



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

Gorzów Wielkopolski, dnia środa, 7 lutego 2018 r.

Poz. 348

UCHWAŁA NR LI/19/2018 RADY MIASTA ŻAGAŃ

z dnia 26 stycznia 2018 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulicy Bolesława Chrobrego i Bolesławieckiej w Żaganiu.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 r., 1875 ze zm.) art. 20 ust. 1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 ze zm), uchwały nr XXXVI/29/2017 Rady Miasta Żagań z dnia 24 kwietnia w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz po stwierdzeniu, że niniejszy plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żagania, przyjętego uchwałą Nr XXIV/45/2008 Rady Miasta Żagań z dnia 24.04.2008 r. uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulicy Bolesława Chrobrego i Bolesławieckiej w Żaganiu.

Rozdział 1. Ustalenia wstępne

§ 1. 1. Integralną częścią uchwały jest:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1, zwany dalej rysunkiem planu;
- 2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3.

2. Przedmiotem ustaleń niniejszej uchwały jest obszar terenów określony w załączniku graficznym, zwany dalej planem.

3. Granice obszaru o powierzchni 62,14 ha objętego uchwałą oznaczono na rysunku planu w skali 1: 1000.

§ 2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 3) przeznaczenie terenów wyrażone symbolami literowymi;
- 4) obszary ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków,
- 5) granica obszaru objętego planem.

§ 3. Ilekroć w ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linie wyznaczające granice terenów o różnym przeznaczeniu, lub różnych zasadach zagospodarowania terenu,

- 2) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć funkcję terenu określającą planowany rodzaj użytkowania terenu, który przeważa na danym terenie przeznaczonym pod realizację inwestycji wraz z obiektami i elementami zagospodarowania towarzyszącego, związanego bezpośrednio z funkcją terenu,
- 3) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć każdy rodzaj użytkowania inny niż podstawowy służący jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, który nie stanowi więcej niż 50% powierzchni terenu przeznaczonego pod realizację inwestycji z wyłączeniem inwestycji uciążliwych dla funkcji podstawowych;
- 4) terenie inwestycji – należy przez to rozumieć działkę lub zbiór działek (nieruchomość) stanowiących obszar przeznaczony do realizacji inwestycji objętej ustaleniami w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi;
- 5) zabudowie zwartej – należy przez to rozumieć zabudowę realizowaną w zespołach budynków z dopuszczeniem sytuowania na granicy działek lub w obrysach działki.
- 6) zabudowie mieszkaniowo - usługowej – należy przez to rozumieć zagospodarowanie i użytkowanie terenu o funkcji usługowej w tym związanej z obsługą rolnictwa: ogrodnictwem, agroturystyką oraz obsługą parkingową, warsztatowo-naprawczą i magazynową oraz funkcją mieszkaniową jednorodzinną wraz z zabudową towarzyszącą – gospodarczą i garażową;
- 7) linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię ściany frontowej obiektów, dla której obowiązują oznaczenia i odległości określone na rysunku planu, a w przypadku ich braku, warunki wynikające z przepisów odrębnych. Nieprzekraczalną linię zabudowy, którą należy rozumieć jako linię, której nie może przekroczyć lico ściany frontowej budynku, do której nie wlicza się elementów wystroju elewacji, obiektów i urządzeń związanych z infrastrukturą techniczną, obsługą komunikacji oraz służących bezpieczeństwu i ochronie, w tym portierni, elementów architektonicznych i wejściowych takich jak zadaszenia, fragmenty dachu, balkony, gzymsy, ganki, wykusze, schody, podesty, pochylnie, tarasy.
- 8) ścianie frontowej lub elewacji frontowej – należy przez to rozumieć ścianę lub elewację obiektu położoną od strony drogi;
- 9) uciążliwości – należy przez to rozumieć przekroczenie standardów jakości środowiska, w tym zjawiska lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla funkcji działki sąsiedniej lub terenu zabudowy istniejącej, a zwłaszcza hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczenie wody, gleby i powietrza, uciążliwych zapachów oraz zanieczyszczenia odpadami - przekraczające obowiązujące wielkości normowe oraz minimalne i maksymalne parametry ustalone w oparciu o warunki wynikające z przepisów odrębnych;
- 10) usługach - należy przez to rozumieć różnego rodzaju usługi komercyjne lub publiczne, które nie powodują uciążliwości dla zabudowy mieszkaniowej występującej łącznie lub dopuszczonej do realizacji na terenie inwestycji, w zakresie działalności m.in. z zakresu: handlu, gastronomii, kształcenia, kultury, rozrywki, kultu religijnego, opieki, zdrowia, sportu, finansów, administracji, bezpieczeństwa publicznego, turystyki i hotelarstwa, drobnych usług rzemieślniczych, z wykluczeniem usług związanych ze złomowaniem i składowaniem odpadów w tym również przetwarzania, demontażu, składowania oraz recyklingu wyrobów zużytych;
- 11) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć sieci, urządzenia i związane z nimi obiekty: wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, ciepłownicze, telekomunikacyjne, melioracji, gazownicze, gospodarowania odpadami, przetworniki energii słonecznej wytwarzające energię elektryczną i ciepłą na potrzeby własne, a także urządzenia infrastruktury drogowej, w tym parkingi, wiaty parkingowe i przystankowe, garaże;
- 12) przepisach odrębnych – rozumie się przez to obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych oraz obowiązujących norm prawnych.

§ 4. W granicach obszarów objętych planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, tereny górnicze, strefy ochronne ujęć wód, obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych oraz obszary osuwania się mas ziemnych, wynikające z przepisów odrębnych.

§ 5. Obszar opracowania obejmuje:

- 1) teren położony w obszarze chronionego krajobrazu „Dolina Bobru”;
- 2) teren położony w dorzeczu Odry i obejmuje obszar jednolitej części wód powierzchniowych o kodzie PLRW60002016931, rzeki Bóbr od Kwisy do kanału Dychowskiego o kodzie PLRW 60002016931 oraz Czarna Wielka od Ziębiny do Bobru o kodzie PLRW60002016899, dla których wymagane jest zachowanie warunków wynikających z przepisów odrębnych w tym ustalenia Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry;
- 3) teren otoczenia zabytku wpisanego do rejestru zabytków pod nr 70 i 2169 - układ urbanistyczno krajobrazowy miasta Żagań;
- 4) obszary stanowisk archeologicznych oznaczonych nr 28,29;
- 5) obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat Q10%;
- 6) obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat Q1%;

§ 6. W planie nie wyznacza się:

- 1) lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych;
- 2) obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 3) obszarów objętych programem rewitalizacji;
- 4) obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 5) terenów służących organizacji imprez masowych.

Rozdział 2. Ustalenia ogólne

§ 7. 1. Na obszarze objętym planem wyznacza się tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

- 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MU** – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 3) **U** - tereny zabudowy usługowej;
- 4) **UP** – teren zabudowy usługowo-produkcyjnej;
- 5) **US** – teren usług sportu i rekreacji;
- 6) **ZL** – teren zieleni leśnej;
- 7) **ZP** - tereny zieleni urządzonej;
- 8) **WS** - teren wód powierzchniowych;
- 9) **E** – teren infrastruktury i elektroenergetyki;
- 10) **KDGP** – teren drogi głównej przyspieszonej;
- 11) **KDL** - teren dróg lokalnych;
- 12) **KDD** – teren dróg dojazdowych;
- 13) **KDW** – teren dróg wewnętrznych;
- 14) **KDX** - teren ciągów komunikacji wewnętrznej.

2. Dla terenów oznaczonych symbolem **MN**, **MU**, **U**, **UP** dopuszcza się zagospodarowanie terenu w formie zieleni urządzonej, placów zabaw oraz miejsc rekreacji i wypoczynku,

3. Dla działek położonych na terenach oznaczonych symbolem **MU**, **U**, **UP** dopuszcza się budowę i montaż obiektów o powierzchni do 50 m² i urządzeń służących bezpieczeństwu i ochronie, a także realizacji obsługi parkingowej, na warunkach wynikających z przepisów odrębnych niezależnie od wyznaczonych linii zabudowy.

§ 8. 1. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy, ustala się:

- 1) lokalizację obiektów zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń zagospodarowania terenowego typu schody, pochylnie;
- 2) na wszystkich terenach dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń zagospodarowania terenowego typu schody, pochylnie, wiaty śmietnikowe, na granicy działki od strony dróg i zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) określona w niniejszej uchwale intensywność zabudowy, powierzchnia terenów biologicznie czynnych oraz powierzchnia zabudowy, nie dotyczy działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną, drogi i garaże;
- 4) dopuszcza się 100% powierzchni zabudowy oraz 0 % powierzchni biologicznie czynnej dla działek wydzielonych po obrysie istniejących budynków oraz urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej w tym boksów garażowych w zespołach powyżej 2 garaży;
- 5) określona w niniejszej uchwale geometria dachów nie dotyczy połączeń lukarn, wykuszy, zadaszenia tarasów, wejść do budynków, garaży, werand i ogrodów zimowych;
- 6) zastosowanie na pokryciach dachowych kolorów w odcieniach brązu, czerwieni, szarego lub czarnego z zachowaniem kolorystyki i materiałów w obiektach podlegających ochronie konserwatorskiej oraz obowiązkach i nakazach określonych w oparciu o przepisy odrębne;
- 7) dla obiektów i konstrukcji o wysokości równej lub większej niż 50 m nad poziom terenu zachowanie przepisów odrębnych;
- 8) zakaz budowy ogrodzeń, graniczących z drogami, z prefabrykatów betonowych wyższych niż 1,8 m;
- 9) zakaz lokalizacji wolnostojących obiektów budowlanych konstrukcji kontenerowej, przyczep, kiosków, blaszanych garaży z wyłączeniem obiektów tynkowanych lub wykończonych materiałami naturalnymi typu cegła, kamień, drewno, z wyłączeniem terenów zabudowy usługowo-produkcyjnej oznaczonej symbolem UP.

2. Dopuszcza się podpiwniczenie budynków, o ile poziom parteru nie przekroczy rzędnej 0,8 m ponad powierzchnię terenu z wyjątkiem obiektów położonych w obszarach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;

- 1) sytuowanie obiektów infrastruktury technicznej, urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń ochrony i bezpieczeństwa mienia, dozoru i kontroli, bezpośrednio na granicy nieruchomości oraz w odległości do 3,0 m;
- 2) przebudowę, nadbudowę, odbudowę i zmianę sposobu użytkowania istniejących obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

- 1) dopuszczalne poziomy hałasu określone wskaźnikami hałasu w przepisach odrębnych, a wyznaczone w planie tereny zainwestowane oznaczone symbolem MU, U, US uwzględnia się do terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 2) na obszarach szczególnego zagrożenia powodziowego nakazuje się wykonanie szczelnych przejść instalacji przez ściany i stropy poniżej poziomu zalania;
- 3) dopuszcza się wyposażenie budynków w zbiorniki na wodę pitną powyżej urządzeń sanitarnych pozwalając na grawitacyjny pobór w czasie zalania;
- 4) ograniczenie uciążliwości wynikającej z charakteru prowadzonej działalności produkcyjnej lub usługowej do granic terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 5) zakaz na terenach mieszkaniowo-usługowych lokalizacji inwestycji uciążliwych dla zabudowy mieszkaniowej, w tym stacji paliw;
- 6) obowiązuje spełnienie szczególnych warunków ochrony środowiska w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego, poprzez:
 - a) zakaz stosowania paliw i urządzeń grzewczych nie spełniających warunków gwarantujących zachowanie dopuszczalnych stężeń zanieczyszczeń w powietrzu, określonych w przepisach odrębnych;

- b) ograniczenie emisji zanieczyszczeń z procesów energetycznego spalania i z palenisk domowych, poprzez zmianę systemu opalania z węglowego na gazowe, olejowe lub elektryczne,
- 7) w obszarze chronionego krajobrazu obowiązuje wypełnienie wymagań w zakresie ochrony przyrody i środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym:
- a) zachowanie prawnie chronionych gatunków roślin i zwierząt w obszarach ich występowania;
 - b) zabrania się realizacji inwestycji, które mogą spowodować pogorszenie stanu środowiska, a w szczególności mogą znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszarów chronionych, naruszać zakazy w nich obowiązujące, lub znacząco negatywnie oddziaływać na siedliska przyrodnicze, chronione gatunki roślin, zwierząt lub grzybów, lub ich siedliska.

§ 10. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się:

1. Na terenie objętym planem wskazuje się następujący obszar objęty ochroną prawną poprzez wpis do rejestru zabytków:

- otoczenie zabytku, którym jest układ urbanistyczno-krajobrazowy miasta Żagań, wpisany wraz z tym otoczeniem do rejestru zabytków pod nr 70 i 2169 (wyznaczony na rysunku planu),

2. Na ww. obszarze:

- 1) zakazuje się wprowadzania zabudowy w formie dominant wysokościowych, wpływających na ekspozycję oraz wartości widokowe i krajobrazowe układu urbanistyczno-krajobrazowego miasta Żagania;
- 2) prowadzenie robót budowlanych wymaga zachowania przepisów odrębnych.

3. Na terenie objętym planem wskazuje się następujące stanowiska archeologiczne ujęte w gminnej ewidencji zabytków (oznaczone na rysunku planu), podlegające ochronie w niniejszym planie:

- nr 27 – Żagań 39 AZP 68-12/27,
- nr 28 – Żagań 40 AZP 68-12/28,
- nr 29 – Żagań 41 AZP 68-12/29;

4. dla terenu stanowisk archeologicznych:

- 1) prace ziemne i roboty budowlane oraz podejmowanie działań inwestycyjnych wymaga zachowania przepisów odrębnych;
- 2) konieczne jest uwzględnienie istniejących stanowisk przy zagospodarowaniu terenów.

5. Na terenie objętym planem wskazuje się następujące obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków, podlegające ochronie w niniejszym planie:

- budynek przemysłowy nr I przy ul. Chrobrego 14 a (dz. nr 1914/2), należący do zespołu fabryki tkanin (oznaczony na rysunku planu),

6. dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków:

- 1) nakazuje się zachowanie historycznego ukształtowania bryły, wysokości, geometrii dachu, kompozycji, wykończenia i wystroju elewacji,
- 2) zakazuje się docieplania elewacji posiadających historyczny detal architektoniczny lub wykończonych historyczną ceramiką licową,
- 3) dopuszcza się wymianę stolarki lub ślusarki okiennej i drzwiowej pod warunkiem odwzorowania formy zewnętrznej stolarki historycznej,

7. dla obiektów, które po wejściu w życie niniejszego planu:

- 1) zostaną włączone do gminnej ewidencji zabytków - obowiązują zasady ochrony określone w ust. 6 niniejszego planu,
- 2) zostaną wyłączone z gminnej ewidencji zabytków - zasady ochrony określone ust. 6 nie obowiązują.

§ 11. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Do przestrzeni publicznych zalicza się tereny:

- 1) dróg publicznych i ciągów komunikacji wewnętrznej;
- 2) wód otwartych,
- 3) zieleni urządzonej.

2. Na terenach przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) zakaz budowy ogrodzeń z wyłączeniem ogrodzeń wymaganych dla zapewnienia bezpieczeństwa;
- 2) stosowanie rozwiązań technicznych i architektonicznych umożliwiających korzystanie oraz swobodne przemieszczanie się osób niepełnosprawnych, niewidomych oraz niedowidzących;
- 3) utrzymanie i pielęgnację istniejącej zieleni wysokiej z dopuszczeniem realizacji elementów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, małej architektury oraz urządzeń rekreacyjno-sportowych i wypoczynkowych;
- 4) zakaz lokalizacji reklam wolnostojących wielkogabarytowych, których przynajmniej jeden wymiar przekracza 2m.

§ 12. 1. W zakresie scalania i podziału gruntów ustala się:

- 1) wydzielanie działek w sposób uwzględniający wymagania istniejących i projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej oraz zapewniający bezpośredni dostęp do drogi wewnętrznej lub publicznej;
- 2) następujące zasady podziału:
 - a) minimalną powierzchnię działki:
 - dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej, usługowo-produkcyjnej i mieszkaniowo-usługowej 800 m²,
 - mieszkaniowej bliźniaczej lub szeregowej 200 m²;
 - b) kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 90° z dopuszczalnym odchyleniem nie większym niż 45°;
 - c) minimalną szerokość frontu działki:
 - 18,0 m dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej, usługowo-produkcyjnej i mieszkaniowo-usługowej,
 - 6,0 m dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej lub szeregowej;
- 3) wyznaczenie działek pod zabudowę lub realizację nowej zabudowy z zachowaniem zgodności z przepisami odrębnymi;
- 4) wydzielane działki pod dościa i dojazdy wewnętrzne wymagają zachowania przepisów odrębnych;
- 5) dopuszcza się wydzielanie dojazdów wewnętrznych służących do obsługi więcej niż 2 działek budowlanych o szerokości min. 6,0m.

2. Dopuszcza się wydzielenie działek na cele polepszenia warunków zagospodarowania nieruchomości sąsiednich oraz na potrzeby realizacji infrastruktury technicznej, garaży oraz dróg o powierzchni min. 5,0 m².

§ 13. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1. Dla projektowanych sieci infrastruktury technicznej, należy zapewnić pasy eksploatacyjne zgodnie z przepisami odrębnymi; przy czym:

- 1) w pasach ochrony funkcjonalnej obowiązuje zakaz sadzenia roślinności wysokiej oraz roślinności o rozbudowanym systemie korzeniowym,
- 2) na trasach projektowanych i istniejących sieci obowiązuje zakaz zabudowy oraz nasadzeń drzew i krzewów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się odstępstwa od zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi lub w przypadku likwidacji sieci.

2. Dla sieci infrastruktury technicznej, wyznacza się pasy ochrony funkcjonalnej terenów wokół projektowanych i istniejących linii elektroenergetycznych napowietrznych, w poziomie:

- 1) dla linii WN-110 kV – 22m (po 11 m po każdej ze stron od osi linii);
- 2) dla linii SN-15 kV (20kV) – 12m (po 6 m po każdej ze stron od osi linii);
3. w pasach ochrony funkcjonalnej obowiązują warunki zgodne z przepisami odrębnymi, w szczególności:
 - 1) obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii według przepisów odrębnych;
 - 2) zapewnienie dojazdu sprzętem specjalistycznym do urządzeń elektroenergetycznych w celu przeprowadzenia prac eksploatacyjnych lub usunięcia awarii;
 - 3) dopuszcza się odstępstwa w zakresie parametrów ochrony funkcjonalnej i sposobu zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;
4. wzdłuż cieków wodnych ustala się:
 - 1) zakaz prowadzenia kanałów i rowów melioracyjnych oraz przedsięwzięć, które mogą wywierać niekorzystny wpływ na ich otulinę biologiczną, utrudniałyby do nich dostęp w ramach powszechnego korzystania z wód lub utrudniałyby prowadzenie prac remontowych i konserwujących prowadzonych przez administratora cieków;
 - 2) zakaz sadzenia drzew i krzewów, prowadzenia upraw polowych oraz grodu nieruchomości w odległości mniejszej niż 3 m od górnych krawędzi cieków wodnych i linii brzegu;
 - 3) zakaz odprowadzania ścieków nieoczyszczonych bezpośrednio do ziemi i wód powierzchniowych, rolniczego wykorzystania ścieków komunalnych oraz składowania odpadów komunalnych i przemysłowych;
5. na obszarze objętym planem obowiązuje wypełnienie wymagań w zakresie ochrony przyrody i środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym:
 - 1) obowiązuje zachowanie prawnie chronionych gatunków roślin i zwierząt w obszarach ich występowania;
 - 2) zabrania się realizacji inwestycji, które mogą spowodować pogorszenie stanu środowiska, a w szczególności mogą znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszarów chronionych, naruszać zakazy w nich obowiązujące, lub znacząco negatywnie oddziaływać na siedliska przyrodnicze, chronione gatunki roślin, zwierząt lub grzybów, lub ich siedliska;
6. na terenie planu występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią Q 1% i Q10%, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują zakazy i zwolnienia wynikające z przepisów ustawy Prawo wodne;
7. na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią wprowadza się zakaz:
 - 1) wykonywania robót oraz czynności utrudniających ochronę przed powodzią, utrudnianie i zmianę warunków przepływu wód powodziowych, spiętrzanie zwierciadła wody lub zwiększających zagrożenie powodziowe z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymaniem wód;
8. Lokalizowanie inwestycji w zasięgu strefy zagrożenia powodzią naraża je na zalewanie i uszkodzenie w przypadku wezbrań powodziowych, a także czasową utratę możliwości korzystania z nieruchomości oraz poniesieniem strat finansowych przez Inwestora w związku z powstałymi w czasie powodzi szkodami materialnymi.

§ 14. W zakresie obsługi komunikacyjnej nakazuje się:

1. utrzymanie powiązań komunikacyjnych obszaru objętego planem z istniejącym układem dróg publicznych znajdującym się poza granicami obszaru objętego planem;
2. zapewnienie miejsc parkingowych na terenie działek budowlanych przeznaczonych pod realizację usług, przy czym:
 - 1) miejsca do parkowania wymagają zachowania przepisów odrębnych,
 - 2) lokalizacja miejsc do parkowania wymaga zachowania dojazdów i dojazdów przystosowanych dla osób niepełnosprawnych.

§ 15. W zakresie infrastruktury technicznej ustala się:

1. lokalizację infrastruktury technicznej w obrębie linii rozgraniczających dróg, ciągów komunikacji lub pasach technicznych infrastruktury technicznej, na warunkach wynikających z przepisów odrębnych;

2. zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej;
3. ustala się odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych, poprzez:
 - 1) budowę, rozbudowę i przebudowę sieci kanalizacji;
 - 2) ścieki przemysłowe przed wprowadzeniem do kanalizacji wymagają podczyszczenia zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) zabrania się realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków na terenach występowania zwierciadła wód podziemnych do 1m p.p.t.;
 - 4) odprowadzanie oczyszczonych ścieków do gruntu jest możliwe, o ile spełniony jest warunek odległości wylotu do najbliższego użytkowego poziomu wód podziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) poziom wylotu powinien być oddzielony warstwą gruntu o miąższości co najmniej 3 m od najwyższego użytkowego poziomu wodonośnego wód podziemnych;
 - 6) zabrania się odprowadzania substancji ropopochodnych do gruntu i wód gruntowych;
4. ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni jezdni, placów manewrowych i parkingów do sieci kanalizacji deszczowej, przy czym:
 - 1) dopuszcza się odprowadzenie do gruntu podczyszczonych wód opadowych i roztopowych ze szczelnych nawierzchni utwardzonych;
 - 2) dopuszcza się odprowadzenie do gruntu niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych;
 - 3) dopuszcza się odprowadzenie kanalizacji deszczowej do rzeki zgodnie z przepisami odrębnymi;
5. zaopatrzenie elektroenergetyczne oraz oświetlenie dróg z sieci elektroenergetycznej, poprzez:
 - 1) budowę i rozbudowę sieci kablowej z istniejących lub projektowanych stacji transformatorowych,
 - 2) budowę, rozbudowę i przebudowę odcinków sieci elektroenergetycznej, które kolidują z planowanym zagospodarowaniem terenów,
 - 3) budowę i montaż indywidualnych instalacji wytwarzających energię elektryczną ze źródeł odnawialnych, z wyłączeniem biogazowni oraz wolnostojących wież z urządzeniami wykorzystujących siłę wiatru;
6. doprowadzenie gazu przewodowego i przyłączenia obiektów na warunkach wynikających z przepisów odrębnych, z dopuszczeniem obsługi z indywidualnych zbiorników gazowych lokalizowanych na posiadanej nieruchomości;
7. gromadzenie odpadów na posiadanej nieruchomości i wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi, lub gminnym planem gospodarki odpadami;
8. zaopatrzenie w energię ciepłą w oparciu o indywidualne źródła grzewcze z wykorzystaniem paliw stałych, gazowych i płynnych, energii elektrycznej oraz energii odnawialnej, z wyłączeniem biogazowni;
9. budowę urządzeń i sieci telekomunikacyjnych i innych urządzeń infrastruktury technicznej, w tym telefonii komórkowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, do czasu realizacji przeznaczenia ustalonego w zapisach planu, dopuszcza się:

1. utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu z możliwością przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków zgodnie z przepisami odrębnymi,
2. budowę dojazdów i dojazdów wewnętrznych oraz parkingów naziemnych,
3. wykorzystanie terenu na cele rekreacyjno – wypoczynkowe,
4. realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe oraz zasady kształtowania zabudowy

§ 17. Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem MN, MN1:

1. w zakresie zasad zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) zachowanie wskaźnika intensywności zabudowy od 0,1 do 1,25;
 - 3) powierzchnię zabudowy kubaturowej do 50% powierzchni działki;
 - 4) zachowanie terenu biologicznie czynnego stanowiącego min. 50% powierzchni działki;
 - 5) zapewnienie miejsc parkingowych w ilości co najmniej 1 miejsce na działce lub garaż;
 - 6) realizację obsługi komunikacyjnej poprzez zachowanie istniejących zjazdów lub budowę dojazdów i dojazdów wewnętrznych;
 - 7) w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią określonego na rysunku planu:
 - a) obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych;
 - b) na terenie oznaczonym symbolem MN1 obowiązuje zakaz wprowadzania nowej zabudowy kubaturowej;
2. w zakresie kształtowania zabudowy, wyznacza się:
- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy na przedłużeniu istniejącej zabudowy i zgodnie z rysunkiem planu - 3,0 do 21,0m;
 - 2) szerokość elewacji frontowej projektowanych budynków mieszkalnych od 10m do 20m, a gospodarczych i garaży od 3m do 12,0m
 - 3) maksymalną wysokość budynków do 12 m;
 - 4) ilość kondygnacji nadziemnych od 1 do 3, w tym poddasza użytkowe;
 - 5) kształtowanie dachów jako dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci mieszczącym się w przedziale 20-45 stopni;
3. dopuszcza się:
- 1) dla budynków gospodarczych i garażowych maksymalnie 1 kondygnację nadziemną oraz wysokość maksymalnie 7 m;
 - 2) realizację dachów płaskich jednospadowych w zabudowie gospodarczej, garażach, gankach, wiatkach i zadaszeniach tarasów.
- § 18.** Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem **MU**:
1. w zakresie zasad zagospodarowania terenu, ustala się:
 - 1) teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, w układzie zabudowy wolnostojącej;
 - 2) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 2,1;
 - 3) powierzchnię zabudowy kubaturowej do 70% powierzchni działki;
 - 4) zachowanie terenu biologicznie czynnego stanowiącego min. 30% powierzchni działki;
 - 5) zapewnienie miejsc parkingowych w ilości co najmniej 1 miejsce na mieszkanie, i na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług;
 - 6) realizację obsługi komunikacyjnej poprzez zachowanie istniejących zjazdów lub budowę dojazdów i dojazdów wewnętrznych;
 - 7) realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej lub mieszanej;
 2. w zakresie kształtowania zabudowy, wyznacza się:
 - 1) nieprzekraczalną linią zabudowy zgodnie z rysunkiem planu - 6,0 do 8,0m;
 - 2) szerokość elewacji frontowej projektowanych budynków od 6 m do 21m;
 - 3) maksymalną wysokość budynków do 15m;
 - 4) ilość kondygnacji nadziemnych od 1 do 3 w tym poddasza użytkowe;

5) kształtowanie dachów jako dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci mieszczącym się w przedziale 20-40 stopni,

3. dopuszcza się:

- 1) realizację obiektów gospodarczych, magazynowych oraz garaży jednokondygnacyjnych o wysokości do 5 m;
- 2) realizację dachów płaskich jednospadowych w zabudowie gospodarczej, magazynowej lub garażowej.

§ 19. Na terenie oznaczonym na rysunku symbolem **U**:

1. w zakresie zasad zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) teren zabudowy usługowej w układzie wolnostojącym lub zespole zabudowy zwartej;
- 2) zachowanie wskaźnika intensywności zabudowy od 0,1 do 2,1;
- 3) powierzchnię zabudowy kubaturowej do 70% powierzchni działki;
- 4) zachowanie terenu biologicznie czynnego stanowiącego min. 20% powierzchni działki;
- 5) jedno miejsce postojowe na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej usług;
- 6) realizację obsługi komunikacyjnej poprzez zachowanie istniejących zjazdów lub budowę dojazdów i dojazdów wewnętrznych;

2. w zakresie kształtowania zabudowy, wyznacza się:

- 1) nieprzekraczalną linią zabudowy zgodnie z rysunkiem planu - 6,0m;
- 2) szerokość elewacji frontowej projektowanych budynków od 10 m do 25 m, z dopuszczeniem 3 m dla garaży;
- 3) maksymalną wysokość budynków do 15 m,
- 4) ilość kondygnacji naziemnych od 1 do 3 w tym poddasza użytkowe;
- 5) kształtowanie dachów jako dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci mieszczącym się w przedziale 20-45 stopni,

3. dopuszcza się:

- 1) dla budynków gospodarczych i garażowych maksymalnie 1 kondygnację nadziemną oraz wysokość maksymalnie 7 m;
- 2) dopuszcza się realizację dachów płaskich jednospadowych w zabudowie gospodarczej, garażach, gankach lub tarasach oraz wiatlach.

§ 20. Na terenie oznaczonym na rysunku symbolem **US**:

1. w zakresie zasad zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) teren zabudowy usług sportu i rekreacji;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 2,1;
- 3) powierzchnię zabudowy do 70% powierzchni działki;
- 4) zachowanie terenu biologicznie czynnego stanowiącego min. 20% powierzchni działki;
- 5) jedno miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni zabudowy usługowej;
- 6) realizację obsługi komunikacyjnej poprzez zachowanie istniejących zjazdów lub budowę dojazdów i dojazdów wewnętrznych;
- 7) w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią określonego na rysunku planu, obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych;

2. w zakresie kształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalną linią zabudowy zgodnie z rysunkiem planu -10,0m;

- 2) szerokość elewacji frontowej projektowanych budynków od 6m do 100m;
- 3) maksymalną wysokość budynków do 15m;
- 4) ilość kondygnacji naziemnych od 1 do 3;
- 5) kształtowanie dachów jako dachy płaskie, łukowe lub strome symetryczne, o kącie nachylenia połaci mieszczącym się w przedziale 10-45 stopni.

§ 21. Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem **UP**:

1. w zakresie zasad zagospodarowania ustala się:

- 1) teren zabudowy usługowo-produkcyjnej z dopuszczeniem funkcji magazynowo-składowej;
- 2) realizację zabudowy w układzie wolnostojącym lub w zespole zabudowy zwartej;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 1,4,
- 4) powierzchnię zabudowy do 70% powierzchni działki;
- 5) zachowanie terenu biologicznie czynnego stanowiącego minimum 30% powierzchni działki;
- 6) jedno miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego lub produkcyjnego;
- 7) w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią określonego na rysunku planu, obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych;

2. w zakresie kształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalną linię zabudowy w obrysie istniejących budynków i wyznaczoną na rysunku planu - 10m;
- 2) szerokość elewacji frontowej projektowanych budynków od 10 m do 120 m,
- 3) maksymalną wysokość budynków do 15m z wyłączeniem konstrukcji i urządzeń technologicznych,
- 4) ilość kondygnacji naziemnych od 1 do 2;
- 5) kształtowanie dachów jako dachy płaskie lub strome, o kącie nachylenia połaci mieszczącym się w przedziale 20-45 stopni;
- 6) dopuszcza się realizację obiektów technologicznych do 25 m.

§ 22. Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem **ZP**:

1. w zakresie zasad zagospodarowania ustala się:

- 1) teren zieleni urządzonej,
- 2) wysokość obiektów do 5,0m,
- 3) powierzchnię zabudowy do 30% powierzchni działki,
- 4) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej na minimalnie 70% powierzchni terenu;
- 5) w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią określonego na rysunku planu, obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych;

2. dopuszcza się:

- 1) lokalizację ciągów pieszych i rowerowych oraz urządzeń infrastruktury technicznej,
- 2) budowę i montaż obiektów małej architektury i urządzeń sportowych,
- 3) realizację lokalizację boisk oraz placów zabaw, rekreacji lub miejsc wypoczynku,
- 4) budowę dojazdów i dojazdów wewnętrznych oraz parkingów do 20 miejsc postojowych w jednym zespole.

§ 23. Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem **ZL**:

1. ustala się teren zieleni leśnej z zachowaniem warunków:

- 1) prowadzenia gospodarki leśnej;

- 2) dopuszczenia powierzchni zabudowy związanej z prowadzoną gospodarką leśną do 1% powierzchni działki;
- 3) zachowanie terenu biologicznie czynnego w użytkowaniu leśnym stanowiącego min. 90% powierzchni działki;
- 4) w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią określonego na rysunku planu, obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych;

2. dopuszcza się:

- 1) budowę ciągów infrastruktury technicznej i komunikacji pieszo-rowerowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) lokalizację miejsc postojowych służących do obsługi turystyki do 10 miejsc postojowych w jednym zespole.

§ 24. Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem **WS**:

1. w zakresie zasad zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) teren wód powierzchniowych i urządzeń melioracji;
- 2) powierzchnię terenu biologicznie czynnego stanowiącego min. 70% powierzchni działki;
- 3) w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią określonego na rysunku planu, obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych;

2. dopuszcza się:

- 1) realizację przedsięwzięć hydrotechnicznych zakresie utrzymania urządzeń melioracji wodnych;
- 2) zagospodarowanie terenu i budowę obiektów związanych z zapewnieniem ochrony przeciwpowodziowej;
- 3) budowę ciągów infrastruktury technicznej i komunikacji.

§ 25. Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem **KDGP**, ustala się:

1. teren drogi głównej przyspieszonej o szerokości w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu od 17,0 do 36,0 m;

2. utrzymanie parametrów drogi w granicach wydzielonej działki;
3. obsługa komunikacyjna terenów sąsiednich poprzez drogi wewnętrzne zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 26. Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem **KDL**, ustala się:

1. tereny dróg lokalnych jak na rysunku planu;
2. szerokości w liniach rozgraniczających od 12,0 m do 27,0 m;
3. dopuszcza się zwężenia do 5,0 m i odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi;
4. utrzymanie istniejących dróg w granicach wydzielonych działek;
5. lokalizację jezdni oraz chodników zgodnie z przepisami odrębnymi;
6. dopuszcza się lokalizację ciągów pieszo – rowerowych.

§ 27. Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem **KDD**, ustala się:

1. tereny dróg dojazdowych o szerokości w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu od 12,0 do 17,0 m;

2. dopuszcza się zwężenia do 5,0m i odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi;
3. utrzymanie istniejących dróg w granicach wydzielonych działek;
4. lokalizację jezdni oraz chodników zgodnie z przepisami odrębnymi;
5. dopuszcza się lokalizację ciągów pieszo – rowerowych.

§ 28. Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem **KDW** ustala się:

1. tereny dróg wewnętrznych jak na rysunku planu;
2. szerokości w liniach rozgraniczających od 5,0 m do 15,0 m
3. dopuszcza się:
 - 1) w strefie zamieszkania realizację ulic bez wyodrębnionych jezdni i chodników;
 - 2) lokalizację ścieżek rowerowych wzdłuż jezdni.

§ 29. Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem **KDX** ustala się:

1. tereny ciągów komunikacji wewnętrznej jak na rysunku planu;
2. szerokość w liniach rozgraniczających od 2,5 m do 10,0 m;
3. dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej oraz jednostronnych chodników.

§ 30. Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem **E** ustala się:

1. tereny infrastruktury i elektroenergetyki;
2. lokalizację stacji transformatorowych kubaturowych (kontenerowych);
3. dopuszcza się lokalizację:
 - 1) sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 2) stanowiska postojowego dla pojazdów obsługi technicznej;
 4. dopuszcza się wydzielenie działek pod stację transformatorową nie mniejszych niż 42 m²;
 5. linie rozgraniczające teren stanowią nieprzekraczalne linie zabudowy;
 6. powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 80% powierzchni działki;
 7. wysokość zabudowy nie może być wyższa niż 4,50 m;
 8. kształtowanie dachów jako dachy płaskie jednospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 5° do 50°, kryte dachówką lub blachą;
 9. powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 5% powierzchni działki budowlanej.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

§ 31. Na podstawie art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów przeznaczonych do zagospodarowania ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

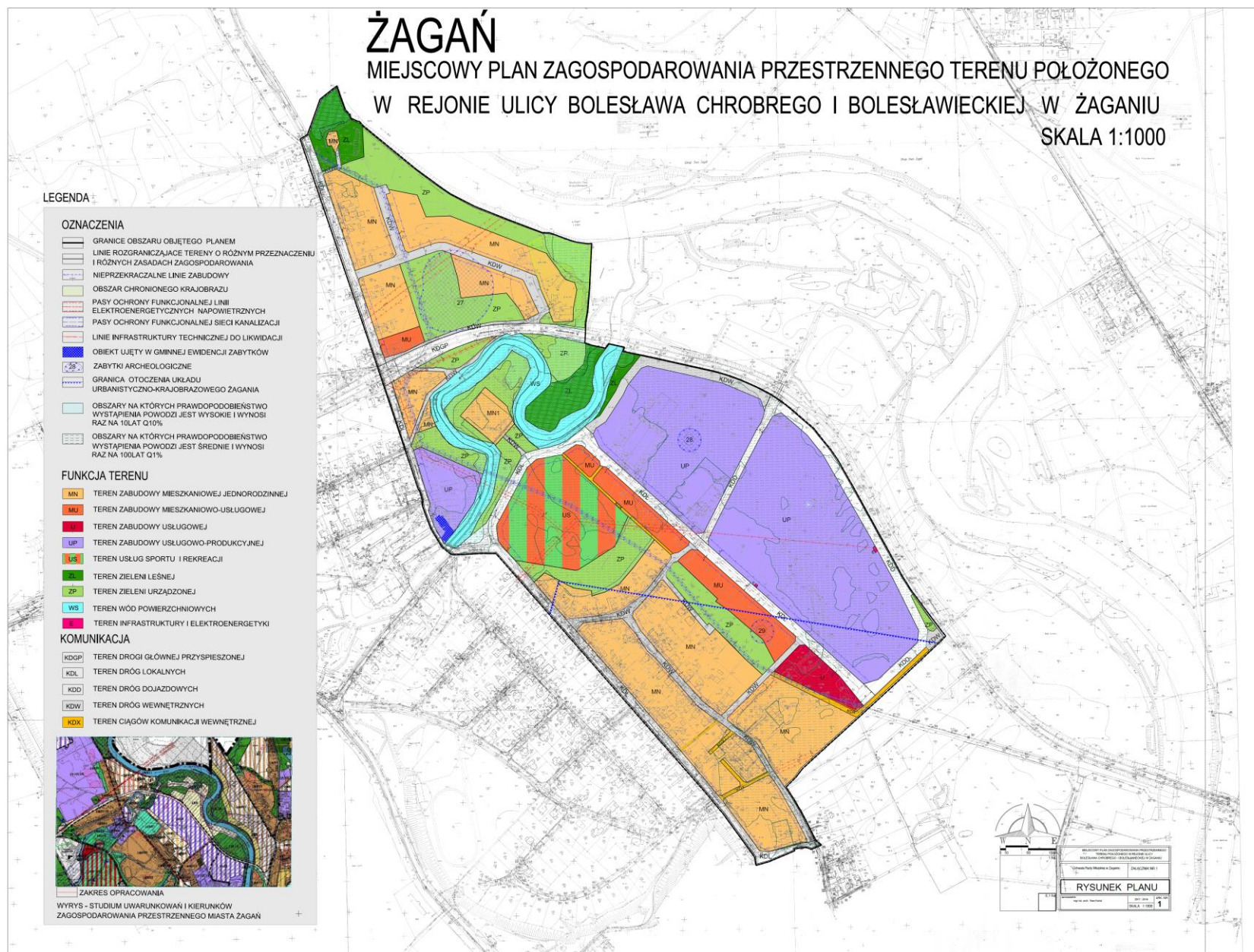
§ 32. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Żagań.

§ 33. W zakresie ustaleń w granicach określonych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 niniejszej uchwały tracą moc: Uchwała Nr XV/73/2007 Rady Miasta Żagań z dnia 12 września 2007r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulicy Asnyka, Bolesławieckiej i Chrobrego w Żaganiu oraz Uchwała Nr XXVII/59/2012 Rady Miasta Żagań z dnia 31.08.2012 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego na północ od ulicy Asnyka w Żaganiu

§ 34. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego i podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta w Żaganiu.

Przewodnicząca Rady
Miasta Żagań

Wanda Winczaruk



Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr LI/19/2018
Rady Miasta Żagań
z dnia 26 stycznia 2018 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIASTA ŻAGAŃ O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG
WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU
POŁOŻONEGO W REJONIE ULICY BOLESŁAWA CHROBREGO I BOLESŁAWIECKIEJ
W ŻAGANIU.**

W związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.), stwierdza się, że do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulicy Bolesławieckiej i Chrobrego w Żaganiu złożono uwagi podlegających rozstrzygnięciu.

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr LI/19/2018
Rady Miasta Żagań
z dnia 26 stycznia 2018 r.

**ROZSTRZYGNIECIE RADY MIASTA ŻAGAŃ 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**

1. Sposób realizacji, zapisanych w planie inwestycji należących do zadań własnych gminy:

- 1) realizacja w oparciu o obowiązujące przepisy w tym Prawo zamówień publicznych,
- 2) w oparciu o inne przepisy branżowe,
- 3) terminy realizacji poszczególnych zadań – etapowane.

2. Realizacja inwestycji musi być zgodna z obowiązującymi przepisami i normami.

3. Sposób realizacji inwestycji może ulec modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki.