

Żagań, dnia 11.03.2016r.

Znak sprawy: BA.6727.39.2016.MŚ

**Urząd Miasta w Żaganiu**  
**Pl. Słowiański 17**  
**68-100 Żagań**

Wypis i wyrys z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego miasta Żagań uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Żaganiu Nr XV/73/2007 z dnia 12.09.2007r. w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pomiędzy ulicą Bolesławiecką i Żarską w Żaganiu.

- Nieruchomości oznaczone nr ewid. **1304/11, 1305/7, 1306/9, 3638/7, 1308/7, 1965/12**, położone w Żaganiu są zlokalizowane na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **ZŁ**.

- Nieruchomości oznaczone nr ewid. **1304/10, 1975/3**, są zlokalizowane na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **U1**.

- Nieruchomości oznaczone nr ewid. **1305/6, 1974/3, 1306/8, 1306/1, 3637, 1973/5, 3638/6, 1973/4, 1308/6, 3818/7, 3819/1, 1965/13, 1965/14, 1965/15, 1965/13** są zlokalizowane na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **P**.

- Nieruchomości oznaczone nr ewid. **1959/4, 1965/4, 1939/4, 1965/8, 1939/7, 1959/8** są zlokalizowane na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **KDW**.

- Nieruchomości oznaczone nr ewid. **1939/8, 1965/9, 3818/8, 3819/2, 1973/2, 1974/4, 1975/4, 1304/8** są zlokalizowane na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **KDW 2**.

- Nieruchomości oznaczone nr ewid. **1304/7, 1998/3, 1301/2, 1302/6** są zlokalizowane na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **KD 2**.

dla których ustalenia planu przewidują:

## **Rozdział 1**

### **Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Żaganiu w rejonie ulicy Asnyka, Bolesławieckiej i Chrobrego zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar ograniczony:

1) od zachodu – ul. Chrobrego;

2) od północy – rzeką Bóbr;

- 3) od północnego wschodu –obwodnicą miasta Żagania w ciągu drogi krajowej nr 12;
- 4) od południowego -wschodu projektowaną drogą;
- 5) od południowego - zachodu ul. Bolesławiecką.

3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są załączniki :

- 1) zał. nr 1 rysunek planu w skali 1: 1 000 wraz z wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta w skali 1: 10 000;
- 2) zał. nr 2 lista nieuwzględnionych uwag złożonych do projektu planu;
- 3) zał. nr 3 rozstrzygnięcie Rady Miasta Żagań dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 2. 1. Przedmiotem planu są regulacje określające zasady zagospodarowania terenu objętego planem miejscowym z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową, usługową, produkcyjno –techniczną , zieleń i wody, komunikację i infrastrukturę techniczną.

2. W obszarze objętym planem wydziela się tereny o funkcjach podstawowych, przeznaczonych pod:

1) zabudowę mieszkaniową, oznaczoną symbolem:

MN – zabudowę jednorodzinną o niskiej intensywności;

2) zabudowę usługową, oznaczoną następującymi symbolami:

a) US – zabudowa usług sportu i rekreacji,

b) U – zabudowa usług handlu i aktywności gospodarczej;

c) UR – zabudowa usług rzemieślniczych;

3) zabudowę techniczno - produkcyjną, oznaczoną symbolem:

P – zabudowa produkcyjna, składowa i magazynowa;

4) tereny użytkowane rolniczo oznaczone następującymi symbolami:

a) RM – zabudowa zagrodowa;

b) R – uprawy polowe;

5) zieleń i wody, oznaczone następującymi symbolami:

a) ZL – lasy;

b) ZP – parki i zieleńce;

c) Zł – zieleń nieurządzona,

d) WS – wody powierzchniowe;

4) komunikację, oznaczone następującymi symbolami:

a) KD – tereny dróg publicznych;

b) KDW – tereny dróg wewnętrznych;

c) KX – tereny dróg pieszych;

5) infrastrukturę techniczną, oznaczoną symbolem:

E – elektroenergetyka,

§ 3. 1. Ustalenia planu w obszarze, o którym mowa w § 1 ust. 2 zawarte są w treści niniejszej uchwały, obejmującej:

1) rozdział I, zawierający przepisy ogólne;

2) rozdział II, zawierający przepisy obowiązujące w całym obszarze objętym planem, określające:

- a) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- b) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- c) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- d) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- e) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- f) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- g) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- h) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- i) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz osuwania się mas ziemnych;
- j) granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- k) stawki procentowe, na podstawie, których, ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

3) rozdział III, zawierający przepisy dotyczące wydzielonych stref i elementów funkcjonalno – przestrzennych określające szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy;

4) rozdział IV, zawierający warunki zagospodarowania dla poszczególnych terenów określające:

- a) przeznaczenie terenów;
  - b) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 5) rozdział V, zawierający przepisy przejściowe i końcowe.

2. Na rysunku planu obowiązują następujące oznaczenia:

1) graficzne:

- a) obowiązujące linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- b) granice obszarów chronionych;
- c) strefy i elementy funkcjonalno – przestrzenne;
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy;

2) symbol literowy przeznaczenia terenu i numer wyróżniający go spośród innych terenów;

3) pozostałe nie wymienione wyżej, które mają charakter informacyjny.

§ 4. Ilekcio jest mowa o:

1) uchwale należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Miasta Żagań ile z treści zapisu nie wynika inaczej;

2) planie należy przez to rozumieć ustalenia wymienione w § 1, 2 i 3;

3) przepisach szczególnych należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

4) rysunku planu należy przez to rozumieć rysunek wymieniony w §1 ust. 3 pkt 1 niniejszej uchwały;

5) terenie należy przez to rozumieć obszar o tożsamym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym i liczbowym;

6) obowiązujących liniach rozgraniczenia należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny

o różnym przeznaczeniu bądź o różnym sposobie zagospodarowania;

7) przeznaczeniu podstawowym należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który dominuje w obszarze wydzielonym liniami rozgraniczającymi, obejmujący min. 51 % powierzchni działki lub/i min. 51% powierzchni całkowitej wszystkich budynków istniejących i planowanych, położonych w jej granicach;

8) przeznaczeniu dopuszczalnym należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia inny niż podstawowy, które uzupełnia i wzbogaca użytkowanie podstawowe;

9) dostępie do drogi publicznej należy przez to rozumieć dostępność, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.);

10) drogach wewnętrznych należy przez to rozumieć drogi niezaliczone do kategorii dróg publicznych, stanowiące drogi w osiedlach mieszkaniowych, dojazdy do działek, drogi dojazdowe do obiektów użytkowanych przez podmioty prowadzące działalność gospodarczą, drogi dojazdowe do gruntów rolnych i leśnych, należące do właścicieli gruntów;

11) terenie zieleni urządzonej należy przez to rozumieć zróżnicowaną gatunkowo zieleń wysoką i niską o charakterze ozdobnym, pokrywającą ukształtowane powierzchnie;

12) zabudowie należy przez to rozumieć budynki lub zespoły budynków wraz z dojazdami, parkingami i innymi urządzeniami związanymi z ich obsługą;

13) wysokości zabudowy należy, przez to rozumieć maksymalny pionowy wymiar budynku, liczony od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku, nie będącym wyłącznie wejściem do pomieszczeń gospodarczych lub technicznych, do najwyższej położonej krawędzi dachu lub punktu zbiegu połaci dachowych w przypadku dachu stromego lub najwyższego punktu, w przypadku dachu płaskiego i/lub wyrażoną w ilości kondygnacji nadziemnych, w tym z poddaszem użytkowym z dopuszczeniem w bryle budynku, lokalnych dominant o indywidualnych wysokościach, z zastrzeżeniem, iż rzut dominanty nie może przekroczyć 10 % powierzchni zabudowy tego budynku;

14) powierzchni zabudowy należy przez to rozumieć powierzchnię poziomego rzutu jednej kondygnacji naziemnej o największej obszarowo powierzchni, liczonej po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych, przy czym powierzchnię zabudowy działki obliczamy jako sumę powierzchni zabudowy wszystkich obiektów budowlanych wraz z budynkami gospodarczymi i garażami, występujących w obrębie działki;

15) usługach publicznych należy przez to rozumieć usługi niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania miasta, w tym usługi oświaty, różnych szczebli, urzędy, usługi komunalne, muzea, sale koncertowe, domy wyznaniowe, kościoły, itp.), w szczególności usługi stanowiące działalność administracji publicznej oraz podległych jej lub nadzorowanych przez nią jednostek, realizujących zadania na rzecz obywateli wynikające z ustaw, a także działalność pozarządowych stowarzyszeń wyższej użyteczności publicznej i związków wyznaniowych;

16) przestrzeni publicznej należy przez to rozumieć ogólnodostępne obszary o dominującej funkcji komunikacji pieszej, takie jak place miejskie, ulice, w tym także ścieżki rowerowe, pasáže handlowe, parki, zieleńce, aleje parkowe, wraz z ich otoczeniem w granicach widoczności, w szczególności te, które służą za miejsca spotkań, koncentracji życia społecznego, organizacji imprez masowych, lokalizacji znaczących dla miasta obiektów, w tym z zakresu usług publicznych, handlu itd.;

- 17) usługach nieuciążliwych należy rozumieć taki rodzaj usług, który nie wywołuje uciążliwości dla otoczenia w rozumieniu zapisów prawa budowlanego i prawa ochrony środowiska – ich ewentualna uciążliwość zamyka się w granicach działki;
- 18) uciążliwości należy przez to rozumieć uciążliwość powodowaną przez przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2006 r. Nr. 129, poz. 902 – tekst jednolity z późn. zm.);
- 19) zagospodarowaniu tymczasowemu należy przez to rozumieć dotychczasowy sposób korzystania z terenu, do momentu wprowadzenia zainwestowania, zgodnego z ustaleniami planu;
- 20) stawce procentowej należy przez to rozumieć wzrost wartości nieruchomości spowodowany ustaleniami planu, upoważniający do pobrania od właściciela jednorazowej opłaty w przypadku jej zbycia, zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 21) nieprzekraczalnej linii zabudowy należy przez to rozumieć granicę wzdłuż terenów komunikacji publicznej i wydzielonych pasów infrastruktury technicznej, poza którą nie może być wysunięte lico budynku; dopuszcza się jej nieznaczne naruszenie dla zadaszeń wejściowych, rzutu dachu, wykuszy, balkonów, i elementów wystroju architektonicznego, w tym ganków i schodów wejściowych;
- 22) reklamie wielkogabarytowej należy przez to rozumieć wolnostojące, trwale związane z gruntem urządzenia reklamowe, w tym umieszczane na elementach konstrukcyjnych, obiekcie budowlanym lub ogrodzeniu;
- 23) strefie technicznej, w tym strefie uciążliwości, strefie ochronnej i strefie kontrolowanej należy przez to rozumieć strefy od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej obejmujące:
- a) strefę negatywnego oddziaływania na ludzi zamieszkujących na stałe lub zagrożenia wybuchem, o której szerokości i sposobie zagospodarowania mówią przepisy szczególne,
  - b) pas terenu wzdłuż sieci po jej stronach, pozwalający na stały lub okresowy dostęp operatora kontrolującego stan sieci, a w przypadku awarii - na jej usunięcie; szerokość tej strefy ustala się na podstawie rodzaju sieci, średnicy i głębokości posadowienia;
- 24) zabudowie jednorodzinnej niskiej intensywności należy przez to rozumieć zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, mieszkaniową wielorodzinną typu mały dom mieszkalny - do 4 mieszkań oraz mieszkaniową wielorodzinną typu willowego - do 5 mieszkań.
- § 5. Określone w § 3 ust. 1 pkt 2 przeznaczenia terenów wg rodzaju użytkowania, obejmują:
- 1) podstawowy rodzaj przeznaczenia, co oznacza przeznaczenie podstawowe w rozumieniu § 4 pkt 9;
  - 2) dopuszczalny rodzaj przeznaczenia, co oznacza przeznaczenie dopuszczalne w rozumieniu § 4 pkt 10;
  - 3) obszar o ustalonym w planie przeznaczeniu terenu, który jest określony na rysunku planu obowiązującymi liniami rozgraniczającymi, oznaczonymi linią ciągłą;
  - 4) przebieg obowiązujących linii rozgraniczających, który może być zmieniony tylko w trybie zmiany planu miejscowego;
  - 5) teren położony w obszarze wydzielonym liniami rozgraniczającymi, który można przeznaczyć wyłącznie na cele mieszczące się w użytkowaniu podstawowym, względnie przy dochowaniu warunków przewidzianych uchwałą i przepisami szczególnymi, na cele użytkowania dopuszczalnego w ustalonych proporcjach;
  - 6) przebiegi sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizacje związanych z nimi urządzeń, które

określają zasadę obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej;

7) oznaczenia symbolami literowymi, dotyczące terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, które przyjęto zgodnie z ich podstawowym przeznaczeniem;

8) nieprzekraczalne linie zabudowy, które są liniami ustalającymi granice lokalizacji obiektów kubaturowych na danym terenie.

## Rozdział 2

Przepisy obowiązujące w całym obszarze, objętym planem.

§ 6. 1. Ustala się zasady przeznaczenia terenów.

2. Tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, mogą być zagospodarowane wyłącznie na cele zgodne z podstawowym przeznaczeniem lub łącznie z przeznaczeniem dopuszczalnym, zgodnie z ustaleniami określonymi w zapisach niniejszej uchwały, w tym szczegółowymi zasadami zagospodarowania terenów, zawartymi w rozdziale 4, z zastrzeżeniem, iż zagospodarowanie na cele zgodne z przeznaczeniem dopuszczalnym nie może zaistnieć samodzielnie.

3. W ramach terenów wydzielonych liniami rozgraniczenia, obok zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym, mogą występować drogi wewnętrzne, miejsca postojowe dla samochodów osobowych, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz zieleni izolacyjna - o ile nie są wykluczone przedmiotowo lub inaczej regulowane w ustaleniach określonych w rozdziale 4 oraz w ustaleniach zawartych w pozostałych zapisach szczegółowych niniejszej uchwały.

§ 7. 1. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

2. Odnoszą się one do wszelkich działań budowlanych, tj. realizacji nowych obiektów, rozbudów, nadbudów, remontów istniejącej zabudowy, budowy ogrodzeń, instalacji elementów reklamowanych i obiektów małej architektury.

3. Nakazuje się realizację:

1) zagospodarowania przestrzennego terenów, z uwzględnieniem wymogów ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, polegających na:

a) ujednoliceniu charakteru i wysokości zabudowy, co najmniej w ramach zamkniętych wnętrz urbanistycznych np. placów lub ulic;

b) przeznaczeniu pasa terenu, pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą teren, wyłącznie pod realizację:

- utwardzonego wjazdu na teren działki;
- dojścia do budynku;
- zadaszonego i osłoniętego miejsca pod pojemniki na śmieci;
- miejsc do parkowania;
- sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- zieleni dekoracyjnej i użytkowej;

2) budynków, z uwzględnieniem następujących zasad:

a) jedność wizualna kształtu, koloru, kompozycji i detalu fasady budynków uzupełniających ciągi zabudowy wolnostojącej i zwarte pierzeje ulic;

b) nawiązanie rytmem otworów w lokalach usługowych, w tym witryn sklepowych, do rytmu otworów okiennych w elewacji budynku;

c) stosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych, w szczególności: dachówki, cegły,



kamienia naturalnego i drewna; dopuszcza się stosowanie substytutów imitujących w/w materiały;  
d) sytuowanie budynków warsztatów wytwórczych i rzemieślniczych oraz budynków gospodarczych w głębi działki - za budynkami mieszkalnymi i usługowymi.

4. Zakazuje się stosowania:

- a) materiałów wykończeniowych typu: blacha trapezowa i falista oraz siding, z wyłączeniem budynków związanych z działalnością produkcyjną, magazynową, składową i rzemieślniczą oraz budynków infrastruktury technicznej;
- b) reklam wielkogabarytowych typu billboard - na terenach istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo - usługowej, zieleni urządzonej, dróg publicznych - lokalnych i dojazdowych, obsługujących tereny zabudowy mieszkaniowej oraz mieszkaniowo – usługowej;
- c) znaków informacji wizualnej w miejscach i/lub w sposób naruszający bezpieczeństwo ruch samochodowego i pieszego.

5. Dopuszcza się stosowanie:

- a) kolorów zarejestrowanych jako identyfikacja firm;
- b) krat lub żaluzji zabezpieczających otwory okienne i drzwiowe oraz markiz - z zastrzeżeniem jedności wizualnej - pod względem kolorystyki z fasadą budynku;
- c) ogrodzeń działek budowlanych, widocznych od strony ulic lub innych przestrzeni publicznych, pod warunkiem dostosowania rozwiązań materiałowych i kolorystycznych nawiązujących do cech architektury budynków, z ograniczeniem stosowania prefabrykatów betonowych;
- d) znaków informacji wizualnej w celach reklamowych, tj. szyldów, reklam, tablic informacyjnych, pod warunkiem:

- umieszczania w strefie frontowej budynków - na poziomie kondygnacji przeznaczonych pod usługi oraz dostosowania wymiarami do gabarytów budynków i detali architektonicznych,
- nawiązania do podziałów i kolorystyki fasad oraz nie wykraczania poza obrys budynku;

§ 8. 1. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

2. W zakresie lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu zapisów ustawy Prawo ochrony środowiska:

1) zakazuje się:

- a) wprowadzania funkcji uciążliwych dla otoczenia oraz użytkowania terenu na cele funkcji pogarszających jakość środowiska, w sąsiedztwie terenów mieszkaniowych i przestrzeni publicznych, w szczególności funkcji związanych ze składowaniem, gromadzeniem lub przetwarzaniem odpadów, złomu, zużytych pojazdów, maszyn i urządzeń, opakowań, paliw lub innych materiałów, a także polegającej na hodowli lub uboju zwierząt w ramach działalności gospodarczej;
- b) lokalizacji obiektów i urządzeń, których uciążliwość przekracza granice posiadanej nieruchomości oraz przekracza normy określone jako znacząco oddziaływujące na zdrowie ludzi i środowisko;

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację inwestycji wskazanych, jako przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu może być wymagane, pod warunkiem, iż spełnione będą dopuszczalne normy określające standardy jakości środowiska;
- b) modernizację i przebudowę istniejących obiektów wskazanych w zapisach ww. ustawy, jako przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, jeżeli planowane przedsięwzięcie

spowoduje ograniczenie dotychczasowych, negatywnych oddziaływań na środowisko lub zdrowie ludzi.

3. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem - nakazuje się:

- a) spełnienie warunków w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza, w tym hermetyzację procesów technologicznych, ograniczających emisję zanieczyszczeń;
- b) stosowanie paliw ekologicznych, tj. o niskiej zawartości związków siarki.

4. W zakresie ochrony przed hałasem komunikacyjnym i przemysłowym - zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń przekraczających wymogi w zakresie dopuszczalnych wartości poziomu dźwięku, w szczególności w stosunku do istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

5. W zakresie ochrony powierzchni ziemi i środowiska przed odpadami:

1) nakazuje się:

- a) właściwe zagospodarowanie terenu oraz gromadzenie wód opadowych, mające na celu minimalizowanie przekształcenia powierzchni ziemi i jej ochronę przed erozją;
- b) zdjęcie wierzchniej warstwy ziemi organicznej, jej odpowiednie zdeponowanie oraz ponowne wykorzystanie przy realizacji robót ziemnych w związku z realizacją budowy;

2) dopuszcza się:

- a) gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych, zgodnie z regulacjami obowiązującymi w mieście;
- b) gospodarkę odpadami niebezpiecznymi w małych ilościach, w związku z istniejącą lub projektowaną działalnością w zakresie produkcji, baz, składów, rzemiosła uciążliwego, realizacją lub utrzymaniem usług, gospodarką komunalną, wg odrębnych przepisów obowiązujących w tym zakresie;
- c) wykorzystanie dla potrzeb niwelacji terenu mas ziemnych, stanowiących grunt rodzimy, usuwany lub przemieszczany, w związku z realizacją przedsięwzięcia lub realizacji elementów zagospodarowania terenu, w tym ekranujących poszczególne nieruchomości, z zastrzeżeniem przepisów o ograniczeniu zmian naturalnego ukształtowania.

6. W zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem - nakazuje się:

- a) uszczelnianie powierzchni komunikacyjnych, w tym placów, dróg i parkingów;
- b) instalowanie urządzeń oczyszczających wody opadowe i roztopowe tj. separatorów i osadników, w szczególności na terenie baz sprzętowo - transportowych, stacji paliw i magazynów paliw, zakładów usług motoryzacyjnych i innych, w których istnieje niebezpieczeństwo zanieczyszczenia wód opadowych substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami toksycznymi.

7. W zakresie ochrony terenów zieleni i wartości krajobrazowych:

1) nakazuje się:

- a) ochronę lokalnych wartości krajobrazu oraz zieleni poprzez zachowanie i utrzymanie, w szczególności naturalnego ukształtowania terenu i istniejących szpalerów drzew o walorach kompozycyjnych;
- b) utrzymanie istniejącej zieleni, z dopuszczeniem wycinki w sytuacji konieczności wprowadzenia niezbędnych rozwiązań z zakresu przedsięwzięć liniowych, w tym dotyczących infrastruktury technicznej i komunikacji oraz porządkowania struktury osadniczej, wprowadzając w każdym przypadku obowiązek kompensacji przyrodniczej,



o której mowa w zapisach ww. ustawy;

c) kształtowanie nowej zieleni w sposób nie kolidujący z zabudową - wprowadzanie nasadzeń zgodnie z siedliskiem przy uwzględnieniu docelowej wysokości i rozłożystości oraz otwarcie widokowych;

2) dopuszcza się realizację i wydzielanie ciągów pieszych i ścieżek rowerowych, w ramach terenów zieleni.

§ 9 Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Na terenie objętym planem zarejestrowano 4 stanowiska archeologiczne w tym osadę kultury łużyckiej oraz ślady osadnicze datowane na okres halszacki, późne średniowiecze okres nowożytny

1) na terenach, na których znajdują się powyższe stanowiska:

a) inwestor powinien zapewnić przeprowadzenie badań lub nadzorów archeologicznych.

b) rodzaj prac archeologicznych ( nadzory lub badania) uzależniony jest od charakteru planowanych inwestycji: liniowych lub szerokopłaszczyznowych oraz położenia w stosunku do zaznaczonych na załączonej mapie granic ochrony archeologicznej.

c) poszczególne inwestycje planowane w miejscach zarejestrowanych stanowisk należy uzgadniać z urzędem konserwatorskim.

d) na prace archeologiczne należy uzyskać pozwolenie Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w formie decyzji administracyjnych.

2) dla pozostałych obszarów, poza granicami zaznaczonych stanowisk archeologicznych obowiązuje zapis:

kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych i ziemnych odkrył przedmiot, co, do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem:

a) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;

b) zabezpieczyć przy użyciu dostępnych środków ten przedmiot i miejsce jego odkrycia;

c) niezwłocznie zawiadomić o tym wojewódzkiego konserwatora zabytków a jeśli nie jest to możliwe, Burmistrza Miasta Żagania;

d) Burmistrza Miasta Żagania jest obowiązany niezwłocznie, nie dłużej niż w terminie 3 dni przekazać wojewódzkiemu konserwatorowi zabytków przyjęte zawiadomienie.

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

nakazuje się zapewnienie dostępności dla osób niepełnosprawnych poprzez:

a) likwidację istniejących barier technicznych i architektonicznych, stosując jako uzupełnienie schodów – pochylnie;

b) zagospodarowanie nowych terenów i projektowanie obiektów budowlanych, w tym budynków użyteczności publicznej, mieszkalnych wielorodzinnych i zamieszkania zbiorowego, mając na względzie umożliwienie, na wszystkich ciągach pieszych i pieszo – jezdnych, poruszania się osobom niepełnosprawnym oraz urządzenie zatok do odpoczynku, z zapewnieniem izolacji akustycznej i wzrokowej od ruchu kołowego.

§ 11. 1. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

2. Ustalenia planu, odnoszące się do przeznaczenia poszczególnych terenów, obowiązują niezależnie od istniejących i planowanych podziałów na działki gruntowe.

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:  
1) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową o niskiej intensywności – ustala się minimalną powierzchnię działek:

a) 700 m<sup>2</sup> – pod realizację projektowanej zabudowy wolnostojącej;

b) 500 m<sup>2</sup> – pod realizację projektowanej zabudowy bliźniaczej;

2) określone, w pkt 1 parametry nie dotyczą terenów zainwestowanych, gdzie parametr nie jest możliwy do spełnienia, w tym dla działek wydzielonych przed uchwaleniem planu, których wielkość nie pozwala na zabudowanie ich wraz z niezbędnymi urządzeniami, zgodnie z ustaleniem niniejszego punktu;

3) wielkość i kształt wydzielanych działek budowlanych, powinny być dostosowane do potrzeb związanych z funkcjonowaniem obiektów, zgodnie z ustaleniami niniejszego planu, a szerokość ich nie powinna być mniejsza niż 20 m – z wyłączeniem zabudowy szeregowej;

4) do podziału dzielonej nieruchomości, wymagane jest spełnienie następujących warunków:

a) zgodność z funkcją określoną w planie;

b) uzbrojenie terenu w urządzenia towarzyszące, warunkujące prawidłowe funkcjonowanie wydzielonych działek;

c) zapewnienie dostępności do drogi publicznej i do infrastruktury technicznej dla wszystkich powstałych w wyniku podziału działek;

d) dopuszcza się możliwość scaleń wydzielonych działek budowlanych;

5) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową – nie określa się nakazów, zakazów dopuszczeń lub ograniczeń w tym zakresie, ze względu na brak występowania obiektów, w odniesieniu, do których ustalenia te winny zostać przyjęte, na podstawie przepisów szczególnych.  
§ 12. 1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

2. Układ komunikacyjny określa się zgodnie z przeznaczeniem podstawowym oraz parametrami i klasyfikacją dróg ustalonymi w rozdziale IV.

3. Każdorazowo w sytuacji przebudowy, rozbudowy i budowy elementów układu komunikacji, w tym dróg, parkingów, ścieżek rowerowych i ciągów pieszo – jezdnych, należy uwzględnić odpowiednio:

a) projektowane oraz istniejące sieci uzbrojenia terenu, z dopuszczeniem ich przełożenia na koszt administratora drogi i na warunkach uzgodnionych z gestorem danej sieci;

b) istniejący układ dróg publicznych i utrzymanie powiązań w formie skrzyżowań;

c) utrzymanie lub budowę chodników dla pieszych;

d) przy budowie nowych odcinków uprzednie rozpoznanie geologiczno-inżynierskie terenu.

4. Przez teren objęty planem przebiega obwodnica miasta Żagania w ciągu drogi krajowej nr 12.

5. Powiązanie układu komunikacyjnego określonego w planie z układem zewnętrznym - drogą krajową nr 12 wyłącznie za pośrednictwem węzła poprzez projektowaną drogę klasy G ( odcinek od drogi krajowej do ul. Śląskiej).

6. Układ komunikacyjny terenu objętego planem tworzą drogi publiczne:

1) od południa droga klasy „G” nowoprojektowana pomiędzy drogą krajową a skrzyżowaniem ulic Śląską i Bolesławiecką;

2) od południowego zachodu droga klasy „L” (powiatowa nr 1075F- ul. Bolesławiecka i droga miejska nr 104644F – ul. Młynarska);

3) od zachodu droga klasy „L” (powiatowa nr 1075F – ul. Bolesława Chrobrego).

7. Układ komunikacyjny terenu objętego planem uzupełniają drogi wewnętrzne:

- 1) drogi klasy „L” nowoprojektowane i istniejące ( ul. miejska nr 104613F – ul. Dębowa i droga miejska nr 104602F – ul. Adama Asnyka);
- 2) drogi klasy „D” nowoprojektowane.
- 3) poza ulicami określonymi niniejszą uchwałą ( przy możliwości wariantowania podziałów wewnątrz terenów) powinny być w miarę potrzeby realizowane niezbędne dojazdy, (ulice wewnętrzne o szerokości min. 9.0 m. na terenach przemysłowych, 6.0 m. na terenach mieszkaniowych w liniach rozgraniczenia) umożliwiające swobodny dostęp do każdej działki, w sposób zapewniający dojazd samochodów wielkogabarytowych, bezpieczeństwo pożarowe, dojazd karetki pogotowia i innych pojazdów uprzywilejowanych;
- 4) odrębny układ tworzą ciągi piesze z wydzielonymi ścieżkami rowerowymi urządzone w zieleni i ścieżki rowerowe poza terenami zainwestowania z możliwością wydzielenia pasów dla pieszych,
- 5) program parkingowy zaspokajający potrzeby mieszkańców, personelu i klientów, wyliczony według parametrów i wskaźników określonych dla poszczególnych terenów w rozdziale IV należy: zbilansować w ramach terenu planowanej inwestycji, w szczególności oznacza to zakaz realizacji nowych inwestycji nie spełniających tego warunku.

§ 13. 1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

2. Dla wszystkich terenów ustala się, w zależności od potrzeb, wyposażenie w sieć wodociągową, kanalizacyjną, elektroenergetyczną, gazową, ciepłowniczą i teletechniczną wraz z urządzeniami wynikającymi z przepisów odrębnych oraz przynależnymi pasami obsługi technicznej.

3. W planie określono zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej, związane z sieciami, przyłączami i obiektami technologicznymi, niewymagającymi wydzielania terenu, zlokalizowanymi w granicach innych wyodrębnionych w planie terenów, o różnym przeznaczeniu, w tym na terenach dróg i zieleni, przy czym:

1) trasy projektowanych sieci infrastruktury technicznej należy w miarę możliwości prowadzić w liniach rozgraniczających drogi, z uwzględnieniem umieszczenia, w przekroju poprzecznym ulic, wszystkich sieci projektowanych docelowo;

2) wzdłuż istniejących i projektowanych przebiegów sieci i przyłączy, należy zachować pasy robocze, o szerokości uzależnionej od średnicy i typu, ustalone indywidualnie przez właściwego dysponenta sieci, na których nie należy sytuować budynków, nasadzać drzew, lokalizować elementów małej architektury;

3) dopuszcza się:

a) zmiany przebiegu i parametrów istniejących sieci infrastruktury technicznej i każdorazowo dopuszcza się możliwość ich przełożenia na koszt władających terenem, na warunkach ustalonych z gestorem danej sieci – o ile nie narusza to struktury danej sieci, nie pogarsza warunków obsługi i nie narusza interesów osób trzecich;

b) realizację inwestycji infrastruktury technicznej, których przebieg wynika z zapisów planu lub przepisów odrębnych i nie wynika z rysunku planu.

4. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) ustala się dostawę wody, gwarantującą pełne pokrycie zapotrzebowania z istniejącej i/lub rozbudowywanej miejskiej sieci wodociągowej pod warunkiem:

a) zagwarantowania, w pierwszym rzędzie, docelowego zaopatrzenia w wodę dla celów

bytowo -komunalnych;

b) rozbudowy sieci wodociągowej dla obsługi nowych terenów;

c) ilość dostarczanej wody, dla poszczególnych typów zabudowy, przyjąć zgodnie z przepisami szczególnymi w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody;

2) nakazuje się utrzymanie przebiegu głównej sieci w liniach rozgraniczających istniejących dróg;

3) dopuszcza się użytkowanie studni dla celów technologicznych i p. poz. pod warunkiem zbadania ich przydatności.

5. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych oraz wód opadowych i roztopowych, zwanych dalej - ściekami:

1) nakazuje się:

a) odprowadzenie ścieków, o ile spełniają parametry zgodne z przepisami odrębnymi - do istniejącego systemu sieci kanalizacyjnej;

b) lokalizowanie nowej sieci kanalizacyjnej w liniach rozgraniczających dróg, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;

c) podczyszczanie w miejscu wytwarzania, w przypadku ścieków przemysłowych, przed wprowadzeniem ich do istniejącego systemu sieci kanalizacyjnej;

2) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu;

3) dopuszcza się:

a) do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej, możliwość lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;

b) przebieg sieci kanalizacyjnych przez tereny działek prywatnych, w przypadku braku innych możliwości, pod warunkiem uzyskania zgody ich właścicieli;

c) lokalizację przepompowni ścieków na terenie własnym inwestora.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

1) ustala się pokrycie, w zależności od potrzeb, zapotrzebowania na gaz dla celów bytowych, przemysłowych i grzewczych - z istniejącej lub rozbudowanej sieci;

2) nakazuje się:

a) zabezpieczenie tras dla gazociągu średniego ciśnienia w liniach rozgraniczających dróg;

b) stosowanie, dla sieci, stref kontrolowanych, zgodne z przepisami szczególnymi w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe;

3) dopuszcza się lokalizację gazociągu poza pasami jezdni, za uzgodnieniem z właścicielem terenu, na warunkach określonych przez administratora sieci.

7. W zakresie elektroenergetyki:

1) ustala się pokrycie zapotrzebowania w tym zakresie z istniejącej i/lub rozbudowanej sieci elektroenergetycznej;

2) nakazuje się zasilать nowych odbiorców energii elektrycznej z projektowanych stacji transformatorowych, liniami kablowymi;

3) dopuszcza się:

a) realizację stacji transformatorowych na terenie inwestora;

b) zasilanie nowych odbiorców energii elektrycznej z projektowanych stacji transformatorowych, w szczególnych przypadkach, liniami napowietrznymi;

c) w sytuacji kolizji projektowanego zainwestowania z istniejącymi napowietrznymi liniami energetycznymi – kablowanie tych linii.

8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) stosowanie paliw ekologicznych, ograniczających wielkość emisji i zanieczyszczeń powietrza, sukcesywną likwidację lokalnych, małych i niskosprawnych kotłowni węglowych;
- 2) przystosowanie instalacji i urządzeń na emitorach w zakładach pracy, do standardów i wymogów określonych w przepisach szczególnych.

9. W zakresie telekomunikacji:

- 1) ustala się zapewnienie dostępu, w zależności od potrzeb, do istniejącej i/lub rozbudowanej sieci telekomunikacyjnej;
- 2) nakazuje się skablowanie sieci;
- 3) zakazuje się lokalizacji nowych stacji i urządzeń nadawczych oraz centrali telekomunikacyjnych - w odległości mniejszej niż 30 m od obiektów mieszkaniowych, szkolnych, służby zdrowia i mieszkalnictwa zbiorowego;
- 4) dopuszcza się lokalizację nowych stacji, stacji bazowych telefonii komórkowej w tym takich, dla których wymagane jest lub może być wymagana sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, urządzeń nadawczych, stacji radiowych i centrali telekomunikacyjnych w granicach działek lub na obiektach, które nie podlegają ochronie ze względów konserwatorskich, z zachowaniem wszystkich wymogów formalno – prawnych.

10. W zakresie gospodarki odpadami:

- 1) nakazuje się:
  - a) minimalizowanie ilości wytwarzanych odpadów, segregacji ich ze szczególnym uwzględnieniem odpadów niebezpiecznych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi i poddanie unieszkodliwianiu odpadów medycznych;
  - b) wyposażenie dróg oraz terenów pieszych w urządzenia do gromadzenia odpadów dostosowanych do technologii ich wywozu i utylizacji;
- 2) zakazuje się na całym terenie objętym planem składowania i utylizacji odpadów, np. skup złomu;
- 3) dopuszcza się krótkoterminowe gromadzenie odpadów komunalnych i odpadów produkcyjnych w granicach działek, na których są wytwarzane, a następnie nakazuje się wywóz ich na wysypisko przez wyspecjalizowane przedsiębiorstwo.

§ 14. Ustala się sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

1. Za tymczasowy sposób zagospodarowania części lub całości terenu, działki rozumie się utrzymanie istniejącego sposobu i stanu zagospodarowania terenu do czasu realizacji ustaleń planu, przy czym:

- 1) obiekty, ogrodzenia i elementy zagospodarowania istniejące w pasach drogowych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi ulic publicznych pozostawia się do czasu modernizacji (budowy) ulicy jako tymczasowe zagospodarowanie - bez prawa powiększania kubatury, z możliwością dokonywania remontów;
- 2) w odniesieniu do funkcji istniejących, powodujących przekraczanie warunków, zasad i przepisów określonych w niniejszej uchwale, uznaje się je jako tymczasowe zagospodarowanie, przy czym inwestor musi określić horyzont czasowy, w którym zagospodarowanie to będzie zgodne z ustaleniami planu, w zależności od uciążliwości jaką istniejąca funkcja powoduje w stosunku do sąsiednich terenów.



2. Nakazuje się likwidację dopuszczonego tymczasowego zagospodarowania i zabudowy, w momencie pojawienia się realnych możliwości realizacji podstawowego przeznaczenia terenu.

3. Dopuszcza się realizację:

nowych tymczasowych obiektów budowlanych lub tymczasowych budowli, a także tymczasowych parkingów terenowych, realizowanych na koszt inwestora, właściciela lub użytkownika pod warunkiem, iż takie lokalizacje spełnią wymogi wynikające z przepisów odrębnych, a podstawowe przeznaczenie działki nie wyklucza takich możliwości.

§ 15. Ustala się obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, w ramach których:

- 1) występuje konieczność przekształcenia istniejącej zabudowy i zwiększenia udziału powierzchni zieleni w obrębie poszczególnych nieruchomości;
- 2) każda inwestycja polegająca na modernizacji, przebudowie lub rozbudowie istniejących obiektów prowadzona na terenach, o których mowa w ust. 1 wymaga dostosowania tych obiektów i zagospodarowania terenów nieruchomości, na których są zlokalizowane do przepisów zawartych w rozdziale IV tekstu planu;
- 3) przepis pkt 2 nie dotyczy inwestycji polegających na modernizacji istniejącej zabudowy mieszkaniowej.

### Rozdział III

Przepisy dotyczące wydzielonych stref i elementów funkcjonalno – przestrzennych, określające szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

§ 16. Tereny zagrożone wezbraniami powodziowymi (1% woda powodziowa) od rzeki Bóbr i Czarna w ramach których ustala się konieczność:

- 1) wykluczenia terenów z pod zabudowy mieszkalnej, usługowej, hodowlanej i urządzeń komunalnych;
- 2) określenia i pobudowania trasy i miejsca ewakuacji ludzi i inwentarza oraz zasady ich wykorzystania;
- 3) wyeliminowania magazynowania surowców o charakterze toksycznym odpadów niebezpiecznych i ropopochodnych;
- 4) zabezpieczenia w sposób szczególny ujęcia i stacje uzdatniania wody, urządzenia energetyczne i telekomunikacyjne;
- 5) odnowienia i konserwowania urządzeń melioracyjnych;
- 6) zabezpieczenia istniejącej i projektowanej zabudowy przed zalaniem wodą powodziową.

§ 17. Strefa bezpośredniego zagrożenia powodzią ( 10% woda powodziowa ) od rzeki Bóbr i Czarna dla której zakazuje się wykonywanie robót oraz czynności , które mogą utrudnić ochronę przed powodzią a w szczególności:

- 1) wykonywania urządzeń wodnych oraz wznoszenia innych obiektów budowlanych;
- 2) sadzenia drzew lub krzewów z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do wzmocnienia brzegów, obwałowań i odsypisk;
- 3) zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót związanych z regulacją lub utrzymywaniem wód;



- 4) wprowadzania do wód odpadów w rozumieniu ustawy o odpadach oraz ciekłych odchodów zwierzęcych;
- 5) spławianie do wód śniegu wywożonego z terenów zanieczyszczonych oraz jego składowania w odległości mniejszej niż 50 m od linii brzegu wody;
- 6) lokalizowania na obszarach bezpośredniego zagrożenia powodzią inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych a także innych materiałów, które mogą zanieczyścić wody, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwienia odpadów, w tym w szczególności ich składowania;
- 7) pobierania z wód powierzchniowych wody bezpośrednio do opryskiwaczy rolniczych oraz ich mycia w tych wodach;
- 8) używania farb produkowanych na bazie związków organiczno – cynowych do konserwacji technicznych konstrukcji podwodnych.

#### § 18. Strefy techniczne

1. Dla obiektów budowlanych, ogrodzeń trwałych, dróg, nawierzchni utwardzonych i zadrzewień lokalizowanych w odległościach mniejszych niż wynikają z niżej określonych stref, konieczne jest uzyskanie zgody właściciela sieci.
2. W obszarach ograniczonego użytkowania terenów dla napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 20 kV zlokalizowanych w części południowej i południowo– zachodniej terenu wynoszącym 15.0 m. ( po 7.50 m w obie strony od osi linii) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) zakaz lokalizacji zabudowy;
  - 2) dopuszcza się realizację ciągów pieszych w zieleni niskiej i ścieżek rowerowych,
  - 3) z chwilą skablowania linii elektroenergetycznej przestaje obowiązywać obszar ograniczonego użytkowania.
3. W obszarach ograniczonego użytkowania terenów dla napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV zlokalizowanych w części południowej terenu wynoszącym 30.0 m. ( po 15. 0 m w obie strony od osi linii) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) zakaz lokalizacji zabudowy;
  - 2) dopuszcza się realizację ciągów pieszych w zieleni niskiej i ścieżek rowerowych.
4. W strefie uciążliwości drogi krajowej nr 12 –w zasięgu oddziaływania akustycznego wynoszącego w porze dziennej 43.0 m, w porze nocnej 73.0 m. ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) budynki chronić przed hałasem poprzez rozwiązania techniczne;
  - 2) budynki mieszkalne sytuować w odległości nie mniejszej niż 43.0 m. od krawędzi jezdni drogi.
5. W strefach izolacyjnych od wiązki: kabli elektroenergetycznych, magistrali wodnych i kanalizacyjnych wynoszących 6.0 m dopuszcza się realizację ciągów pieszych w zieleni niskiej i ścieżek rowerowych.
6. W strefach przylegających do ulic klasy G i Z wskazana jest lokalizacja pasów zieleni ochronnej o charakterze osłon izolacyjnych, przeciwnieżnych i przeciwwietrznych oraz obiektów służących ochronie akustycznej. Na terenach upraw rolnych w strefie uciążliwości komunikacji zaleca się prowadzenie upraw o charakterze przemysłowym.

§ 19.1 Ustala się zasady dotyczące obszarów zagrożonych osuwaniem mas ziemnych, tj. o spadkach powyżej 5 %.

2. W ramach zasad zagospodarowania ww. terenów:

- a) nakazuje się obsadzenie ich roślinnością ochronną;
- b) zakazuje się lokalizacji zabudowy oraz wycinki drzew i krzewów;
- c) dopuszcza się tworzenie ciągów pieszych, urządzeń rekreacyjnych oraz elementów małej architektury, pod warunkiem wykorzystania naturalnego ukształtowania terenu oraz wykonania ich z naturalnych materiałów, w tym kamienia i drewna.

§ 20.1 Obszar możliwy do zainwestowania dopiero po realizacji zabezpieczeń przeciwpowodziowych.

2. Do czasu realizacji zabezpieczenia przeciwpowodziowego terenu do rzędnej wynikającej ze specjalistycznego opracowania określającego bezpieczne przepuszczanie wód powodziowych o prawdopodobieństwie Q1% rzeki Bóbr i Czarna, obowiązują przepisy zawarte w Rozdziale III § 16 tekstu uchwały Rady Miasta Żagań w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic : Asnyka, Bolesławieckiej i Chrobrego w Żaganiu.

#### Rozdział IV

Warunki zagospodarowania dla poszczególnych terenów.

§ 21.1 Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej, o niskiej intensywności, oznaczone w planie symbolem MN.

2. Ustala się przeznaczenie terenów

1) podstawowe – pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, mieszkaniową wielorodzinną typu mały dom mieszkalny do 4 mieszkań, z przynależnym zagospodarowaniem terenu;

2) dopuszczalne:

a) funkcje związane z różnymi formami działalności gospodarczej, których powierzchnia całkowita nie przekracza 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego z przynależnym zagospodarowaniem terenu pod warunkiem gdy :

- wielkość działki budowlanej będzie gwarantować właściwą obsługę funkcji dopuszczonych, w zakresie: dojazdów, dostaw, miejsc parkingowych , składowania odpadów;
- prowadzona działalność gospodarcza nie może zaliczać się do przedsięwzięć, dla których na podstawie przepisów odrębnych obligatoryjnie jest wymagane lub może być wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko;

b) ogrody przydomowe.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1) nakazuje się aby działalność handlowa, usługowa, wytwórcza lub rzemieślnicza prowadzona zgodnie z przeznaczeniem dopuszczalnym na terenach mieszkaniowych, nie stwarzała uciążliwości, w szczególności w postaci:

- a) wytwarzania hałasu, wibracji, drażniących woni lub światła o dużym natężeniu;
- b) wykorzystywania surowców lub materiałów niebezpiecznych w szczególności toksycznych i łatwopalnych mogących stanowić zagrożenie w wypadku ich niekontrolowanego przedostania się do otoczenia, np. w wyniku pożaru lub w stanach nadzwyczajnych zagrożeń;
- c) dojazdu samochodów ciężarowych o ładowności powyżej:
  - 8 ton - w wypadku działek posiadających wjazd z ulic klasy L;

- 2 ton - w wypadku działek posiadających wjazdy z ulic klasy D i dojazdowych wewnętrznych;
- 2) dopuszcza się:

- a) prowadzenie prac remontowych, polegających na dostosowaniu istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów technicznych, w tym wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki zamieszkiwania;
- b) rozbudowę istniejących obiektów;
- c) modernizację lub wymianę na nowe obiektów istniejącej zabudowy;
- d) zmianę funkcji budynków gospodarczych na mieszkalną i usługową;
- e) lokalizację funkcji usługowych nie tylko w parterach budynków;
- f) przekształcenie w istniejących budynkach poddaszy z przeznaczeniem na pobyt ludzi.

#### 4. Zagospodarowanie terenu, parametry i wskaźniki

##### 1) ustala się :

- a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 30%;
- b) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 60% w tym dla zieleni wysokiej należy przeznaczyć co najmniej 20 % terenów biologicznie czynnych;
- c) linie nieprzekraczalne zabudowy w odległości od linii rozgraniczających ulice zgodnie z rysunkiem planu;
- d) program parkingowy i garażowy:
  - dla zabudowy mieszkaniowej – nie mniej niż 1 miejsca postojowe lub garaż;
  - w przypadku prowadzenia działalności gospodarczej należy ustalić indywidualnie dla zamierzonego sposobu użytkowania jednak nie mniej niż dodatkowe 2 miejsca postojowe na budynek, dla samochodów dostawczych związanych z prowadzoną działalnością należy zapewnić dodatkowe miejsca garażowe lub postojowe;

##### 2) dopuszcza się lokalizowanie:

- a) zieleni rekreacyjnej i towarzyszącej obiektom budowlanym w raz z elementami małej architektury;
- b) dojazdów przeznaczonych dla obsługi przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego;
- c) infrastruktury technicznej związanej z obsługą zagospodarowania terenu.

#### 5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

ustala się dla zabudowy nowej i odbudowywanej:

- a) gabaryty zabudowy - wyważone, proste bryły, dostosowanie proporcji wraz z kształtem dachu każdorazowo do istniejącego otoczenia w celu harmonijnego wkomponowania w sąsiednią zabudowę i zielen, zatem nakazuje się dostosowanie dachu do układu dachów w granicach sąsiednich działek tj. działek przyległych lub położonych po drugiej stronie ulicy, ustalenia nie dotyczą budynków gospodarczych, pomocniczych i garaży;
- b) szerokość elewacji frontowej - nie większa niż sąsiednich budynków, zlokalizowanych na przyległych działkach, w przypadku braku zabudowy sąsiedniej - dopuszcza się stosowanie szerokości elewacji frontowej od 10.0 m do 18.0 m., a w przypadku obiektów rozczłonkowanych elewacje mogą być szersze;
- c) wysokość zabudowy:
  - mieszkaniowej powinna być nie wyższa niż sąsiednich budynków, zlokalizowanych na przyległych działkach a w przypadku braku zabudowy dopuszcza się wysokość do 2 kondygnacji w tym poddasze użytkowe ale nie wyższą niż 10.0 m mierzoną od poziomu terenu do

najwyższego punktu dachu;

- gospodarczej i garaży wolnostojących – nie więcej niż 1 kondygnacja ale nie wyższa niż 5.0 m.;

d) w zakresie geometria dachu dopuszcza się :

- dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu od 25° do 55°;
- umieszczanie w dachu okien połaciowych i lukarn;
- w przypadkach łączenia budynków gospodarczych i garaży z budynkiem mieszkalnym, należy stosować identyczne kąty nachylenia połaci w przedziale takim jak określono dla zabudowy mieszkaniowej;
- stosowanie dachów płaskich jeśli wynika to z istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich.

6. Zasady tymczasowego zagospodarowania - dopuszcza się w terminie - do czasu realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej, lokalizowanie funkcji tymczasowej, w tym:

- a) miejsc postojowych;
- b) zieleni urządzonej;
- c) urządzeń sportu i rekreacji.

§ 22.1. Wyznacza się tereny usługowe związane z handlem i aktywnością gospodarczą oznaczone w planie symbolem U.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

1) podstawowe – obiekty handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000 m gastronomia i usługi rzemieślnicze wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;

2) dopuszczalne:

- a) usługi administracji i kultury a także usługi niepubliczne oświaty i zdrowia;
- b) lokale wbudowane dla prowadzącego działalność lub dozór pod warunkiem utrzymania standardów środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej;
- c) zabudowa mieszkaniowa typu zbiorowego ( hotel, motel ).

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) nakazuje się:

- a) dostosowanie charakteru i skali usługowej działalności gospodarczej do wielkości działki budowlanej gwarantującej właściwą obsługę w zakresie dojazdów, miejsc parkingowych placów manewrowych składowania odpadów;
- b) prowadzenie tylko takiej działalności gospodarczej, która nie stanowi przedsięwzięcia dla którego na podstawie przepisów odrębnych obligatoryjnie jest wymagane lub może być wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko;
- c) prowadzenie takiej działalności gospodarczej, która nie spowoduje przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku według przepisów odrębnych;

2) zakazuje się:

zakazuje się lokalizacji garaży wolnostojących;

3) dopuszcza się:

budowę garaży podziemnych lub wkomponowanych w teren, zintegrowanych z zabudową i zielenią.

4. Zagospodarowania terenu, parametry i wskaźniki

1) ustala się:

- a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 70%;
- b) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 10%, w tym dla zieleni wysokiej należy

przeznaczyć co najmniej 20 % terenów biologicznie czynnych;

c) linie nieprzekraczalne zabudowy w odległości od linii rozgraniczających ulice zgodnie z rysunkiem planu;

d) program parkingowy i garażowy:

- w przypadku usług rzemieślniczych należy ustalić indywidualnie dla zamierzonego sposobu użytkowania;
- w przypadku usług handlu w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 25m<sup>2</sup> powierzchni handlowej;
- w przypadku usług gastronomii w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 6 miejsc konsumpcyjnych;

d) realizacja parkingów na innych poziomach niż na terenie w przypadku gdy ilość wymaganych dla obsługi funkcji miejsc parkingowych przekracza 60 stanowisk;

2) dopuszcza się lokalizowanie:

a) zieleni izolacyjnej towarzyszącej obiektom budowlanym wraz z elementami małej architektury;

b) dojść i dojazdów, placów manewrowe, przeznaczonych dla obsługi przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego;

c) infrastruktury technicznej związanej z obsługą zagospodarowania terenu.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) ustala się, dla zabudowy nowej i odbudowywanej:

a) gabaryty zabudowy wyważone, proste bryły, dostosowanie proporcji wraz z kształtem dachu każdorazowo do istniejącego otoczenia, w celu harmonijnego wkomponowania

w sąsiednią zabudowę i zieleń, zatem nakazuje się dostosowanie dachu do układu dachów w granicach sąsiednich działek tj. działek przyległych lub położonych po drugiej stronie ulicy; ustalenia nie dotyczą budynków gospodarczych, pomocniczych i garaży;

b) szerokość elewacji frontowej nie większa niż sąsiednich budynków, zlokalizowanych na przyległych działkach, a w przypadku braku zabudowy sąsiedniej - dopuszcza się stosowanie szerokości elewacji frontowej od 10.0 m do 18.0 m, a w przypadku obiektów rozczłonkowanych, elewacje mogą być szersze;

c) wysokość zabudowy:

- powinna być nie wyższa niż sąsiednich budynków, zlokalizowanych na przyległych działkach, a w przypadku braku zabudowy - dopuszcza się wysokość do 3 kondygnacji, ale nie wyższą niż 16.0 m, mierzoną od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
- gospodarczej i garaży wolnostojących – nie więcej niż 1 kondygnacja, ale nie wyższa niż 5.0 m;

d) w zakresie geometrii dachu, dopuszcza się:

- umieszczanie w dachu okien połaciowych i lukarn;
- stosowanie dachów płaskich, jeśli wynika to z istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich.

6. Zasady tymczasowego zagospodarowania - dopuszcza się w terminie - do czasu realizacji nowej zabudowy zgodnej z planem:

1) utrzymanie istniejącego sposobu i stanu zagospodarowania terenu, zgodnych z treścią mapy zasadniczej;

2) lokalizowanie funkcji tymczasowej, w tym:

a) miejsc postojowych;

b) zieleni urządzonej.

§ 23.1. Wyznacza się teren zabudowy usługowej związanej z obsługą komunikacji oznaczony w planie symbolem U1.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

1) podstawowe –pod stacje paliw, sklepy, bary restauracje, hotele, motele, stacje obsługi pojazdów, myjnie wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;

2) dopuszczalne – usługi administracji, handlu tj. np. salony samochodowe, komisje samochodowe, stacje LPG.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1) nakazuje się:

a) dostosowanie charakteru prowadzonej działalności usługowej do wielkości i specyfiki posiadanej działki;

b) bilansowanie wszelkiej uciążliwości w granicach terenu do którego posiada się prawo dysponowania;

c) aby działalności usługowa prowadzona zgodnie z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym, była odseparowana w przypadku sąsiedztwa z terenami mieszkaniowymi i przestrzeniami publicznymi, ogrodzeniem pełnym lub pasem zieleni izolacyjnej zimotrwałej, w sposób skutecznie zapobiegający wykraczaniu uciążliwości poza granice działki w szczególności ze względu na wytwarzany hałas, wibracje, drażniące wonie lub światło o dużym natężeniu, lub ze względu na rodzaj tej działalności jeśli mógłby on obniżać jakość środowiska zamieszkania;

2) dopuszcza się: całkowitej lub częściowej zamiany podstawowej funkcji terenu na inne funkcje usługowe.

4. Zagospodarowania terenu, parametry i wskaźniki

1) ustala się:

a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 70%;

b) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 10%, w tym dla zieleni wysokiej należy przeznaczyć co najmniej 20 % terenów biologicznie czynnych;

c) linie nieprzekraczalne zabudowy w odległości od linii rozgraniczających ulice zgodnie z rysunkiem planu;

d) program parkingowy i garażowy:

co najmniej jedno stanowisko w granicach działki na każde 100.0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;

d) wjazdy i wyjazdy bezpośrednio z drogi publicznej;

2) dopuszcza się lokalizowanie:

a) zieleni rekreacyjnej i izolacyjnej towarzyszącej obiektom budowlanym;

b) ogrodzeń trwałych;

c) dojazdów i placów manewrowych przeznaczone dla obsługi przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego;

d) infrastrukturę techniczną związaną z obsługą zagospodarowania terenu.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

ustala się dla zabudowy nowej i odbudowywanej :

a) gabaryty zabudowy - stosowanie indywidualnych, rozwiązań o dostosowanych proporcjach do otaczającej zabudowy;

b) wysokość zabudowy: nie więcej niż 2 kondygnacje i nie wyższa niż 15.0 m,;



c) geometria dachu:

dachy kształtować w dostosowaniu do otaczającego zainwestowania.

6. Zasady tymczasowego zagospodarowania - dopuszcza się w terminie - do czasu realizacji nowej zabudowy zgodnej z planem:

1) utrzymanie istniejącego sposobu i stanu zagospodarowania terenu, zgodnych z treścią mapy zasadniczej;

2) lokalizowanie funkcji tymczasowej, w tym:

a) miejsc postojowych;

b) zieleni urządzonej.

§ 24.1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej związanej z rzemiosłem, oznaczony w planie symbolem UR.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

1) podstawowe – pod rzemiosło usługowe i wytwórcze wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;

2) dopuszczalne:

a) usługi administracji, handlu, gastronomii;

b) budynki mieszkalne jednorodzinne lub lokale wbudowane dla prowadzącego działalność pod warunkiem utrzymania standardów środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1) nakazuje się

a) nakazuje się aby działalności rzemieślnicza prowadzona zgodnie z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym, była odseparowana w przypadku sąsiedztwa z terenami mieszkaniowymi i przestrzeniami publicznymi, ogrodzeniem pełnym lub pasem zieleni izolacyjnej zimotrwałej, w sposób skutecznie zapobiegający wykraczaniu uciążliwości poza granice działki w szczególności ze względu na wytwarzany hałas, wibracje, drażniące wonie lub światło o dużym natężeniu, lub ze względu na rodzaj tej działalności jeśli mógłby on obniżać jakość środowiska zamieszkania;

b) dostosowanie charakteru prowadzonej działalności rzemieślniczej do wielkości i specyfiki posiadanej działki;

c) bilansowanie wszelkiej uciążliwości w granicach terenu do którego posiada się prawo dysponowania;

2) dopuszcza się:

do całkowitej lub częściowej zamiany podstawowej funkcji terenu na inne funkcje usługowej.

4. Zagospodarowania terenu, parametry i wskaźniki

1) ustala się:

a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 70%;

b) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 10%, w tym dla zieleni wysokiej należy przeznaczyć co najmniej 20 % terenów biologicznie czynnych;

c) linie nieprzekraczalne zabudowy w odległości od linii rozgraniczających ulice zgodnie z rysunkiem planu;

d) program parkingowy i garażowy:

- w przypadku usług rzemieślniczych należy ustalić indywidualnie dla zamierzonego sposobu użytkowania;

- w przypadku usług handlu w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 25m<sup>2</sup> powierzchni handlowej;

- w przypadku usług gastronomii w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 6 miejsc konsumpcyjnych;

d) wjazdy i wyjazdy bezpośrednio z drogi publicznej;

2) dopuszcza się lokalizowanie:

a) zieleni rekreacyjnej i izolacyjnej towarzysząca obiektom budowlanym;

b) ogrodzeń trwałych;

c) dojść i dojazdów i placów manewrowych przeznaczone dla obsługi przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego;

d) infrastruktury technicznej związanej z obsługą zagospodarowania terenu.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) ustala się, dla zabudowy:

a) gabaryty zabudowy wyważone, proste bryły, dostosowanie proporcji wraz z kształtem dachu każdorazowo do istniejącego otoczenia, w celu harmonijnego wkomponowania w sąsiednią zabudowę i zielen, zatem nakazuje się dostosowanie dachu do układu dachów w granicach sąsiednich działek tj. działek przyległych lub położonych po drugiej stronie ulicy; ustalenia nie dotyczą budynków gospodarczych, pomocniczych i garaży );

b) szerokość elewacji frontowej nie większa niż sąsiednich budynków, zlokalizowanych na przyległych działkach, a w przypadku braku zabudowy sąsiedniej - dopuszcza się stosowanie szerokości elewacji frontowej od 10.0 m do 18.0 m, a w przypadku obiektów rozczłonkowanych, elewacje mogą być szersze;

c) wysokość zabudowy -powinna być nie wyższa niż sąsiednich budynków, zlokalizowanych na przyległych działkach, a w przypadku braku zabudowy - dopuszcza się wysokość do 2 kondygnacji, ale nie wyższą niż 15.0 m, mierzoną od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;

d) w zakresie geometrii dachu, dopuszcza się:

stosowanie dachów płaskich, jeśli wynika to z istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich.

6. Zasady tymczasowego zagospodarowania - dopuszcza się w terminie - do czasu realizacji nowej zabudowy zgodnej z planem:

1) utrzymanie istniejącego sposobu i stanu zagospodarowania terenu, zgodnych z treścią mapy zasadniczej;

2) lokalizowanie funkcji tymczasowej, w tym:

a) miejsc postojowych;

b) zieleni urządzonej.

§ 25.1. Wyznacza się tereny zabudowy techniczno – produkcyjnej oznaczone w planie symbolem P.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

1) podstawowe - pod zabudowa produkcyjną, pod magazyny, składy, handel hurtowy i rzemiosło produkcyjne wraz z funkcjami towarzyszącymi i z przynależnym zagospodarowaniem terenu;

2) dopuszczalne:

a) usługi handlu, administracji, transportu, łączności,

b) stacje paliw i stacje obsługi.

### 3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

#### 1) nakazuje się:

- a) dostosowanie charakteru prowadzonej działalności produkcyjnej do wielkości i specyfiki posiadanej działki;
- b) bilansowanie wszelkiej uciążliwości w granicach terenu do którego posiada się prawo dysponowania;
- c) aby działalności produkcyjna prowadzona zgodnie z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym, była odseparowana w przypadku sąsiedztwa z terenami mieszkaniowymi i przestrzeniami publicznymi, ogrodzeniem pełnym lub pasem zieleni izolacyjnej zimotrwałej, w sposób skutecznie zapobiegający wykraczaniu uciążliwości poza granice działki w szczególności ze względu na wytwarzany hałas, wibracje, drażniące wonie lub światło o dużym natężeniu, lub ze względu na rodzaj tej działalności jeśli mogłoby on obniżać jakość środowiska zamieszkania;

#### 2) dopuszcza się:

- a) prowadzenie prac modernizacyjnych i remontowych, polegających na dostosowaniu istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów technicznych, w tym wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki zamieszkiwania;
- b) rozbudowę istniejących obiektów;
- c) wymianę na nowe obiektów istniejącej zabudowy;
- d) zmianę funkcji budynków gospodarczych na usługową;
- e) całkowitej lub częściowej zamiany podstawowej funkcji terenu na inne funkcje usługowe.

### 4. Zagospodarowania terenu, parametry i wskaźniki

#### 1) ustala się:

- a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 60%;
- b) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 10%, w tym dla zieleni wysokiej należy przeznaczyć co najmniej 20 % terenów biologicznie czynnych;
- c) linie nieprzekraczalne zabudowy w odległości od linii rozgraniczających ulice zgodnie z rysunkiem planu;
- d) program parkingowy i garażowy:
  - należy ustalić indywidualnie dla zamierzonego sposobu użytkowania, co najmniej pokrywające potrzeby zatrudnionych (15-25 na 100 osób zatrudnionych ) i wynikające z przyjętej technologii produkcji;
  - realizacja parkingów na innych poziomach niż na terenie w przypadku gdy ilość wymaganych dla obsługi funkcji miejsc parkingowych przekracza 60 stanowisk;
- d) wjazdy i wyjazdy bezpośrednio z drogi publicznej;

#### 2) dopuszcza się lokalizowanie:

- a) zieleni rekreacyjnej i izolacyjnej towarzyszącej obiektom budowlanym;
- b) ogrodzeń trwałych;
- c) dojazdów i placów manewrowych przeznaczonych dla obsługi przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego;
- d) infrastruktury technicznej związanej z obsługą zagospodarowania terenu.

#### 5) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

ustala się, dla zabudowy nowej i odbudowywanej:

- a) gabaryty zabudowy wyważone, proste bryły, dostosowanie proporcji wraz z kształtem dachu

każdorazowo do istniejącego otoczenia, w celu harmonijnego wkomponowania w sąsiednią zabudowę i zielen, zatem nakazuje się dostosowanie dachu do układu dachów w granicach sąsiednich działek tj. działek przyległych lub położonych po drugiej stronie ulicy; ustalenia nie dotyczą budynków gospodarczych, pomocniczych i garaży;

b) szerokość elewacji frontowej nie większa niż sąsiednich budynków o tej samej funkcji, zlokalizowanych na przyległych działkach, a w przypadku braku takiej zabudowy sąsiedniej - dopuszcza się stosowanie szerokości elewacji frontowej od 10.0 m do 30.0 m, względy technologiczne mogą uzasadnić konieczność dopuszczenia do realizacji obiektów szerszych;

c) wysokość zabudowy - powinna być nie wyższa niż sąsiednich budynków, zlokalizowanych na przyległych działkach, a w przypadku braku zabudowy - dopuszcza się wysokość do 3 kondygnacji, ale nie wyższą niż 17.0 m, mierzoną od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, względy technologiczne mogą uzasadnić konieczność dopuszczenia do realizacji obiektów wyższych;

d) w zakresie geometrii dachu, dopuszcza się:

stosowanie dachów płaskich, jeśli wynika to z istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich.

6. Zasady tymczasowego zagospodarowania - dopuszcza się w terminie - do czasu realizacji nowej zabudowy zgodnej z planem:

1) utrzymanie istniejącego sposobu i stanu zagospodarowania terenu, zgodnych z treścią mapy zasadniczej;

2) rozpoczęcie w konkretnym terenie realizacji rozwiązań tymczasowych nie będących obiektem budowlanym;

3) realizację w granicach konkretnej działki nowych tymczasowych obiektów budowlanych, pod warunkiem spełnienia wymogów ustawowych.

§ 26.1 Wyznacza się tereny zabudowy w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich oznaczone w planie symbolem RM,

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

1) podstawowe – zabudowa zagrodowa;

2) dopuszczalne:

a) uprawy ogrodnicze, sadownicze;

b) szklarnie;

c) składy i magazyny;

d) urządzenia rekreacyjno – wypoczynkowe wraz z niezbędną infrastrukturą komunikacyjną i sanitarną oraz parkingami.

3) zakaz: chowu i hodowli inwentarza.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1) nakazuje się, aby parkingi ogólnodostępne związane z przeznaczeniem dopuszczalnym lokalizować wzdłuż wyznaczonych na rysunku planu dróg, ciągów pieszych lub istniejących w terenie dróg polnych;

2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenu zagospodarowanego w ramach przeznaczenia dopuszczalnego z wyznaczonych na rysunku planu ciągów pieszych oraz istniejących w terenie dróg polnych.

4. Zagospodarowanie terenu, parametry i wskaźniki

1) ustala się:

- a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 50%;
- b) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 20% w tym dla zieleni wysokiej należy przeznaczyć co najmniej 20 % terenów biologicznie czynnych;
- c) linie nieprzekraczalne zabudowy w odległości od linii rozgraniczających ulice zgodnie z rysunkiem planu;
- d) powierzchnia trwałego zainwestowania związanego z przeznaczeniem dopuszczalnym nie może przekroczyć 40% powierzchni działki;
- e) program parkingowy i garażowy:  
dla zabudowy mieszkaniowej – nie mniej niż 1 miejsca postojowe lub garaż;

2) dopuszcza się lokalizowanie:

- a) zieleni rekreacyjnej i towarzyszącej obiektom budowlanym w raz z elementami małej architektury;
- b) dojść i dojazdów przeznaczonych dla obsługi przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego;
- c) infrastruktury technicznej związanej z obsługą zagospodarowania terenu.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

ustala się dla zabudowy:

- a) gabaryty zabudowy - wyważone, proste bryły, dostosowanie proporcji wraz z kształtem dachu każdorazowo do istniejącego otoczenia w celu harmonijnego wkomponowania w sąsiednią zabudowę i zielen, zatem nakazuje się dostosowanie dachu do układu dachów w granicach sąsiednich działek tj. działek przyległych lub położonych po drugiej stronie ulicy, ustalenia nie dotyczą budynków gospodarczych, pomocniczych i garaży;
- b) szerokość elewacji frontowej - nie większa niż sąsiednich budynków, zlokalizowanych na przyległych działkach, w przypadku braku zabudowy sąsiedniej - dopuszcza się stosowanie szerokości elewacji frontowej od 10.0 m do 18.0 m., a w przypadku obiektów rozczłonkowanych elewacje mogą być szersze;
- c) wysokość zabudowy:
  - mieszkaniowej powinna być nie wyższa niż sąsiednich budynków, zlokalizowanych na przyległych działkach a w przypadku braku zabudowy dopuszcza się wysokość do 2 kondygnacji w tym poddasze użytkowe ale nie wyższą niż 10.0 m mierzoną od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
  - gospodarczej i garaży wolnostojących – nie więcej niż 1 kondygnacja ale nie wyższa niż 5.0 m.;
- d) w zakresie geometrii dachu dopuszcza się:
  - dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu od 25° do 55°;
  - umieszczanie w dachu okien połaciowych i lukarn;
  - w przypadkach łączenia budynków gospodarczych i garaży z budynkiem mieszkalnym, należy stosować identyczne kąty nachylenia połaci w przedziale takim jak określono dla zabudowy mieszkaniowej;
  - stosowanie dachów płaskich jeśli wynika to z istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich.

6. Zasady tymczasowego zagospodarowania - dopuszcza się w terminie - do czasu realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej, lokalizowanie funkcji tymczasowej, w tym:

- a) miejsc postojowych;
- b) zieleni urządzonej;

c) urządzeń sportu i rekreacji

§ 27.1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej związanej ze sportem i rekreacją, oznaczone w planie symbolem US.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

1) podstawowe – terenowe urządzenia rekreacyjne i sportowe takie jak: boiska sportowe, korty, lodowiska itp. wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;

2) dopuszczalne:

a) funkcje związane z przeznaczeniem podstawowym w obiektach kubaturowych,

b) zieleni urządzonej.

c) zabudowa mieszkaniowa typu zbiorowego ( hotel, motel ).

3. Zagospodarowania terenu, parametry i wskaźniki

1) ustala się:

a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 25%;

b) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 65%, przy czym obejmuje ona również terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne;

c) linie nieprzekraczalne zabudowy w odległości od linii rozgraniczających ulice zgodnie z rysunkiem planu;

d) program parkingowy i garażowy;

- 20 miejsc postojowych dla samochodów osobowych i dwa miejsca postojowe dla autobusów przypadające na 200 użytkowników;

- w przypadku usług gastronomii w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 6 miejsc konsumpcyjnych;

2) dopuszcza się lokalizowanie:

a) zieleni rekreacyjnej i izolacyjnej towarzyszącej obiektom budowlanym wraz z elementami małej architektury;

b) dojść i dojazdów przeznaczone dla obsługi przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego;

c) infrastruktura techniczna związanej z obsługą zagospodarowania terenu;

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) ustala się dla zabudowy:

a) gabaryty zabudowy - stosowanie indywidualnych, rozwiązań o dostosowanych proporcjach do otaczającej zabudowy, umożliwiające harmonijne wkomponowanie nowej zabudowy w istniejący krajobraz i istniejącą zabudowę ;

b) wysokość zabudowy: nie więcej niż 2 kondygnacje i nie wyższa niż 12.0 m.;

c) geometria dachu:

dachy kształtować w dostosowaniu do charakteru funkcji i do cech otaczającego zainwestowania.

5. Zasady tymczasowego zagospodarowania - dopuszcza się w terminie - do czasu realizacji nowej zabudowy zgodnej z planem:

1) utrzymanie istniejącego sposobu i stanu zagospodarowania terenu, zgodnych z treścią mapy zasadniczej;

2) lokalizowanie funkcji tymczasowej, w tym:

a) miejsc postojowych;

b) zieleni urządzonej.



§ 28.1 Wyznacza się tereny zieleni leśnej oznaczone w planie symbolem ZL.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

1) podstawowe: lasy i tereny dolesień.

2) dopuszczalne:

a) lokalizacja obiektów związanych z gospodarką leśną;

b) lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej w przypadku braku możliwości innego prowadzenia lub lokalizacji;

c) lokalizacja dojść pieszych i dojazdów nie wydzielonych w planie ( wyłącznie po drogach leśnych).

3 Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) zachowanie proporcji aby łączna powierzchnia terenów związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym nie stanowiła więcej niż 5 % pow. przeznaczenia podstawowego danego terenu ( przy warunku uzgodnienia programu dopuszczalnego z zarządcą lub właścicielem lasu;

2) zakaz realizacji nowych obiektów kubaturowych, za wyjątkiem obiektów bezpośrednio służących działalności leśnej.

§ 29.1. Wyznacza się tereny zieleni urządzonej, oznaczone w planie symbolem ZP,

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

1) podstawowe – parki, skwery, zieleńce;

2) dopuszczalne:

a) place gier i zabaw i terenowe urządzenia rekreacyjne i sportowe;

b) tereny wypoczynku dla ludzi starszych;

c) budynki pomocnicze pełniące wyłącznie funkcje administracyjno – socjalne przy terenach rekreacyjno – sportowych o powierzchni do 30 m<sup>2</sup>;

d) ścieżki piesze i rowerowe.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1) nakazuje się kompleksowe zagospodarowanie terenów poprzez realizację posadzek ,elementów małej architektury, oświetlenia i zieleni;

2) zakazuje się grodzenia terenów za pomocą ogrodzeń trwałych.

4. Zagospodarowania terenu, parametry i wskaźniki

1) ustala się:

a) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 90%;

b) powierzchnia trwałego zainwestowania związanego z przeznaczeniem dopuszczalnym nie może przekroczyć 10% powierzchni terenu;

2) dopuszcza się lokalizowanie:

a) urządzeń infrastruktury technicznej związanej z obsługą zagospodarowania terenu (np. urządzenia energetyki , gazu, wody wraz z dojazdami );

b) niezbędnych dojazdów do obsługi działek przyległych do terenów zielonych..

5. Zasady tymczasowego zagospodarowania - dopuszcza się w terminie - do czasu realizacji nowej funkcji zgodnej z planem:

1) utrzymanie istniejącego sposobu i stanu zagospodarowania terenu, zgodnych z treścią mapy zasadniczej;

2) lokalizowanie funkcji tymczasowej, w tym miejsc postojowych.

§ 30.1. Wyznacza się tereny zieleni nieurządzonej, oznaczone w planie symbolem Z1,

2. Ustala się przeznaczenie terenów :

1) podstawowe –użytki zielone (łąki) wzdłuż cieków wodnych- i zieleni izolacyjna ( drzewa i krzewy wzdłuż dróg);

2) dopuszczalne:

a) niekubaturowe ogólnodostępne urządzenia sportu i rekreacji tj. ścieżek rowerowych , szlaków turystycznych z elementami małej architektury;

b) dojścia piesze i podjazdy nieutwardzone nie ujęte w planie;

c) związane trwale z terenem obiekty reklamowe.

3. Zagospodarowania terenu, parametry i wskaźniki

ustala się:

a) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 90%;

b) powierzchnia trwałego zainwestowania związanego z przeznaczeniem dopuszczalnym nie może przekroczyć 10% powierzchni terenu;

4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1) zakazuje się :

a) realizacji nowych obiektów kubaturowych;

b) wygrodzeń własności w pobliżu koryt rzecznych i cieków wodnych zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;

c) nasadzenia drzew w strefie ograniczonego użytkowania od linii energetycznych;

2) dopuszcza się lokalizowanie :

urządzeń infrastruktury technicznej związanej z obsługą zagospodarowania terenu ( np. urządzenia energetyki , gazu, wody wraz z dojazdami ).

5. Zasady tymczasowego zagospodarowania - dopuszcza się w terminie - do czasu realizacji nowej funkcji zgodnej z planem:

1) utrzymanie istniejącego sposobu i stanu zagospodarowania terenu, zgodnych z treścią mapy zasadniczej;

2) lokalizowanie funkcji tymczasowej, w tym:

a) miejsc postojowych;

b) zieleni urządzonej.

§ 31.1. Wyznacza się tereny rolnicze oznaczone w planie symbolem R

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

1) podstawowe: użytki zielone i uprawy polowe;

2) dopuszczalne:

a) ogrodnicze i sadownicze;

b) tereny rekreacji.

3. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu – powierzchnia trwałego zainwestowania związanego z przeznaczeniem dopuszczalnym nie może przekroczyć 1 % powierzchni terenu.

4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

zakazuje się:

a) prowadzenia prac ziemnych, przekształcających rzeźbę terenu;

b) stawiania przyczep i barakowozów, organizacji pól namiotowych;

- c) realizacji utwardzonych dróg publicznych;
- d) odwadniania terenu;
- e) niszczenia istniejącej szaty roślinnej i zbiorowisk szuwarowych.

#### 5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) dopuszcza się realizację elementów małej architektury takich jak krzyże, kapliczki, pomniki itp.;

b) zakazuje się :

zabudowy obiektami kubaturowymi.

§ 32.1. Wyznacza się teren wód powierzchniowych oznaczony w planie symbolem WS

#### 2. Ustala się przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe: teren rzeki Czarna;
- 2) dopuszczalne: teren sportów wodnych.

#### 3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1) zakazuje się

a) doprowadzenia wód deszczowych bez wstępnego podczyszczenia;

b) realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń technicznych związanych z utrzymaniem i obsługą rzeki;

2) dopuszcza się realizację:

mostów drogowych, kładek dla ruchu pieszego i rowerowego, przystani wodnych, zgodnie z ustanowionymi , odrębnymi przepisami obowiązującymi w tym zakresie.

#### 4. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

nie określa się nakazów, zakazów dopuszczeń lub ograniczeń w tym zakresie, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń.

§ 33.1 Wyznacza się tereny dróg publicznych wszystkich klas wraz z urządzeniami towarzyszącymi, oznaczone w planie symbolem KD.

#### 2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) nakazuje się:

a) budowę nowych elementów układu komunikacyjnego wraz z kompleksową budową sieci uzbrojenia technicznego, lokalizowanej w korytarzach infrastruktury w liniach rozgraniczających dróg;

b) w liniach rozgraniczających dróg budowy obiektów komunikacji pieszej, w tym dla terenów oznaczonych symbolami KDZ – KDL, przynajmniej po jednej stronie jezdni - chodnika o minimalnej szerokości 1,5 m oraz dla terenu oznaczonego symbolem KDD, przynajmniej po jednej stronie jezdni - chodnika o minimalnej szerokości 0,75 m;

2) dopuszcza się:

a) korekty elementów istniejącego układu komunikacyjnego w projektach technicznych budowy i modernizacji dróg;

b) w liniach rozgraniczających dróg budowy obiektów komunikacji rowerowej;

c) w liniach rozgraniczających dróg realizacji urządzeń związanych z obsługą komunikacji - zatok, parkingów, zieleni, elementów małej architektury i tablic reklamowych.

#### 3. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) nakazuje się, dla poszczególnych klas, utrzymanie szerokości w liniach rozgraniczających dróg:

a) KD1 – droga publiczna klasy „GP”, droga krajowa nr 12, szerokość w liniach

rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

b) KD2 - droga publiczna klasy „G” nowoprojektowana pomiędzy drogą krajową nr 12 a skrzyżowaniem ulic Śląską i Bolesławiecką, szerokość w liniach rozgraniczających 25.0 m.;

c) KD3 – droga publiczna klasy „L” (ul. Bolesławiecka i B. Chrobrego), szerokość w liniach rozgraniczających od 13.0 do 15.0 m.;

2) dopuszcza się utrzymanie szerokości, w liniach rozgraniczających dróg, określonej wyznaczonymi historycznie liniami zabudowy.

4. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się nakazów, zakazów dopuszczeń lub ograniczeń w tym zakresie, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń.

§ 34.1. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych wraz z urządzeniami towarzyszącymi, oznaczonych w planie symbolem KDW.

2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) nakazuje się budowę nowych elementów układu komunikacyjnego wraz z kompleksową budową sieci uzbrojenia technicznego, lokalizowanej w korytarzach infrastruktury w liniach rozgraniczających dróg;

2) dopuszcza się:

a) korekty elementów istniejącego układu komunikacyjnego w projektach technicznych budowy i modernizacji dróg;

b) w liniach rozgraniczających dróg, budowy obiektów komunikacji pieszej i rowerowej,

c) w liniach rozgraniczających dróg, realizacji urządzeń związanych z obsługą komunikacji - zatok, parkingów, zieleni, elementów małej architektury i tablic reklamowych.

3. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu

1) nakazuje się, dla poszczególnych klas, utrzymanie szerokości w liniach rozgraniczających dróg:

a) KDW1 - droga wewnętrzna klasy „L” nowoprojektowana, szerokość w liniach rozgraniczających 15.0 m.;

b) KDW2 - droga wewnętrzna klasy „L” nowoprojektowana, szerokość w liniach rozgraniczających 12.0 m.;

c) KDW3 - droga wewnętrzna klasy „L” istniejąca (ul. Asnyka), szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, minimum 10.0 m.;

d) KDW4- droga wewnętrzna klasy „D”, szerokość w liniach rozgraniczających 10.0 m.;

e) KDW5- droga wewnętrzna klasy „D”, szerokość w liniach rozgraniczających 9.0 m.;

f) KDW6- droga wewnętrzna klasy „D”, szerokość w liniach rozgraniczających 8.0 m. (ul. Dębowa);

g) KDW7- droga wewnętrzna klasy „D”, szerokość w liniach rozgraniczających 7.0 m.;

h) KDW8- droga wewnętrzna klasy „D”, szerokość w liniach rozgraniczających 6.0 m.;

i) KDW9- droga wewnętrzna klasy „D”, szerokość w liniach rozgraniczających 5.0 m.;

2) nakazuje się lokalizację przynajmniej po jednej stronie jezdni chodnika o minimalnej szerokości 0,75m.

4. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

nie określa się nakazów, zakazów dopuszczeń lub ograniczeń w tym zakresie, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń.

§ 35.1 Wyznacza się tereny dróg pieszych wraz z urządzeniami towarzyszącymi, oznaczonych w planie symbolem KX.

2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) nakazuje się budowę nowych elementów układu komunikacyjnego wraz z kompleksową budową sieci uzbrojenia technicznego, lokalizowanej w korytarzach infrastruktury w liniach rozgraniczających dróg wraz z zagwarantowaniem dojazdu;

2) dopuszcza się:

a) korekty elementów istniejącego układu komunikacyjnego w projektach technicznych budowy i modernizacji dróg;

b) w liniach rozgraniczających dróg zachowanie, uzupełnianie i realizację zieleni takiej jak aleje i szpalery, elementów małej architektury i tablic reklamowych.

3. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu – nie określa się.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się nakazów, zakazów dopuszczeń lub ograniczeń w tym zakresie, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń.

§ 36.1. Ustalenia dotyczące terenów infrastruktury technicznej - elektroenergetycznej niewyznaczonej graficznie w planie .

1) podstawowe- stacje transformatorowe, z przynależnym zagospodarowaniem terenu ;

2) dopuszczalne - wszelkie urządzenia towarzyszące zaopatrzeniu w energię elektryczną.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

nakazuje się :

aby uciążliwości bądź szkodliwości dla środowiska wywołane przez obiekt i urządzenia nie mogły wykraczać poza granice terenu, na którym są zlokalizowane i tym samym, powodować konieczności ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania.

3. Zasady zagospodarowania terenu :

ustala się :

1) utrzymanie istniejących terenów wraz z modernizacją;

2) zastosowanie indywidualnych parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu;

3) zagwarantowanie dostępu – dojazdu dla obsługi technicznej terenu i zagospodarowania;

4) odgrodzenie terenu od działek sąsiednich;

5) nasadzenie zieleni izolacyjnej przy granicach terenu.

## Rozdział V

### Przepisy końcowe

§ 37. Ustala się stawki procentowe, służące naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wynikające ze wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:

1) 20% dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolem U;

2) 30% dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolem P;

3) dla pozostałych terenów nieruchomości stawka z tytułu wzrostu wartości nieruchomości wynosi - 5%.

§ 38. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Żagania.

§ 39. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego i podlega podaniu do publicznej wiadomości na stronach internetowych BIP miasta Żagań.

Otrzymują:

Wnioskodawca

a/a B



Wyrys z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Żaganiu Nr XV/73/2007 z dnia 12.09.2007r. dla :

Nieruchomości oznaczone nr ewid. **1304/11, 1305/7, 1306/9, 3638/7, 1308/7, 1965/12**, położone w Żaganiu są zlokalizowane na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **ZŁ**.

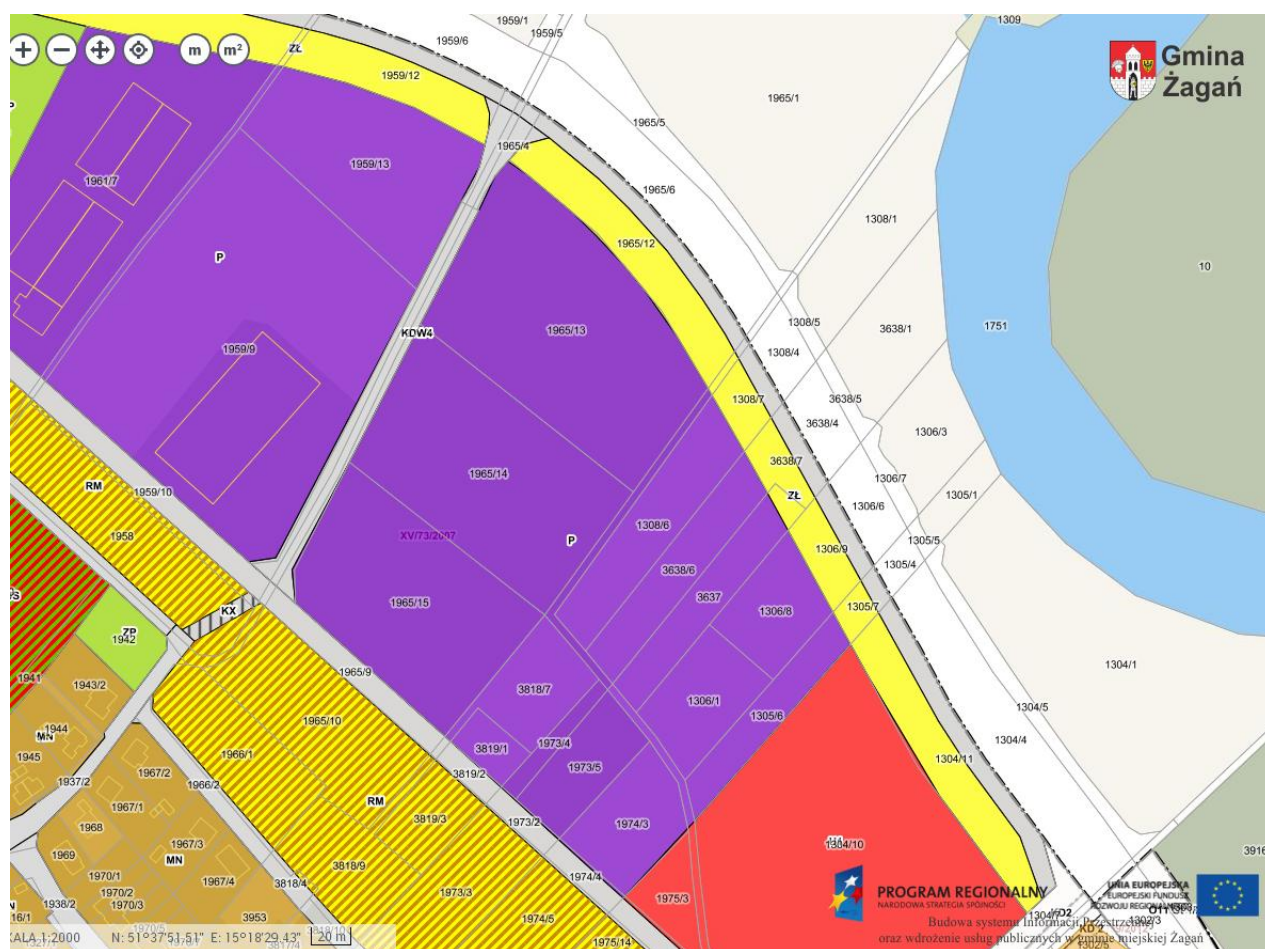
- Nieruchomości oznaczone nr ewid. **1304/10, 1975/3**, są zlokalizowane na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **U1**.

- Nieruchomości oznaczone nr ewid. **1305/6, 1974/3, 1306/8, 1306/1, 3637, 1973/5, 3638/6, 1973/4, 1308/6, 3818/7, 3819/1, 1965/13, 1965/14, 1965/15, 1965/13** są zlokalizowane na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **P**.

- Nieruchomości oznaczone nr ewid. **1959/4, 1965/4, 1939/4, 1965/8, 1939/7, 1959/8** są zlokalizowane na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **KDW**.

- Nieruchomości oznaczone nr ewid. **1939/8, 1965/9, 3818/8, 3819/2, 1973/2, 1974/4, 1975/4, 1304/8** są zlokalizowane na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **KDW 2**.

- Nieruchomości oznaczone nr ewid. **1304/7, 1998/3, 1301/2, 1302/6** są zlokalizowane na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **KD 2**.





## LEGENDA:

### OBJAŚNIENIA

#### Obowiązujące ustalenia planu

	Granica obszaru objętego planem miejscowym
	Linie rozgraniczające
	Nieprzekraczalne linie zabudowy
	Obowiązujące linie zabudowy
<b>MU</b>	Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
<b>U</b>	Tereny zabudowy usługowej
<b>UKS, ZC</b>	Tereny obiektów sakralnych oraz cmentarzy
<b>UC, U</b>	Tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m <sup>2</sup> oraz zabudowy usługowej
<b>ZP</b>	Tereny zieleni urządzonej
<b>E</b>	Tereny obiektów i urządzeń zaopatrzenia w energię elektryczną
<b>KDZ</b>	Droga zbiorcza
<b>KDL</b>	Droga lokalna
<b>KDD</b>	Droga dojazdowa
<b>KDW</b>	Droga wewnętrzna
	Zasięg strefy ochrony konserwatorskiej oraz ochrony ekspozycji obszaru średniowiecznego ośrodka miejskiego miasta Żagań

#### Oznaczenia informacyjne

	Oznaczenie miejsca przejścia pomiędzy nieprzekraczalną a obowiązującą linią zabudowy
	Obiekty wpisane do rejestru zabytków pod nr 326 i 2083
	Obiekty wpisane do rejestru zabytków pod nr L-49/01 (numeracja obiektów według wykazu w tekście planu)
	Obiekt wpisany do rejestru zabytków pod nr L-543/A
	Obszar wpisany do rejestru zabytków - miasto Żagań (nr 70 i 2169)
	Obszar wpisany do rejestru zabytków - cmentarz przy kościele Nawiedzenia NMP wraz z obiektami na jego terenie (nr L-49/01)
	Obiekt wpisany do ewidencji zabytków
	Ciągi piesze na terenach zieleni urządzonej