

Uchwała nr.....

Rady Miasta Żagań

z dnia.....

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Rynek, Ratuszowa

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. 2024 poz. 609) oraz 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 LXVII/469/2023 z dnia z dnia 31 sierpnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Rynek, Ratuszowa 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 działki 822/13 w centrum miasta Żagań położony w rogu ulic Ratuszowej i Rynek o powierzchni ok. 0,05ha.

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 i liczbowym.

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) Przeznaczeniu uzupełniającym – przeznaczenie, które może uzupełniać przeznaczenie podstawowe i nie może być realizowane bez przeznaczenia podstawowego

6) 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;

7) Obowiązującej linii zabudowy – linia, na której należy zlokalizować ścianę budynku, z możliwością cofnięcia maksymalnie 10% jej powierzchni

8) Linii rozgraniczającej - należy przez to rozumieć linię, która rozgranicza tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

9) 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 i liczbowe określające przeznaczenie podstawowe terenu;
- 3) Obowiązujące linie zabudowy;
- 4) Nieprzekraczalne linie zabudowy;

2. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu:

- 1) 1MWK - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pierzejowej.

§ 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) formy ochrony przyrody oraz ochrony krajobrazu kulturowego;
- 3) 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) zasad kształtowania krajobrazu;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych
- 4) lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych;
- 5) lokalizacji obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 6) dotyczące obszarów objętych programem rewitalizacji;
- 7) zasad dotyczących obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 8) 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 ład 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,

2) parkingi, garaże 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 hałasu, 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. 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 - układ urbanistyczno-krajobrazowy miasta Żagań, wpisany wraz z 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
- 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
 - a) 0,5 miejsca parkingowego na każde 2 lokale mieszkalne,
 - b) 1 miejsce parkingowe na każdy 1 lokal usługowy;
- 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 instalacje zasilane gazem, energią elektryczną i innymi paliwami niskoemisyjnymi oraz wymienniki i pompy ciepła;

7) zaopatrzenie w gaz poprzez 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. 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 utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu.

Rozdział III

Ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających

§ 10. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1MWK ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pierzejowej
- 2) przeznaczenie uzupełniające – teren zabudowy usługowej
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 1,4 do 4,5
- 4) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy w przedziale od 1,4 do 3,6
- 5) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy : 90%;
- 6) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego działki budowlanej: 5%;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy - 16 m;
- 8) 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 podziemnych

3. W zakresie linii zabudowy - obowiązują obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu -na granicy linii rozgraniczających

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§11. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U z 2023 r. poz.977 ze zm.) w wysokości 10%

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