) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska;

2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego, w tym z zakresu łączności publicznej i infrastruktury telekomunikacyjnej, dróg i obiektów infrastruktury technicznej i drogowej;

3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z zastrzeżeniem pkt 4;

4) ustalenia o których mowa w § 6 pkt 3 nie dotyczą przedsięwzięć stanowiących inwestycje celu publicznego oraz przedsięwzięć kwalifikowanych jako mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wyłącznie ze względu na powierzchnię zabudowy lub powierzchnię użytkową;

5) dopuszczalne poziomy hałasu określone w obowiązujących przepisach odrębnych:

a) dla terenu oznaczonego na części graficznej planu miejscowego symbolem MNW – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

b) dla terenów oznaczonych na części graficznej planu miejscowego symbolami: U i ZP – jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.

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

1) stanowisko archeologiczne Drozdów 4 (AZP 70-10/25) – punkt osadniczy pól popielnicowych kultura łużycka, ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków;

2) udokumentowane złoże kopalin „Lutynka" KN4172.

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

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

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

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

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

a) terenów oznaczonych na części graficznej planu miejscowego symbolami MNW i U: 10 m,

b) terenów oznaczonych na części graficznej planu miejscowego symbolami U-PS: 15 m,

c) terenów oznaczonych na części graficznej planu miejscowego symbolami ZP: 5 m;

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

a) terenów oznaczonych na części graficznej planu miejscowego symbolami MNW i U: 400 $m^2$,

b) terenów oznaczonych na części graficznej planu miejscowego symbolami U-PS: 600 $m^2$,

c) terenów oznaczonych na części graficznej planu miejscowego symbolami ZP: 25 $m^2$;

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 zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) ustala się układ komunikacyjny w granicach obszaru objętego planem miejscowym oparty o tereny drogi lokalnej 1KDL, tereny dróg dojazdowych 1KDD, 2KDD i 3KDD oraz teren komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR, mające powiązanie z drogą krajową nr 27 – terenem 1KDR oraz z drogą powiatową nr 1081F – terenem 1KDZ;

2) minimalną liczbę miejsc do parkowania:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 1 miejsce do parkowania na jeden lokal mieszkalny,

b) dla zabudowy usługowej: 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 100 $m^2$ powierzchni użytkowej budynków,

c) dla zabudowy składów i magazynów: 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 500 $m^2$ powierzchni użytkowej budynków;

3) minimalną ilość miejsc do parkowania pojazdów wyposażonych w kartę parkingową na terenach oznaczonych na części graficznej planu miejscowego symbolami MNW, U i I: 1 miejsce do parkowania na każde 20 miejsc do parkowania ustalonych na zasadach ogólnych;

4) minimalną ilość miejsc do parkowania pojazdów wyposażonych w kartę parkingową na terenach oznaczonych na części graficznej planu miejscowego symbolami U-PS: 1 miejsce do parkowania na każde 50 miejsc do parkowania ustalonych na zasadach ogólnych;

5) nakaz realizacji miejsc do parkowania samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową na zasadach określonych w ustawie z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych;

6) minimalną liczbę miejsc do parkowania, o której mowa w pkt 2-4, należy zapewniać na poszczególnych działkach budowlanych;

7) nakaz realizacji miejsc do parkowania jako parkingów wbudowanych w budynek przeznaczenia podstawowego lub parkingów sytuowanych na poziomie terenu lub garaży.

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

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

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

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

4) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowych istniejących i planowanych do rozbudowy, z zastrzeżeniem pkt 5;

5) dopuszczenie indywidualnych ujęć wody lokalizowanych pod warunkiem zachowania minimalnych odległości od bezodpływowych zbiorników na ścieki;

6) odprowadzanie ścieków komunalnych:

a) do indywidualnych oczyszczalni ścieków,

b) do szczelnych bezodpływowych zbiorników;

7) odprowadzanie ścieków przemysłowych do indywidualnych oczyszczalni ścieków lub szczelnych bezodpływowych zbiorników, po uprzednim postępowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do odbiorników wód opadowych z zastrzeżeniem pkt 9;

9) dopuszczenie rozprowadzenia wód opadowych i roztopowych po terenie z możliwością ich retencjonowania w ramach przeznaczenia terenów pod wody powierzchniowe;

10) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o:

a) indywidualne i grupowe instalacje, spełniające wymogi przepisów odrębnych, w których należy stosować spełniające wymogi przepisów odrębnych paliwa płynne, gazowe, stałe,

b) z odnawialnych źródeł energii dopuszczonych do realizacji na poszczególnych terenach,

c) z zakazem lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowni;

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

12) zaopatrzenie w gaz:

a) z sieci gazowych lub indywidualnych zbiorników,

b) dopuszczenie budowy sieci gazowych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

13) zaopatrzenie w energię elektryczną:

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

b) z odnawialnych źródeł energii dopuszczonych do realizacji na poszczególnych terenach,

c) z zakazem lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowni;

14) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów komunalnych obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych i obowiązującym regulaminie utrzymania czystości i porządku w gminie;

15) w zakresie usuwania odpadów niebezpiecznych obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych.

## Rozdział 3.
## Ustalenia szczegółowe

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

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;

2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona, obiekty towarzyszące, wody powierzchniowe, parkingi, urządzenia infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 3;

3) dopuszczenie lokalizacji mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii oraz niebędących mikroinstalacją pozostałych instalacji odnawialnych źródeł energii wytwarzających energię elektryczną z energii promieniowania słonecznego, będących urządzeniami innymi niż wolnostojące;

4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) minimalną intensywność zabudowy: 0,

b) maksymalną intensywność zabudowy: 1,0,

c) maksymalną powierzchnię zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki budowlanej,

e) maksymalną wysokość zabudowy: 9 m;

5) nakaz wykonania dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych 30-45°;

6) gabaryty obiektów: minimalną długość elewacji budynków przeznaczenia podstawowego: 4 m lub minimalny wymiar poziomy pozostałych obiektów, z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej: 1 m;

7) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 12 m od zachodniej granicy obszaru objętego planem miejscowym oraz w odległości 6 m od terenów: 1KDD, 2KDD i 1KR;

8) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

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

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług z wyłączeniem: usług handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży powyżej 200 $m^2$, usług handlu wielkopowierzchniowego, usług rzemieślniczych, usług zdrowia i pomocy społecznej, usług nauki, usług edukacji, usług kultu religijnego;

2) przeznaczenie uzupełniające: obiekty towarzyszące, zieleń urządzona, wody powierzchniowe, parkingi, urządzenia infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 3;

3) dopuszczenie lokalizacji mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii oraz niebędących mikroinstalacją pozostałych instalacji odnawialnych źródeł energii wytwarzających energię elektryczną z energii promieniowania słonecznego, będących urządzeniami innymi niż wolnostojące;

4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

   a) minimalną intensywność zabudowy: 0,

   b) maksymalną intensywność zabudowy: 1,4,

   c) maksymalną powierzchnię zabudowy: 70% powierzchni działki budowlanej,

   d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej,

   e) maksymalną wysokość zabudowy: 12 m;

5) nakaz wykonania dachów płaskich lub symetrycznych dwuspadowych lub wielospadowych lub kształtowanych indywidualnie o kącie nachylenia połaci dachowych 8-45°;

6) gabaryty obiektów: minimalną długość elewacji budynków przeznaczenia podstawowego: 4 m lub minimalny wymiar poziomy pozostałych obiektów, z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej: 1 m;

7) nieprzekraczalne linie zabudowy:

   a) dla terenu 1U: w odległości 12 m od terenu 1L oraz w odległości 6 m od terenów 1KDL, 1KDD i 2KDD, zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,

   b) dla terenu 2U: w odległości 12 m od terenu 2L, w odległości 10 m od terenu 1KDR oraz w odległości 6 m od terenu 1KDL, zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego;

8) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,1%.

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

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług z wyłączeniem: usług handlu wielkopowierzchniowego i usług kultu religijnego, zabudowa składów i magazynów;

2) przeznaczenie uzupełniające: wolnostojące obiekty i urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 500 kW w zakresie fotowotaiki i wymienników ciepła, zieleń urządzona, zieleń naturalna, obiekty towarzyszące, wody powierzchniowe, parkingi, urządzenia infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 3;

3) dopuszczenie lokalizacji mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii oraz niebędących mikroinstalacją pozostałych instalacji odnawialnych źródeł energii wytwarzających energię elektryczną z energii promieniowania słonecznego, będących urządzeniami innymi niż wolnostojące;

4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

   a) minimalną intensywność zabudowy: 0,05,

b) maksymalną intensywność zabudowy: 1,6,

c) maksymalną powierzchnię zabudowy: 80% powierzchni działki budowlanej,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni działki budowlanej,

e) maksymalną wysokość zabudowy: 20 m;

5) nakaz wykonania dachów płaskich lub symetrycznych dwuspadowych lub wielospadowych lub kształtowanych indywidualnie o kącie nachylenia połaci dachowych 8-45°;

6) gabaryty obiektów: minimalną długość elewacji budynków przeznaczenia podstawowego: 4 m lub minimalny wymiar poziomy pozostałych obiektów, z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej: 1 m;

7) nieprzekraczalne linie zabudowy:

a) dla terenu 1U-PS: w odległości 12 m od terenu 1L oraz w odległości 6 m od terenu 1KDL, zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,

b) dla terenu 2U-PS: w odległości 50 m od zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem miejscowym działki ewidencyjnej nr 180/1 obręb ewidencyjny Drozdów stanowiącej autostradę nr A18, w odległości 25 m od terenu 1KDR, w odległości 12 m od terenów 1L i 2L oraz w odległości 6 m od terenu 1KDL, zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,

c) dla terenu 3U-PS: w odległości 25 m od terenu 1KDR oraz w odległości 12 m od terenów 3KDD, 3L, 4L i 5L, zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,

d) dla terenu 4U-PS: w odległości 20 m od terenu 1KDZ, w odległości 12 m od terenów 4L i 5L oraz w odległości 6 m od terenu 3KDD, zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,

e) dla terenu 5U-PS: w odległości 20 m od terenu 1KDZ, w odległości 12 m od terenu 5L oraz w odległości 5 m od granicy udokumentowanego złoża kopalin „Lutynka" KN4172, zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego;

8) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

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

1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi głównej ruchu przyspieszonego – droga krajowa nr 27;

2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej;

3) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego;

4) przestrzenie publiczne, dla których ustala się:

a) zakaz lokalizacji obiektów w sposób ograniczający możliwość swobodnego ruchu osobom z niepełnosprawnością,

b) nakaz dostosowania nawierzchni utwardzonych do potrzeb ruchu osób z niepełnosprawnością;

5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,1%.

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

1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi zbiorczej – droga powiatowa nr 1081F;

2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej;

3) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego;

4) przestrzenie publiczne, dla których ustala się:

a) zakaz lokalizacji obiektów w sposób ograniczający możliwość swobodnego ruchu osobom z niepełnosprawnością,

b) nakaz dostosowania nawierzchni utwardzonych do potrzeb ruchu osób z niepełnosprawnością;

5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,1%.

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

1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi lokalnej;

2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej;

3) szerokość w liniach rozgraniczających od 20 do 25 m, zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego;

4) przestrzenie publiczne, dla których ustala się:

a) zakaz lokalizacji obiektów w sposób ograniczający możliwość swobodnego przejścia pieszych oraz ruchu osobom z niepełnosprawnością,

b) nakaz dostosowania nawierzchni utwardzonych do potrzeb ruchu osób z niepełnosprawnością;

5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,1%.

**§ 17.** Dla terenów oznaczonych na części graficznej planu miejscowego symbolami **1KDD – 3KDD** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi dojazdowej;

2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej;

3) szerokość w liniach rozgraniczających:

a) terenów 1KDD i 2KDD: zmienna, zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,

b) terenu 3KDD: 12 m;

4) przestrzenie publiczne, dla których ustala się:

a) zakaz lokalizacji obiektów w sposób ograniczający możliwość swobodnego przejścia pieszych oraz ruchu osobom z niepełnosprawnością,

b) nakaz dostosowania nawierzchni utwardzonych do potrzeb ruchu osób z niepełnosprawnością;

5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,1%.

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

1) przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;

2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej;

3) szerokość w liniach rozgraniczających: od 5,0 do 12 m, zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego;

4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,1%.

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

1) przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury technicznej z wyłączeniem: terenów gazownictwa, terenów obsługi produktów naftowych, terenów składowiska odpadów, terenów zakładów unieszkodliwiania odpadów, terenów spalarni odpadów, terenów unieszkodliwiania odpadów wydobywczych oraz terenów instalacji do przetwarzania odpadów komunalnych;

2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona, urządzenia infrastruktury technicznej;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) minimalną intensywność zabudowy: 0,

b) maksymalną intensywność zabudowy: 1,4,

c) maksymalną powierzchnię zabudowy: 70% powierzchni działki budowlanej,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej,

e) maksymalną wysokość zabudowy: 12 m;

4) nakaz wykonania dachów płaskich lub symetrycznych dwuspadowych lub wielospadowych lub kształtowanych indywidualnie o kącie nachylenia połaci dachowych 8-45°;

5) gabaryty obiektów:

a) minimalną długość elewacji budynków przeznaczenia podstawowego: 1 m,

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

6) nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości 12 m od terenu 1L oraz w odległości 6 m od terenu 2KDD;

7) przestrzenie publiczne, dla których ustala się:

a) zakaz lokalizacji obiektów w sposób ograniczający możliwość swobodnego przejścia pieszych oraz ruchu osobom z niepełnosprawnością,

b) nakaz dostosowania nawierzchni utwardzonych do potrzeb ruchu osób z niepełnosprawnością;

8) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,1%.

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

1) przeznaczenie podstawowe: teren lasu;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) minimalną intensywność zabudowy: 0,

b) maksymalną intensywność zabudowy: 0,4,

c) maksymalną powierzchnię zabudowy: 20% powierzchni działki budowlanej,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80% powierzchni działki budowlanej,

e) maksymalną wysokość zabudowy: 9 m;

3) nakaz wykonania dachów dwuspadowych lub wielospadowych lub kształtowanych indywidualnie o kącie nachylenia połaci dachowych 8-30°;

4) gabaryty obiektów: maksymalną długość elewacji budynków przeznaczenia podstawowego lub maksymalny wymiar poziomy pozostałych obiektów, z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej: 40 m;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy:

a) dla terenu 1L: w odległości 15 m od terenów 1KDL i 2KDD, zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,

b) dla terenu 2L: w odległości 25 m od terenu 1KDR oraz w odległości 15 m od terenu 1KDL, zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,

c) dla terenu 3L: w odległości 25 m od terenu 1KDR, w odległości 20 m od terenu 1KDZ oraz w odległości 15 m od terenu 3KDD, zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,

d) dla terenu 5L: w odległości 50 m od północnej granicy obszaru objętego planem miejscowym, w odległości 50 m od zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem miejscowym działki ewidencyjnej nr 286 obręb ewidencyjny Drozdów stanowiącej autostradę nr A18, w odległości 20 m od terenu 1KDZ oraz w odległości 5 m od granicy udokumentowanego złoża kopalin „Lutynka" KN4172, zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego;

6) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,1%.

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

1) przeznaczenie podstawowe: teren lasu;

2) zakaz zabudowy;

3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,1%.

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

1) przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona;

2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usług sportu i rekreacji, wody powierzchniowe, urządzenia infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 3;

3) dopuszczenie lokalizacji mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii oraz niebędących mikroinstalacją pozostałych instalacji odnawialnych źródeł energii wytwarzających energię elektryczną z energii promieniowania słonecznego, będących urządzeniami innymi niż wolnostojące;

4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) minimalną intensywność zabudowy: 0,

b) maksymalną intensywność zabudowy: 1,4,

c) maksymalną powierzchnię zabudowy: 70% powierzchni działki budowlanej,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej,

e) maksymalną wysokość zabudowy: 6 m;

5) nakaz wykonania dachów płaskich lub symetrycznych dwuspadowych lub wielospadowych lub kształtowanych indywidualnie o kącie nachylenia połaci dachowych 8-45°;

6) gabaryty obiektów: minimalną długość elewacji budynków przeznaczenia podstawowego: 4 m lub minimalny wymiar poziomy pozostałych obiektów, z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej: 1 m;

7) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od terenów 1KDD i 1KR, zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego;

8) przestrzenie publiczne, dla których ustala się:

a) zakaz lokalizacji obiektów w sposób ograniczający możliwość swobodnego przejścia pieszych oraz ruchu osobom z niepełnosprawnością,

b) nakaz dostosowania nawierzchni utwardzonych do potrzeb ruchu osób z niepełnosprawnością;

9) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,1%.

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

1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni urządzonej;

2) zakaz zabudowy;

3) przestrzenie publiczne, dla których ustala się nakaz dostosowania nawierzchni utwardzonych do potrzeb ruchu osób z niepełnosprawnością;

4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,1%.

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

1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni urządzonej;

2) zakaz zabudowy;

3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,1%.

## Rozdział 4.
## Przepisy końcowe

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

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

Przewodnicząca Rady
Gminy

**Elwira Wentlant**

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

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

CZĘŚĆ GRAFICZNA

SKALA 1 : 2000

N

0 10 20 30 40 50 metry

## LEGENDA

**Ustalenia planu miejscowego**

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

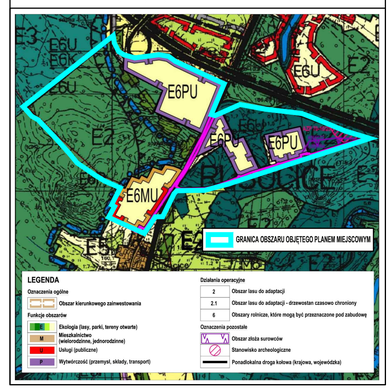
**Ustalenia wynikające z przepisów odrębnych**

- Stanowisko archeologiczne
- Granica udokumentowanego złoża kopalin

**Oznaczenia informacyjne**

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

*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.)*




*Część graficzna planu miejscowego sporządzona z wykorzystaniem mapy ewidencji gruntów i budynków w postaci wektorowej, pozyskanej na podstawie licencji Starosty Żarskiego nr GK.6642.2711.2021_0811_CL1 z dnia 13 grudnia 2021 r.*

*Układ współrzędnych 2000 EPSG 2176.*

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr IV/37/24

Rady Gminy Żary

z dnia 29 sierpnia 2024 r.

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

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

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr IV/37/24

Rady Gminy Żary

z dnia 29 sierpnia 2024 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), w związku z art. 7 ust. 1 pkt 2 i pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (Dz.U. z 2024 r. poz. 609 z późn. zm.), Rada Gminy Żary rozstrzyga, co następuje:

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

1) budowa lub rozbudowa dróg publicznych klas lokalnej i dojazdowej;

2) budowa sieci wodociągowych.

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

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

1) środki własne – w oparciu o wieloletnią prognozę finansową Gminy Żary, w kolejnych latach po uchwaleniu planu, stosownie do potrzeb i możliwości, w budżecie przeznaczane będą środki na realizację zadań gminnych w zakresie infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem dochodów z opłat od wzrostu wartości nieruchomości, podatków i opłat adiacenckich;

2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, m.in. poprzez dotacje, pożyczki preferencyjne, kredyty, fundusze Unii Europejskiej, inne środki zewnętrzne;

3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr IV/37/24

Rady Gminy Żary

z dnia 29 sierpnia 2024 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.**

## Uzasadnienie

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do zadań własnych gminy należy kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

W związku z planami inwestycyjnymi dla terenu położonego w obrębach ewidencyjnych Bogumiłów i Drozdów występuje potrzeba ustalenia przeznaczenia terenów w trybie uchwalenia planu miejscowego.

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

Biorąc pod uwagę powyższe uznaje się za zasadne podjęcie niniejszej uchwały.

## UZASADNIENIE

**sporządzone na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130)**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębach ewidencyjnych Bogumiłów i Drozdów, wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ustawy realizuje poprzez:

1.**Uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walorów architektonicznych i krajobrazowych ustalając zasady kształtowania zabudowy w § 5 oraz w §11- 24.**

Wprowadzono takie zapisy jak nakaz lokalizacji budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Dla terenów zabudowy MNW, U, U-PS, I i L ustalono minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, maksymalną powierzchnię zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, geometrię i kąt nachylenia połaci dachowych, a także gabaryty obiektów.

2.**Uwzględnienie wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych w zapisach § 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 z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2024 r. poz. 54) oraz większości przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Dopuszczono lokalizację w granicach obszaru objętego planem miejscowym wyłącznie przedsięwzięć stanowiących inwestycje celu publicznego oraz przedsięwzięć kwalifikowanych jako mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wyłącznie ze względu na powierzchnię zabudowy lub powierzchnię użytkową. Ustalono dopuszczalne poziomy hałasu określone w obowiązujących przepisach odrębnych. Dla terenu 4L ustalono zakaz zabudowy celem ochrony walorów przyrodniczych drzewostanu. Dla części gruntów leśnych przewidzianych pod tereny dróg uzyskano zgodę Ministra Klimatu i Środowiska na przeznaczenie na cele nieleśne.

3.**Uwzględnienie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych w § 9, ustalając wymogi dotyczące miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.**

W § 9 ustalono minimalną liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i zasady ich realizacji.

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

Przeanalizowano predyspozycje terenów biorąc pod uwagę ich usytuowanie, wyposażenie w infrastrukturę techniczną lub możliwość takiego wyposażenia przy niewielkich nakładach finansowych, waloryzację terenów, a także klasyfikację terenów dokonaną w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żary. Wzięto także pod uwagę plany rozwojowe dla tego terenu zgodnie z wolą właścicieli nieruchomości.

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

Nie dokonano ingerencji w zapisy planu z uwagi na brak przedmiotowych zagadnień w zakresie sporządzenia zmiany planu miejscowego.

6.**Uwzględnienie potrzeb interesu publicznego w § 10, ustalając warunki zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną umożliwiające prowadzenie spójnej polityki infrastrukturalnej na obszarze miejscowości.**

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

7.**Uwzględnienie potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych w § 10, 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 § 10, ustalając docelowo zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, z dopuszczeniem indywidualnych ujęć wody.**

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębach ewidencyjnych Bogumiłów i Drozdów, wymogi wynikające z art. 1 ust. 3 i 4 ustawy realizuje poprzez wyznaczenie terenów zabudowy:

-w oparciu o ustalenia studium oraz predyspozycje terenów,

-na terenach położonych w sąsiedztwie istniejącej zabudowy o zbliżonych funkcjach,

-z bezpośrednim dostępem do dróg oraz sieci infrastruktury technicznej.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębach ewidencyjnych Bogumiłów i Drozdów jest zgodny z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 (Uchwała Nr XVII/192/20 Rady Gminy Żary z dnia 14 maja 2020 r.).

Ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębach ewidencyjnych Bogumiłów i Drozdów będą mieć wpływ na finanse gminy. Prognozowane przychody gminy wynikają z prawdopodobieństwa wystąpienia opłaty planistycznej, wzrostu podatku od nieruchomości, sprzedaży nieruchomości oraz opłaty od czynności cywilno-prawnych. Planowane koszty gminy dotyczą wydatków związanych z wyposażeniem terenu w infrastrukturę techniczną oraz wykupem nieruchomości na potrzeby inwestycji publicznych związanych z budową dróg i infrastruktury technicznej.