



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

---

Gorzów Wielkopolski, dnia 6 grudnia 2022 r.

Poz. 2525

### UCHWAŁA NR XLIV/426/22 RADY GMINY ŻARY

z dnia 29 listopada 2022 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w centralnej części obrębu ewidencyjnego Olbrachtów**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr XXXVIII/374/22 Rady Gminy Żary z dnia 24 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w centralnej części obrębu ewidencyjnego Olbrachtów, 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 centralnej części obrębu ewidencyjnego Olbrachtów.

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 w skali 1:1000, 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 centralnej części obrębu ewidencyjnego Olbrachtów;
- 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 rysunku 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;
- 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 10°;
- 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) 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;
- 9) obiektach towarzyszących – należy przez to rozumieć garaże, budynki gospodarcze i wiaty, służące funkcji podstawowej lub uzupełniającej terenu;
- 10) 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 stacje gazu LNG i CNG;
- 11) 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;
- 12) przedsięwzięciach mogących znacząco oddziaływać na środowisko i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia definiowane w przepisach odrębnych.

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) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenia terenów:
  - a) US – teren usług sportu i rekreacji,
  - b) L – teren lasu;
- 5) wymiarowanie 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;
- 5) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych – ze względu na brak występowania w granicach obszaru objętego planem miejscowym;
- 6) 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,
- 7) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu – ze względu na brak potrzeb;
- 8) 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) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego oraz zapisów szczegółowych uchwały dla terenu 1US;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą lokalizacji obiektów budowlanych innych niż budynki;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budynków na granicach działek, o ile nie koliduje to z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 4) zakaz realizacji budynków z dachami o przesuniętej w pionie kalenicy oraz o niesymetrycznych spadkach połaci;
- 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 oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego, w tym z zakresu łączności publicznej i infrastruktury telekomunikacyjnej, a także obiektów infrastruktury technicznej.

**§ 7. 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 terenu oznaczonego na części graficznej planu miejscowego symbolem US – 10 m;
- 2) minimalne powierzchnie działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału dla terenu oznaczonego na części graficznej planu miejscowego symbolem US – 600 m<sup>2</sup>;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 90°, z dopuszczalnym odchyleniem nie większym niż 30°, a także odstępstwami w miejscach łuków dróg lub zakończeń dojazdów.

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

- 1) ustala się powiązania komunikacyjne obszaru objętego planem miejscowym w oparciu o wewnętrzną drogę gminną, zlokalizowaną bezpośrednio poza północną granicą obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) minimalną liczbę miejsc do parkowania dla zabudowy usług sportu i rekreacji: 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków;
- 3) minimalną ilość miejsc do parkowania pojazdów wyposażonych w kartę parkingową: 1 miejsce do parkowania na każde 50 miejsc do parkowania ustalonych na zasadach ogólnych;
- 4) nakaz realizacji miejsc do parkowania samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową na zasadach określonych w ustawie z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych;
- 5) minimalną liczbę miejsc do parkowania, o której mowa w pkt 3, należy zapewniać na poszczególnych działkach budowlanych;
- 6) nakaz realizacji miejsc do parkowania jako parkingów wbudowanych w budynek przeznaczenia podstawowego lub parkingów sytuowanych na poziomie terenu lub garaży.

**§ 9.** 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 pomiędzy liniami rozgraniczającymi teren IUS a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 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, pod warunkiem zachowania wymogów wynikających z przepisów odrębnych, w tym minimalnych odległości od indywidualnych studni,
  - b) do szczelnych bezodpływowych zbiorników;
- 7) rozprowadzanie wód opadowych i roztopowych po terenie z możliwością ich retencjonowania w ramach przeznaczenia terenów pod wody powierzchniowe;
- 8) 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) wolnostojące urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy do 0,5 MW w zakresie fotowoltaiki i wymienników ciepła,
  - c) inne niż wolnostojące urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii, dopuszczone do lokalizacji na terenie;
- 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 lub indywidualnych zbiorników,
  - b) dopuszczenie budowy sieci gazowych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 11) zaopatrzenie w energię elektryczną:

- a) z sieci istniejących oraz perspektywicznie nowo projektowanych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia,
  - b) z wolnostojących urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy do 0,5 MW w zakresie fotowoltaiki i wymienników ciepła,
  - c) z innych niż wolnostojące urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, dopuszczonych do lokalizacji na terenie;
- 12) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów komunalnych obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych i obowiązującym regulaminie utrzymania czystości i porządku w gminie.

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

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: tereny usług biurowych i administracji – publicznych, zieleń urządzone, obiekty towarzyszące, wody powierzchniowe śródlądowe, parkingi, urządzenia infrastruktury technicznej, wolnostojące urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy do 0,5 MW w zakresie fotowoltaiki i wymienników ciepła, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dopuszczenie lokalizacji innych niż wolnostojące urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii w zakresie fotowoltaiki;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) minimalną intensywność zabudowy: 0,
  - b) maksymalną intensywność zabudowy: 1,0,
  - c) maksymalną powierzchnię zabudowy: 70% powierzchni działki budowlanej,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej,
  - e) maksymalną wysokość zabudowy: 10 m;
- 5) nakaz wykonania dachów płaskich lub dwuspadowych lub wielospadowych lub kształtowanych indywidualnie o kącie nachylenia połaci dachowych 11-40°;
- 6) gabaryty obiektów: maksymalną długość elewacji budynków przeznaczenia podstawowego lub maksymalny wymiar poziomy pozostałych obiektów, z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej: 120 m;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 5 m od północnej i wschodniej granicy obszaru objętego planem miejscowym;
- 8) przestrzenie publiczne, dla których ustala się:
  - a) zakaz lokalizacji obiektów w sposób ograniczający możliwość swobodnego przejścia pieszych oraz ruch 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 30%.

**§ 11.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1L** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: lasy;
- 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**

§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żary.

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

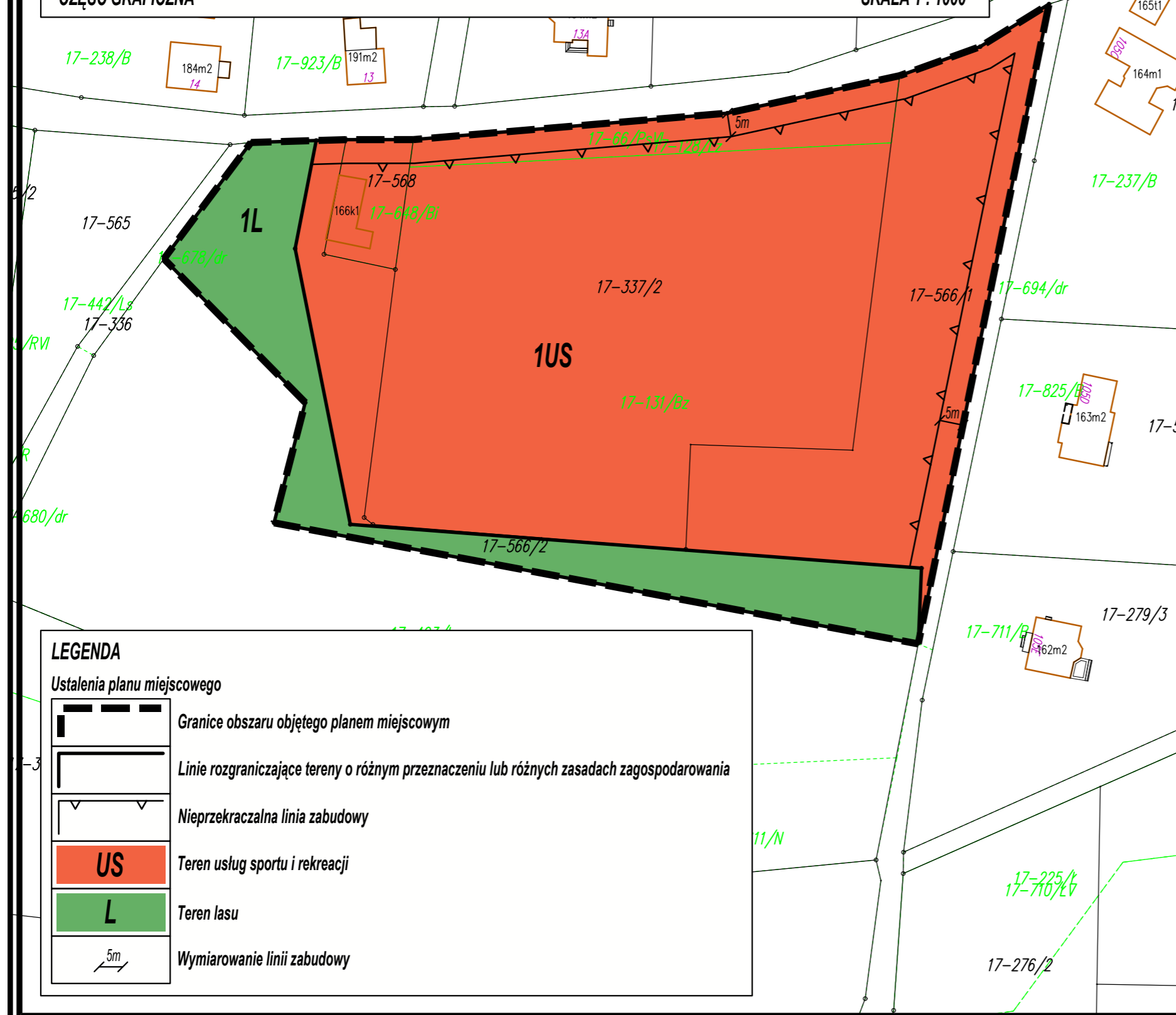
Przewodniczący Rady Gminy

**Leszek Kasprów**

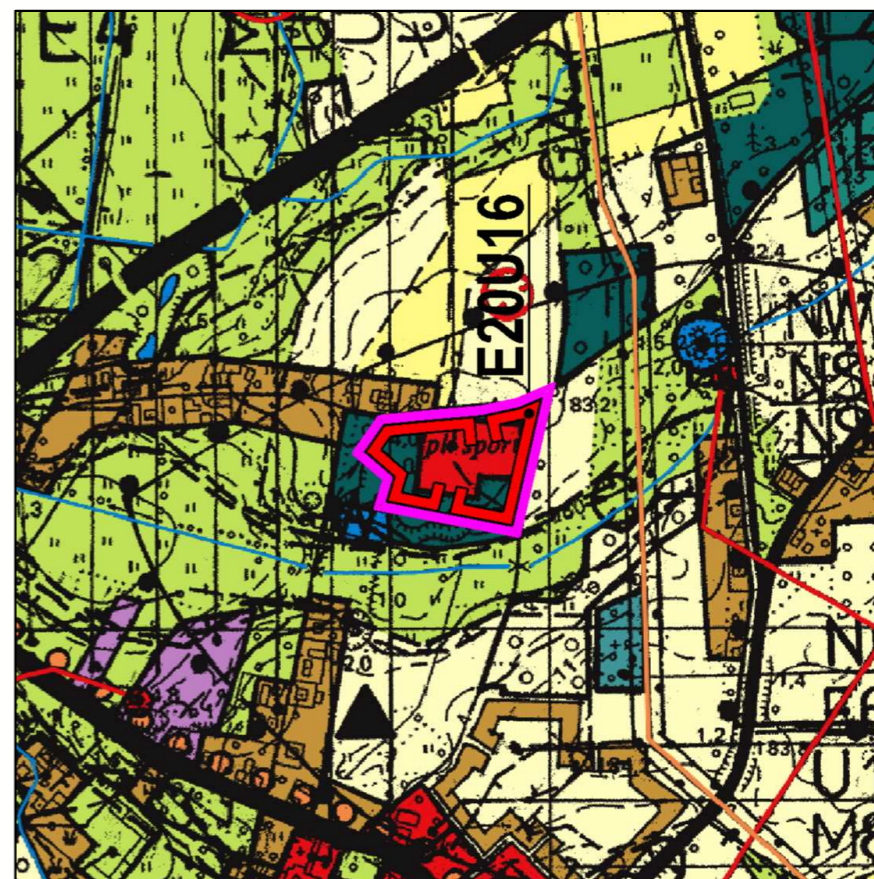
# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO W CENTRALNEJ CZĘŚCI OBRĘBU EWIDENCYJNEGO OLBRACHTÓW

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr XLIV/426/22 Rady Gminy Żary z dnia 29 listopada 2022 r.  
CZĘŚĆ GRAFICZNA

SKALA 1 : 1000



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



**LEGENDA**

Oznaczenia ogólne

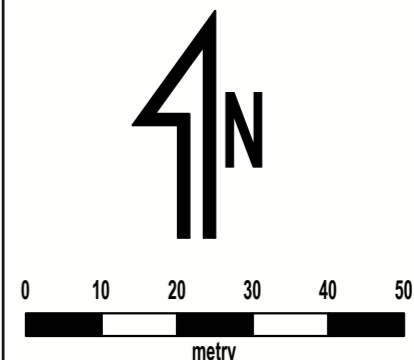
- Granica terenu objętego zmianą studium
- Obszar kierunkowego zainwestowania

Funkcje obszarów

- E Ekologia (lasy, parki, tereny otwarte)
- U Usługi (publiczne)

Działania operacyjne

- 16 Obszar wymagający opracowania planu miejscowego
- 20 Obszar lasu do rębności przeznaczony pod zabudowę



**LEGENDA**

Ustalenia planu miejscowego

- Granice obszaru objętego planem miejscowym
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- US Teren usług sportu i rekreacji
- L Teren lasu
- Wymiarowanie linii zabudowy

Część graficzna planu miejscowego sporządzona z wykorzystaniem mapy ewidencji gruntów i budynków w postaci wektorowej, pozyskanej na podstawie licencji Starosty Żarskiego nr GK.6642.445.2022\_0811\_CL1 z dnia 10 marca 2022 r.

Układ współrzędnych 2000 EPSG 2176.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLIV/426/22

Rady Gminy Żary

z dnia 29 listopada 2022 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE RADY GMINY ŻARY O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG  
WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU  
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU  
POŁOŻONEGO W CENTRALNEJ CZĘŚCI OBRĘBU EWIDENCYJNEGO OLBRACHTÓW.**

W związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), stwierdza się, że do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w centralnej części obrębu ewidencyjnego Olbrachtów w wyznaczonym terminie nie zostały złożone uwagi. W związku z powyższym nie ma podstaw do dokonania rozstrzygnięcia.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLIV/426/22

Rady Gminy Żary

z dnia 29 listopada 2022 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), 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 2022 r. poz. 559 z późn. zm.), Rada Gminy Żary rozstrzyga, co następuje:

**§ 1.** Z projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w centralnej części obrębu ewidencyjnego Olbrachtów nie wynika obowiązek realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz rozbudowy układu komunikacyjnego, należących do zadań własnych gminy.

**§ 2.** W związku z §1 nie ustala się kosztów realizacji zadań własnych wynikających z projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w centralnej części obrębu ewidencyjnego Olbrachtów.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLIV/426/22

Rady Gminy Żary

z dnia 29 listopada 2022 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 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.**