

Uchwała nr.....

Rady Miasta Żagań

z dnia.....

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy ul.
Zamkowej w Żaganiu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) w związku z uchwałą Rady Miasta Żagań LXV/440/2023 z dnia 25 maja 2023 w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy ul. Zamkowej w Żaganiu po stwierdzeniu, że nie występuje naruszenie ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żagań, uchwalonego uchwałą Nr XXIV/70/2020 Rady Miasta Żagań z dnia 11 grudnia 2020r., Rada Miasta Żagań uchwała, co następuje:

Rozdział I

Przepisy ogólne

§ 1.1 Obszar opracowania planu obejmuje teren działek 1340/5, 1341/6 i 1340/7 w zachodniej części miasta Żagań położony pomiędzy ulicami Zamkową a Bolesławiecką o powierzchni ok. 0,6ha.

2. Granice obszaru objętego uchwałą oznaczono na rysunku planu w skali 1: 1000.
3. Plan miejscowy składa się z tekstu planu miejscowego, zawartego w treści niniejszej uchwały oraz z rysunku planu miejscowego, stanowiącego załącznik numer 1 do niniejszej uchwały.
4. 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.
 - 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 finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.
 - 3) załącznik nr 4 – dane przestrzenne

§ 2.1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa jest o:

- 1) Planie - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały, obejmujący obszar określony na załączniku numer

- 1 do niniejszej uchwały zwanym dalej „rysunkiem planu”;
- 2) Przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych (z wyłączeniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu) a także normy branżowe;
 - 3) Terenie - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o przeznaczeniu określonym symbolem literowym;
 - 4) Przeznaczeniu terenu - należy przez to rozumieć planowany rodzaj użytkowania terenu oraz obiekty wraz z elementami zagospodarowania towarzyszącego, związanego bezpośrednio z funkcją terenu, takimi jak: obiekty małej architektury, place zabaw, urządzenia sportowe, obiekty gospodarcze, garaże, dojścia i dojazdy, obiekty infrastruktury technicznej, technologicznej, socjalnej lub biurowej;
 - 5) Nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, której nie można przekroczyć żadną ścianą obiektu budowlanego, przy czym ściana ta nie musi być usytuowana na tej linii, przekroczyć mogą ją gzymsy i okapy, jednak nie więcej niż 0,5m, a balkony, galerie i werandy nie więcej niż 2m, zakaz przekraczania tej linii nie dotyczy urządzeń, instalacji, obiektów i sieci infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingów, ogrodzeń, podestów, schodów i obiektów małej architektury oraz nośników reklamowych;
 - 6) Linii rozgraniczającej - należy przez to rozumieć linię, która rozgranicza tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 7) Obiektach i urządzeniach infrastruktury technicznej - należy przez to rozumieć drogi oraz zlokalizowane pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią, przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne oraz przyłącza do obiektów budowlanych; przetworniki energii słonecznej wytwarzające energię elektryczną i ciepłą na potrzeby własne, urządzenia infrastruktury drogowej w tym parkingi, wiaty parkingowe a także obiekty związane z ich utrzymaniem i użytkowaniem;
 - 8) Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 3. 1. Ustala się oznaczenia graficzne stanowiące obowiązujące ustalenia planu:

- 1) Granice obszaru objętego planem miejscowym, oraz linie rozgraniczające teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 2) Symbole literowe określające przeznaczenie podstawowe terenu;
- 3) Nieprzekraczalne linie zabudowy;
2. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu:
 - 1) 1MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

§ 4. 1. W granicach obszaru objętego planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, tj.:

- 1) tereny górnicze, oraz obszary osuwania się mas ziemnych;
- 2) obszary objęte programem rewitalizacji;
- 3) formy ochrony przyrody oraz ochrony krajobrazu kulturowego;
- 4) zakłady dużego i zwiększonego ryzyka powstania poważnej awarii przemysłowej.

2. W granicach obszaru objętego planem nie występują, tereny wymagające ustalenia:

- 1) zasad ochrony przyrody;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych
- 3) lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych;
- 4) lokalizacji obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 5) dotyczące obszarów objętych programem rewitalizacji;
- 6) zasad dotyczących obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 7) zasad dotyczących terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz służących organizacji imprez masowych.

Rozdział II

Przepisy obowiązujące na całym obszarze objętym planem

§ 5. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Nakazuje się:

- 1) stosowanie linii zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi
- 2) stosowanie gabarytów budynków w tym wysokości zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
- 3) stosowanie formy dachu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi

3. Dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących zamierzeniu inwestycyjnemu takich jak:

- 1) powierzchnie jezdne, postojowe, piesze i rowerowe,
- 2) parkingi, garaże wolno stojące, wbudowane,
- 3) podjazdy, schody, rampy, podesty, tarasy, zadaszenia, miejsca na odpady komunalne, ogrodzenia, place zabaw i plenerowe urządzenia sportowe
- 4) obiekty, sieci, przyłącza i urządzenia związane z infrastrukturą techniczną.

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska i krajobrazu:

1. Należy zachować wskaźniki minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.
2. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko
3. Zabrania się wprowadzenia substancji do środowiska lub emisji energii, a także oddziaływania na środowisko w odniesieniu do wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, wód i gleby o parametrach przekraczających określone w przepisach odrębnych dla funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej w tym uciążliwych dla niej zapachów i zapylenia.
4. W zakresie zasad ochrony przed hałasem, obowiązuje zakaz przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, o których mowa w przepisach odrębnych, na terenach oznaczonych symbolami 1MW, 2MW –wskazuje się jako przyporządkowane rodzajowi „tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego” z dopuszczalnym poziomem hałasu określonym w przepisach odrębnych;
5. Nakazuje się stosowanie w celach grzewczych paliw gwarantujących zachowanie dopuszczonych stężeń lub wartości odniesienia emitowanych zanieczyszczeń w powietrzu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;

- 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 obszarze określonym w pkt 1:
 - a. Nakazuje się stosowanie na elewacjach budynków tynków, okładzin ceramicznych, drewna oraz szlachetnych materiałów współczesnych takich jak szkło i stal ;
 - b. Nakazuje się stosowanie dla dachów stromych o symetrycznych połaciach

- dachowych, pokryć ceramicznych lub blachy płaskiej i blachodachówki;
- c. Nakazuje się stosowanie kolorów pastelowych ścian, dachów w kolorach naturalnych czerwieni, brązów , grafitu do czerni
 - d. Zakazuje się wykonywania elewacji budynków oraz pokrycia dachów z blach trapezowych i falistych oraz onduliny.

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

1. W zakresie infrastruktury komunikacyjnej ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną podstawową z dróg publicznych znajdującym się poza granicami obszaru objętego planem.
- 2) obsługę komunikacyjną uzupełniającą poprzez dojścia i dojazdy wewnętrzne;

2. W zakresie obsługi parkingowej ustala się:

- 1) realizację miejsc postojowych w minimalnej ilości 1,5 miejsca parkingowego na każde mieszkanie;
- 2) miejsce do parkowania wymaga oznaczenia zgodnie z przepisami odrębnymi i wymaga zachowania dojść i dojazdów przystosowanych dla osób niepełnosprawnych.
- 3) w miejscach przeznaczonych na postój pojazdów należy zapewnić minimum 1 stanowisko postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 15 miejsc postojowych z wyłączeniem stref ruchu i stref zamieszkania dla których obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych, przy czym:
 - a) miejsce do parkowania wymaga oznaczenia zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) lokalizacja miejsc do parkowania wymaga zachowania dojść i dojazdów przystosowanych dla osób niepełnosprawnych.

3. W zakresie infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) rozbudowę oraz przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej na terenach o innym przeznaczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dla urządzeń liniowych uzbrojenia technicznego przebiegającego przez tereny działek ustala się obowiązek zapewnienia dostępu w celu wykonywania bieżących konserwacji i napraw;
- 3) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej:
 - a) nakazuje się wyposażenie sieci wodociągowej w hydranty zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) nakazuje się zapewnienie wymaganego zaopatrzenia wody do celów

przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi:

c) sieć wodociągową przeciwpożarową należy wykonać zgodnie z przepisami odrębnymi:

4) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie danej działki lub odprowadzenie jej do sieci kanalizacyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi:

a) odprowadzanie wód do kanalizacji ogólnospławnej,

b) zakazuje się odprowadzania wód opadowych na teren sąsiednich nieruchomości.

5) odprowadzanie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej i ogólnospławnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o:

a) instalacje zasilane gazem, energią elektryczną i innymi paliwami niskoemisyjnymi,

b) odnawialnych źródeł energii o mocy do 500kW w zakresie indywidualnych instalacji pobierających energię słoneczną lub energię z ziemi;

c) wymienników i pomp ciepła;

7) zaopatrzenie w gaz poprzez budowę, przebudowę istniejącej sieci gazowej z zachowaniem stref kontrolowanych zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) budowę sieci telekomunikacyjnych i innych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi:

9) zaopatrzenie elektroenergetyczne, poprzez budowę, przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi:

10) zakaz realizacji napowietrznych sieci uzbrojenia technicznego.

4. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych.

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

1) na terenie planu występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią Q 1% oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują zakazy i zwolnienia wynikające z przepisów ustawy Prawo wodne;

2) 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) 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;

d) nakaz zabezpieczenia wszelkich obiektów infrastruktury technicznej (sieci, urządzeń i instalacji) przed uszkodzeniami w czasie powodzi;

e) nakaz zapewnienia bezpiecznych powodziowo dróg ewakuacji

3) 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.

§ 10. Ustala się następujące zasady w zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

1. do czasu realizacji przeznaczenia ustalonego w zapisach planu, dopuszcza się:

- 1) utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu,
- 3) wykorzystanie terenu na cele rekreacyjno - wypoczynkowe;
- 4) realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej o powierzchni zabudowy min. 5m² maks. 25 m² i wysokości do 3,0m.

Rozdział III

Ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających

§ 11. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1MW ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,5 do 2,5
- 3) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy w przedziale od 0,5 – 2,1
- 4) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy : 70%;
- 5) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego działki budowlanej: 20%;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy - 13 m;
- 7) geometria dachów - dachy płaskie lub dachy strome - symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowej od 20° do 45°.

2. Dopuszcza się budowę garaży i obiektów gospodarczych, tym garaży podziemnych z wyłączeniem terenów określonych §9 pkt 1;

3. W zakresie linii zabudowy - obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu -6,0m od granicy linii rozgraniczającej tereny ulic
4. Ustala się minimalną powierzchnię nowowydzielonych działek 400m²
- 1) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie dotyczy działek wydzielanych na potrzeby lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dojeżdż i dojazdów oraz dla poprawy zagospodarowania nieruchomości sąsiedniej.
- § 12. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 2MW ustala się:**
- 1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
 - 2) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,5 do 1,4
 - 3) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy w przedziale od 0,5 – 1,4
 - 4) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy : 70%;
 - 5) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego działki budowlanej: 20%;
 - 6) maksymalna wysokość zabudowy - 10,5 m;
 - 7) geometria dachów - dachy płaskie lub dachy strome - symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowej od 20° do 45°.
2. Dopuszcza się budowę garaży i obiektów gospodarczych.
3. W zakresie linii zabudowy - obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu -6,0m od granicy linii rozgraniczającej tereny ulic
4. Ustala się minimalną powierzchnię nowowydzielonych działek 400m²
- 1) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie dotyczy działek wydzielanych na potrzeby lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dojeżdż i dojazdów oraz dla poprawy zagospodarowania nieruchomości sąsiedniej.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§13. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U z 2021 r. poz. 741 ze zm.) w wysokości 10% dla wszystkich terenów.

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

