

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA ŻAGAŃ

z dnia 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pomiędzy ulicami Bolesława Chrobrego i Bolesławieckiej w Żaganiu

Na podstawie art. 20 ust. 1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., 741 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/70/2020 Rady Miasta Żagań z dnia 11 grudnia 2020 r. **uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu pomiędzy ulicami 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.
- 4) plik danych przestrzennych

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. terenie inwestycji – należy przez to rozumieć działkę lub zbiór działek stanowiących obszar przeznaczony do realizacji inwestycji objętej ustaleniami w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi;

4. zabudowie zwartej – należy przez to rozumieć zabudowę realizowaną w zespołach budynków z dopuszczeniem sytuowania na granicy działek lub w obrysach działki.

5. zabudowie mieszkaniowo - usługowej – należy przez to rozumieć zagospodarowanie i użytkowanie terenu o funkcji usługowej w tym związanej z obsługą rolnictwa: ogrodniczą, agroturystyką oraz obsługą parkingową, warsztatowo-naprawczą i magazynową oraz funkcją mieszkaniową jednorodzinną wraz z zabudową towarzyszącą – gospodarczą i garażową;

6. 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.

7. ścianie frontowej lub elewacji frontowej – należy przez to rozumieć ścianę lub elewację obiektu położoną od strony drogi;

8. 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;

9. 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;

10. 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;

11. 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 sródlądowych 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 jest 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, którym jest zespół urbanistyczno-krajobrazowy miasta Żagań, wpisany wraz z tym otoczeniem do rejestru zabytków pod nr 70 i 2169

4. obszary stanowisk archeologicznych oznaczonych nr 27,28,29;

5. obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%

6. obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%

§ 6. W planie nie występują uwarunkowania stanowiące podstawę określania ustaleń w zakresie:

1. lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;

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;
6. granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych;
7. granic terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW, oraz granic ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
8. granic obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa,
9. granic terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne

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

- 1) **MN** –teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MU** –teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 3) **U** - teren zabudowy usługowej;
- 4) **UP** – teren zabudowy usługowo-produkcyjnej;
- 5) **US** – teren usług sportu i rekreacji;
- 6) **ZL** – teren zieleni leśnej;
- 7) **ZP** - teren 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 50m nad poziom terenu zachowanie przepisów odrębnych;
- 8) 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 na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią ;

- 1) sytuowanie obiektów infrastruktury technicznej, urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń ochrony i bezpieczeństwa mienia, dozoru i kontroli, bezpośrednio na granicy działki 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 powodzią 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:

- 1) zakaz stosowania paliw i urządzeń grzewczych nie spełniających warunków gwarantujących zachowanie dopuszczalnych stężeń zanieczyszczeń w powietrzu, określonych w przepisach odrębnych;
- 2) ograniczenie emisji zanieczyszczeń z procesów energetycznego spalania i z palenisk domowych, poprzez zamianę 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:

- 1) 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.

§ 10. 1. 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:
 - a) 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:
 - a) zakazuje się wprowadzania zabudowy w formie dominant wysokościowych, wpływających na ekspozycję oraz wartości widokowe i krajobrazowe układu urbanistyczno-krajobrazowego miasta Żagania;
 - b) 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:
 - a) nr 27 – Żagań 39 AZP 68-12/27,
 - b) nr 28 – Żagań 40 AZP 68-12/28,
 - c) nr 29 – Żagań 41 AZP 68-12/29;
 - 4) dla terenu stanowisk archeologicznych:
 - a) prace ziemne i roboty budowlane oraz podejmowanie działań inwestycyjnych wymaga zachowania przepisów odrębnych;
 - b) 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:
 - a) budynek przemysłowy nr I przy ul. Chrobrego 14a (dz. nr 1914/2), należący do zespołu fabryki tkanin (oznaczony na rysunku planu),
 - 6) dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków:
 - a) nakazuje się zachowanie historycznego ukształtowania bryły, wysokości, geometrii dachu, kompozycji, wykończenia i wystroju elewacji,
 - b) zakazuje się docieplania elewacji posiadających historyczny detal architektoniczny lub wykończonych historyczną ceramiką licową,
 - c) 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:
 - a) zostaną włączone do gminnej ewidencji zabytków - obowiązują zasady ochrony określone w ust. 6 niniejszego planu,
 - b) zostaną wyłączone z gminnej ewidencji zabytków - zasady ochrony określone ust. 6 nie obowiązują.
2. w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia zawarte w §14 pkt 6 i 7
- § 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) stosowanie rozwiązań technicznych i architektonicznych umożliwiających korzystanie oraz swobodne przemieszczanie się osób niepełnosprawnych, niewidomych oraz niedowidzących;
 - 2) utrzymanie i pielęgnację istniejącej zieleni wysokiej z dopuszczeniem realizacji elementów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, małej architektury oraz urządzeń rekreacyjno-sportowych i wypoczynkowych;
 - 3) zachowanie ogólnodostępności terenu.

§ 12. 1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

1) 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;

§ 13. 1. W zakresie podziału działek 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) wyznaczenie działek pod zabudowę lub realizację nowej zabudowy z zachowaniem zgodności z przepisami odrębnymi;

3) wydzielane działki pod dojścia i dojazdy wewnętrzne wymagają zachowania przepisów odrębnych;

4) dopuszcza się wydzielanie dojazdów wewnętrznych służących do obsługi więcej niż 2 działek budowlanych o szerokości min. 8,0m.

5) 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.

§ 14. 1. 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:

a) w pasach ochrony funkcjonalnej obowiązuje zakaz sadzenia roślinności wysokiej oraz roślinności o rozbudowanym systemie korzeniowym,

b) na trasach projektowanych i istniejących sieci obowiązuje zakaz zabudowy oraz nasadzeń drzew i krzewów zgodnie z przepisami odrębnymi;

c) 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:

- dla linii WN-110 kV – 22m (po 11 m po każdej ze stron od osi linii);

- 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:

- obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii według przepisów odrębnych;

- zapewnienie dojazdu sprzętem specjalistycznym do urządzeń elektroenergetycznych w celu przeprowadzenia prac eksploatacyjnych lub usunięcia awarii;

- dopuszcza się odstępstwa w zakresie parametrów ochrony funkcjonalnej i sposobu zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) wzdłuż cieków wodnych ustala się :

- 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;
 - zakaz sadzenia drzew i krzewów, prowadzenia upraw polowych oraz groduzenia działek w odległości mniejszej niż 3 m od górnych krawędzi cieków wodnych i linii brzegu;
 - 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:
- a) obowiązuje 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;
- 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 ustala się
- a) zakaz 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;
 - b) zakaz podpiwniczeń;
 - c) zakaz lokalizacji obiektów użyteczności publicznych takich jak przedszkola, żłobki, szpitale, domy dziecka, domy spokojnej starości oraz zmiany przeznaczenia budynków gospodarczych na cele mieszkaniowe;
 - d) zakaz zabudowy na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią Q10% za wyjątkiem urządzeń i obiektów związanych z ochroną przeciwpowodziową;
 - e) nakaz uszczelniania istniejących budynków, stosowania materiałów wodoodpornych, budowę nowych budynków o konstrukcji odpornej na zalanie;
 - f) nakaz zabezpieczenia planowanej zabudowy i planowanego zagospodarowania terenu przed negatywnymi skutkami zalania wodami powodziowymi, w tym poprzez wyniesienie posadzki parteru obiektów budowlanych powyżej poziomu wody stuletniej, zastosowanie dodatkowych zabezpieczeń struktury budynków i budowli co najmniej do 0,7 m powyżej tego poziomu;
 - g) nakaz zabezpieczenia wszelkich obiektów infrastruktury technicznej (sieci, urządzeń i instalacji) przed uszkodzeniami w czasie powodzi;
 - h) nakaz zapewnienia bezpiecznych powodziowo dróg ewakuacji
 - i) dla obiektów odbudowywanych, z wykluczeniem obiektów o funkcji mieszkalnych, oraz dla budynków istniejących w przypadku ich remontu, modernizacji bądź przebudowy nakaz użycia materiałów odpornych na zalanie oraz zabezpieczenia obiektów infrastruktury technicznej (sieci, urządzeń i instalacji) przed uszkodzeniami w czasie powodzi
 - j) zakazuje się lokalizacji instalacji fotowoltaicznej na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią Q10%
 - k) nakaz montażu paneli fotowoltaicznych na rzędnej przewyższającej co najmniej o 0,30m rzędną zwierciadła wody Q1% i nakaz zabezpieczenia konstrukcji nośnej przed skutkami powodzi.
- 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.

§ 15. 1. 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:
 - a) miejsca do parkowania wymagają zachowania przepisów odrębnych,
 - b) lokalizacja miejsc do parkowania wymaga zachowania dojazdów i dojazdów przystosowanych dla osób niepełnosprawnych.
- 3) w miejscach przeznaczonych na postój pojazdów należy zapewnić minimum 1 stanowisko postojowe dla pojazdów zaopatrzonego w kartę parkingową na każde rozpoczęte 15 miejsc postojowych z wyłączeniem dróg publicznych, stref ruchu i stref zamieszkania dla których obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych, przy czym:
 - a) miejsca do parkowania wymaga oznaczenia zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) lokalizacja miejsc do parkowania wymaga zachowania dojazdów i dojazdów przystosowanych dla osób niepełnosprawnych.

§ 16. 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 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 posiadanym terenie 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.

§ 17. 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

§ 18. 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 1,0;
 - 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 oraz odbudowy i rozbudowy istniejącej;
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 12m;
 - 4) ilość kondygnacji nadziemnych od 1 do 2, w tym poddasza użytkowe;
 - 5) kształtowanie dachów jako dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połąci mieszczącym się w przedziale 20° - 45° ;
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, wiatach i zadaszeniach tarasów.

§ 19. 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 0,3 do 1,0;
 - 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 40 m² powierzchni użytkowej usług;

- 6) realizację obsługi komunikacyjnej poprzez zachowanie istniejących zjazdów lub budowę dojazdów wewnętrznych;
- 7) realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej lub mieszanej;
 2. w zakresie kształtowania zabudowy, wyznacza się:
 - 1) nieprzekraczalną linię 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 2 w tym poddasza użytkowe;
 - 5) kształtowanie dachów jako dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci mieszczącym się w przedziale 20° - 40° ,
 3. dopuszcza się:
 - 1) realizację obiektów gospodarczych, magazynowych oraz garaży jednokondygnacyjnych o wysokości do 5 m;
 - 2) realizację dachów płaskich jednostronnych w zabudowie gospodarczej, magazynowej lub garażowej.

§ 20. 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 0,3 do 1,8;
 - 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 wewnętrznych;
2. w zakresie kształtowania zabudowy, wyznacza się:
 - 1) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu - 6,0m;
 - 2) szerokość elewacji frontowej projektowanych budynków od 10m do 25m, z dopuszczeniem 3m dla garaży;
 - 3) maksymalną wysokość budynków do 15m,
 - 4) ilość kondygnacji naziemnych od 1 do 2 w tym poddasza użytkowe;
 - 5) kształtowanie dachów jako dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci mieszczącym się w przedziale 20° - 45° ,
3. dopuszcza się:
 - 1) dla budynków gospodarczych i garażowych maksymalnie 1 kondygnację nadziemną oraz wysokość maksymalnie 7 m;
 - 2) dopuszcza się realizację dachów płaskich jednostronnych w zabudowie gospodarczej, garażach, gankach lub tarasach oraz wiatach.

§ 21. 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 0,3 do 1,8;
 - 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) nieprzekraczalna linia 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 2;
- 5) kształtowanie dachów jako dachy płaskie, łukowe lub strome symetryczne, o kącie nachylenia połaci mieszczącym się w przedziale 10° - 45° .

§ 22. 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 0,3 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 2 miejsca postojowe na każde 10 stanowisk pracy
- 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 10m do 120m,
- 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° ;
- 6) dopuszcza się realizację obiektów technologicznych do 25m.

§ 23. 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 przepisy odrębne;
- 6) na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią zakazuje się zabudowy kubaturowej i odbudowy istniejącej

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.

§ 24. 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 przepisy odrębne;
- 5) na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią zakazuje się zabudowy kubaturowej i odbudowy istniejącej.

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.

§ 25. 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.

§ 26. 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 36,0m;

2. dopuszcza się przebudowę drogi na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

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

1. tereny dróg lokalnych jak na rysunku planu;
2. szerokości w liniach rozgraniczających od 12,0m do 27,0m;
3. dopuszcza się zwężenia do 5,0m 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.

§ 28. 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 17,0m;
2. szerokości w liniach rozgraniczających od 10,0m do 15,0m;
3. utrzymanie istniejących dróg w granicach wydzielonych działek;
4. lokalizację jezdni oraz chodników zgodnie z przepisami odrębnymi;
5. dopuszcza się lokalizację ciągów pieszo – rowerowych.

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

1. tereny dróg wewnętrznych jak na rysunku planu;

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

§ 30. 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 10,0m;
3. dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej oraz jednostronnych chodników.

§ 31. 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 jednonspadowe 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 3.

Ustalenia końcowe

§ 32. 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%.

§ 33. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Żagań.

§ 34. 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. oraz Uchwała Nr XXVII/59/2012 Rady Miasta Żagań z dnia 31.08.2012r.

§ 35. 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.