**UCHWAŁA NR XXI/23/2016**
**RADY MIASTA ŻAGAŃ**

z dnia 25 marca 2016 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ośrodka usługowego dla zachodniej części miasta Żagania Centrum-Zachód – obszar A.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 r., poz. 1515 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2015 r., poz. 199 z późn. zm.), w związku z Uchwałą nr LXVIII/109/2014 Rady Miasta Żagań z dnia 30 października 2014 r. w sprawie zmiany uchwały nr LVIII/43/2014 Rady Miasta Żagań z dnia 24 kwietnia 2014 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ośrodka usługowego dla zachodniej części miasta Żagania Centrum-Zachód, zmienioną Uchwałą nr IX/39/2015 Rady Miasta Żagań z dnia 28 maja 2015 roku w sprawie zmiany uchwały nr LXVIII/109/2014 Rady Miasta Żagań z dnia 30 października 2014 r. w sprawie zmiany uchwały nr LVIII/43/2014 Rady Miasta Żagań z dnia 24 kwietnia 2014 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ośrodka usługowego dla zachodniej części miasta Żagań Centrum-Zachód oraz Uchwałą Nr XVII/129/2015 Rady Miasta Żagań z dnia 30 grudnia 2015 roku w sprawie zmiany uchwały nr IX/39/2015 Rady Miasta Żagań z dnia 28 maja 2015 roku w sprawie zmiany uchwały nr LXVIII/109/2014 Rady Miasta Żagań z dnia 30 października 2014 r. w sprawie zmiany uchwały nr LVIII/43/2014 Rady Miasta Żagań z dnia 24 kwietnia 2014 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ośrodka usługowego dla zachodniej części miasta Żagań Centrum-Zachód, Rada Miasta Żagań uchwala, co następuje:

**§ 1.** 1. Stwierdza się, że nie występuje naruszenie ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żagań, uchwalonego uchwałą Nr XXIV/45/2008 Rady Miasta Żagań z dnia 24 kwietnia 2008 roku.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ośrodka usługowego dla zachodniej części miasta Żagań Centrum-Zachód – obszar A.

3. Plan miejscowy składa się z tekstu planu miejscowego, zawartego w treści niniejszej uchwały oraz z rysunku planu miejscowego w skali 1:1000, stanowiącego załącznik nr 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 ośrodka usługowego dla zachodniej części miasta Żagań Centrum-Zachód – obszar A;

2) załącznik nr 3 – 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.

**§ 2.** 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) planie miejscowym – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały;

2) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;

3) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie na rysunku planu miejscowego, rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

4) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi o przeznaczeniu określonym symbolem literowym i numerem;

5) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi;

6) przeznaczeniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, inne niż podstawowe, które stanowi uzupełnienie lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, jednocześnie nie kolidując z nim lub nie wykluczając możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym;

7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię której nie może przekroczyć żadna część obiektu budowlanego, przy czym obiekt budowlany nie musi być usytuowany na tej linii, okapy i gzymsy mogą przekroczyć tę linię o nie więcej niż 0,5 m, a balkony, galerie, werandy, wykusze, zadaszenia wejściowe, tarasy lub schody zewnętrzne o nie więcej niż 2,5 m; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą istniejących obiektów budowlanych, w tym ich przebudowy, obiektów liniowych, obiektów małej architektury oraz nośników reklamowych;

8) dachu symetrycznym – należy przez to rozumieć, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, dach wielospadowy lub dwuspadowy, założony na zasadniczej bryle budynku, o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, zbiegających się w jednej kalenicy, z dopuszczalnym wzbogaceniem formy dachu przez wprowadzenie lukarn, świetlików, i innych elementów doświetlających;

9) dominancie przestrzennej – należy przez to rozumieć obiekt budowlany, który koncentruje uwagę obserwatora w pewnym obszarze ze względu na swoją wyróżniającą formę architektoniczną;

10) zabudowie mieszkaniowo-usługowej – należy przez to rozumieć zabudowę, w ramach której w jednym budynku realizowane są funkcje mieszkaniowe i usługowe;

11) zabudowie usługowej – należy przez to rozumieć zabudowę, w ramach której realizowane są wyłącznie funkcje usługowe z zakresu handlu detalicznego i hurtowego (w obiektach o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 2000m2), gastronomii, rzemiosła, kultury i rozrywki, sportu, instytucji finansowych i ubezpieczeniowych, siedzib stowarzyszeń, związków, izb zawodowych i gospodarczych, jednostek projektowych i consultingowych, instytucji gospodarczych, środków masowej komunikacji i łączności oraz innych, których powyższe grupy nie dotyczą bezpośrednio, a mają charakter usługi i obsługi realizowanych bez wyposażania w instalacje o charakterze produkcyjnym i z wyłączeniem instalacji oraz obiektów powodujących uciążliwości dla terenów sąsiednich, w tym z wyłączeniem stacji paliw (o ile ustalenia szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej);

12) strefie technicznej – należy przez to rozumieć strefę od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej obejmującą pas terenu wzdłuż sieci, pozwalającą na stały lub okresowy dostęp operatora kontrolującego stan sieci, a w przypadku awarii na jej usunięcie;

13) wielkogabarytowym nośniku reklamowym – należy przez to rozumieć wolnostojący lub zamontowany na obiekcie nośnik reklamowy o powierzchni przekraczającej 6m2 lub o wysokości bądź szerokości przekraczającej 3m.

2. Niezdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 3.** 1. Obowiązującymi ustaleniami planu miejscowego są ustalenia uchwały oraz następujące ustalenia rysunku planu miejscowego:

1) granica obszaru objętego planem miejscowym;

2) linie rozgraniczające;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) obowiązujące linie zabudowy;

5) przeznaczenia terenów:

a) MU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,

b) U – tereny zabudowy usługowej,

c) UC,U – tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m2 oraz zabudowy usługowej,

d) UKS,ZC – tereny obiektów sakralnych oraz cmentarzy,

e) ZP – tereny zieleni urządzonej,

f) E – tereny obiektów i urządzeń zaopatrzenia w energię elektryczną,

g) KDZ – teren drogi zbiorczej,

h) KDL – teren drogi lokalnej,

i) KDD – teren drogi dojazdowej,

j) KDW – teren drogi wewnętrznej;

6) zasięg strefy ochrony konserwatorskiej oraz ochrony ekspozycji obszaru średniowiecznego ośrodka miejskiego miasta Żagań;

7) obiekty wpisane do ewidencji zabytków, objęte ochroną;

8) strefa techniczna od napowietrznej linii niskiego napięcia (2 x 2m od osi linii).

2. Pozostałe elementy rysunku planu miejscowego mają charakter informacyjny.

**§ 4.** Z uwagi na brak występowania zagadnień na terenie opracowania planu miejscowego lub brak potrzeb nie określa się:

1) zasad ochrony przyrody;

2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;

3) granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, terenów górniczych oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

**§ 5.** Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami 1-2 MU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe

a) tereny zabudowy mieszkaniowej,

b) tereny zabudowy mieszkaniowej z towarzyszącą funkcją usługową,

c) tereny zabudowy usługowej;

2) przeznaczenie uzupełniające

a) funkcja usługowa w budynkach mieszkalnych,

b) zieleń urządzona,

c) dojazdy i dojścia,

d) parkingi,

e) urządzenia infrastruktury technicznej z wyłączeniem dróg.

**§ 6.** Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem 1 U – tereny zabudowy usługowej, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) zabudowa mieszkaniowo-usługowa,

b) zieleń urządzona,

c) dojazdy i dojścia,

d) parkingi,

e) urządzenia infrastruktury technicznej z wyłączeniem dróg.

**§ 7.** Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami 1-2 UC,U – tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m2 oraz tereny zabudowy usługowej, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m2,

b) tereny zabudowy usługowej oraz obsługi komunikacji, w tym stacje paliw;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) zieleń urządzona i nieurządzona,

b) dojazdy i dojścia,

c) parkingi,

d) urządzenia infrastruktury technicznej z wyłączeniem dróg.

**§ 8.** Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1-3 ZP – tereny zieleni urządzonej, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) obiekty małej architektury,

b) dojścia,

c) urządzenia infrastruktury technicznej z wyłączeniem dróg.

**§ 9.** Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem 1 E – tereny obiektów i urządzeń zaopatrzenia w energię elektryczną, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny obiektów i urządzeń zaopatrzenia w energię elektryczną;

2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej z wyłączeniem dróg.

**§ 10.** Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami 1-3 KDZ – tereny dróg zbiorczych, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren istniejącej drogi zbiorczej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, lecz nie mniej niż:

a) 10 m dla terenu 1 KDZ,

b) 11 m dla terenu 2 KDZ,

c) 16,6 m dla terenu 3 KDZ.

**§ 11.** Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem 1 KDL – tereny dróg lokalnych, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren istniejącej drogi lokalnej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, lecz nie mniej niż 12,4m.

**§ 12.** Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem 1 KDD – tereny dróg dojazdowych, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren istniejącej drogi dojazdowej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, lecz nie mniej niż 6,0m,

**§ 13.** Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem 1 KDW – tereny dróg wewnętrznych, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi wewnętrznej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, lecz nie mniej niż 8 m.

**§ 14.** Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) nakaz zachowania istniejących elementów zieleni pomiędzy liniami rozgraniczającymi tereny dróg a liniami zabudowy, z możliwością ich przekształcenia celem spójnego zagospodarowania terenu;

2) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych oraz ogrodzeń pełnych;

3) dopuszczenie wprowadzania ogrodzeń ażurowych z metaloplastyki, metalu lub drewna;

4) zakaz lokalizacji wielkogabarytowych nośników reklamowych;

5) zakaz lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych;

6) zakaz lokalizacji telebimów ledowych;

7) nakaz realizacji nośników reklamowych z: metali półszlachetnych, przezroczystego lub półprzezroczystego tworzywa, drewna lub metaloplastyki;

8) zakaz umieszczania nośników reklamowych na detalu architektonicznym;

9) zakaz stosowania tablic i szyldów reklamowych lub innych przedmiotów służących reklamie, które nie stanowią całości kompozycyjnej budynku, utrzymanej w jednej konwencji stylistycznej, dostosowanej do charakteru historycznego zespołu urbanistycznego;

10) dopuszczenie stosowania nośników reklamowych na obiektach pod warunkiem, że łączny wymiar wszystkich nośników reklamowych nie może przekroczyć 15% powierzchni elewacji frontowej;

11) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, których wysokość nie może przekroczyć ustalonej wysokości zabudowy na terenie;

12) nakaz lokalizacji budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy, za wyjątkiem: dopuszczenia lokalizacji nowych budynków w głębi działki, dla której wyznaczona została obowiązująca linia zabudowy, o ile działka jest już zabudowana budynkami zlokalizowanymi zgodnie z obowiązującą linią zabudowy;

13) dopuszczenie lokalizacji budynków na granicach działek, o ile nie koliduje to z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy;

14) zakaz realizacji budynków z dachami o przesuniętej w pionie kalenicy oraz o niesymetrycznych spadkach połaci.

**§ 15.** 1. Ochronie na podstawie przepisów odrębnych podlega cały obszar objęty opracowaniem, zlokalizowany w otoczeniu zabytku wpisanego do rejestru zabytków pod nr 70 i 2169 – zespołu urbanistyczno- krajobrazowego Żagania;

2. Dla obszaru wymienionego w §15 ust. 1 obowiązuje:

1) zakaz realizacji obiektów budowlanych w formie dominant przestrzennych;

2) zakaz realizacji pokryć dachowych z blachy dachówkopodobnej;

3) zakaz realizacji elewacji budynków z blachy trapezowej i falistej, paneli stalowych (z zastrzeżeniem §15 ust. 2 pkt 9) i z tworzyw sztucznych;

4) zakaz umieszczania zewnętrznych urządzeń technicznych od strony przestrzeni publicznych;

5) zakaz lokalizacji wolnostojących urządzeń łączności publicznej;

6) nakaz zachowania nawierzchni o wartościach historycznych oraz elementów komponowanej zieleni i starodrzewu;

7) nakaz stosowania materiałów wykończeniowych określonych w §19 niniejszej uchwały;

8) nakaz zapewnienia badań archeologicznych, na zasadach określonych w przepisach ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, w przypadku prowadzenia prac ziemnych;

9) dopuszczenie stosowania na terenie oznaczonym na rysunku planu miejscowego symbolem 1UC,U, jako materiałów wykończeniowych elewacji, paneli stalowych z blach płaskich w odcieniach szarości i o wykończeniu matowym na maksymalnie 50% powierzchni łącznej elewacji lokalizowanych od ulic: Ks. Żaganny i Piastowskiej oraz bez ograniczeń na elewacjach pozostałych;

10) dopuszczenie lokalizacji elementów infrastruktury technicznej na elewacjach budynków w miejscach i w sposób nie naruszający układu kompozycyjnego budynku oraz detalu architektonicznego;

11) dopuszczenie lokalizacji urządzeń łączności publicznej na budynkach z wyłączeniem elewacji od strony przestrzeni publicznej.

**§ 16.** Ustala się następujące zasady ochrony środowiska:

1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii w rozumieniu ustawy prawo ochrony środowiska;

2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem przedsięwzięć stanowiących inwestycje celu publicznego oraz stacji paliw dopuszczonych do lokalizacji na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1-2 UC,U;

3) dopuszczalne poziomy hałasu określone w obowiązujących przepisach odrębnych dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem MU jak dla zabudowy mieszkaniowo- usługowej.

**§ 17.** Celem ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się:

1) zachowanie ustaleń określonych w §15 dla obszaru objętego ochroną na podstawie przepisów odrębnych;

2) ochronę obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków – obiektów zespołu fabrycznego piekarni przy ul. Ks. Żaganny 9: piekarni z magazynem pieczywa, ciastkarni, budynku mieszkalnego, magazynu, warsztatu – kuźni;

3) zasady ochrony obiektów wymienionych w §17 pkt 2:

a) zakaz zmiany historycznego ukształtowania bryły oraz elewacji,

b) zakaz docieplania zewnętrznego ścian z detalem architektonicznym lub dekoracyjnymi okładzinami ceramicznymi,

c) zakaz realizacji pokryć dachowych z blachy dachówkopodobnej,

d) nakaz zachowania historycznego ukształtowania bryły, geometrii i sposobu krycia dachu, kompozycji elewacji, w tym detalu, stolarki okiennej i drzwiowej oraz kolorystyki,

e) nakaz lokalizowania wszelkich przewodów i anten na elewacjach nieeksponowanych, z wyłączeniem elewacji frontowych;

4) strefę ochrony konserwatorskiej oraz ochrony ekspozycji obszaru średniowiecznego ośrodka miejskiego miasta Żagań, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w granicach której ustala się:

a) zakaz realizacji pokryć dachowych z blachy dachówkopodobnej,

b) zakaz realizacji elewacji budynków z blachy trapezowej i falistej, paneli stalowych (z zastrzeżeniem §17 pkt 4 lit. d) i z tworzyw sztucznych,

c) zakaz stosowania pokryć dachów w kolorze niebieskim i fioletowym,

d) dopuszczenie stosowania na terenie oznaczonym na rysunku planu miejscowego symbolem 1UC,U, jako materiałów wykończeniowych elewacji, paneli stalowych z blach płaskich w odcieniach szarości i o wykończeniu matowym na maksymalnie 50% powierzchni łącznej elewacji lokalizowanych od ulic: Ks. Żaganny i Piastowskiej oraz bez ograniczeń na elewacjach pozostałych;

5) ochronę zabytków archeologicznych na zasadach określonych w przepisach ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, w przypadku prowadzenia prac ziemnych.

**§ 18.** Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) jako przestrzenie publiczne ustala się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1-3 ZP, 1- 3 KDZ, 1 KDL, 1 KDD;

2) nakaz kształtowania przestrzeni publicznych z uwzględnieniem dostępności komunikacyjnej pieszej, w tym dla osób niepełnosprawnych.

**§ 19.** Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 1 MU:

a) minimalną intensywność zabudowy: 0,2,

b) maksymalną intensywność zabudowy: 1,2,

c) maksymalną powierzchnię zabudowy: 80% powierzchni działki,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni działki budowlanej,

e) minimalną wysokość zabudowy dla obiektów przeznaczenia podstawowego: 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, lecz nie mniej niż 7 m,

f) maksymalną wysokość zabudowy: 5 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 16 m;

2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 2 MU:

a) minimalną intensywność zabudowy: 0,2,

b) maksymalną intensywność zabudowy: 1,2,

c) maksymalną powierzchnię zabudowy: 80% powierzchni działki,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni działki budowlanej,

e) minimalną wysokość zabudowy dla obiektów przeznaczenia podstawowego: 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, lecz nie mniej niż 7 m,

f) maksymalną wysokość zabudowy: 4 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12 m;

3) dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 1 U:

a) minimalną intensywność zabudowy: 0,2,

b) maksymalną intensywność zabudowy: 1,4,

c) maksymalną powierzchnię zabudowy: 80% powierzchni działki,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni działki budowlanej,

e) minimalną wysokość zabudowy dla obiektów przeznaczenia podstawowego: 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, lecz nie mniej niż 7 m,

f) maksymalną wysokość zabudowy: 4 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 14 m;

4) dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami 1-2 UC,U:

a) minimalną intensywność zabudowy: 0,2,

b) maksymalną intensywność zabudowy: 1,6,

c) maksymalną powierzchnię zabudowy: 80% powierzchni działki,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5% powierzchni działki budowlanej,

e) dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 1 UC,U minimalną wysokość zabudowy: 7 m,

f) nakaz zakomponowania jako dwukondygnacyjnych elewacji frontowych lokalizowanych na obowiązujących liniach zabudowy od ulic: Ks. Żaganny i Piastowskiej,

g) maksymalną wysokość zabudowy: 4 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12 m;

5) dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 1E:

a) minimalną intensywność zabudowy: 0,2,

b) maksymalną intensywność zabudowy: 0,8,

c) maksymalną powierzchnię zabudowy: 80% powierzchni działki,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni działki budowlanej,

e) maksymalną wysokość zabudowy 6 m;

6) dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami 1-2 MU i 1 U: nakaz wykonania dachów płaskich lub symetrycznych dwuspadowych, o kątach nachylenia połaci dachowych 18-45°, z dopuszczalnymi

odstępstwami dla elementów takich jak: elementy doświetlenia poddaszy, zadaszenia wiat, wiatrołapy, ganki i garaże, jednak nie przekraczającymi kąta nachylenia do 50°;

7) dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami 1-2 UC,U : nakaz wykonania dachów płaskich lub symetrycznych dwuspadowych o kątach nachylenia połaci dachowych 12-36° lub symetrycznych wielospadowych o kątach nachylenia połaci dachowych 12-36°, z dopuszczalnymi odstępstwami dla elementów takich jak elementy doświetlenia poddaszy, zadaszenia wiat, wiatrołapy i garaże, jednak nie przekraczającymi kąta nachylenia do 45°;

8) nakaz wykonania pokrycia dachów stromych, utrzymane w kolorystyce odcieni czerwieni, brązu i szarości lub w kolorystyce charakterystycznej dla materiałów naturalnych, o wykończeniu matowym:

a) z materiałów ceramicznych,

b) z materiałów imitujących materiały ceramiczne lub naturalne,

c) z dachówek bitumicznych lub cementowych;

9) w przypadku rozbudowy istniejących budynków:

a) dopuszczenie zachowania istniejącej geometrii dachu głównej bryły budynku,

b) stosowanie jednakowego kąta nachylania połaci dachowych części istniejącej i dobudowanej, z wyjątkiem elementów takich jak: elementy doświetlenia poddaszy, zadaszenia wiat, wiatrołapy, ganki i garaże,

c) stosowanie jednorodnego materiału pokrycia dachu w części istniejącej i dobudowanej;

10) w przypadku lokalizacji obiektów o wysokości równej i większej niż 50 m nad poziomem terenu obowiązuje zgłoszenie do Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego i do właściwego organu nadzoru nad lotnictwem wojskowym w zakresie określonym w przepisach odrębnych dla obiektów stanowiących przeszkody lotnicze.

**§ 20.** Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, dla postępowań w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami:

1) minimalną szerokość frontu działek budowlanych wydzielanych w wyniku scalania i podziału 20 m;

2) minimalne powierzchnie działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału 1000 m2,

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 90°, z dopuszczalnym odchyleniem nie większym niż 30°, a także odstępstwami w miejscach łuków dróg lub zakończeń dojazdów.

**§ 21.** Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) strefę techniczną od napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia, obejmującą korytarz w odległości po 2 m od osi linii;

2) nakaz zagospodarowanie terenu umożliwiające stały dostęp do sieci dla części terenów, zlokalizowanych w strefie technicznej linii elektroenergetycznych niskiego napięcia.

**§ 22.** Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) główny system komunikacji i obsługi komunikacyjnej terenów stanowią istniejące drogi publiczne klasy zbiorczej, lokalnej i dojazdowej, wyznaczone na rysunku planu miejscowego;

2) dopuszczenie wprowadzania zieleni urządzonej w liniach rozgraniczających terenów dróg;

3) minimalną liczbę miejsc do parkowania, realizowaną w formie parkingów otwartych lub w budynkach:

a) zabudowa mieszkaniowa i mieszkaniowo-usługowa – 2 miejsca do parkowania na 1 budynek,

b) zabudowa usługowa – 1 miejsce do parkowania na 70 m2 powierzchni użytkowej,

c) obiekty handlowe, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m2 – 1 miejsce postojowe na 25 m2 powierzchni sprzedaży;

4) nakaz realizacji miejsc do parkowania samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości i na zasadach określonych w ustawie prawo o ruchu drogowym;

5) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych na potrzeby poszczególnych budynków w liniach rozgraniczających terenów dróg o minimalnej szerokości 10m;

6) miejsca do parkowania należy zapewniać w granicach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny, z dopuszczeniem zaliczania do bilansu przyulicznych miejsc do parkowania o których mowa w pkt. 6.

**§ 23.** Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) dopuszczenie rozbudowy elementów infrastruktury technicznej wraz z niezbędnymi urządzeniami oraz budowy nowych elementów technicznych poza pasami dróg, w szczególności poza jezdniami, z zastrzeżeniem, że dopuszczalne jest lokalizowanie w pasie drogowym obiektów budowlanych lub urządzeń niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego na zasadach określonych w ustawie o drogach publicznych;

2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

   a) zaopatrzenie dla celów bytowo-gospodarczych, technologicznych i przeciwpożarowych z istniejącej miejskiej sieci wodociągowej,

   b) rozbudowę sieci wodociągowej z zapewnieniem zaopatrzenia w wodę na cele przeciwpożarowe, w tym średnice nominalne przewodów wodociągowych oraz hydrantów, zgodnie z przepisami szczególnymi,

   c) dopuszczenie rozbudowy sieci;

3) w zakresie odprowadzenia i oczyszczenia ścieków: odprowadzanie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacyjnej istniejącej i planowanej do rozbudowy;

4) w zakresie odprowadzenia wód opadowych:

   a) obowiązek odprowadzenia wód deszczowych do kanalizacji deszczowej lub zagospodarowania wód deszczowych na terenie inwestora,

   b) dopuszczenie budowy i rozbudowy kanalizacji deszczowej,

   c) obowiązek, przed odprowadzeniem do odbiorników lub rozprowadzeniem po terenie inwestora, zneutralizowania lub odseparowania substancji ropopochodnych lub chemicznych, w lokalnych urządzeniach oczyszczających,

   d) nakaz zagospodarowania terenu w sposób zapewniający częściową retencję wód opadowych podczas deszczów ulewnych i nawalnych;

5) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne i grupowe instalacje zasilane gazem, energią elektryczną, olejem opałowym, paliwami stałymi i innymi paliwami oraz w oparciu o mikroinstalacje i małe instalacje w rozumieniu ustawy o odnawialnych źródłach energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni;

6) w zakresie zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną ustala się rozbudowę i budowę infrastruktury i sieci telekomunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

   a) zaopatrzenie z sieci gazowych lub indywidualnych zbiorników,

   b) dopuszczenie budowy i rozbudowy sieci gazowej;

8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

   a) zaopatrzenie z sieci istniejących sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia,

   b) dopuszczenie budowy i rozbudowy sieci,

   c) w przypadku kolizji planowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi liniami elektroenergetycznymi dopuszcza się ich przebudowę;

9) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych i obowiązującym regulaminie utrzymania czystości i porządku w gminie.

**§ 24.** Na obszarze objętym planem zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów uniemożliwiającego docelową realizację ustaleń planu miejscowego.

**§ 25.** Ustala się stawkę procentową na podstawie której oblicza się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, określoną w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

**§ 26.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Żagań.

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

Przewodnicząca Rady Miasta
Żagań

**Wanda Winczaruk**