

**UCHWAŁA NR IV/4/2011
RADY MIASTA ŻAGAŃ**

z dnia 27 stycznia 2011 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów nowego cmentarza komunalnego oraz terenów inwestycyjnych usługowo – przemysłowo – składowych przy ulicy Kożuchowskiej

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. z 2001 r. Nr 142, poz.1591- tekst jednolity z późn. zm.)¹ oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.)², uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów o powierzchni ca 44 ha ograniczone ulicą Kożuchowską, granicą administracyjną miasta oraz ulicą Graniczną.
2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:
 - 1) załącznik nr: 1 – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w skali 1:2 000, zawierający wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Żagań;
 - 2) załącznik nr: 2 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania.
3. Niniejsza uchwała jest zgodna z uchwałami:
 - 1) Numer: XL/74/2009 Rady Miasta Żagań z dnia 26 marca 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
 - 2) Numer: XXIV/45/2008 Rady Miasta Żagań z dnia 24 kwietnia 2008 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Żagań.

§ 2.

1. Przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest ustalenie przeznaczenia terenów dla funkcji nowego cmentarza komunalnego i funkcji usługowo – przemysłowo - składowych wraz z infrastrukturą techniczną i komunikacją.
2. Ustala się przedstawione na rysunku planu:
 - 1) Podział terenów objętych planem na tereny o różnych zasadach zagospodarowania oraz symbole literowe tych terenów,
 - 2) Nieprzekraczalne linie zabudowy.
 - 3) Zasady podziału na działki nieobowiązującymi liniami podziału.

**Rozdział 2.
Przeznaczenie terenów**

§ 3.

Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolami:

1. ZC – teren o funkcji nowego cmentarza komunalnego, dla którego:
 - 1) ustala się:

- a) realizację wjazdu z ulicy Granicznej oraz układu dróg wewnętrznych z placem centralnym i placami gospodarczymi,
- b) realizację domu przedpogrzebowego z kaplicą,
- c) realizację pełnego ogrodzenia z bramą główną oraz dwoma bramami bocznymi od ulicy Granicznej.
- d) realizację infrastruktury technicznej,
- e) realizację zieleni i małej architektury,
- f) likwidację istniejącego otwartego zbiornika na ścieki sanitarne.

2) dopuszcza się:

- a) realizację kolumbarium,
- b) zachowanie wartościowego zadrzewienia.

2. KS – teren o funkcji parkingu dla obsługi cmentarza komunalnego dla którego:

1) ustala się:

- a) realizację ca 200 m. parkingowych,
- b) realizację zespołów sanitarnych oraz oświetlenia terenu
- c) realizację zieleni urządzonej i małej architektury,
- d) strefę ochronną istniejącej sieci gazowej wysokiego ciśnienia DN250 PN6,3 MPa, której granice przebiegają w odległości 20 m od gazociągu dla miejsc parkingowych, oraz strefę 35 m dla lokalizacji planowanych obiektów użyteczności publicznej,
- e) obowiązek uzgodnienia lokalizacji obiektów położonych wzdłuż strefy ochronnej gashy; zociągu z operatorem sieci gazowej, przed wnioskowaniem o wydanie pozwolenia na ich budowę.
- f) obowiązek zapewnienia dojazdu oraz swobodnego przemieszczania się wzdłuż gazoshy; ciągu.

2) dopuszcza się:

- a) realizację pawilonów handlowo - usługowych związanymi z funkcją cmentarza, z uwzględnieniem zapisu w pkt.1 lit.d,
- b) lokalizację sieci infrastruktury technicznej po uzgodnieniu i na warunkach określonych przez operatora sieci gazowej
- c) modernizację lub rozbudowę sieci gazowej,
- d) możliwość zmiany przebiegu gazociągu z zachowaniem ustalonej strefy ochronnej, kosztem i staraniem inwestora na warunkach określonych przez operatora sieci gazowej wysokiego ciśnienia.

3) zakazuje się:

- a) sadzenia drzew i krzewów w pasach o szerokości 4 m od gazociągu,
- b) prowadzenia działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksshy; ploatacji.

3. 1UPS – teren o funkcji usługowo – przemysłowo – składowej, częściowo zabudowashy; ny, dla którego:

1) ustala się:

- a) realizację zabudowy produkcyjnej z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudoshy; wyznaczonych w planie oraz uwzględnieniem strefy ograniczonego użytkowania linii WN przebiegającej nad terenem,
- b) realizację pasa zieleni izolacyjnej wysokiej i niskiej o szerokości nie mniejszej niż 10 m wzdłuż granicy z projektowanym cmentarzem komunalnym.

2) dopuszcza się:

- a) podział terenu na działki
- b) rozbudowę istniejącej zabudowy produkcyjnej,

- c) realizację komunikacji wewnętrznej,
 - d) realizację infrastruktury technicznej.
 - 3) zakazuje się: - realizacji zabudowy innej niż ustalona.
4. 2UPS – teren o funkcji usługowo - przemysłowo – składowej dla którego:
- 1) ustala się: - realizację zabudowy związanej z określoną funkcją terenu,
 - 2) dopuszcza się:
 - a) podział na działki,
 - b) wykorzystanie terenu dla powiększenia terenu oznaczonego symbolem 1UPS.
 - 3) zakazuje się: - realizacji zabudowy innej niż ustalona.
5. 3UPS – teren o funkcji usługowo – przemysłowo – składowej dla którego:
- 1) ustala się: - realizację zabudowy związanej z określoną funkcją terenu,
 - 2) dopuszcza się:
 - a) podział terenu na działki,
 - b) wykorzystanie terenu dla powiększenia terenu oznaczonego symbolem 4UPS,
 - c) realizację infrastruktury technicznej.
 - 3) zakazuje się: - realizacji zabudowy innej niż ustalona.
6. 4UPS – teren o funkcji usługowo – przemysłowo – składowej, zabudowany zdewastowaną zabudową rolniczą, dla którego:
- 1) ustala się:
 - a) likwidację istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej po byłej fermie,
 - b) realizację zabudowy związanej z określoną funkcją terenu,
 - 2) dopuszcza się: - realizację infrastruktury technicznej.
 - 3) zakazuje się: - realizacji zabudowy innej niż ustalona.
7. 5UPS – teren o funkcji usługowo – przemysłowo – składowej dla którego:
- 1) ustala się: - realizację zabudowy związanej z określoną funkcją terenu,
 - 2) dopuszcza się:
 - a) podział na działki,
 - b) realizację komunikacji wewnętrznej,
 - c) realizację infrastruktury technicznej,
 - d) likwidację istniejących obiektów po byłej fermie.
 - 3) zakazuje się: - realizacji zabudowy innej niż ustalona.
8. 6UPS – teren o funkcji usługowo - przemysłowo – składowej dla którego:
- 1) ustala się: - realizację zabudowy związanej z określoną funkcją terenu,
 - 2) dopuszcza się:
 - a) podział na działki z wjazdem z drogi oznaczonej KDW-12,
 - b) realizację infrastruktury technicznej.
 - 3) zakazuje się: - realizacji zabudowy innej niż ustalona.
9. 7UPS – teren o funkcji usługowo - przemysłowo – składowej dla którego:
- 1) ustala się: - realizację zabudowy związanej z określoną funkcją terenu,

- 2) dopuszcza się:
 - a) realizację wielkopowierzchniowych obiektów handlowych,
 - b) podział na działki,
 - c) realizację komunikacji wewnętrznej,
 - d) realizację infrastruktury technicznej,
 - e) likwidację istniejących obiektów po produkcji rolniczej.
 - 3) zakazuje się: realizacji zabudowy innej niż ustalona.
10. UKS – teren o funkcji stacji paliw dla którego:
- 1) ustala się: wjazd i wyjazd z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW12.
 - 2) dopuszcza się: rozbudowę modernizację lub budowę nowych obiektów stacji paliw z uwzględnieniem wyznaczonych nieprzekraczalnych linii zabudowy.
11. TE – teren o funkcji stacji bazowej telefonii komórkowej dla którego dopuszcza się: - zmianę dotychczasowej funkcji i przyłączenie do terenu sąsiedniego.
12. EE – tereny stacji transformatorowych dla obsługi nowych terenów inwestycyjnych dla których ustala się wielkość działki nie mniej niż 30 m².
13. KDW-10 – teren o funkcji dróg wewnętrznych stanowiący układ komunikacji na terenie objętym planem, dla którego:
- 1) ustala się:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczenia 10 m,
 - b) realizację infrastruktury technicznej,
 - c) połączenie odcinka drogi o symbolu 3KDW-10 z ulicą Graniczną.
14. KDW-12 – tereny o funkcji drogi wewnętrznej wraz z odcinkiem projektowanym we wschodniej części terenu objętego planem, dla którego:
- 1) ustala się:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczenia 12 m,
 - b) realizację infrastruktury technicznej,
 - c) połączenie z ulicą Kozuchowską (drogą wojewódzką Nr:296) w obecnie istniejących miejscach jak oznaczono na rysunku planu.
15. KD296 – teren o funkcji drogi wojewódzkiej – ulica Kozuchowska dla którego:
- 2) dopuszcza się:
 - a) korekty linii rozgraniczających drogi wojewódzkiej wynikające z warunków technicznych;nych rozbudowy i przebudowy drogi,
 - b) realizację infrastruktury technicznej,

Rozdział 3. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 4.

W planie został przyjęty układ funkcjonalno – przestrzenny oparty na podziale terenu na jednostki funkcjonalne opisane w § 3 dla którego obowiązują następujące zasady:

- 1) realizacja cmentarza komunalnego wraz z parkingiem z dojazdem z ulicy Kozuchowskiej ulicą Graniczną,
- 2) realizacja dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem 1÷3 KDW-10, szczególnie 3 KDW -10 warunkującej wykorzystanie terenów w północnej części terenu objętego planem,

- 3) realizacja głównej drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW -12 warunkującej wykorzystanie nowych terenów inwestycyjnych położonych przy ulicy Kozuchowskiej.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 5.

Dla terenu objętego planem ustala się:

- 1) realizację nowego systemu odprowadzania ścieków i wód opadowych oraz sieci wodospasy;ciagowej w powiązaniu z istniejącą infrastrukturą w ulicach: Granicznej, Kozuchowskiej i Nowogródzkiej.
- 2) Likwidację istniejącego otwartego zbiornika na ścieki na terenie planowanego cmentarza; rza.
- 3) Likwidację istniejących zdewastowanych obiektów i urządzeń po byłej fermie.
- 4) Realizację układu nowej komunikacji wewnętrznej warunkującej wykorzystanie wyznaczonych w planie nowych terenów inwestycyjnych oznaczonych symbolami UPS.
- 5) Wyznaczone w planie nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi; mi.
- 6) Zachowanie wartościowego zadrzewienia.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 6.

1. Kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie że jest on zabytkiem, jest zobowiązany: wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczyć przy użyciu dostępnych środków ten przedmiot i miejsce jego odkrycia oraz niezwłocznie zawiadomić o tym Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, zawiadomić Burmistrza Miasta Żagań.
2. Na terenie objętym planem znajdują się na prywatnym terenie relikty filii Stalagu Luft 3 funkcjonującego w latach 1944 ÷ 1945, które po dokonanej analizie określone zostały jako nie wystarczające, aby wyznaczyć dla nich rodzaj ochrony inny niż dokumentacja w istniejącym Muzeum przy ulicy Lotników Alianckich.
3. Na terenie objętym planem nie występują obiekty wpisane do rejestru i ujęte w ewidencji.

Rozdział 6.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 7.

Za przestrzeń publiczną w granicach terenu objętego planem uznaje się istniejące i projektowane drogi, dla których określa się wymagania:

- 1) przebudowę lub modernizację,
- 2) realizację nowych odcinków dróg wewnętrznych,
- 3) przebudowę lub realizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 4) wyznaczenie głównych alei cmentarza oraz parkingu.

Rozdział 7.

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.

§ 8.

1. Teren nowego cmentarza komunalnego oznaczonego symbolem ZC dla którego określa się parametry:
 - 1) powierzchnię grzebalną ca 6,5 ha o chłonności do 5000 miejsc grzebalnych, na okres 25 lat,

- 2) powierzchnię komunikacji wewnętrznej cmentarza – 20 % powierzchni terenu cmentarza;
 - 3) powierzchnię zieleni urządzonej – 10 % powierzchni terenu cmentarza,
2. Tereny inwestycyjne oznaczone symbolem UPS , dla których określa się wskaźniki:
- 1) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni nieruchomości,
 - 2) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchni nieruchomości,
3. Nieprzekraczalne linie zabudowy dla terenów oznaczonych UPS ustalono na podstawie przepisów odrębnych:
- 1) 50 m od granicy z cmentarzem,
 - 2) 20 m od granicy pasa drogowego drogi wojewódzkiej – ulicy Kożuchowskiej,
 - 3) 10 m od granic pasa drogowego projektowanych dróg wewnętrznych.
4. Wymagania dotyczące cech architektury nowej zabudowy:
- 1) dla terenu nowego cmentarza oznaczonego symbolem ZC: - dom przedpogrzebowy i kaplica o estetycznej architekturze z wykorzystaniem nowoczesnych materiałów wykończeniowych, dachy więźbowe, dwu lub wielopłaciowe o nachyleniu połaci od 40O do 60O, wysokość w kalenicy do 8 m, kryte dachówką ceramiczną. W przypadku realizacji wieży kaplicy wysokość jej do 12 m.
 - 2) dla terenów inwestycyjnych oznaczonych symbolem UPS: - zabudowa usługowo – przemysłowo – składowa o estetycznej architekturze z wykorzystaniem nowoczesnych materiałów wykończeniowych, z dopuszczeniem dachów płaskich, wysokość zabudowy w kalenicy do 15 m.

Rozdział 8.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

§ 9.

1. Na terenie objętym planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych.
2. Na terenie objętym planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych.

Rozdział 9.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 10.

Wszelkie działania inwestycyjne w granicach terenu objętego planem poprzedzone zostaną dokonaniem scalenia i podziału nieruchomości zgodnie z przebiegiem linii rozgraniczających tereny o różnych sposobach zagospodarowania ustalonych na rysunku planu.

Rozdział 10.

Szczególne zasady i warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 1.

1. Realizacja zagospodarowania terenu nowego cmentarza komunalnego, zgodnie z wykonanymi badaniami geotechnicznymi powinna uwzględniać zróżnicowaną przydatność gruntów dla celów grzebalnych.
2. Realizacja zabudowy na nowych terenach inwestycyjnych powinna być poprzedzona likwidacją infrastruktury i obiektów po byłej fermie.
3. Realizacja zabudowy uwarunkowana będzie realizacją układu komunikacji wewnętrznej ustalonej w planie.
4. Na terenie objętym planem nie przewiduje się zakazu zabudowy.

Rozdział 11.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz określenie ich powiązań z układem zewnętrznym.

§ 12.

1. Układ komunikacji wewnętrznej terenu nowego cmentarza został ustalony w oparciu o ulicę Graniczną, z której będzie główny wjazd na parking i wejście na teren cmentarza.
2. Układ komunikacji wewnętrznej terenów inwestycyjnych został ustalony w oparciu o ulicę Kozuchowską, z dwoma zjazdami.

§ 13.

1. W zakresie infrastruktury technicznej ustala się:
 - 1) Zaopatrzenie w wodę terenu objętego planem z istniejącej sieci wodociągowej w ulicy Granicznej poprzez odcinek projektowanej drogi wewnętrznej o symbolu 3KDW-10, oraz z projektowanej sieci wodociągowej o przebiegu wzdłuż ulicy Kozuchowskiej.
 - 2) Sieć wodociągowa stanowiąca źródło wody do celów przeciwpożarowych zasilana z pompowni przeciwpożarowej, zbiornika wieżowego, studni lub innych urządzeń, zapewniających wymaganą wydajność i ciśnienie w hydrantach zewnętrznych,
 - 3) Sieć wodociągową przeciwpożarową należy przewidzieć jako sieć obwodową dla której dopuszcza się budowę odgałęzień z sieci obwodowej w celu zasilania hydrantów zewnętrznych.
 - 4) Na sieci wodociągowej przeciwpożarowej należy stosować hydranty zewnętrzne nadziemne o średnicy nominalnej DN 80.
2. W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych z terenu objętego planem ustala się:
 - 1) budowę odcinka kanalizacji sanitarnej wzdłuż ulicy Kozuchowskiej z włączeniem do istniejącej sieci kanalizacji w ulicy Kozuchowskiej, przed skrzyżowaniem z ulicą Graniczną,
 - 2) budowę sieci kanalizacji sanitarnej w pasach drogowych dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW-10, z pompowniami oznaczonymi na rysunku planu w powiązaniu z istniejącą kanalizacją w pasie drogi 3KDW-10.
3. W zakresie elektroenergetyki
 - 1) ustala się:
 - a) budowę nowych stacji transformatorowych oznaczonych w planie dla prawidłowej obsługi nowego cmentarza oraz nowych terenów inwestycyjnych,
 - b) dla terenów położonych pod urządzeniami elektroenergetycznymi obowiązują strefy zakazu zabudowy i ograniczonego użytkowania zgodnie z obowiązującymi przepisami.
 - 2) dopuszcza się: przebudowę istniejących na terenie objętym planem linii napowietrznych SN na warunkach określonych przez operatora sieci.
 - 3) zakazuje się: nasadzeń drzew i krzewów na trasach przebiegu projektowanych i istniejących linii energetycznych

Rozdział 12.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 14.

1. Ustala się dotychczasowy sposób zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZC do czasu rozpoczęcia realizacji ustaleń planu.
2. Ustala się na terenie oznaczonym symbolem 4UPS realizację rozbiórki istniejących obiektów i infrastruktury po byłej fermie.

3. Dopuszcza się do czasu realizacji inwestycji realizację ogrodzenia terenu inwestycji, składowanie materiałów budowlanych przeznaczonych do realizacji inwestycji oraz czasowych zadaszeń dla potrzeb ich składowania.

Rozdział 13.

Stawki procentowe na podstawie których ustala się opłatę o której mowa w art.36 ust.4 ustawy.

§ 15.

1. Ustala się 10% stawkę służącą naliczeniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości oznaczonych symbolem KS i ZC.
2. Ustala się 30% stawkę służącą naliczeniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości oznaczonych symbolem UPS.

Rozdział 14. Przepisy końcowe

§ 16.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Żagań.

§ 17.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodniczący Rady
Miasta Żagań

Daniel Marchewka

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr IV/4/2011
Rady Miasta Żagań
z dnia 27 stycznia 2011 r.
Zalacznik1.pdf

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr IV/4/2011

Rady Miasta Żagań

z dnia 27 stycznia 2011 r.

Rozstrzygnięcie 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.

Na podstawie art.20 ust.1 - ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U z 2003r. Nr. 80 poz.717 z późn. zm.) art.7 ust.1 pkt.7 - ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr.142 poz1591 tekst jednolity z późn. zm.) i art.167 ust.2 pkt.1 ustawy o finansach publicznych (Dz.U. z 2005 r. Nr:249,poz.2104) Rada Miasta Żagań rozstrzyga co następuje:

Zapisane w planie inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej: 1.Budowa dróg wewnętrznych oznaczonych w planie symbolami KDW-12 i KDW-10. 2.Budowa sieci i urządzeń infrastruktury wodno-kanalizacyjnej dla terenu planowanego cmentarza komunalnego. 3.Budowa sieci i urządzeń infrastruktury wodno-kanalizacyjnej dla terenów inwestycyjnych oznaczonych w planie symbolem UPS.

Przewodniczący Rady
Miasta Żagań

Daniel Marchewka