

---

# MIASTO ŻAGAŃ

---

## MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OŚRODKA USŁUGOWEGO DLA ZACHODNIEJ CZĘŚCI MIASTA ŻAGANIA CENTRUM-ZACHÓD



Uchwała Nr ..... Rady Miasta Żagań z dnia ..... r.

**PROJEKT UCHWAŁY**  
luty 2014 r.

---

- PROJEKT -

**Uchwała Nr .....**  
**Rady Miasta Żagań**  
**z dnia ..... r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ośrodka usługowego dla zachodniej części miasta Żagania Centrum-Zachód.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r., poz. 594 z późn. zm.<sup>1</sup>) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.<sup>2</sup>), w związku z Uchwałą Nr XXXIX/48/2013 Pełniącej Funkcję Rady Miasta Żagań z dnia 16 maja 2013 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XLIX/171/2009 Rady Miasta Żagań z dnia 12 listopada 2009 roku w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ośrodka usługowego dla zachodniej części miasta Żagań Centrum-Zachód, po stwierdzeniu, że nie występuje naruszenie ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żagań, uchwalonego uchwałą Nr XXIV/45/2008 Rady Miasta Żagań z dnia 24 kwietnia 2008 roku, Rada Miasta Żagań uchwała, co następuje:

§1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ośrodka usługowego dla zachodniej części miasta Żagań Centrum-Zachód.

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

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

- 1) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miasta Żagań o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ośrodka usługowego dla zachodniej części miasta Żagań Centrum-Zachód;
- 2) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie 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.

§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 niniejszej uchwały;
- 2) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 3) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie na rysunku planu miejscowego, rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi o przeznaczeniu określonym symbolem literowym i numerem;
- 5) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi, zajmujące łącznie nie mniej niż 60% powierzchni terenu, o ile ustalenia szczegółowe dla terenu nie ustalają inaczej;
- 6) przeznaczeniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, inne niż podstawowe, które stanowi uzupełnienie lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, jednocześnie nie kolidując z nim lub nie wykluczając możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym, zajmujące łącznie nie więcej niż 40% powierzchni terenu, o ile ustalenia szczegółowe dla terenu nie ustalają inaczej;
- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię której nie może przekroczyć żadna ściana zabudowy, przy czym zabudowa nie musi być usytuowana na tej linii, okapy i gzymsy mogą przekroczyć tę linię o nie więcej niż 0,5 m, a balkony, galerie, werandy, wykusze, zadaszenia wejściowe, tarasy lub schody zewnętrzne o nie więcej niż 2,5 m; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą zabudowy istniejącej, w tym przypadku jej przebudowy, a także urządzeń, obiektów i sieci

<sup>1</sup> Zmiana wymienionej ustawy została ogłoszona w Dz. U. z 2013 r., poz. 645.

<sup>2</sup> Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2012 r., poz. 951 i 1445, z 2013 r. poza. 21 i 405.

**MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
OŚRODKA USŁUGOWEGO DLA ZACHODNIEJ CZĘŚCI MIASTA ŻAGANIA CENTRUM-ZACHÓD**

---

infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingów, ogrodzeń i małej architektury oraz nośników reklamowych;

- 8) dachu symetrycznym – należy przez to rozumieć, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, dach wielospadowy lub dwuspadowy, założony na zasadniczej bryle budynku, o jednakowych kątach nachylenia głównych połąci dachowych, zbiegających się w jednej kalenicy, z dopuszczalnym wzbogaceniem formy dachu przez wprowadzenie lukarn, świetlików, itp. elementów;
- 9) dominancie przestrzennej – należy przez to rozumieć obiekt budowlany, który koncentruje uwagę obserwatora w pewnym obszarze ze względu na swoją wyróżniającą formę architektoniczną;
- 10) zabudowie mieszkaniowo-usługowej – należy przez to rozumieć zabudowę, w ramach której w jednym budynku realizowane są funkcje mieszkaniowe i usługowe;
- 11) zabudowie usługowej – należy przez to rozumieć zabudowę, w ramach której realizowane są wyłącznie funkcje usługowe z zakresu handlu detalicznego i hurtowego (w obiektach o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 2000m<sup>2</sup>), gastronomii, rzemiosła, kultury i rozrywki, sportu, instytucji finansowych i ubezpieczeniowych, siedzib stowarzyszeń, związków, izb zawodowych i gospodarczych, jednostek projektowych i consultingowych, instytucji gospodarczych, środków masowej komunikacji i łączności oraz innych, których powyższe grupy nie dotyczą bezpośrednio, a mają charakter usługi i obsługi realizowanych bez wyposażania w instalacje o charakterze produkcyjnym i z wyłączeniem instalacji oraz obiektów powodujących uciążliwości dla terenów sąsiednich, w tym z wyłączeniem stacji paliw (o ile ustalenia szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej);
- 12) obiektach i urządzeniach infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć sieci, linie i obiekty techniczne niezbędne do funkcjonowania sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, ciepłowniczej, elektrycznej (z wyłączeniem elektrowni wiatrowych), gazowej i telekomunikacyjnej, w tym przyłącza sieci;
- 13) wielkogabarytowym nośniku reklamowym – należy przez to rozumieć wolnostojący lub zamontowany na obiekcie nośnik reklamy o powierzchni przekraczającej 4m<sup>2</sup> lub o wysokości bądź szerokości przekraczającej 2m.

2. Niezdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) przeznaczenia terenów:
  - a) MU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
  - b) U – tereny zabudowy usługowej,
  - c) UC,U – tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup> oraz zabudowy usługowej,
  - d) UKS,ZC – tereny obiektów sakralnych oraz cmentarzy,
  - e) ZP – tereny zieleni urządzonej,
  - f) E – tereny obiektów i urządzeń zaopatrzenia w energię elektryczną,
  - g) KDGP – teren drogi głównej ruchu przyspieszonego,
  - h) KDG – teren drogi głównej,
  - i) KDZ – teren drogi zbiorczej,
  - j) KDL – teren drogi lokalnej,
  - k) KDD – teren drogi dojazdowej,
  - l) KDW – teren drogi wewnętrznej;
- 6) zasięg strefy ochrony konserwatorskiej oraz ochrony ekspozycji obszaru zabytkowego zespołu urbanistyczno-krajobrazowego miasta Żagania.

2. Pozostałe elementy rysunku planu miejscowego mają charakter informacyjny.

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
OŚRODKA USŁUGOWEGO DLA ZACHODNIEJ CZĘŚCI MIASTA ŻAGANIA CENTRUM-ZACHÓD**

---

- §4. Z uwagi na brak występowania zagadnień na terenie opracowania planu miejscowego lub brak potrzeb nie określa się:
- 1) zasad ochrony przyrody;
  - 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
  - 3) terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, terenów górniczych oraz obszarów osuwania się mas ziemnych
  - 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.
- §5. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami **1-4 MU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej**, dla których ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe:
    - a) tereny zabudowy mieszkaniowej,
    - b) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
    - c) tereny zabudowy usługowej;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające:
    - a) zieleń urządzona,
    - b) drogi,
    - c) ciągi pieszo-jezdne i piesze,
    - d) ścieżki rowerowe,
    - e) parkingi,
    - f) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
- §6. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **1 U – tereny zabudowy usługowej**, dla którego ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające:
    - a) zabudowa mieszkaniowo-usługowa,
    - b) zieleń urządzona,
    - c) drogi,
    - d) ciągi pieszo-jezdne i piesze,
    - e) ścieżki rowerowe
    - f) parkingi,
    - g) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
- §7. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami **1-5 UC,U – tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> oraz tereny zabudowy usługowej**, dla którego ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej oraz obsługi komunikacji, w tym stacje paliw;
    - a) tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
    - b) tereny zabudowy usługowej;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające:
    - a) zieleń urządzona i nieurządzona,
    - b) drogi,
    - c) ciągi pieszo-jezdne i piesze,
    - d) ścieżki rowerowe,
    - e) parkingi,
    - f) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - 3) zakaz wprowadzania funkcji mieszkaniowej.

- §8. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **1 UKS,ZC – tereny obiektów sakralnych oraz cmentarzy**, dla którego ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe:
    - a) tereny obiektów sakralnych,
    - b) cmentarze;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające:
    - a) zieleń urządzona,
    - b) ciągi piesze,
    - c) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
- §9. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **1-3 ZP – tereny zieleni urządzonej**, dla których ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające:
    - a) obiekty małej architektury,
    - b) ciągi piesze,
    - c) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
- §10. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami **1-3 E – tereny obiektów i urządzeń zaopatrzenia w energię elektryczną**, dla których ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny obiektów i urządzeń zaopatrzenia w energię elektryczną;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz obiekty infrastruktury drogowej;
- §11. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami **1-3 KDZ – tereny dróg zbiorczych**, dla których ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi zbiorczej;
  - 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, lecz nie mniej niż 20 m.
- §12. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **1 KDL – tereny dróg lokalnych**, dla którego ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi lokalnej;
  - 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, lecz nie mniej niż”
    - a) 10 m dla terenu 1 KDL,
    - b) 11 m dla terenów 2-3 KDL.
- §13. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami **1-2 KDD – tereny dróg dojazdowych**, dla których ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi dojazdowej;
  - 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, lecz nie mniej niż:
    - a) 6,0 m dla terenu 1 KDD,
    - b) 8,9 m dla terenu 2 KDD,
    - c) 7,2 m dla terenu 3 KDD.
- §14. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **1 KDW – tereny dróg wewnętrznych**, dla którego ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi wewnętrznej;
  - 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, lecz nie mniej niż 8 m.
- §15. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

**MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
OŚRODKA USŁUGOWEGO DLA ZACHODNIEJ CZĘŚCI MIASTA ŻAGANIA CENTRUM-ZACHÓD**

---

- 1) nakaz zachowania istniejących elementów zieleni pomiędzy liniami rozgraniczającymi tereny dróg a liniami zabudowy, z możliwością ich przekształcenia celem spójnego zagospodarowania terenu;
- 2) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych oraz ogrodzeń pełnych;
- 3) zakaz lokalizacji wielkogabarytowych nośników reklamowych;
- 4) zakaz lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych;
- 5) zakaz lokalizacji telebimów ledowych;
- 6) nakaz dostosowania formy, układu oraz wyglądu nośników reklamowych do kompozycji całej elewacji, z preferencją stosowania tablic z metali półszlachetnych, z przezroczystego lub półprzezroczystego tworzywa, drewna oraz form metaloplastyki;
- 7) zakaz umieszczania nośników reklamowych na detalu architektonicznym;
- 8) zakaz stosowania tablic i szyldów reklamowych lub innych przedmiotów służących reklamie, które nie stanowią całości kompozycyjnej budynku, utrzymanej w jednej konwencji stylistycznej, dostosowanej do charakteru historycznego zespołu urbanistycznego;
- 9) dopuszczenie stosowania nośników reklamowych na obiektach pod warunkiem, że łączny wymiar wszystkich nośników reklamowych nie może przekroczyć 10% powierzchni elewacji frontowej;
- 10) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, których wysokość nie może przekroczyć ustalonej wysokości zabudowy na terenie;
- 11) nakaz lokalizacji budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy;
- 12) zakaz realizacji budynków z dachami o przesuniętej w pionie kalenicy oraz o niesymetrycznych spadkach połaci.

§16.1. Ochronie na podstawie przepisów odrębnych podlegają:

- 1) część obszaru objętego opracowaniem, zlokalizowanego na terenie zabytku wpisanego do rejestru pod nr 70 i 2169 – miasta Żagań oraz zespołu urbanistyczno-krajobrazowego Żagania, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu miejscowego;
- 2) część obszaru objętego opracowaniem, zlokalizowanego na terenie zabytku wpisanego do rejestru pod nr 70 i 2169 – otoczenia miasta Żagań oraz zespołu urbanistyczno-krajobrazowego Żagania, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu miejscowego;
- 3) cmentarz przy kościele Nawiedzenia NMP wraz z obiektami na jego terenie, wpisany do rejestru zabytków na mocy decyzji 705 – nr rejestrowy L-49/01:
  - a) dwie barokowe bramy cmentarne (od strony ulic Podgórznej i Piaskowej),
  - b) kaplica Namaszczenia z 1691 r.,
  - c) barokowa kostnica (kaplica) 1 1691 r.,
  - d) neoromańska kaplica grobowa księżnej żagańskiej,
  - e) barokowa figura niewiasty wykorzystywana wtórnie jako rzeźba nagrobna,
  - f) nagrobek Johanna Kliche,
  - g) nagrobek Augustyna Nicka,
  - h) tablica upamiętniająca Hermanna Wentzla,
  - i) tablica upamiętniająca Karla Heintzego,
  - j) nagrobek architektoniczny z około 1900 r.,
  - k) fragmenty zabytkowych płyt nagrobnych, krzyże oraz żeliwne ogrodzenie znajdujące się na terenie cmentarza,
  - l) starodrzew cmentarny;
- 4) kościół p.w. Nawiedzenia NMP, wpisany do rejestru zabytków nr 326;
- 5) Kaplica Bożego Grobu, wpisana do rejestru zabytków nr 2083;
- 6) kamienica przy ul. Ks. Żaganny 1, wpisany do rejestru zabytków nr L-543/A;
- 7) budynek przy ul. Ks. Żaganny 3, ujęty w ewidencji zabytków;
- 8) obiekty zespołu fabrycznego piekarni przy ul. Ks. Żaganny 9, ujęte w ewidencji zabytków:
  - a) piekarnia z magazynem pieczywa,
  - b) ciastkarnia,
  - c) piekarnia bułek,

**MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
OŚRODKA USŁUGOWEGO DLA ZACHODNIEJ CZĘŚCI MIASTA ŻAGANIA CENTRUM-ZACHÓD**

---

- d) budynek administracyjny,
- e) ciastkarnia, budynek mieszkalny,
- f) magazyn,
- g) warsztat-kuźnia.

2. Dla obszarów wymienionych w §16 ust. 1 pkt 1 i 2 obowiązuje:

- 1) uwzględnienia przy kształtowaniu parametrów (skali, bryły, geometrii dachu, wysokości) nowej zabudowy walorów kulturowych obszarów w kontekście otaczającej zabudowy przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej;
- 2) lokalizacja nowej zabudowy o gabarytach i wysokości nawiązującej do zabudowy istniejącej obok, na zasadach określonych w §20 niniejszej uchwały;
- 3) zakaz realizacji obiektów w formie dominant przestrzennych zaburzających ekspozycję historycznego układu urbanistyczno-krajobrazowego miasta Żagań, w szczególności umieszczania obiektów masztowych na budynkach oraz sytuowania obiektów masztowych wolnostojących;
- 4) zakaz realizacji pokryć dachowych z blachy dachówkopodobnej,
- 5) zakaz realizacji elewacji budynków z blachy, paneli stalowych i z tworzyw sztucznych,
- 6) nakaz zachowania nawierzchni o wartościach historycznych oraz elementów komponowanej zieleni i starodrzewu;
- 7) nakaz stosowania materiałów wykończeniowych określonych w §20 niniejszej uchwały;
- 8) nakaz stosowania materiałów wykończeniowych elewacji i dachów o wysokiej jakości estetycznej;
- 9) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych oraz zabudowy zaburzającej historyczny krajobraz miasta;
- 10) zakaz umieszczania zewnętrznych urządzeń technicznych od strony przestrzeni publicznych;
- 11) dopuszczenie lokalizacji elementów infrastruktury technicznej na elewacjach budynków w miejscach i w sposób nie naruszający układu kompozycyjnego budynku oraz detalu architektonicznego;
- 12) zapewnienie badań archeologicznych, na zasadach określonych w przepisach ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, w przypadku prowadzenia prac ziemnych;
- 13) dopuszczenie lokalizacji urządzeń łączności publicznej na budynkach z wyłączeniem elewacji od strony przestrzeni publicznej;
- 14) nakaz maskowania urządzeń łączności publicznej;
- 15) zakaz lokalizacji wolnostojących urządzeń łączności publicznej.

3. Dla obszarów i obiektów wymienionych w §16 ust. 1 pkt 3, 4, 5 i 6 obowiązuje:

- 1) nakaz zachowania historycznego ukształtowania bryły, geometrii i sposobu krycia dachu, kompozycji elewacji, w tym detalu, stolarki okiennej i drzwiowej oraz kolorystyki;
- 2) zakaz zmiany historycznego ukształtowania bryły oraz elewacji;
- 3) zakaz docieplania zewnętrznego ścian z detalem architektonicznym lub dekoracyjnymi okładzinami ceramicznymi;
- 4) nakaz usuwania z elewacji lub dostosowania do kolorystyki elewacji elementów związanych z instalacjami;
- 5) nakaz lokalizowania wszelkich przewodów i anten na elewacjach nieekspozowanych, z wyłączeniem elewacji frontowych;
- 6) nakaz prowadzenia remontów obiektów budowlanych w oparciu o przeprowadzone badania stratygraficzne;
- 7) zakaz rozbudowy, nadbudowy i przebudowy obiektów objętych ochroną;
- 8) zakaz realizacji pokryć dachowych z blachy dachówkopodobnej;
- 9) zakaz realizacji elewacji budynków z blachy, paneli stalowych i z tworzyw sztucznych;
- 10) dla cmentarza przy kościele pw. Nawiedzenia NMP ustala się:
  - a) ochronę kompozycji i układu cmentarza, sposobu kształtowania i nawierzchni ciągów komunikacyjnych,
  - b) ochronę zieleni historycznej przez ustalenie zasad jej pielęgnacji i odtwarzania,
  - c) nakaz uwzględnienia zabytków archeologicznych występujących w granicach cmentarza przy sposobie jego zagospodarowania.

4. Dla obiektów wymienionych w §16 ust. 1 pkt 7 i 8 obowiązuje:

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
OŚRODKA USŁUGOWEGO DLA ZACHODNIEJ CZĘŚCI MIASTA ŻAGANIA CENTRUM-ZACHÓD**

---

- 1) nakaz zachowania historycznego ukształtowania bryły, geometrii i sposobu krycia dachu, kompozycji elewacji, w tym detalu, stolarki okiennej i drzwiowej oraz kolorystyki;
- 2) zakaz zmiany historycznego ukształtowania bryły oraz elewacji;
- 3) zakaz docieplania zewnętrznego ścian z detalem architektonicznym lub dekoracyjnymi okładzinami ceramicznymi;
- 4) nakaz dążenia do uporządkowania elewacji budynku z uwzględnieniem zasad ich historycznych podziałów, a w przypadku daleko posuniętych przekształceń, nakaz dążenia w miarę możliwości do odtworzenia historycznej formy obiektu;
- 5) nakaz utrzymania możliwie pełnego historycznego wyposażenia i wystroju wnętrz (stolarka okienna i drzwiowa, schody, boazerie, piece, sztukaterie, malatury, posadzki, nawierzchnie w przejazdach bramnych) i maksymalne poszanowanie dawnego podziału wnętrz przy prowadzonych pracach modernizacyjnych i adaptacyjnych obiektu;
- 6) zakaz realizacji pokryć dachowych z blachy dachówkopodobnej;
- 7) dopuszczenie stosowania pokryć historycznych występujących na terenie;
- 8) nakaz usuwania z elewacji lub dostosowania do kolorystyki elewacji elementów związanych z instalacjami;
- 9) nakaz lokalizowania wszelkich przewodów i anten na elewacjach nieekspozowanych, z wyłączeniem elewacji frontowych.

§17. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii w rozumieniu ustawy prawo ochrony środowiska;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem przedsięwzięć stanowiących inwestycje celu publicznego oraz stacji paliw dopuszczonych do lokalizacji na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1-5 UC,U;
- 3) dopuszczalne poziomy hałasu określone w obowiązujących przepisach odrębnych dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem MU jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 4) dopuszczalne poziomy pól elektromagnetycznych określone w obowiązujących przepisach odrębnych dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem MU jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;
- 5) dopuszczalne poziomy pól elektromagnetycznych określone w obowiązujących przepisach odrębnych dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem U, UC,U, UKS,ZC, ZP jak dla miejsc dostępnych dla ludności;
- 6) nakaz zabezpieczenia środowiska gruntowo – wodnego przed infiltracją zanieczyszczeń;
- 7) nakaz wykonania nawierzchni utwardzonych w sposób uniemożliwiający przenikanie substancji ropopochodnych do gruntu i wód.

§18. Celem ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się:

- 1) zachowanie ustaleń określonych w §16 dla obszarów i obiektów objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) strefę ochrony konserwatorskiej oraz ochrony ekspozycji obszaru średniowiecznego ośrodka miejskiego miasta Żagań, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w granicach której ustala się:
  - a) zakaz realizacji pokryć dachowych z blachy dachówkopodobnej,
  - b) zakaz realizacji elewacji budynków z blachy, paneli stalowych i z tworzyw sztucznych,
  - c) zakaz stosowania pokryć dachów w kolorze niebieskim i fioletowym,
  - d) nakaz stosowania materiałów o wysokiej jakości estetycznej do realizacji elewacji i pokryć dachowych budynków oraz do realizacji nawierzchni placów, ze szczególnym uwzględnieniem kamienia, drewna, ceramiki, metalu,
  - e) nakaz stosowania ujednoczonego rytmu otworów okiennych w całej elewacji frontowej budynku;
- 3) ochronę zabytków archeologicznych na zasadach określonych w przepisach ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, w przypadku prowadzenia prac ziemnych.



**MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
OŚRODKA USŁUGOWEGO DLA ZACHODNIEJ CZĘŚCI MIASTA ŻAGANIA CENTRUM-ZACHÓD**

---

§19. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) jako przestrzenie publiczne ustala się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1UKS,ZP, 1-2 ZP, 1-3 KDZ, 1 KDL, 1-2 KDD;
- 2) kształtowanie przestrzeni publicznych powinno uwzględniać pełną dostępność komunikacyjną pieszą, w tym dla osób niepełnosprawnych;
- 3) uzupełnianie kompozycji przestrzennej o elementy małej architektury, w tym oświetlenie, zieleni ozdobną, nawierzchnie terenów utwardzonych, w technologii i estetyce uzasadnionej historycznie i nawiązującej do tradycji obszaru i terenów sąsiednich.

§20. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 1 MU:
  - a) minimalną intensywność zabudowy: 0,2,
  - b) maksymalną intensywność zabudowy: 1,2,
  - c) maksymalną powierzchnię zabudowy: 75% powierzchni działek,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 15% powierzchni działek,
  - e) minimalną wysokość zabudowy dla obiektów przeznaczenia podstawowego: 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, lecz nie mniej niż 9 m,
  - f) maksymalną wysokość zabudowy: 5 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 16 m;
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami 2-4 MU:
  - g) minimalną intensywność zabudowy: 0,2,
  - h) maksymalną intensywność zabudowy: 1,2,
  - i) maksymalną powierzchnię zabudowy: 75% powierzchni działek,
  - j) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 15% powierzchni działek,
  - k) minimalną wysokość zabudowy dla obiektów przeznaczenia podstawowego: 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, lecz nie mniej niż 9 m,
  - l) maksymalną wysokość zabudowy: 4 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12 m;
- 3) dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 1 U:
  - a) minimalną intensywność zabudowy: 0,2,
  - b) maksymalną intensywność zabudowy: 1,4,
  - c) maksymalną powierzchnię zabudowy: 80% powierzchni działek,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni działek,
  - e) minimalną wysokość zabudowy dla obiektów przeznaczenia podstawowego: 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, lecz nie mniej niż 9 m,
  - f) maksymalną wysokość zabudowy: 4 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 14 m;
- 4) dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami 1-4 UC,U:
  - a) minimalną intensywność zabudowy: 0,2,
  - b) maksymalną intensywność zabudowy: 1,4,
  - c) maksymalną powierzchnię zabudowy: 80% powierzchni działek,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni działek,
  - e) maksymalną wysokość zabudowy: 4 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12 m;
- 5) dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 5 UC,U:
  - a) minimalną intensywność zabudowy: 0,4,
  - b) maksymalną intensywność zabudowy: 1,4,
  - c) maksymalną powierzchnię zabudowy: 80% powierzchni działek,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni działek,
  - e) minimalną wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, lecz nie mniej niż 9 m,

**MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
OŚRODKA USŁUGOWEGO DLA ZACHODNIEJ CZĘŚCI MIASTA ŻAGANIA CENTRUM-ZACHÓD**

---

- f) maksymalną wysokość zabudowy: 4 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12 m,
  - g) nakaz kształtowania zabudowy w formie pierzei wzdłuż obowiązującej linii zabudowy ustalonej na rysunku planu miejscowego, z możliwością lokalizacji przejazdów bramnych;
- 6) dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 1 UKS,ZC:
- a) minimalną intensywność zabudowy: 0,04,
  - b) maksymalną intensywność zabudowy: 0,06,
  - c) maksymalną powierzchnię zabudowy: 10% powierzchni działek,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60% powierzchni działek,
  - e) maksymalną wysokość zabudowy: 1 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 20 m;
- 7) dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 1E:
- a) minimalną intensywność zabudowy: 0,
  - b) maksymalną intensywność zabudowy: 0,8,
  - c) maksymalną powierzchnię zabudowy: 80% powierzchni działek,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni działek,
  - e) maksymalną wysokość zabudowy 6 m;
- 8) dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami 1-4 MU i 1 U: nakaz wykonania dachów płaskich lub symetrycznych dwuspadowych, o kątach nachylenia połaci dachowych 18-45°, z dopuszczalnymi odstępstwami dla elementów takich jak: elementy doświetlenia poddaszy, zadaszenia wiat, wiatrolapy, ganki i garaże, jednak nie przekraczającymi kąta nachylenia do 50°;
- 9) dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami 1-4 UC,U : nakaz wykonania dachów płaskich, symetrycznych dwuspadowych lub wielospadowych, o kątach nachylenia połaci dachowych 12-36°, z dopuszczalnymi odstępstwami dla elementów takich jak elementy doświetlenia poddaszy, zadaszenia wiat, wiatrolapy i garaże, jednak nie przekraczającymi kąta nachylenia do 45°;
- 10) dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 5 UC,U: nakaz wykonania dachów symetrycznych dwuspadowych, o kątach nachylenia połaci dachowych 12-36°, z dopuszczalnymi odstępstwami dla elementów takich jak elementy doświetlenia poddaszy, zadaszenia wiat, wiatrolapy i garaże, jednak nie przekraczającymi kąta nachylenia do 45°;
- 11) dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 1 UKS,ZC: nakaz zachowania istniejących geometrii dachów, a w przypadku nowo lokalizowanych obiektów nakaz wykonania dachów symetrycznych dwuspadowych, o kątach nachylenia połaci dachowych 18-45°, z dopuszczalnymi odstępstwami dla elementów takich jak wieże, elementy doświetlenia poddaszy i zadaszenia wiat, jednak nie przekraczającymi kąta nachylenia do 50°;
- 12) nakaz wykonania pokrycia dachów stromych, utrzymane w kolorystyce odcieni czerwieni, brązu i szarości lub w kolorystyce charakterystycznej dla materiałów naturalnych, o wykończeniu matowym:
- a) z materiałów ceramicznych,
  - b) z materiałów imitujących materiały ceramiczne lub naturalne,
  - c) z dachówek bitumicznych lub cementowych;
- 13) w przypadku rozbudowy istniejących budynków:
- a) dopuszczenie zachowania istniejącej geometrii dachu głównej bryły budynku,
  - b) stosowanie jednakowego kąta nachylenia połaci dachowych części istniejącej i dobudowanej, z wyjątkiem elementów takich jak: elementy doświetlenia poddaszy, zadaszenia wiat, wiatrolapy, ganki i garaże,
  - c) stosowanie jednorodnego materiału pokrycia dachu w części istniejącej i dobudowanej.
- 14) w przypadku lokalizacji obiektów o wysokości równej i większej niż 50 m nad poziomem terenu obowiązuje zgłoszenie do Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego i do właściwego organu nadzoru nad lotnictwem wojskowym w zakresie określonym w przepisach odrębnych dla obiektów stanowiących przeszkody lotnicze.

§21. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, dla postępowań w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami:

- 1) minimalną szerokość frontu działek budowlanych wydzielanych w wyniku scalania i podziału 20 m;
- 2) minimalne powierzchnie działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału 1000 m<sup>2</sup>,

**MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
OŚRODKA USŁUGOWEGO DLA ZACHODNIEJ CZĘŚCI MIASTA ŻAGANIA CENTRUM-ZACHÓD**

---

- 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.

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

- 1) główny system komunikacji i obsługi komunikacyjnej terenów stanowią drogi wyznaczone na rysunku planu miejscowego;
- 2) dopuszczenie realizacji dróg wewnętrznych nie wskazanych na rysunku planu miejscowego, o minimalnych szerokościach w liniach rozgraniczających 8 m;
- 3) dopuszczenie rozbudowy sieci infrastruktury technicznej wraz z niezbędnymi urządzeniami, z pierwszeństwem ich lokalizacji w liniach rozgraniczających terenów dróg;
- 4) dopuszczenie wprowadzania zieleni urządzonej w liniach rozgraniczających terenów dróg;
- 5) minimalną liczbę miejsc do parkowania:
  - a) zabudowa mieszkaniowa i mieszkaniowo-usługowa – 2 miejsca do parkowania na 1 budynek,
  - b) zabudowa usługowa – 1 miejsce do parkowania na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - c) obiekty handlowe, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup> – 1 miejsce postojowe na 25m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 6) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych na potrzeby poszczególnych budynków w liniach rozgraniczających terenów dróg o minimalnej szerokości 10m;
- 7) miejsca do parkowania należy zapewniać w granicach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny, z dopuszczeniem zaliczania do bilansu przyulicznych miejsc do parkowania o których mowa w pkt. 6.

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

- 1) docelowo przyjmuje się zasadę, iż wszystkie nowe liniowe elementy infrastruktury technicznej, poza przyłączami do poszczególnych obiektów, powinny przebiegać w liniach rozgraniczających dróg, poza pasem drogowym;
- 2) w sytuacjach uzasadnionych względami technicznymi bądź bezpieczeństwa dopuszcza się przeprowadzenie sieci poza układem dróg pod warunkiem zachowania ustaleń przepisów odrębnych obowiązujących przy projektowaniu sieci;
- 3) wszelkie inwestycje oraz zmiany w zakresie zaopatrzenia w ciepło, wodę, gaz, energię elektryczną, sieć telekomunikacyjną, odprowadzania ścieków oraz lokalizacji urządzeń technicznych na terenie objętym planem wymagają uzyskania warunków technicznych od właściwych administratorów sieci;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - a) zaopatrzenie dla celów bytowo-gospodarczych, technologicznych i przeciwpożarowych z istniejącej miejskiej sieci wodociągowej,
  - b) rozbudowę sieci wodociągowej z zapewnieniem zaopatrzenia w wodę na cele przeciwpożarowe, w tym średnice nominalne przewodów wodociągowych oraz hydrantów, zgodnie z przepisami szczególnymi,
  - c) dopuszczenie rozbudowy sieci;
- 5) w zakresie odprowadzenia i oczyszczenia ścieków: odprowadzanie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacyjnej istniejącej i planowanej do rozbudowy;
- 6) w zakresie odprowadzenia wód opadowych:
  - a) obowiązek odprowadzenia wód deszczowych do kanalizacji deszczowej lub zagospodarowania wód deszczowych na terenie inwestora,
  - b) dopuszczenie budowy i rozbudowy kanalizacji deszczowej,
  - c) obowiązek, przed odprowadzeniem do odbiorników lub rozproszaniem po terenie inwestora, zneutralizowania lub odseparowania substancji ropopochodnych lub chemicznych, w lokalnych urządzeniach oczyszczających,
  - d) nakaz zagospodarowania terenu w sposób zapewniający częściową retencję wód opadowych podczas deszczów ulewnych i nawałnych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne i grupowe instalacje zasilane gazem, energią elektryczną i innymi paliwami niskoemisyjnymi, a także z

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
OŚRODKA USŁUGOWEGO DLA ZACHODNIEJ CZĘŚCI MIASTA ŻAGANIA CENTRUM-ZACHÓD**

---

odnawialnych źródeł energii, tj. podziemnych instalacji geotermalnych oraz instalacji fotowoltaicznych na budynkach z zastosowaniem wymienników ciepła, z zakazem lokalizacji elektrowni wiatrowych;

- 8) w zakresie zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną ustala się rozbudowę i budowę infrastruktury i sieci telekomunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
  - a) zaopatrzenie z sieci gazowych lub indywidualnych zbiorników,
  - b) dopuszczenie budowy i rozbudowy sieci gazowej;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - a) zaopatrzenie z sieci istniejących sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia,
  - b) dopuszczenie budowy i rozbudowy sieci,
  - c) w przypadku kolizji planowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi liniami elektroenergetycznymi dopuszcza się ich przebudowę;
- 11) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych i obowiązującym regulaminie utrzymania czystości i porządku w gminie.

§24. Na obszarze objętym planem zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów uniemożliwiającego docelową realizację ustaleń planu miejscowego.

§25. Ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, określoną w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§26. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Żagań.

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