

UCHWAŁA NR III/35/2024 RADY MIASTA ŻAGAŃ

z dnia 25 czerwca 2024 r.

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 (Dz.U. 2024 poz. 609 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (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 uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

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 2.

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.

2. 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 dojazdów i dojść 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 3.

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%.

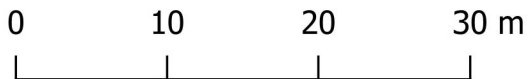
§ 12. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodnicząca Rady Miasta
Żagań

Katarzyna Kara



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W REJONIE ULIC RATUSZOWA, RYNEK

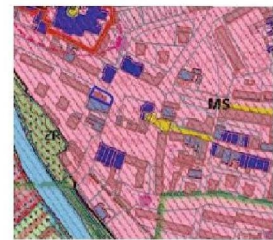


OZNACZENIA

- granica opracowania
- linie rozgraniczające teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- obowiązujące linie zabudowy
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- 1MWK teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pierzejowej

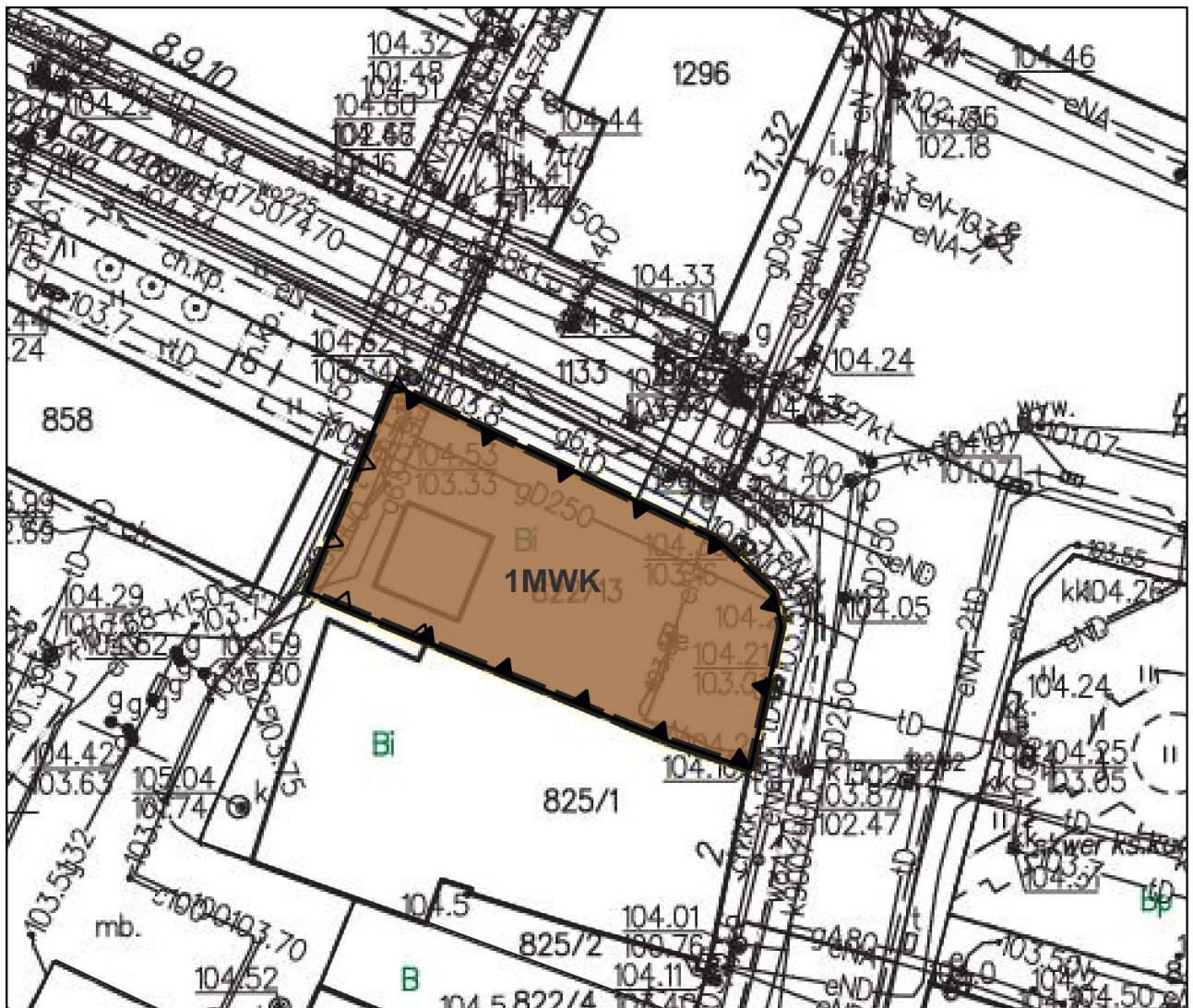


WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ŻAGAŃ uchwała nr XXIV/70/2020 Rady Miasta Żagań



— GRANICA OPRACOWANIA ZMIANY MPZP
MS STREFA ŚRÓDMIEJSKA (MS)

Licencja nr G.6642.2.11.2023_0810_P
Układ EPSG: 2180



**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIASTA ŻAGAŃ O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG
WNIESIONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO W REJONIE ULIC RYNEK, RATUSZOWA W ŻAGANIU**

LP	DATA WPŁY WU UWAGI	NAZWISKO I IMIĘ, NAZWA JEDNOSTKI ORGANIZACYJNEJ I ADRES	OZNACZENIE OBSZARU, KTÓREGO DOTYCZY UWAGA	SPOSÓB ROZPATRZENIA UWAGI		TREŚĆ UWAGI	UZASADNIENIE STANOWISKA RADY MIASTA ŻAGAŃ
				PRZEZ BURMISTRZA MIASTA	PRZEZ RADĘ MIASTA		
1	2	3	4	5	6	7	8
1	06.06.2024	A.R.	1MWK - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pierzejowej	UWAGA NIEUWZGLĘDNIONA	UWAGA NIEUWZGLĘDNIONA	<p>Na obszarze określonym w pkt 1: do podpunktu a) poszerzyć zapis o procentowy zakres zabudowy parterowej części budynku w szkło ekspozycji lokali handlowych.</p> <p>do podpunktu d) dopisać: ... dachówki betonowej. w projekcie uchwały nie uwzględniono formy technologii ocieplania budynku na części zewnętrznej. Forma ta nie jest dostosowana do ścisłej zabudowy, gdyż "styropian" na elewacji jest słabym materiałem eksploatacyjnym i ekspozycyjnym elewację budynku, ponieważ występuje duże prawdopodobieństwo uszkodzenia mechanicznego</p>	<p>Zapisy projektu planu w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej zostały uzgodnione z Lubuskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. LWKZ nie wnosił uwag co do procentowej powierzchni oszkleń parterów oraz zastosowania dachówki betonowej. Szkło jest materiałem szlachetnym i stanowi element integrujący zabytkową strukturę z nowoczesną formą. Stosowane jest w wielu zabudowach starówek miejskich. Charakter usługowy parterów obiektów również wymaga możliwości realizacji witryn oszklonych Dachówka cementowa, nazywana również betonową należy do pokryć dachowych, wykonanych z barwionej masy cementowej, pomalowanej następnie farbą akrylową. Wyglądem nie odbiega ona znacząco od dachówki</p>

					<p>elewacji jak to ma miejsce w "kamienicach" w kwartale ul.Bracka, pl. Słowiański</p>	<p>ceramicznej. Wśród wielu rozmaitych modeli można znaleźć dachówki zakładkowe esówki, marsylki oraz płaskie karpiówki. Podobne są także elementy uzupełniające, takie jak gąsior, dachówki okapowe, boczne oraz wentylacyjne. Dachówki betonowe montuje się w identyczny sposób, co ceramiczne. Zapisy projektu planu umożliwiają realizację nowej zabudowy w terenie objętym ochroną konserwatorską. Pokrycie dachowe w postaci dachówki betonowej nie powinno wpływać negatywnie na zabytkowy charakter zabudowy sąsiedniej. Zakaz stosowania dociepleń zewnętrznych budynków zazwyczaj stosowany jest wyłącznie do obiektów zabytkowych. Podyktowane to jest występowaniem detali architektonicznych i dekoracji malarskich na zabytkowych fasadach. Projekt planu dotyczy nowej zabudowy.</p>
--	--	--	--	--	--	---

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr III/35/2024

Rady Miasta Żagań

z dnia 25 czerwca 2024 r.

**ROZSTRZYGNIECIE RADY MIASTA ŻAGAŃ O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH
W PLANIE INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ
DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA, ZGODNIE
Z PRZEPISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH**

Zgodnie z 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.) i art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688) określa się następujący sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych miasta oraz zasady ich finansowania.

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Rynek, Ratuszowa nie przewidują realizacji inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr III/35/2024

Rady Miasta Żagań

z dnia 25 czerwca 2024 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę