

**UCHWAŁA Nr XLIII/54/06
RADY MIEJSKIEJ W ŻARACH**

z dnia 26 października 2006 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego byłego lotniska w
Żarach**

(Gorzów Wielkopolski, dnia 11 stycznia 2007 r.)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 4 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) oraz zgodnie z uchwałą Nr XXXVI/11/06 Rady Miejskiej w Żarach z dnia 16 lutego 2006r., uchwała się, co następuje:

§ 1. W uchwale Nr XXIX/34/2001 Rady Miejskiej w Żarach z dnia 12 lipca 2001r. dotychczasowy § 1 otrzymuje brzmienie:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu byłego lotniska w Żarach uchwalonego uchwałą Nr XXIX/ 34/2001 Rady Miejskiej w Żarach z dnia 12 lipca 2001r.
2. Zmiana planu obejmuje cały obszar terenu byłego lotniska w Żarach. Integralnymi częściami planu są:
 - 1) rysunek zmiany planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały;
 - 2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu, stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały;
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały.

Uchwała niniejsza jest zgodna z ustaleniami Zmiany Studium uwarunkowań o kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Żary, uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Żarach Nr XXXVIII/ 27/2006 z dnia 27 kwietnia 2006r.

Ilekcio w ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1;
- 2) rysunku planu - należy przez to rozumieć graficzny zapis zmiany planu przedstawiony na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) terenie - należy przez to rozumieć obszar w granicach zmiany planu, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym sposobu użytkowania i cyfrowym numerem porządkowym;
- 4) usług komercyjnych - należy przez to rozumieć usługi służące wytwarzaniu dóbr materialnych w dziedzinach: elektrotechniki, oprzyrządowania i innych, obsługi nieruchomości i firm konsultingowych, handlu hurtowego i komisowego, usług drukarskich, kolporterskich itp.;
- 5) przemyśle - należy przez to rozumieć działalność produkcyjną wytwarzającą bezpośrednio dobra materialne;
- 6) składach - należy przez to rozumieć działalność polegającą na magazynowaniu wszelkich dóbr materialnych;
- 7) budownictwie - należy przez to rozumieć działalność produkcyjną wytwarzającą bezpośrednio dobra materialne z zakresu realizacji budynków i obiektów budowlanych oraz ich elementów;

- 8) rzemiośle - należy przez to rozumieć działalność gospodarczą wykonywaną przez wykwalifikowanych rzemieślników;
- 9) uciążliwości - należy przez to rozumieć przekroczenie standardów jakości środowiska, w tym zjawiska lub stany utrudniające życie, albo dokuczliwe dla ludzi i otaczającego terenu, a szczególnie: hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza, zanieczyszczenie odpadami, przekraczające wielkości normowe;
- 10) ładzie przestrzennym - należy przez to rozumieć ukształtowanie przestrzeni tworzącej harmonijną całość oraz uwzględniające w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalno - użytkowe, kompozycyjne, estetyczne, społeczno - gospodarcze, środowiskowe i kulturowe;
- 11) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy ustawy, aktów wykonawczych, norm branżowych oraz ograniczeń wynikających z prawomocnych decyzji administracyjnych.

Dotychczasowy § 2 otrzymuje brzmienie:

Rozdział 2 Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania

Określa się następujące funkcje użytkowania terenów:

- 1) PSB - tereny przemysłu, składów i budownictwa;
- 2) UHRTG - tereny usług handlowych, rzemieślniczych, turystyki i gastronomii;
- 3) UIG - tereny usług innych (hotel, sport, motel, gastronomia, rozrywka);
- 4) UT - tereny usług turystycznych;
- 5) ZP - tereny zieleni publicznej;
- 6) MNUR - tereny mieszkalnictwa jednorodzinnego z dopuszczeniem usług rzemieślniczych;
- 7) EE - tereny urzędzeń elektroenergetycznych;
- 8) EG - tereny urzędzeń gazownictwa;
- 9) W - tereny wód otwartych;
- 10) P - teren przepompowni;
- 11) K - tereny ulic, placów, parkingów, chodników, ścieżek rowerowych i zieleni towarzyszącej.

Określa się zasady podziału obszarów na tereny i działki liniami rozgraniczającymi:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania ściśle określone;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania postulowane;
- 3) linie podziału wewnętrznego terenów o tym samym sposobie użytkowania ściśle określone;
- 4) linie podziału wewnętrznego terenów o tym samym sposobie użytkowania postulowane.

Określa się zagospodarowanie działek według następujących zasad:

- 1) obowiązujące linie zabudowy oraz nieprzekraczalne linie zabudowy - według rysunku zmiany planu - załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) zagospodarowanie działek zgodnie z ustaloną funkcją użytkowania terenu według potrzeb użytkowników terenu, lecz w ramach obowiązujących przepisów szczególnych. W przypadku wystąpienia kilku użytkowników, podział na działki może nastąpić wyłącznie na podstawie projektu zagospodarowania terenu, wykonanego zgodnie z przepisami odrębnymi.

Dotychczasowy § 3 otrzymuje brzmienie:

Rozdział 3 Zasady ochrony ładu przestrzennego

Na obszarze objętym zmianą planu, kształtowanie i ochronę ładu przestrzennego należy realizować poprzez:

- 1) wprowadzenie zabudowy w ściśle wyznaczonych ramach przypisanych dla każdego terenu;
- 2) zachowanie linii zabudowy i gabarytów budynków, wielkości powierzchni zabudowy, wysokości budynków oraz ogrodzeń.

Dotychczasowy § 4 otrzymuje brzmienie:

Rozdział 4
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Na terenie objętym zmianą planu nie występują obiekty przyrodnicze objęte ochroną prawną.
2. Zakazuje się odprowadzania ścieków do gruntu.
3. Nakazuje się stosowanie urządzeń zabezpieczających przed zanieczyszczeniem gleby przez produkty ropopochodne i inne szkodliwe substancje.
4. Nakazuje się ochronę powietrza atmosferycznego przed zanieczyszczeniem poprzez zastosowanie odpowiednich urządzeń w procesach technologicznych i grzewczych.
5. Nakazuje się stosowanie w procesach technologicznych nowoczesnych proekologicznych technologii.
6. W zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje tworzenie pasów zieleni izolacyjnej wzdłuż tras komunikacyjnych, wzdłuż obiektów produkcyjnych i usługowych.
7. Uciążliwości wynikające z prowadzonej działalności usługowej, gospodarczej i produkcyjnej nie mogą wykraczać poza granice terenów na ten cel przeznaczonych.
8. Działalność usługowa, przemysłowa musi spełniać wymagania przepisów szczególnych w zakresie gospodarki wodno - ściekowej, gospodarki odpadami, ochrony przed hałasem i wibracjami oraz ochrony atmosfery.
9. Obowiązuje strefa ochronna pośrednia komunalnych ujęć wód podziemnych oraz sposób zagospodarowania tej strefy według decyzji Starosty Powiatu Żarskiego z dnia 26 października 1999r. Nr BO.II.6280/1/99.

Dotychczasowy § 5 otrzymuje brzmienie:

Rozdział 5
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. Utrzymuje się do zachowania historyczną zabudowę (budynek hotelu) usytuowaną na terenie oznaczonym UIG.
2. Ochronie konserwatorskiej poddaje się:
 - 1) historyczną kompozycję przestrzenną;
 - 2) elementy dekoracyjne elewacji budynku;
 - 3) geometrię i pokrycie dachu;
 - 4) trwałe elementy wyposażenia i wystroju budynku.
3. Zmiany dotyczące elementów podlegających ochronie konserwatorskiej wymagają każdorazowo uzgodnienia z Lubuskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
4. Wymagane jest utrzymanie budynku w odpowiednim stanie technicznym oraz poddawanie go zabiegom konserwatorskim.
5. Na całym obszarze opracowania obowiązuje konieczność przeprowadzenia badań archeologicznych poprzedzających wszelkie prace budowlane oraz ziemne przy realizacji inwestycji oraz zapewnienie nadzoru archeologicznego nad tymi pracami (zgodnie z art. 36 pkt 1 ust. 5 ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami Dz. U. Nr 162 poz. 1568 z 2003r. i Dz. U. Nr 96 poz. 950 z 2004r.).
6. Kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest on zobowiązany:
 - 1) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;
 - 2) zabezpieczyć przy użyciu dostępnych środków ten przedmiot i miejsce jego odkrycia;
 - 3) niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Burmistrza m. Żary.

Dotychczasowy §7 otrzymuje brzmienie:

Rozdział 6
Zasady kształtowania przestrzeni publicznych

1. Na obszarze objętym zmianą planu przestrzenie publiczne stanowią:

- a) drogi oznaczone na rysunkach zmiany planu symbolami KGP1, KGP2, KZ, KL, KD i KP,
 - b) I teren zieleni urządzonej, izolacyjnej, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem 1, 2 i 3ZP,
 - c) teren wód otwartych, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem W.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację chodników, ścieżek rowerowych oraz elementów małej architektury, takich jak: ławki, przystanki autobusowe, o ile nie koliduje to z użytkowaniem drogi;
2. Zakazuje się gromadzenia terenów publicznych stałymi elementami ogrodzeniowymi.
3. Dopuszcza się sytuowanie w przestrzeniach publicznych:
- a) obiektów małej architektury;
 - b) nośników reklamowych;
 - c) tymczasowych sezonowych obiektów usługowo - handlowych o wielkości do 12m² powierzchni zabudowy;
 - d) urządzeń technicznych;
 - e) zieleni ozdobnej i izolacyjnej;
- pod warunkiem zlokalizowania ich w formie uporządkowanej i ujednoliconej, co do wielkości i wyrazu plastycznego oraz w zgodzie z ładem przestrzennym.

Dotychczasowy § 8 otrzymuje brzmienie:

Rozdział 7

Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami od 1 do 10 PSB o funkcji przemysłowej, składowej, budownictwa oraz ustala się dla nich następujące zasady zagospodarowania:
- 1) nakazuje się:
- a) do produkcji przemysłowej wykorzystywać bazę przede wszystkim surowców krajowych, w tym pochodzenia rolniczego i leśnego oraz stosować nowoczesne proekologiczne technologie,
 - b) tereny składowe w postaci placów i magazynów przeznaczonych na składy surowców, prefabrykatów i wyrobów gotowych stalowych, żeliwnych, metali kolorowych, prefabrykatów betonowych i żelbetowych, z tworzyw sztucznych i drewna itp. oraz hurtownie artykułów chemicznych, spożywczych, przetwórstwa mięsnego i rolniczego, materiałów i wyrobów budowlanych, tarcicy, galanterii drzewnej, szukatorskiej i innych,
 - c) tereny budownictwa przeznaczone dla przedsiębiorstw budowlanych, w tym produkcję elementów budowlanych, przygotowanie produkcji i składowania,
 - d) powierzchnie zabudowaną nie większą niż 60% powierzchni działki,
 - e) powierzchni biologicznie czynnej o wielkości minimum 30% powierzchni działki,
 - f) selektywne gromadzenie odpadów poprodukcyjnych na odpowiednio wyznaczonych miejscach,
 - g) sytuowanie szafek przyłączy kabli elektroenergetycznych na granicy działek,
 - h) gromadzenie odpadów bytowych w wyodrębnionym miejscu z łatwym dostępem komunikacyjnym,
 - i) gromadzenie odpadów bytowych w wyodrębnionym miejscu z łatwym dostępem komunikacyjnym,
 - j) aby ewentualne uciążliwości bądź szkodliwości dla środowiska naturalnego spowodowane przez obiekty lub urządzenia, nie wykraczały poza granice terenów, na których są zlokalizowane,
 - k) zagospodarowanie w granicach własnych działek całości wód opadowych z dachów oraz 50% z dróg i placów;
- 2) zakazuje się:
- a) wysokości budynków powyżej 12,00m,
 - b) wprowadzenia na teren działalności produkcyjnej lub składowej powodującej uciążliwości dla działek sąsiednich bądź szkodliwości dla środowiska naturalnego;

- 3) dopuszcza się:
 - a) lokalizację budowli o wysokości wyższej niż w pkt 5 w przypadkach określonych wymogami technologicznymi,
 - b) lokalizację obiektów towarzyszących budynkom podstawowym, pod warunkiem zachowania ustaleń przypisanych dla danego terenu (garaże, zakładowe stacje paliw),
 - c) lokalizowanie na każdej działce miejsc postojowych dla pojazdów pracowników i klientów,
 - d) lokalizację w granicach działek ewentualnych stacji transformatorowych celem zapewnienia potrzeb elektroenergetycznych,
 - e) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej dla obsługi działki;
2. Wyznacza się tereny usług handlowych, rzemieślniczych, turystycznych i gastronomicznych, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem UHRTG i ustala się dla nich następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) nakazuje się:
 - a) udział powierzchni biologicznie czynnej o wielkości co najmniej 50% powierzchni działki,
 - b) powierzchnię zabudowaną nie większą niż 30% powierzchni działki,
 - c) wysokość zabudowy, licząc od średniego poziomu terenu do kalenicy, nie przekraczającą 15,00m,
 - d) wprowadzenie zieleni towarzyszącej obiektom,
 - e) sytuowanie szafek przyłączy kabli elektroenergetycznych na granicy działek,
 - f) gromadzenie odpadów bytowych w wyodrębnionych miejscach z łatwym dostępem komunikacyjnym,
 - g) aby ewentualne uciążliwości bądź szkodliwości dla środowiska naturalnego spowodowane przez obiekty lub urządzenia, nie wykraczały poza granice terenów, na których są zlokalizowane;
 - 2) zakazuje się:
 - a) wprowadzania na teren działalności powodującej uciążliwości dla działek sąsiednich lub środowiska naturalnego;
 - 3) dopuszcza się:
 - a) usługi rzemieślnicze o profilu wielobranżowym z wykluczeniem rzemiosł powodujących szkodliwość dla ludzi i i środowiska, zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - b) usługi turystyczne w postaci hotelu lub motelu wraz z zapleczem gastronomiczno-rozrywkowym,
 - c) lokalizację obiektów towarzyszących budynkom podstawowym, pod pod warunkiem zachowania ustaleń przypisanych dla danego terenu,
 - d) ażurowe ogrodzenia terenu od strony ulic o wysokości od 0,90 - 1,2m; z wykluczeniem prefabrykatów betonowych,
 - e) lokalizację miejsc postojowych pracowników i klientów,
 - f) lokalizację ewentualnych stacji transformatorowych dla pokrycia potrzeb elektroenergetycznych,
 - g) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej dla obsługi działki,
 - h) prowadzenie dachów stromych krytych dachówką, o nachyleniu połaci od 25% - 45% oraz dachów płaskich.
3. Wyznacza się tereny mieszkalnictwa jednorodzinnego, wolnostojącego z dopuszczeniem usług rzemieślniczych oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami: 1, 2 i 3 MN, UR i ustala się dla nich następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) nakazuje się:
 - a) udział powierzchni biologicznie czynnej o wielkości minimum 40% powierzchni działki,
 - b) powierzchnię zabudowaną nie większą niż 30% powierzchni działki,
 - c) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji + użytkowe poddasze, przy czym wysokość budynku licząc od średniego poziomu otaczającego teren do dolnej krawędzi okapu nie może przekroczyć 8,0m,
 - d) lokalizację garaży w poziomie otaczającego terenu jako wbudowane, dobudowane lub wolnostojące,
 - e) wprowadzenia dachów stromych o jednakowym kącie nachylenia połaci wynoszących

- od 30§ do 45§,
- f) lokalizację dachów budynków usług rzemieślniczych jednokondygnacyjnych w części produkcyjnej z możliwością umieszczenia programu administracyjno - socjalnego oraz powierzchni pomocniczo - produkcyjnej na II kondygnacji,
 - g) posadowienie parteru max. 60cm ponad otaczający teren,
 - h) sytuowanie szafek przyłączy kabli elektroenergetycznych na granicy działek,
 - i) gromadzenie selektywne odpadów bytowych w wyodrębnionych miejscach z łatwym dostępem komunikacyjnym,
 - j) aby ewentualne uciążliwości bądź szkodliwości dla środowiska naturalnego spowodowane przez obiekty lub urządzenia, nie mogą przekraczać poza granice terenów, na których są zlokalizowane,
 - k) na terenie oznaczonym 3MNUR lokalizację części mieszkalnej od strony zachodniej działki;
- 2) zakazuje się:
- a) wydzielenia działek o szerokości frontu mniejszej niż 25m,
 - b) powierzchni zabudowy większej niż 30% obszaru działki,
 - c) wprowadzania na teren działalności usługowej powodującej uciążliwości dla działek sąsiednich bądź szkodliwości dla środowiska naturalnego,
 - d) zabudowy w odległości 7,5m od linii kablowej napowietrznej 20kV, do czasu jej skablowania;
- 3) dopuszcza się:
- a) lokalizację programu usług rzemieślniczych w formie: budynków wolnostojących,
 - b) wbudowanych w budynki mieszkalne,
 - c) dobudowane do budynków mieszkalnych,
 - d) sytuowanie szafek przyłączy elektroenergetycznych na granicy działek,
 - e) gromadzenie selektywne odpadów bytowych i z działalności rzemieślniczej w wyodrębnionych miejscach z łatwym dostępem komunikacyjnym,
 - f) wprowadzenie zieleni ozdobnej i izolacyjnej towarzyszącej budynkom,
 - g) stosowanie ogrodzeń ażurowych od strony ulic o wysokości do 1,50m z wykluczeniem prefabrykatów betonowych o formie zharmonizowanej z charakterem budynku i otaczającym krajobrazem.
4. Wyznacza się teren usług innych i gastronomicznych, oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem UIG i ustala się dla niego następujące zasady zagospodarowania:
- 1) nakazuje się:
- a) adaptację istniejącego budynku o historycznej architekturze w zakresie remontu i przebudowy, przy zachowaniu gabarytu i charakteru zabudowy,
 - b) zachowania w istniejącym budynku elementów wystroju elewacji i detali architektonicznych,
 - c) zachowanie w istniejącym budynku geometrii dachu oraz rodzaju pokrycia dachowego,
 - d) aby wysokość nowej zabudowy nie przewyższała zabudowy istniejącej,
 - e) zharmonizowanie parametrów przestrzennych nowej zabudowy z otoczeniem i substancją istniejącą,
 - f) stosowanie dla nowej zabudowy stromych dachów krytych dachówką o kącie nachylenia połaci dachowych, jak budynek istniejący,
 - g) zachowanie istniejącej zieleni z elementami małej architektury; aby ewentualne uciążliwości bądź szkodliwości dla środowiska naturalnego spowodowane przez obiekty lub urządzenia, nie wykraczały poza granice terenów, na których są zlokalizowane,
 - h) aby powierzchnia zabudowana nie przekraczała 30% wielkości terenu działki,
 - i) udział powierzchni biologicznie czynnej o wielkości minimum 40% powierzchni terenu działki,
 - j) wprowadzenie ozdobnej zieleni towarzyszącej budynkom i innym elementom zagospodarowania,
 - k) usytuowanie szafek przyłączy kabli elektroenergetycznych na granicy działek,
 - l) gromadzenie odpadów bytowych w wyodrębnionych miejscach z łatwym dostępem komunikacyjnym;

- 2) zakazuje się:
 - a) wprowadzenia na teren działki działalności powodującej uciążliwości dla działek sąsiednich, bądź szkodliwości dla środowiska naturalnego;
- 3) dopuszcza się:
 - a) wydzielenie miejsc postojowych dla personelu, użytkowników i gości,
 - b) dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących budynkowi podstawowemu, pod warunkiem zachowania ustaleń przypisanych do terenu,
 - c) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej dla obsługi działki,
 - d) wprowadzenie ogrodzenia o wysokości do 1,2m w formie zharmonizowanej z charakterem zabudowy i krajobrazem, z wykluczeniem prefabrykatów betonowych.
5. Wyznacza się teren usług turystycznych oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem UT i ustala się dla niego następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) nakazuje się:
 - a) przeznaczyć teren w całości pod potrzeby ruchu turystycznego w zakresie zaspokojenia potrzeb higieniczno - konsumpcyjnych i wypoczynku, z zabezpieczeniem odpowiedniej ilości miejsc parkingowych dla pojazdów:
 - osobowych,
 - ciężarowych,oraz z dopuszczeniem lokalizacji stacji paliw z programem uzupełniającym jak:
 - myjnia samochodowa,
 - drobne naprawy,
 - drobny handel (zaspokojenie podstawowych potrzeb podróży),
 - mała gastronomia,
 - motel,
 - b) udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki - minimum 30%,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej o wielkości minimum 40% powierzchni działki,
 - d) wprowadzenie dachów stromych o pochyleniu połaci dachowych od 30° do 45°, z materiałów zharmonizowanych z otoczeniem,
 - e) wprowadzenie zieleni towarzyszącej obiektom oraz izolacyjnej o szerokości 8m od strony drogi klasy GP,
 - f) gromadzenie odpadów bytowych w wyodrębnionych miejscach z łatwym dostępem komunikacyjnym,
 - g) aby ewentualne uciążliwości środowiska naturalnego spowodowane przez obiekty lub urządzenia, nie wykraczały poza granice terenów, na których są zlokalizowane,
 - h) usytuowanie szafki przyłączy kabli elektroenergetycznych na granicy działki,
 - i) wprowadzenie ogrodzenia w formie żywopłotów;
 - 2) zakazuje się:
 - a) wprowadzenia na teren działki działalności powodującej uciążliwości dla działek sąsiednich, bądź szkodliwości dla środowiska naturalnego;
 - 3) dopuszcza się:
 - a) maksymalną wysokość budynków do 12,00m licząc od średniego poziomu terenu przed wejściem do budynku,
 - b) wprowadzenie dachu płaskiego w przypadku lokalizacji stacji paliw,
 - c) w miarę potrzeb wprowadzenia ogrodzenia ażurowego do wysokości 1,20m, z wykluczeniem prefabrykatów betonowych,
 - d) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej dla obsługi działki,
 - e) wprowadzenie usług rzemiosła nieuciążliwego związanego z funkcją podstawową.
6. Wyznacza się teren wód otwartych o użytkowaniu publicznym oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem W i ustala się dla niego następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) nakazuje się,
 - a) zachowanie zieleni istniejącej oraz wzbogacenie istniejącego drzewostanu gatunkami drzew i krzewów, przyjaznych dla człowieka,
 - b) zlokalizowanie pojemników do gromadzenia śmieci,
 - c) zabezpieczenia skarp zbiorników wodnych przed erozją wód opadowych,
 - d) wprowadzenie ciągów pieszych i dróg rowerowych oraz małej architektury służącej wypoczynkowi,

- e) udział powierzchni biologicznie czynnej o wielkości minimum 80% powierzchni działki,
 - f) udział powierzchni zabudowy max. 5% powierzchni całej działki;
- 2) zakazuje się:
- a) wprowadzania na teren działalności powodującej uciążliwości dla użytkowników,
 - b) lokalizacji obiektów nie związanych z funkcją terenu,
 - c) wprowadzenia na teren komunikacji kołowej, z wyjątkiem służącej obsłudze związanej z utrzymaniem terenu,
 - d) wprowadzania ścieków do gruntu;
- 3) dopuszcza się:
- a) lokalizowanie urządzeń rekreacyjnych, wypoczynkowych, ciągów pieszych oraz sezonowej gastronomii z zespołem sanitariatów, do 120m² powierzchni zabudowy,
 - b) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym urządzeń oczyszczania ścieków deszczowych, zbiornika retencyjnego, przepompowni oraz innych urządzeń dla całego terenu,
 - c) dopuszcza się wprowadzenie do zbiorników wód opadowych poprzez zastosowanie urządzeń oczyszczających wodę.
7. Wyznacza się tereny zieleni publicznej oznaczonych na rysunku zmiany planu od 1 do 3 ZP i ustala się dla nich następujące zasady zagospodarowania:
- 1) nakazuje się:
- a) wprowadzenie zieleni w postaci drzew, krzewów i trawników,
 - b) lokalizację ciągów pieszych i ścieżek rowerowych,
 - c) lokalizację pojemników do gromadzenia śmieci;
- 2) zakazuje się:
- a) lokalizowania wszelkich budynków,
 - b) lokalizowania urządzeń nie związanych z funkcją terenu,
 - c) lokalizowania handlu i usług;
- 3) dopuszcza się:
- a) lokalizację nośników reklamowych,
 - b) lokalizację urządzeń technicznych służących terenom, pod warunkiem lokalizacji w formie uporządkowanej i ujednoczonej, co do wielkości i z zachowaniem ładu przestrzennego,
 - c) lokalizację ciągów infrastruktury technicznej niezbędnej do użytkowania terenów sąsiednich, służących obsłudze więcej niż jednej działce.
8. Wyznacza się teren przepompowni ścieków oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem P i ustala się dla niego następujące zasady zagospodarowania:
- 1) nakazuje się odprowadzenie ścieków sanitarnych z najniższej położonych terenów do projektowanej oczyszczalni ścieków poprzez przepompownię.
9. Wyznacza się teren urządzeń gazownictwa zaznaczony na rysunku zmiany planu symbolem EG i ustala się dla niego następujące zasady zagospodarowania:
- 1) teren ten przeznaczony jest dla zlokalizowania ewentualnej, wynikającej z zapotrzebowania energetycznego przyszłych zakładów, stacji redukcyjno - pomiarowej gazu ziemnego, powiązanej z linią przemysłową gazu;
 - 2) nakazuje się wprowadzenie strefy ochronnej od stacji redukcyjnej o szerokości 15m oraz nasadzenie zieleni w postaci krzewów.
10. Wyznacza się teren urządzeń elektroenergetycznych (GPZ) oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem EE i ustala się dla niego następujące warunki zagospodarowania:
- 1) teren ten przewiduje się jako rezerwę dla zlokalizowania głównego punktu zasilania w energię elektryczną tego obszaru, powiązanego linią kablową z linią napowietrzną wysokiego napięcia przebiegającą od strony północno - zachodniej;
 - 2) nakazuje się wprowadzenie strefy ochronnej o szerokości 15m od urządzeń emitujących promieniowanie elektromagnetyczne oraz nasadzenie zieleni w postaci krzewów.
11. Wyznacza się teren stacji transformatorowej oznaczonej na rysunku zmiany planu symbolem E i ustala się dla niego następujące warunki zagospodarowania:
- 1) wielkość wydzielonej działki z dojazdem około 100m²,
 - 2) nakazuje się przede wszystkim obsługę zapotrzebowania energetycznego przyszłych użytkowników terenów mieszkalnictwa jednorodzinnego z dopuszczeniem usług

rzemieślniczych.

12. Wyznacza się tereny komunikacji kołowej oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami: KGP1, KGP2, KZ, KL, KD, KP i ustala się dla nich następujące warunki zagospodarowania:
- 1) KGP1- droga krajowa relacji Żary - Zielona Góra, o ruchu przyspieszonym, jednojezdniowa, docelowo o 4 pasach ruchu, po 3,5m i szerokości pasa drogowego - 35m:
 - a) połączenie drogi krajowej z drogą krajową relacji Żary - Żagań odbywa się przy pomocy skrzyżowania skanalizowanego (ronda),
 - b) zakazuje się projektowania zjazdów indywidualnych,
 - c) dopuszcza się wykonanie jednego zjazdu prawoskrętnego oddzielonego pasem zieleni na drogę KZ, po uzgodnieniu z zarządcą drogi,
 - d) w przekroju poprzecznym drogi należy przewidzieć jednostronnie dwukierunkową ścieżkę rowerową, umożliwiającą poruszanie się pieszych. Odległość ścieżki rowerowej od krawędzi drogi klasy GP musi wynosić minimum 5m,
 - e) nakazuje się nasadzenie zieleni w pasie między ścieżką rowerową a jezdnią. Odległość nasadzeń od krawędzi jezdni - 3,0m,
 - f) nakazuje się wprowadzenie urządzeń związanych z oświetleniem drogi na odcinku obszarów przewidzianych do zainwestowania,
 - g) przejścia dla pieszych należy sytuować w obrębie skrzyżowań lub poza nimi i w odległościach nie mniejszych niż 600m,
 - h) umieszczenie w pasie drogowym urządzeń infrastruktury technicznej nie związanej z drogą, nie może naruszać elementów technicznych drogi oraz nie może przyczynić się do czasowego lub trwałego zagrożenia bezpieczeństwa ruchu albo zmniejszenia wartości użytkowanej drogi,
 - i) wszystkie elementy zagospodarowania pasa drogowego należy projektować zgodnie z aktualnie obowiązującymi warunkami technicznymi projektowania dróg publicznych;
 - 2) KGP2 - droga krajowa (obwodnica m. Żary), odcinek od skrzyżowania z KGP1 do skrzyżowania z drogą wojewódzką relacji Żary - Lubsko o parametrach technicznych jak KGP1;
 - a) w celu połączenia terenów projektowanych z terenami zainwestowanymi po stronie południowej drogi, z innymi rejonami miasta i województwa należy wykonać skrzyżowanie skanalizowane. Pozostałe warunki techniczne dla KGP2 - jak dla KGP1, w punktach "b" i od "d" do "i";
 - 3) KZ - ulica zbiorcza, jednojezdniowa o 2 pasach ruchu po 3,50m i o szerokości pasa ulicznego - 20m;
 - a) dopuszcza się wjazdy bramowe na teren poszczególnych działek,
 - b) w przekroju poprzecznym ulicy należy przewidzieć ścieżkę rowerową oraz chodniki,
 - c) należy zaprojektować oświetlenie ulicy,
 - d) wszystkie elementy zagospodarowania pasa ulicznego należy projektować zgodnie z aktualnie obowiązującymi warunkami technicznymi projektowania ulic,
 - e) postuluje się nasadzenie zieleni w postaci krzewów;
 - 4) 1, 2 i 3 KL - ulica lokalna jednojezdniowa o 2 pasach ruchu po 3,0m i o szerokości pasa ulicznego - 15,0m - 20,0m;
 - a) dopuszcza się wjazdy bramowe na teren poszczególnych działek,
 - b) w przekroju poprzecznym ulicy należy przewidzieć chodnik oraz ścieżki rowerowe,
 - c) należy zaprojektować oświetlenie ulicy,
 - d) wszystkie elementy zagospodarowania pasa ulicznego należy projektować zgodnie z aktualnie obowiązującymi warunkami technicznymi projektowania dróg publicznych;
 - 5) 1 KD - ulica dojazdowa jednojezdniowa o 2 pasach ruchu po 2,50m i szerokości pasa ulicznego 12,0m. Warunki zagospodarowania - jak w pkt 5;
 - 6) 1 - 5 KP - tereny parkingów:
 - a) nakazuje się sytuowanie parkingów dla pojazdów jedno i dwuśladowych na terenach ograniczonych pasami ulicznymi klas KGP, KZ, KL z dojazdami od strony ulic KZ, KL,
 - b) postuluje się nasadzenie zieleni towarzyszącej w postaci krzewów,
 - c) dopuszcza się sytuowanie na terenach zieleni towarzyszącej między placami parkingowymi kiosków z prasą i sezonowych obiektów małej gastronomii,
 - d) nakazuje się wprowadzenie odpowiedniego zgodnego z przepisami oświetlenia,

- e) nakazuje się stosowanie dojazdów do miejsc parkingowych jezdniami o szerokości 6,0m z najzjazdami prostopadłymi na stanowiska postojowe o wymiarach 2,5m x 5,0m.

Po § 8 dodaje się:

Rozdział 8

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - 1) projektowaną sieć rozdzielczą należy podłączyć do istniejącej sieci miejskiej;
 - 2) nakazuje się rozmieszczenie hydrantów p.poż. naziemnych na sieci wodociągowej. Obowiązuje spinanie przewodów w obwody zamknięte (pierścieniowe);
 - 3) dopuszcza się sytuowanie studni;
2. Odprowadzenia ścieków sanitarnych i wód deszczowych
 - 1) obowiązuje projektowanie sieci rozdzielczych;
 - 2) ścieki sanitarne odprowadzać poprzez projektowany system kanalizacji sanitarnej do istniejącego kanału w ul. Przemysłowej. W skład projektowanego systemu kanalizacji sanitarnej wchodzi:
 - a) kanały sanitarne i rurociągi tłoczne zlokalizowane w poboczu pasów rogowych i terenach zielonych,
 - b) przepompownie ścieków sanitarnych zlokalizowanych na terenach oznaczonych symbolami P i W;
 - 3) wody opadowe z terenu działek i dróg odprowadzić poprzez projektowany system kanalizacji deszczowej do odbiornika - rzeki Żarki. W skład projektowanego systemu kanalizacji deszczowej wchodzi:
 - a) kolektory deszczowe, rurociągi tłoczne i rowy otwarte zlokalizowane w poboczach pasów drogowych (z wyłączeniem dróg krajowych) i terenach zieleni,
 - b) zbiornik retencyjny i przepompownie wód opadowych zlokalizowane na terenach oznaczonych symbolem W,
 - c) separator wód opadowych zlokalizowany na terenie oznaczonym 1Z;
 - 4) na terenach działek dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych poprzez studzienki chłonne;
 - 5) zakazuje się projektowania studzienek chłonnych na obszarze strefy ochrony pośredniej ujęć wód podziemnych;
 - 6) dopuszcza się odprowadzenie wód deszczowych do sztucznych zbiorników zlokalizowanych w obrębie działek. Zgromadzoną wodę należy wykorzystywać do celów gospodarczych i p.poż.;
 - 7) do projektowanej sieci kanalizacyjnej dopuszcza się włączenie ścieków z osiedla Grabik - gm. Żary.
3. W zakresie zaopatrzenia terenu w energię elektryczną. Pokrycie potrzeb elektroenergetycznych projektowanego obszaru nastąpi za pomocą:
 - 1) głównego punktu zasilania, oznaczonego na rysunku planu symbolem EE, powiązane przewodem kablowym z projektowaną linią WN, usytuowaną od strony północno - zachodniej działki;
 - 2) kablowych linii średniego napięcia ułożonych w przekrojach poprzecznych pasów ulicznych i doprowadzonych do stacji transformatorowych;
 - 3) sieci rozdzielczych kablowych linii NN z doprowadzeniem do szafek elektrycznych, a następnie przyłączy poszczególnych odbiorców;
 - 4) linii kablowych NN dla celów oświetlenia terenu;
 - 5) wszystkie linie elektromagnetyczne zaprojektować w układzie pierścieniowym.
4. W zakresie zaopatrzenia terenu w gaz dla pokrycia potrzeb grzewczych, technologicznych i bytowych.
 - 1) zaprojektowano sieć rozdzielczą, gazową w pasach ulicznych w obwodach zamkniętych;
 - 2) docelowo projektuje się zasilanie w gaz z projektowanej stacji redukcyjno - pomiarowej gazu oznaczonej symbolem EG powiązanej z istniejącą magistralą Wc usytuowanej od strony wschodniej obszaru;

5. Urządzeń telekomunikacyjnych.
Ustala się, że łączność oparta będzie na projektowanych sieciach: telefonicznej i światłowodowej, usytuowanych w przekrojach poprzecznych ulic i powiązanych z istniejącymi miejskimi centralami.
6. Usuwania nieczystości stałych:
 - 1) nakazuje się usuwanie nieczystości za pomocą pojemników i kontenerów usytuowanych na poszczególnych działkach;
 - 2) wywóz nieczystości transportem komunalnym na wysypisko śmieci.

§ 10.

Rozdział 9

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania oraz podziału nieruchomości

1. Nakazuje się przed podziałem nieruchomości na działki budowlane w przypadku wielu właścicieli, dokonania scalenia gruntów.
2. Nakazuje się wykonanie scalenia gruntów i podziałów działek zgodnie z ustaleniami i rysunkiem zmiany planu.
3. Ustala się następujące zasady podziału działek na terenach:
 - 1) PSB - minimalna wielkość działki - 1 ha;
 - 2) UT:
 - a) minimalna wielkość działki - 0,5 ha,
 - b) podział prostopadły do projektowanych ulic;
 - 3) 1 MNUR:
 - a) maksymalna wielkość działki - 3000m²,
 - b) minimalna wielkość działki - 1200m²;
 - c) linie podziału prostopadłe do projektowanych ulic;
 - 4) 2 MNUR:
 - a) minimalna wielkość działki - 1200m²,
 - b) maksymalna wielkość działki - 4000m²;
 - 5) 3 MNUR:
 - a) minimalna wielkość działki - 0,5 ha.

§ 11.

Rozdział 10

Szczególne warunki zagospodarowania terenu w zakresie obowiązku zapewnienia dostępności terenów i obiektów osobom niepełnosprawnym

1. Realizacja ustaleń zmiany planu w zakresie zagospodarowania terenów i realizacji budynków winna uwzględniać potrzeby osób niepełnosprawnych.
2. Nakazuje się lokalizowanie urządzeń dla niepełnosprawnych.
3. Nakazuje się lokalizację przejść pieszych w poziomie jezdni z różnicami poziomów niwelowanymi pochylniami o nachyleniu zgodnym z obowiązującymi przepisami.
4. Nakazuje się wyposażenie przejść pieszych, w zależności od natężenia ruchu, w sygnalizację wizualną, świetlną i akustyczną.

§ 12.

Rozdział 11

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

1. Ustala się tymczasowy sposób zagospodarowania terenów, dla których zmiana planu przewiduje inne przeznaczenie:
 - 1) dopuszcza się wykorzystanie terenów w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania, zgodnie ze zmianą planu;
 - 2) dopuszcza się zabudowanie obiektami tymczasowymi, jeżeli ich budowa jest niezbędna dla

prawidłowego wykorzystania terenów, ale nie dłużej niż na okres 6 miesięcy.

§ 13.

Rozdział 12
Przepisy końcowe
Ustalenie stawek procentowych

1. Na podstawie art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów przeznaczonych do zagospodarowania ustala się następujące stawki procentowe służące naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości:
 - 1) tereny zabudowy z funkcją mieszkaniową - 30%;
 - 2) tereny pozostałe - 30%.
- § 14. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi miasta Żary.
- § 15. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego i podlega publikacji na stronie internetowej m. Żary oraz wywieszeniu na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Żarach.

ZAŁĄCZNIKI

ZAŁĄCZNIK Nr 1

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO BYŁEGO LOTNISKA
W ŻARACH**

(grafikę pominięto)

ZAŁĄCZNIK Nr 2

**Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego byłego lotniska w Żarach**

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80 poz. 717 ze zmianami) oraz w nawiązaniu do informacji Burmistrza miasta Żary stwierdza się, że osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej nie wniosły żadnych uwag.

ZAŁĄCZNIK Nr 3

**Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą
do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach
publicznych**

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowiące zadania własne gminy w obszarze planu to:

- 1) drogi gminne 1KL, 2KL, KZ - przewiduje się budowę sukcesywnie w miarę potrzeb w latach 2007 - 2008 i po roku 2008;
- 2) zaopatrzenie w wodę - realizację sukcesywnie w latach 2007 - 2008 i po roku 2008;
- 3) odprowadzenie ścieków i wód opadowych - realizacja sukcesywnie w latach 2007 - 2008 i po roku 2008;
- 4) etap przygotowawczy w zakresie wykonanie projektów, podziałów i projektów wykonalności wraz z projektami technicznymi infrastruktury - realizacja w latach 2006.

§ 2. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej które należą do zadań własnych gminy, odbywać się będzie wg. planu rozwoju lokalnego miasta Żary 2004 -

2008r. i obowiązujących przepisów szczegółowych z terminem realizacji uzależnionym od pozyskania środków ze źródeł określonych w § 3.

§ 3. Określa się zasady finansowania wymienionych inwestycji należących do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, z możliwością wykorzystania środków:

- 1) środków pomocowych;
- 2) kredytów i pożyczek;
- 3) udziału inwestorów zewnętrznych, w oparciu o odrębne porozumienia.