

Żagań, dnia 11.03.2016r.

Znak sprawy: BA.6727.41.2016.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 XXVII/59/2012 z dnia 31.08.2012r. w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego na północ od ulicy Asnyka w Żaganiu.

- Nieruchomości oznaczone nr ewid. **1302/5,1301/1, 1997, 1996, 1302/4, 1995/4** położone w Żaganiu są zlokalizowane na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **3 Su**.
- Nieruchomości oznaczone nr ewid. **1993/3, 1993/2, 1992/3, 3923/1, 1992/2** są zlokalizowane na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1 Su**.
- Nieruchomości oznaczone nr ewid. **1995/3** są zlokalizowane na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **NN**.

dla których ustalenia planu przewidują:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów o powierzchni ca 25 ha położonego na północ od ulicy Asnyka w Żaganiu.

2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik Nr:1 - rysunek zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w skali 1:1000, zawierający wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Żagań;
- 2) załącznik Nr:2 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania.

3. Niniejsza uchwała jest zgodna z uchwałami:

- 1) Nr: LIV/29/2010 Rady Miasta Żagań z dnia 25 marca 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego na północ od ulicy Asnyka;
- 2) Nr: XXIV/45/2008 Rady Miasta Żagań z dnia 24 kwietnia 2008 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Żagań.

§ 2. 1. Przedmiotem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu jest ustalenie przeznaczenia terenu dla funkcji mieszkalnej wielorodzinnej i jednorodzinnej oraz terenu dla funkcji usługowej, przemysłowej i składowej wraz z infrastrukturą techniczną i komunikacją.

2. Ustala się na rysunku planu:

- 1) podział obszaru objętego planem na tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania, oraz symbole literowe tych terenów;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 3) zasady podziału na działki nieobowiązującymi liniami podziału.

Rozdział 2.

Przeznaczenie terenów

§ 3. Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolami:

1. P - teren o funkcji przemysłowej, o powierzchni ca 6 ha, częściowo zabudowany, dostępny od ulicy Fabrycznej, dla którego:

1) ustala się:

- a) realizację zabudowy przemysłowej, magazynowej oraz administracyjno-biurowej,
- b) realizację dróg wewnętrznych,
- c) realizację zieleni izolacyjnej od strony zabudowy mieszkaniowej oraz ekranów akustycznych o wysokości nie mniejszej niż 3,5 m;

2) dopuszcza się:

- a) przebudowę i rozbudowę istniejących budynków,
- b) realizację nowej i/ lub przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej,
- c) realizację urządzeń transportu przemysłowego / składowego;

3) zakazuje się: realizacji zabudowy mieszkaniowej.

2. 1÷2UPS - Tereny o funkcji usługowo-przemysłowo-składowej w przeważającej części zabudowane, o powierzchni ca 7 ha, dla których:

1) ustala się: - rewitalizację istniejącej zabudowy przemysłowej posiadającej historyczną wartościach kulturową, zgodnie z programem uzgodnionym przez właściwego konserwatora zabytków;

2) dopuszcza się:

- a) rozbudowę i przebudowę istniejących budynków, innych niż określone wyżej, oraz realizację nowej zabudowy w uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków,
- b) realizację nowej i/ lub przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej w tym dróg wewnętrznych i parkingów,
- c) zmianę sposobu użytkowania i adaptacji na mieszkalne „lofty”.

3. PS - Teren o funkcji przemysłowo-składowej, o powierzchni ca 6 ha, zalesiony w przeważającej części, dla którego:

1) dopuszcza się:

- a) realizację zabudowy produkcyjnej i składowej oraz administracyjno- biurowej,
- b) realizację dróg wewnętrznych i parkingów,

c) realizację infrastruktury technicznej. 4. 1÷3 SU - Tereny o funkcji składowo-usługowej o powierzchni ca 3,5 ha, położone przy planowanej trasie KDZ łączącej obwodnicę z ulicą Śląską, dla których:

1) ustala się:

- a) realizację zabudowy usługowej i/ lub składowej,
- b) realizację dróg wewnętrznych,
- c) realizację infrastruktury technicznej;

2) dopuszcza się:

- a) realizację wielkopowierzchniowych obiektów handlowych,
- b) realizację parkingów,
- c) realizację obiektów obsługi komunikacji w tym stacji paliw;

3) zakazuje się: - realizacji zabudowy mieszkalnej.

5. 4 SU - teren o funkcji składowo-usługowej o powierzchni ca 0,6 ha dla którego:

1) ustala się:

- a) realizację zabudowy usługowo-składowej,
- b) realizację drogi wewnętrznej o symbolu KDW6 połączonej z ulicą Asnyka;

2) dopuszcza się: - realizację infrastruktury technicznej;

3) zakazuje się:

- a) podziału na działki,
- b) realizację zabudowy mieszkalnej.

6. 1UM - teren o funkcji usługowo-mieszkalnej o powierzchni ca 0,8 ha, przy ulicy Pstrowskiego, częściowo zabudowany dla którego:

1) ustala się:

- a) realizację przedszkola i żłobka,
- b) realizację drogi wewnętrznej i parkingów;

2) dopuszcza się:

- a) realizację infrastruktury technicznej,
- b) realizację zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej - nie więcej niż trzy małe domy mieszkalne 3 kondygnacyjne z garażami w kondygnacji przyziemia.

7. 2UM - teren o funkcji usługowo-mieszkalnej, o powierzchni ca 1 ha przy ulicy Asnyka dla którego:

1) ustala się:

- a) realizację zabudowy - małe domy mieszkalne do 3 kondygnacji z garażami w kondygnacji przyziemia,
- b) realizację dróg dojazdowych i parkingów,
- c) wykonanie pasa zieleni izolacyjnej o szerokości 5 m wzdłuż granicy z terenami oznaczonymi KS;

2) dopuszcza się: realizację infrastruktury technicznej.

8. 1MN - teren o funkcji mieszkalnej o powierzchni ca 0,4 ha, częściowo zabudowany starą zabudową wielorodzinną, dla którego:

1) ustala się: - realizację zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej na wydzielonych działkach z wolnego terenu z frontem działki nie mniejszym niż 20 m;

2) dopuszcza się:

- a) realizację garaży wolno stojących lub będących integralną częścią budynku mieszkalnego,
- b) realizację infrastruktury technicznej,
- c) realizację małej architektury,

d) rozbudowę i przebudowę istniejących budynków mieszkalnych oraz nadbudowę do wysokości nie wyżej niż istniejąca kalenica,

e) prowadzenie działalności usługowej w tym rzemieślniczej, z tym że powierzchnia przeznaczona na nią nie może przekroczyć 25% powierzchni netto budynku mieszkalnego i garażu;

3) zakazuje się: - prowadzenia działalności mogącej znacząco oddziaływać na środowisko.

9. 2MN - teren o funkcji mieszkalnej o powierzchni ca 0,9 ha częściowo zabudowany starą zabudową wielorodzinną, dla którego:

1) ustala się: - realizację zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej na wydzielonych działkach z wolnego terenu z dojazdami od drogi wewnętrznej KDW6 i KDW8;

2) dopuszcza się:

a) realizację garaży wolno stojących lub będących integralną częścią budynku mieszkalnego,

b) realizację infrastruktury technicznej,

c) realizację małej architektury,

d) rozbudowę i przebudowę istniejących budynków mieszkalnych oraz nadbudowę do wysokości nie wyżej niż istniejąca kalenica,

e) prowadzenie działalności usługowej w tym rzemieślniczej, z tym że powierzchnia przeznaczona na nią nie może przekroczyć 25% powierzchni netto budynku mieszkalnego i garażu;

3) zakazuje się: - prowadzenia działalności mogącej znacząco oddziaływać na środowisko.

10. 3MN - teren o funkcji mieszkalnej o powierzchni ca 0,6 ha, z istniejącą jedną działką zabudowaną, dla którego:

1) ustala się:

- realizację zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej na trzech wydzielonych działkach z wolnego terenu z frontem działek nie mniejszym niż 20 m;

2) dopuszcza się:

a) realizację garaży wolno stojących lub będących integralną częścią budynku mieszkalnego,

b) realizację infrastruktury technicznej,

c) realizację małej architektury,

d) rozbudowę i przebudowę istniejących budynków mieszkalnych oraz nadbudowę do wysokości nie wyżej niż istniejąca kalenica,

e) prowadzenie działalności usługowej w tym rzemieślniczej, z tym że powierzchnia przeznaczona na nią nie może przekroczyć 25% powierzchni netto budynku mieszkalnego i garażu;

3) zakazuje się: - prowadzenia działalności mogącej znacząco oddziaływać na środowisko.

11. 4MN - teren o funkcji mieszkalnej o powierzchni ca 0,3 ha, z istniejącą jedną działką zabudowaną, dla którego:

1) ustala się: - realizację zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej na wydzielonych działkach z wolnego terenu z frontem działek nie mniejszym niż 20 m;

2) dopuszcza się:

a) realizację garaży wolno stojących lub będących integralną częścią budynku mieszkalnego,

b) realizację infrastruktury technicznej,

c) realizację małej architektury,

d) rozbudowę i przebudowę istniejących budynków mieszkalnych oraz nadbudowę do wysokości nie wyżej niż istniejąca kalenica,

e) prowadzenie działalności usługowej w tym rzemieślniczej, z tym że powierzchnia przeznaczona na nią nie może przekroczyć 25% powierzchni netto budynku mieszkalnego i garażu;

3) zakazuje się:

- prowadzenia działalności mogącej znacząco oddziaływać na środowisko.

12. 5MN - teren o funkcji mieszkalnej o powierzchni ca 0,4 ha, w przeważającej części zabudowany, dla którego:

1) ustala się:

- realizację zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej na dwóch wydzielonych działkach z dojazdem drogą wewnętrzną o symbolu KDW5 od ulicy Asnyka;

2) dopuszcza się:

a) realizację garaży wolno stojących lub będących integralną częścią budynku mieszkalnego,

b) realizację infrastruktury technicznej,

c) realizację małej architektury,

d) rozbudowę i przebudowę istniejących budynków mieszkalnych oraz nadbudowę do wysokości nie wyżej niż istniejąca kalenica,

e) prowadzenie działalności usługowej w tym rzemieślniczej, z tym że powierzchnia przeznaczona na nią nie może przekroczyć 25% powierzchni netto budynku mieszkalnego i garażu;

3) zakazuje się: - prowadzenia działalności mogącej znacząco oddziaływać na środowisko.

13. 6MN - teren o funkcji mieszkalnej o powierzchni ca 0,6 ha, częściowo zabudowany zabudową wielorodzinną i jednorodziną, dla którego:

1) ustala się:

- realizację zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej na wydzielonych działkach z wolnego terenu z frontem działek nie mniejszym niż 20 m, dojazd do działek drogami wewnętrznymi o symbolach: KDW-6 i KDW-10 od ulicy Asnyka;

2) dopuszcza się:

a) realizację garaży wolno stojących lub będących integralną częścią budynku mieszkalnego,

b) realizację infrastruktury technicznej,

c) realizację małej architektury,

d) rozbudowę i przebudowę istniejących budynków mieszkalnych oraz nadbudowę do wysokości nie wyżej niż istniejąca kalenica,

e) prowadzenie działalności usługowej w tym rzemieślniczej, z tym że powierzchnia przeznaczona na nią nie może przekroczyć 25% powierzchni netto budynku mieszkalnego i garażu;

3) zakazuje się: - prowadzenia działalności mogącej znacząco oddziaływać na środowisko.

14. 7MN - teren o funkcji mieszkalnej o powierzchni ca 0,4 ha, częściowo zabudowany dla którego:

1) ustala się: - realizację zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej przy ulicy Asnyka lub Zamkowej zgodnie z wyznaczoną w planie obowiązującą linią zabudowy;

2) dopuszcza się:

a) realizację garaży wolno stojących lub będących integralną częścią budynku mieszkalnego,

b) realizację infrastruktury technicznej,

c) realizację małej architektury,

d) rozbudowę i przebudowę istniejących budynków mieszkalnych oraz nadbudowę do wysokości nie wyżej niż istniejąca kalenica,

e) prowadzenie działalności usługowej w tym rzemieślniczej, z tym że powierzchnia przeznaczona na nią nie może przekroczyć 25% powierzchni netto budynku mieszkalnego i garażu;

3) zakazuje się: - prowadzenia działalności mogącej znacząco oddziaływać na środowisko.

15. 8MN - teren o funkcji mieszkalnej o powierzchni ca 0,35 ha, częściowo zabudowany, dla którego:

1) ustala się: - realizację zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej na wydzielonych działkach z wolnego terenu;

2) dopuszcza się:

a) realizację garaży wolno stojących lub będących integralną częścią budynku mieszkalnego,

b) realizację infrastruktury technicznej,

c) realizację małej architektury,

d) rozbudowę i przebudowę istniejących budynków mieszkalnych oraz nadbudowę do wysokości nie wyższej niż istniejąca kalenica,

e) prowadzenie działalności usługowej w tym rzemieślniczej, z tym że powierzchnia przeznaczona na nią nie może przekroczyć 25% powierzchni netto budynku mieszkalnego i garażu;

3) zakazuje się: - prowadzenia działalności mogącej znacząco oddziaływać na środowisko.

16. 9MN - teren o funkcji mieszkalnej o powierzchni ca 0,65 ha, dla którego:

1) ustala się:

- realizację zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej na sześciu wydzielonych działkach z wolnego terenu z frontem działek nie mniejszym niż 25 m z uwzględnieniem obszaru możliwego do zainwestowania po realizacji zabezpieczeń przeciwpowodziowych;

2) dopuszcza się:

a) realizację garaży wolno stojących lub będących integralną częścią budynku mieszkalnego,

b) realizację infrastruktury technicznej,

c) realizację małej architektury,

d) rozbudowę i przebudowę istniejących budynków mieszkalnych oraz nadbudowę do wysokości nie wyższej niż istniejąca kalenica,

e) prowadzenie działalności usługowej w tym rzemieślniczej, z tym że powierzchnia przeznaczona na nią nie może przekroczyć 25% powierzchni netto budynku mieszkalnego i garażu;

3) zakazuje się: - prowadzenia działalności mogącej znacząco oddziaływać na środowisko.

17. 1÷3 ZI - tereny o funkcji zieleni izolacyjnej, dla którego:

1) ustala się:

- utrzymanie istniejącego zadrzewienia i zieleni niskiej oraz dosadzenie zieleni zimozielonej;

2) dopuszcza się:

a) realizację infrastruktury technicznej, w tym dróg wewnętrznych i miejsc parkingowych oraz małej architektury,

b) modernizację lub przebudowę skarp i nabrzeża rzeki Bóbr,

c) realizację zabudowy usługowej na terenie oznaczonym 3ZI przy drodze wewnętrznej KDW-6 z zastrzeżeniem §6 ust.6 uchwały. 18. 1÷2 ZP tereny o funkcji zieleni parkowej, urządzonej, dla którego: 1) ustala się: - realizację zieleni urządzonej wraz z małą architekturą i komunikacją;

2) dopuszcza się:

a) realizację placu zabaw dla dzieci na terenie oznaczonym symbolem 1ZP,

b) realizację infrastruktury technicznej;

3) zakazuje się:

- realizacji miejsc parkingowych dla pojazdów mechanicznych. 19. 1÷6 E - tereny istniejących i projektowanych stacji transformatorowych, dla których:

1) ustala się:

a) działki projektowanych stacji nie mniejsza niż 30 m²,

b) lokalizację z dostępem do drogi publicznej. 20. 1÷2 KS - tereny istniejących i projektowanych parkingów o powierzchni ca 0,7 ha w sąsiedztwie istniejącego zakładu przemysłowego, dla których:

1) ustala się:

a) realizację parkingów dla pojazdów samochodowych oraz zadaszonych stanowisk do parkowania rowerów o nawierzchni utwardzonej z odprowadzeniem wód opadowych,

b) realizację utwardzonych dojazdów;

2) dopuszcza się: - realizację infrastruktury technicznej oraz małej architektury.

21. 1÷3 KD - tereny dróg publicznych w granicach objętych planem, dla których:

1) ustala się:

a) realizację skrzyżowania ulicy Asnyka z drogą oznaczoną symbolem KD2,

b) modernizację/przebudowę ulic: Asnyka, Zamkowej i Fabrycznej w istniejących liniach rozgraniczenia;

2) dopuszcza się: - realizację infrastruktury technicznej i małej architektury.

22. 1÷2 KDW - teren dróg wewnętrznych, stanowiących połączenie terenów przemysłowych z obwodnicą miasta, dla których:

1) ustala się:

a) szerokość w liniach rozgraniczenia 8 m,

b) realizację utwardzonych nawierzchni z odprowadzeniem wód opadowych;

2) dopuszcza się: - realizację infrastruktury technicznej.

23. KDW 5÷10 - tereny dróg wewnętrznych istniejących i projektowanych oraz dojazdowych do terenów mieszkalnych oznaczonych symbolem MN, dla których:

1) ustala się:

a) szerokość w liniach rozgraniczenia: 5 m, 6 m, 8 m, 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,

b) realizację utwardzonych nawierzchni;

2) dopuszcza się: - realizację infrastruktury technicznej i małej architektury.

24. KD 2 - teren (części) projektowanej drogi G jako połączenie drogi krajowej Nr: 12 (obwodnicy) z ulicą Śląską na bazie zrealizowanego już zjazdu dla jednostronnej obsługi ruchu (przejściowo bez możliwości skrętu w lewo) zrealizowanego zgodnie z uchwałą Nr: XV/73/2007 Rady Miasta Żagań uchwalającą miejscowy plan zagospodarowania terenów położonych w rejonie ulicy Asnyka, Bolesławieckiej i Chrobrego, dla którego:

1) ustala się:

a) realizację węzła drogowego w obrębie istniejącego zjazdu z drogi krajowej nr:12,

b) realizację skrzyżowań: z ulicą Zamkową, ulicą Asnyka oraz projektowaną drogą wewnętrzną oznaczoną w planie symbolem 2KDW;

2) dopuszcza się:

- realizację infrastruktury technicznej i małej architektury.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego.

§ 4. Układ przestrzenny terenu łączącego funkcję mieszkalną i przemysłowo-składowo-usługową dla którego:

1. ustala się:

- a) wyznaczenie działek uzupełniających teren mieszkalny, wyraźnie oddzielonych od obszaru o funkcji przemysłowej,
- b) wyznaczenie linii lokalizacji ekranów akustycznych wzdłuż granicy oddzielającej tereny mieszkalne od terenów przemysłowych,
- c) pasów zieleni izolacyjnej wysokiej wzdłuż granicy terenu przemysłowego,
- d) wyznaczenie wewnętrznych dróg dojazdowych do terenów oznaczonych symbolem MN,
- e) wyznaczenie jednej głównej drogi wewnętrznej, łączącej tereny przemysłowe oznaczone symbolami P i SU.

Rozdział 4.

Zasady ochrony Środowiska przyrody i krajobrazu kulturowego.

§ 5. 1. 1) Teren objęty planem jest terenem zurbanizowanym i zabudowanym w 70% jego powierzchni. Tereny leśne stanowiące ca 25% powierzchni zostały określone w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żagań, jako projektowane dla funkcji aktywizacji gospodarczej z dopuszczeniem funkcji produkcyjno-usługowej. Tereny te oznaczone w planie symbolem PS podlegają procedurze uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;

2) teren objęty planem nie jest położony w obszarze chronionego krajobrazu i znajduje się poza Obszarem Chronionego Krajobrazu „25-Dolina Bobru” oraz obszaru „Natura 2000”;

3) zasięg zalewu wód powodziowych Q1% został oznaczony w planie na podstawie „Opracowania zasięgów zalewów rzek kontrolowanych na obszarze RZGW przy uwzględnieniu Q1% i Q10%”, wykonanego przez IMGW Wrocław w 2003 roku oraz na podstawie ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żagań z 2008 roku;

4) istniejąca obwodnica w pasie drogi krajowej Nr:12 zrealizowana została w ostatnich latach z uwzględnieniem wymagań określonych w uzgodnieniu z WZMiUW w Zielonej Górze dotyczących rzędnej korony nasypu pasa drogowego dk Nr:12. Uzgodnienie projektu budowlanego drogi dokonane przez WZMiUW w Zielonej Górze zawierało zalecenie aby droga przebiegała w obrębie doliny rzeki Bóbr po nasypie, którego rzędna przewyższa o 0,5 m rzędną wody stuletniej. Inwestycja została zrealizowana zgodnie z w/w uzgodnieniem i nasyp drogi krajowej Nr:12 w obrębie terenu objętego projektem planu faktycznie pełni rolę wału przeciwpowodziowego. Przepusty pod nasypem obwodnicy miasta w tym obszarze posiadają kłapy zwrotne w celu wyeliminowania przejścia wód powodziowych przez nasyp drogowy;

5) zalew wodami powodziowymi Q10% którego rzędna wynosi 97,99 m npm według mapy zagrożeń powodziowych na podstawie Opracowania cytowanego w ustępie 1.3. nie obejmuje terenów przemysłowych istniejącej zabudowy w sąsiedztwie rzeki Bóbr oznaczonych symbolami UPS i UM ponieważ tereny te posiadają od strony rzeki rzędną 100,00 m.

2. Ustalenia i proponowane rozwiązania:

- 1) realizacja planowanego zbiornika retencyjnego przeciwpowodziowego „Grajówka” na rzece Bóbr, w odległości 500 m na północ od obwodnicy zgodnie z Raportem o oddziaływaniu na środowisko projektowanej obwodnicy z 2001 roku autorstwa Dr. Fischera;
- 2) na obszarze znajdującym się w zasięgu wód powodziowych Q1% oznaczonym w planie na podstawie dostępnych i obowiązujących materiałów, obiekty projektowane na terenach oznaczonych w planie SU zaliczone do mogących znacząco oddziaływać na środowisko, powinny mieć zabezpieczenia chroniące przed zanieczyszczeniem wód powierzchniowych i podziemnych a także ukształtowanie terenu na rzędnej powyżej 99,56 m npm.
3. Teren objęty planem będzie terenem o dominującej funkcji przemysłowo-składowo-usługowej z uzupełniającą funkcją mieszkalną istniejącej zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej i jednorodzinnej przy ulicy Asnyka wraz z projektowaną w nielicznej liczbie działek zabudową jednorodziną na terenach niezabudowanych. Dla wyznaczonych w planie nowych działek zabudowy jednorodzinnej oznaczonych symbolami MN ustala się:
 - budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, - ustalenie nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - ukształtowanie terenu na rzędnej powyżej 99,56 m npm,
 - w zakresie ochrony przed hałasem zastosowanie ekranów akustycznych wzdłuż granic terenów oznaczonych symbolem P od terenów oznaczonych symbolami MN wraz z pasami zieleni izolacyjnej wysokiej położonymi na terenie o symbolu P.
4. Dla terenów przemysłowo-składowych i usługowych oznaczonych symbolami P, PS, SU i UPS, ustala się:
 - budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, - zastosowanie zabezpieczeń i technologii ograniczających do wielkości dopuszczalnych negatywne oddziaływanie na środowisko i zdrowie ludzi,
 - realizację ekranów akustycznych, o parametrach skutecznie zabezpieczających tereny mieszkaniowe od hałasu, powodowanego działalnością prowadzoną na terenach przemysłowych,
 - realizację pasów zieleni izolacyjnej wysokiej o szerokości nie mniejszej niż 5 m wzdłuż granic poszczególnych terenów jednostek funkcjonalnych oznaczonych literami P, SU, PS.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

- § 6. Dla ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:
1. W związku z tym że część obszaru objętego planem znajduje się w otoczeniu zabytku wpisanego do rejestru pod numerem:70, w oznaczonej na rysunku planu strefie 1 km od granicy ścisłej ochrony konserwatorskiej (decyzja Nr:2169) prowadzenie robót budowlanych w otoczeniu tego obiektu wymaga uzyskania pozwolenia właściwego konserwatora zabytków.
 2. Istniejącą zabudowę historyczną ujętą w ewidencji zabytków (budynki mieszkalne wielorodzinne Nr:1 i Nr:40 przy ulicy Asnyka oraz budynek Nr:1 przy ulicy Zamkowej) należy utrzymywać w historycznej formie architektonicznej, a wszelkie prace remontowe, adaptacyjne, modernizacyjne dotyczące obiektu, mogą być prowadzone po uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków.

3. Dla ochrony istniejącego historycznego zespołu zabudowy zakładu przemysłowego przy ulicy Fabrycznej wymagane jest zachowanie, konserwacja i rewaloryzacja zespołu przemysłowego a w tym:

- ochrona i rewaloryzacja charakterystycznego rozplanowania, w oznaczonych na rysunku planu granicach ochrony konserwatorskiej, - dążenie do zachowania cennych detali architektonicznych,
- dążenie do eliminacji lub przebudowy elementów dysharmonizujących zespół zabytkowy,
- zakaz dalszej degradacji zachowanych walorów zabytkowego zespołu a zwłaszcza w zakresie intensywności zabudowy jego terenu i dopuszczalnego jego przeznaczenia.

4. Nową zabudowę zlokalizowaną w otoczeniu zabytkowej architektury należy dostosować do form historycznych w zakresie skali i bryły budynku, geometrii dachów, pokryć dachowych przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej.

5. Kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie iż jest on zabytkiem, jest obowiązany:

- wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot,
- zabezpieczyć dostępnymi środkami ten przedmiot i miejsce jego odkrycia,
- niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, lub Burmistrza miasta.

6. Na terenie objętym planem znajduje się stanowisko archeologiczne oznaczone w planie symbolem AZP, a w związku z tym w trakcie realizacji inwestycji na tym terenie wymagane jest zapewnienie i prowadzenie nadzoru archeologicznego.

Rozdział 6.

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

§ 7. Dla obszaru objętego planem ustala się:

1. W zakresie linii zabudowy:

- 1) w jednostkach oznaczonych symbolami MN i UM wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy położone równolegle w odległości 6 m od granicy działki z drogami publicznymi i wewnętrznymi;
- 2) w jednostkach oznaczonych symbolami P, PS, SU i U wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy położone równolegle do granic działek z drogami publicznymi i wewnętrznymi w odległościach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) w jednostce oznaczonej symbolem UPS linię zabudowy wyznacza linia zabudowy istniejących obiektów.

2. W zakresie wysokości zabudowy:

- 1) dla nowej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej - liczbę kondygnacji nadziemnych nie większą niż trzy kondygnacje w tym poddasze;
- 2) dla nowej zabudowy usługowej i przemysłowej wysokość budynków nie większa niż 10 m;
- 3) dla nowej zabudowy wielorodzinnej - liczbę kondygnacji nadziemnych nie większą niż trzy kondygnacje, w tym poddasze. Dopuszcza się garaże w kondygnacji piwnicznej.

3. W zakresie powierzchni zabudowy:

- 1) dla nowej zabudowy mieszkalnej, powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% działki;

2) dla nowej zabudowy usługowo-przemysłowo-składowej powierzchnia zabudowy wraz z powierzchnią dróg, placów i parkingów nie większa niż 75% powierzchni działki.

4. W zakresie wymagań dotyczących architektury nowej zabudowy:

1) przy realizacji nowej zabudowy mieszkalnej obowiązuje uwzględnienie cech zabudowy regionalnej szczególnie w zakresie formy dachów, pokrycia i wykończenia elewacji budynków to jest dachy dwu lub wielopołaciowe o nachyleniu połaci 35st. do 45st. kryte dachówką, w obszarze terenu objętego ochroną konserwatorską, oraz dachówką lub innymi materiałami dachówko podobnymi poza tym obszarem;

2) dla budynków mieszkalnych istniejących, podlegających przebudowie rozbudowie lub innym zmianom, obowiązuje zachowanie istniejących głównych cech architektury budynku;

3) dla projektowanej zabudowy mieszkalnej na terenach oznaczonych symbolami 5MN, 6MN i 9MN dopuszcza się realizację dachów płaskich;

4) dla nowej zabudowy usługowo-przemysłowo-składowej ustala się:

- zastosowanie nowoczesnych materiałów konstrukcyjnych i wykończeniowych,
- realizację geometrii dachów i ich pokryć uwzględniające wymagania technologiczne prowadzonej działalności z jednoczesnym zachowaniem estetyki architektury.

Rozdział 7.

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

§ 8. 1. Na obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

2. Na obszarze objętym planem występują tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi, dla których ustala się:

- 1) granice 1% zagrożenia powodziowego;
- 2) zakaz realizacji inwestycji nie uwzględniających zagrożenia powodziowego;
- 3) realizację zabezpieczeń przeciwpowodziowych rzeki Bóbr.

3. Na obszarze objętym planem występują tereny i obiekty podlegające ochronie konserwatorskiej dla których warunki ochrony określa § 6 niniejszego planu.

Rozdział 8.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem.

§ 9. Podział terenu i wymagane scalenie gruntów zostanie dokonane na podstawie niniejszego planu i oddzielnej uchwały Rady Miasta Żagań w tej sprawie.

Rozdział 9.

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

§ 10. W zakresie komunikacji drogowej:

1. Układ komunikacji niezbędny dla obsługi wyznaczonych nowych terenów usługowo-przemysłowo składowych stanowi rozbudowana projektowana komunikacja dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami KDW.
2. Układ projektowanej komunikacji posiada połączenie z układem zewnętrznym przez drogę oznaczoną symbolem KD2, będącą przedłużeniem ulicy Śląskiej do istniejącej obwodnicy miasta.

§ 11. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1. Dostawę wody ustala się z istniejącego i rozbudowanego systemu wodociągowego. Nowe odcinki sieci wodociągowej o średnicach Ø250, Ø200, Ø150 mm oznaczono na rysunku planu symbolami W-1, W-2.
2. Na nowych sieciach wodociągowych istnieje obowiązek realizacji hydrantów przeciwpożarowych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 12. W zakresie odprowadzenia ścieków i wód opadowych:

1. Odprowadzenie ścieków i wód opadowych ustala się do istniejących kolektorów i kanałów ogólnospławnych.
2. Nowe zainwestowanie terenów objętych planem wymaga stosownego uzupełnienia odcinków sieci kanalizacyjnej oznaczonych na rysunku planu symbolami KO i numerami 1÷4.
3. Przejęcie ścieków z terenów oznaczonych symbolami 9MN i 4SU wymaga realizacji rurociągu tłocznego i przepompowni ścieków.
4. Wody opadowe odprowadzane do kanalizacji z terenów zabudowy usługowej, składowej i przemysłowej muszą spełniać warunki wynikające z przepisów odrębnych dotyczących ich jakości.

§ 13. W zakresie zaopatrzenia w gaz przewodowy:

- Dla terenów położonych w granicach określonych planem istnieje możliwość zaopatrzenia w gaz przewodowy po spełnieniu warunków ekonomicznych ustalonych przez zarządcę sieci gazowej.

§ 14. W zakresie zaopatrzenia elektroenergetycznego:

1. Dla terenu objętego planem przewiduje się wykorzystanie istniejących sieci i urządzeń elektroenergetycznych i ich uzasadnioną przebudowę.
2. Dopuszcza się zmianę przebiegu sieci, likwidację odcinków zbędnych, oraz realizację nowych odcinków zgodnie z istniejącymi potrzebami inwestycyjnymi.
3. Wyznacza się w planie lokalizację stacji transformatorowych oznaczonych symbolem E dla obsługi nowych terenów inwestycyjnych oznaczonych symbolami PS i SU.
4. Dopuszcza się wydzielenie dodatkowych działek pod budowę nowych stacji transformatorowych w zależności od potrzeb.
5. Dla realizacji infrastruktury związanej z zasilaniem w energię elektryczną poszczególnych obiektów rezerwuje się w pasie zieleni, chodnikach i ciągach pieszych pasy o niezbędnej szerokości dla nowych linii kablowych SN i NN oraz szafek kablowych przy granicy działek na terenie publicznym.
6. Obowiązuje zakaz zabudowy i nasadzeń drzew i krzewów na trasach przebiegu projektowanych i istniejących linii elektroenergetycznych.

§ 15. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- Na terenie objętym planem obowiązuje zakaz stosowania jako źródła energii paliw i urządzeń do ich spalania, nie spełniających warunków przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska naturalnego.

§ 16. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów:

1. Ustala się: Gromadzenie i usuwanie odpadów stałych zgodnie z obowiązującymi regulacjami prawnymi na terenie gminy.

2. Zakazuje się: gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych a także innych materiałów które mogą zanieczyścić wody, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów w tym w szczególności ich składowania.

Rozdział 10.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 17. Dla określonych planem terenów zainwestowania:

1) ustala się:

- dotychczasowy sposób użytkowania do czasu realizacji inwestycji zgodnej z ustaleniami planu.

2) dopuszcza się:

a) etapowanie zainwestowania,

b) realizację obiektów tymczasowych dla potrzeb realizacji inwestycji.

Rozdział 11.

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

§ 18. 1. Szczególne warunki zagospodarowania na terenach zagrożonych wodami powodziowymi rzeki Bóbr zawarte zostały w § 5 niniejszej uchwały.

2. Na obszarze objętym planem ustala się zakaz zabudowy w pasie technicznym przebiegu kolektora sanitarnego, oraz w strefie ochronnej linii energetycznej SN zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.

Rozdział 12.

Stawki procentowe na podstawie których ustala się opłatę o której mowa w art.36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami MN i UM ustala się 10% stawkę służącą naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości.

2. Dla terenów oznaczonych symbolami P, UPS, PS, SU i U, ustala się 30% stawkę służącą naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział 13.
Przepisy końcowe.

§ 20. Tracą moc w zakresie niniejszej uchwały, ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego na północ od ulicy Adama Asnyka uchwalonego uchwałą Nr: XXXVI/69/97 Rady Miejskiej w Żaganiu z dnia 4 grudnia 1997 r., ogłoszonego w Dzienniku Urzędowym Województwa Zielonogórskiego Nr:1 poz.5 z dnia 20 stycznia 1998 r.

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Żagań.

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

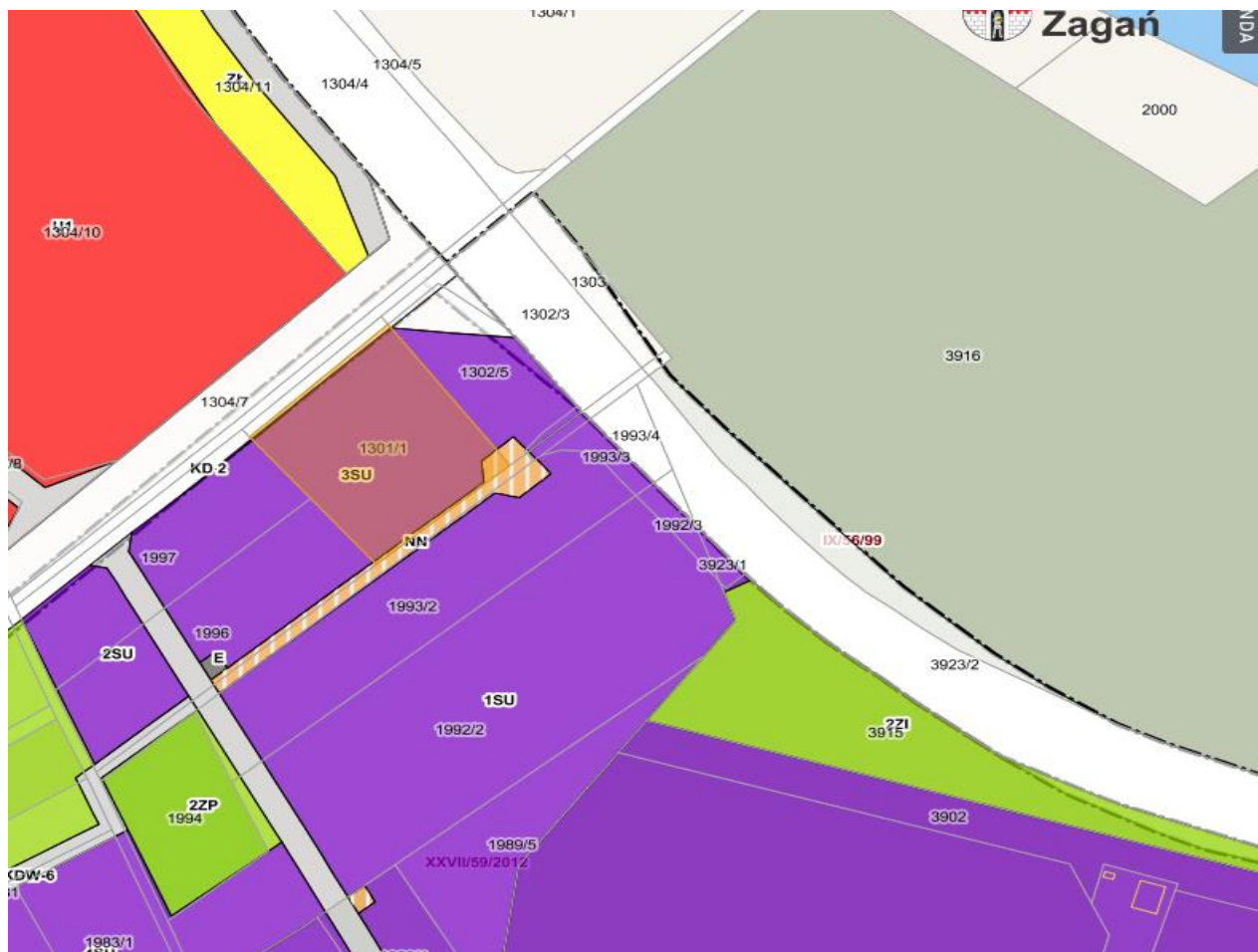
Otrzymują:

Wnioskodawca

a/a B

Wyrys z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Żaganiu Nr **XXVII/59/2012 z dnia 31.08.2012r.** dla :

- Nieruchomości oznaczone nr ewid. **1302/5, 1301/1, 1997, 1996, 1302/4, 1995/4** położone w Żaganiu są zlokalizowane na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **3 Su**.
- Nieruchomości oznaczone nr ewid. **1993/3, 1993/2, 1992/3, 3923/1, 1992/2** są zlokalizowane na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1 Su**.
- Nieruchomości oznaczone nr ewid. **1995/3** są zlokalizowane na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **NN**.



LEGENDA:

OBJAŚNIENIA

Obowiązujące ustalenia planu

	Granica obszaru objętego planem miejscowym
	Linie rozgraniczające
	Nieprzekraczalne linie zabudowy
	Obowiązujące linie zabudowy
MU	Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
U	Tereny zabudowy usługowej
UKS, ZC	Tereny obiektów sakralnych oraz cmentarzy
UC, U	Tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m ² oraz zabudowy usługowej
ZP	Tereny zieleni urządzonej
E	Tereny obiektów i urządzeń zaopatrzenia w energię elektryczną
KDZ	Droga zbiorcza
KDL	Droga lokalna
KDD	Droga dojazdowa
KDW	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