

**UCHWAŁA NR IX/79/2011
RADY MIASTA ŻAGAŃ**

z dnia 30 czerwca 2011 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Wyspy Parkowej - "Bażanciarnia" w Żaganiu.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r., Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą Nr XXXVII/13/2009 Rady Miasta Żagań z dnia 13 stycznia 2009 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Wyspy Parkowej – "Bażanciarnia" w Żaganiu, po stwierdzeniu zgodności ze zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żagań, uchwaloną uchwałą Nr XXIV/45/2008 Rady Miasta Żagań z dnia 24 kwietnia 2008 roku, Rada Miasta Żagań uchwala, co następuje:

**DZIAŁ I.
USTALENIA OGÓLNE**

§ 1.

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Wyspy Parkowej – "Bażanciarnia" w Żaganiu.
2. Integralną częścią niniejszej uchwały są załączniki:
 - 1) nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000;
 - 2) nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Wyspy Parkowej – "Bażanciarnia" w Żaganiu;
 - 3) nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

§ 2.

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
 - 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego o którym mowa w §1 niniejszej uchwały;
 - 2) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych, a także plany i programy sporządzane na podstawie przepisów ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
 - 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć graficzny zapis planu, będący załącznikiem graficznym o którym mowa w §1 ust. 2 pkt 1;
 - 4) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie na rysunku planu rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 5) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o przeznaczeniu określonym symbolem literowym i numerem;
 - 6) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi;
 - 7) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, inne niż podstawowe, które stanowi uzupełnienie lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, jednocześnie nie kolidując z nią lub nie wykluczając możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym;
 - 8) **wskaźniku terenu zabudowanego** – należy przez to rozumieć udział procentowy sumy powierzchni zabudowanych przez budynki i budowle w ogólnej powierzchni działki budowlanej;

- 9) **wskaźniku terenu biologicznie czynnego** – należy przez to rozumieć udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w ogólnej powierzchni działki budowlanej;
- 10) **urządzeniach towarzyszących** – należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, ciągi piesze, ścieżki rowerowe, parkingi i garaże oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego;
- 11) **usługach** – należy przez to rozumieć działalności w dziedzinach: handlu detalicznego i hurtowego, gastronomii, rzemiosła, szkolnictwa, zdrowia, kultury i rozrywki, sportu i rekreacji, instytucji finansowych i ubezpieczeniowych, siedzib stowarzyszeń, związków, izb zawodowych i gospodarczych, jednostek projektowych i consultingowych, instytucji gospodarczych, środków masowej komunikacji i łączności oraz innych, których powyższe grupy nie dotyczą bezpośrednio, a mają charakter usługi i obsługi.

2. Nie zdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 3.

1. Obowiązującymi ustaleniami rysunku planu są:

- 1) granica opracowania;
- 2) linie rozgraniczające;
- 3) przeznaczenia terenów.

2. Pozostałe elementy rysunku mają charakter informacyjny, sugerujący określone rozwiązania przestrzenne i regulacyjne.

3. Na terenie opracowania planu obowiązują ustalenia przepisów odrębnych.

§ 4.

1. W dziale II wprowadzono:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody;
- 3) zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego, zabytków;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 6) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu układu komunikacyjnego;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej.

2. W dziale III wprowadzono ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów oraz szczegółowe warunki, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, dla poszczególnych terenów wyznaczonych w planie.

3. W dziale IV wprowadzono ustalenia końcowe, w tym jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości terenu.

§ 5.

Nie określa się ustaleń i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, z uwagi na brak występowania zagadnień na terenie opracowania planu.

DZIAŁ II.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA CAŁEGO OBSZARU OPRACOWANIA
Rozdział 1.
Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 6.

Należy zachować układ dróg, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

§ 7.

Zakazuje się realizacji dachów o przesuniętej w pionie kalenicy oraz o niesymetrycznych spadkach połaci.

§ 8.

1. Dopuszcza się lokalizację reklam, obiektów małej architektury, których wysokość nie może przekroczyć ustalonej wysokości zabudowy na terenie, chyba że przepisy działu III dopuszczają dla tych obiektów inne wysokości.
2. Nie ustala się wysokości zabudowy dla obiektów i urządzeń stanowiących inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

§ 9.

Dopuszcza się budowę nowych obiektów oraz remonty, przebudowę, zabudowę odtworzeniową istniejących budynków zlokalizowanych na granicach działek lub w odległości mniejszej niż 4m od granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10.

Zakazuje się stosowania ogrodzeń pełnych.

Rozdział 2.
Zasady ochrony środowiska, przyrody

§ 11.

Ustala się obowiązek zdjęcia i zabezpieczenia próchniczej warstwy gleby z części gruntów przeznaczonej pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12.

Ustala się ograniczenie uciążliwości projektowanej działalności usługowej w zakresie emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, substancji złośliwych oraz nie jonizującego promieniowania elektromagnetycznego, do granic własności terenu określonych tytułem prawnym, na których jest lokalizowana.

§ 13.

Lokalizacja planowanych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wymaga przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko według przepisów odrębnych.

§ 14.

Ustala się obowiązek zabezpieczenia środowiska gruntowo – wodnego przed infiltracją zanieczyszczeń.

§ 15.

W obszarze opracowania planu obowiązuje zapewnienie warunków umożliwiających prowadzenie akcji ratowniczych przeciwpożarowych, poprzez zapewnienie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych oraz dróg przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16.

Na terenie objętym planem dopuszcza się wszelkie działania na rzecz poprawy stanu środowiska niezależnie od tego czy są one bezpośrednio związane z ustaloną funkcją terenu.

§ 17.

Teren objęty opracowaniem znajduje się w zasięgu zalewu powodziowego o prawdopodobieństwie wystąpienia $p=1\%$.

Rozdział 3.

Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego, zabytków

§ 18.

Ścisłej ochronie konserwatorskiej na podstawie przepisów odrębnych podlega:

- 1) cały obszar objęty opracowaniem, stanowiący część obszaru zespołu urbanistycznokrajobrazowego miasta Żagań, wpisanego do rejestru zabytków – nr rejestrowy 70;
- 2) południowa część obszaru objętego opracowaniem, stanowiąca część obszaru Parku Zamkowego, wpisanego do rejestru zabytków – nr rejestrowy L-166/1-3/A.

§ 19.

Prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich oraz robót budowlanych na całym obszarze objętym opracowaniem wymaga uzyskania pozwolenia właściwego konserwatora zabytków.

§ 20.

1. Na obszarze objętym opracowaniem, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, ochronie konserwatorskiej w zakresie bryły, geometrii i sposobu krycia dachu, kompozycji elewacji, w tym detalu, stolarki okiennej i drzwiowej oraz kolorystyki, podlegają obiekty znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków:
 - 1) elektrownia wodna Żagań II przy ul. II Armii Wojska Polskiego;
 - 2) budynek maszynowni i rozdzielni w zespole elektrowni Żagań II przy ul. II Armii Wojska Polskiego;
 - 3) budynek dawnej fabryki sukna;
 - 4) komin przy budynku dawnej fabryki sukna.
2. W przypadku skreślenia obiektu z wojewódzkiej ewidencji zabytków odpowiednie ustalenia §20 ust. 1 tracą moc.

§ 21.

Należy dostosować nową zabudowę do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i bryły, przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej.

§ 22.

1. Elementy stosowane do wykończenia zewnętrznego budynków powinny nawiązywać do tradycyjnych rozwiązań stosowanych na terenie miasta, z wyłączeniem paneli stalowych i PCV oraz pokryć dachowych z blachy dachówkopodobnej.
2. Dopuszcza się stosowanie współczesnych materiałów wykończeniowych w sposób harmonijnie wkomponowany w całość kompozycji.

§ 23.

Kompozycję elewacji nowoprojektowanych budynków należy kształtować jako harmonijną płaszczyznę z wprowadzeniem podziałów architektonicznych oraz detali architektonicznych, urozmaicających płaszczyznę.

§ 24.

Należy zachować nawierzchnie o wartościach historycznych oraz elementy komponowanej zieleni.

§ 25.

Wszelkie nowe lokalizacje, działania inwestycyjne, projekty budowlane obiektów budowlanych oraz wygląd architektoniczny podlegają uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków.

§ 26.

Dokonywanie podziałów nieruchomości oraz zmiany, przebudowy i remonty, mające wpływ na zewnętrzną formę architektoniczną budynków i zagospodarowanie terenu podlegają uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków.

§ 27.

Należy odtworzyć historyczny fragment parku na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1ZP, poprzez zachowanie terenów zieleni, utrzymanie starodrzewu i wprowadzanie nowych nasadzeń.

§ 28.

Dopuszcza się objęcie gminną ewidencją zabytków obiektów cennych kulturowo na podstawie przepisów odrębnych.

§ 29.

1. Prace ziemne na obszarze objętym opracowaniem wymagają poprzedzenia badaniami archeologicznymi.
2. Wszystkie odkryte w czasie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 30.

1. Wykaz obiektów ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków podlega sukcesywnej weryfikacji i uzupełnieniom.
2. Wpisywanie i skreślanie z wojewódzkiej ewidencji zabytków poszczególnych obiektów nie powoduje zmian w ustaleniach planu.

Rozdział 4.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 31.

Obszary przestrzeni publicznej obejmują:

1. teren drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KD(D);
2. ciągi piesze, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KX, 2KX;
3. teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1ZP.

§ 32.

Dla obszarów przestrzeni publicznej ustala się:

1. dopuszczenie umieszczenia tablic informacyjnych i reklamowych, punktów informacyjnych, pod warunkiem:
 - a) właściwej ekspozycji obiektów budowlanych,
 - b) zachowania bezpieczeństwa pieszych i ruchu pojazdów,
 - c) spełnienia przepisów odrębnych, w tym techniczno – budowlanych;

2. wzdłuż linii rozgraniczających dróg dopuszcza się lokalizację ogrodzenia przy zachowaniu jednakowej wysokości lub wzajemnym dostosowaniu wysokości odcinków ciągów ogrodzeń jednak nie wyższych niż 1,5m od poziomu terenu.

Rozdział 5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 33.

1. W ramach planu nie wyznacza się terenów objętych postępowaniem scalania i wtórnego podziału nieruchomości.
2. Dopuszcza się wtórny podział działek na terenach zainwestowanych, pod warunkiem uzgodnienia z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków, zgodnie z warunkami jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz z zapewnieniem dostępu do drogi publicznej dla podzielonych nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Dopuszcza się podział działek po obrysach budynków.
4. Pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz w celu wytyczenia dróg wewnętrznych, ciągów pieszych, rowerowych, miejsc postojowych lub budowy przepompowni ścieków, dodatkowych stacji transformatorowych dopuszcza się wydzielenie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych.

§ 34.

1. Ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej 30m.
2. Ustalona minimalna szerokość frontu działki budowlanej nie dotyczy działek wydzielanych po obrysach budynków.

§ 35.

1. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych w zabudowie oznaczonej symbolem UC 1500m².
2. Ustalona minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie dotyczy działek wydzielanych po obrysach budynków.

Rozdział 6. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 36.

1. Wszystkie obiekty o wysokości równej i większej niż 50m nad poziomem terenu, stanowią przeszkody lotnicze i ze względu na zapewnienie warunków bezpieczeństwa ruchu cywilnych statków powietrznych muszą być uzgadnianie z Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego.
2. Pozostałe zasady i warunki zagospodarowania terenów są określone w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów, zawartych w Dziale III uchwały.

§ 37.

Nie wyznacza się terenów dla których obowiązuje zakaz zabudowy.

Rozdział 7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu układu komunikacyjnego

§ 38.

Dla obsługi komunikacyjnej ustala się tereny dróg określone liniami rozgraniczającymi oraz tereny dróg wewnętrznych realizowanych na warunkach określonych w §41 i wprowadza się ich klasyfikację funkcjonalną.

§ 39.

Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KD(D) – teren drogi publicznej – droga dojazdowa:

1. szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
2. zagospodarowanie pasa drogowego zgodnie z przepisami odrębnymi;
3. dopuszcza się poszerzenie wraz z rozbudową mostu;
4. dopuszcza się lokalizację ciągów pieszych oraz dróg rowerowych;
5. dopuszcza się wprowadzenie zieleni izolacyjnej i ozdobnej;
6. dopuszcza się wprowadzenie elementów infrastruktury technicznej pod warunkiem uzyskania uzgodnienia z zarządcą drogi.

§ 40.

Ustala się przeznaczenie podstawowe terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KX, 2KX – ciągi piesze:

1. dopuszcza się wprowadzenie zieleni ozdobnej;
2. dopuszcza się wprowadzenie elementów infrastruktury technicznej pod warunkiem uzyskania uzgodnienia z zarządcą terenu.

§ 41.

Na obszarze planu dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych. W przypadku ich realizacji ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

1. minimalną szerokość w liniach rozgraniczających 8m;
2. dopuszcza się zagospodarowanie jezdni oraz ciągu pieszego w formie ciągu pieszojezdnego;
3. dopuszcza się wprowadzenie zieleni izolacyjnej i ozdobnej;
4. dopuszcza się lokalizację nie ograniczających bezpieczeństwa ruchu reklam, obiektów małej architektury;
5. dopuszcza się wprowadzenie elementów infrastruktury technicznej pod warunkiem uzyskania uzgodnienia z zarządcą drogi;
6. dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych na potrzeby poszczególnych budynków.

§ 42.

Ustala się następującą minimalną liczbę miejsc postojowych:

1. obiekty handlowe, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² – 1 miejsce postojowe na 50m² powierzchni użytkowej
2. obiekty usługowe – 1 miejsce postojowe na 50m² powierzchni użytkowej;
3. lokale mieszkalne – 1 miejsce postojowe na 2 lokale mieszkalne;
4. do powierzchni użytkowej, stanowiącej podstawę obliczania ilości miejsc postojowych nie wlicza się powierzchni użytkowej towarzyszących budynkom garaży.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej

§ 43.

Ustala się ogólne zasady uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną:

1. docelowo przyjmuje się zasadę, iż wszystkie nowe liniowe elementy infrastruktury technicznej, poza przyłączami do poszczególnych obiektów, powinny być usytuowane pod ziemią (linie elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia oraz telefoniczne wyłącznie kablowe) oraz mają przebiegać w liniach rozgraniczających dróg i ulic, lub innych przestrzeniach publicznych, w uzgodnieniu z zarządcami dróg. W sytuacjach uzasadnionych względami technicznymi bądź bezpieczeństwa dopuszcza się przeprowadzenie sieci poza układem ulic pod warunkiem zachowania ustaleń przepisów odrębnych obowiązujących przy projektowaniu sieci;
2. wszelkie inwestycje oraz zmiany w zakresie zaopatrzenia w ciepło, wodę, gaz, energię elektryczną, sieć telekomunikacyjną, odprowadzania ścieków oraz lokalizacji urządzeń technicznych na terenie objętym planem wymagają uzyskania warunków technicznych od właściwych administratorów sieci.

§ 44.

W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

1. zaopatrzenie dla celów bytowo-gospodarczych, technologicznych i przeciwpożarowych z istniejącej miejskiej sieci wodociągowej;
2. rozbudowę sieci wodociągowej z zapewnieniem zaopatrzenia w wodę na cele przeciwpożarowe, w tym średnice nominalne przewodów wodociągowych oraz hydrantów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
3. rozbudowę sieci według warunków technicznych uzgodnionych z administratorem.

§ 45.

W zakresie odprowadzenia i oczyszczenia ścieków bytowych oraz komunalnych ustala się:

1. zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do gruntu, cieków powierzchniowych oraz wód podziemnych;
2. realizację sieci kanalizacji z odprowadzeniem do oczyszczalni ścieków;
3. dopuszczenie realizacji indywidualnej oczyszczalni ścieków.

§ 46.

W zakresie odprowadzenia wód deszczowych ustala się:

1. dopuszcza się realizację kanalizacji deszczowej na terenie opracowania;
2. obowiązek, przed odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej lub rozproszaniem po terenie inwestora, zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych, w lokalnych urządzeniach oczyszczających;
3. obowiązek utwardzania i skanalizowania terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia powierzchni substancjami ropopochodnymi, chemicznymi i olejami;
4. dopuszcza się rozproszanie wód deszczowych po terenie inwestora zgodnie z przepisami odrębnymi;
5. dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do cieków wód powierzchniowych, lokalną siecią kanalizacyjną, na warunkach określonych przez zarządcę cieków;
6. odprowadzenie do kanalizacji deszczowej odpływów z powierzchni dachów obiektów kubaturowych.

§ 47.

W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o istniejący ciepłociąg lub o indywidualne i grupowe instalacje zasilane gazem, energią elektryczną i innymi paliwami niskoemisyjnymi.

§ 48.

W zakresie telekomunikacji ustala się rozbudowę i budowę infrastruktury i sieci telekomunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 49.

W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

1. zaopatrzenie z dystrybucyjnej sieci gazowej na warunkach określonych przez administratora sieci;
2. dopuszcza się budowę nowych sieci gazowych.

§ 50.

W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

1. zaopatrzenie z istniejącej sieci elektroenergetycznej;
2. rozbudowę sieci elektrycznej wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi według technicznych warunków przyłączenia, uzgodnionych z administratorem sieci;
3. w przypadku kolizji planowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi liniami elektroenergetycznymi dopuszcza się ich przebudowę i rozbudowę.

§ 51.

W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych.

Rozdział 9.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 52.

Na terenie objętym planem dopuszcza się realizację rozwiązań tymczasowych, nie będących obiektami budowlanymi.

DZIAŁ III.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW WYZNACZONYCH PLANEM

§ 53.

Dla terenu oznaczonego symbolem 1UC ustala się:

1. przeznaczenie podstawowe: tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² oraz tereny zabudowy usługowej;
2. przeznaczenie uzupełniające: funkcja mieszkaniowa w budynkach usługowych, lokalizowana maksymalnie w trzech najwyższych kondygnacjach budynków, zieleń urządzona, drogi wewnętrzne, ciągi piesze, parkingi, urządzenia towarzyszące;
3. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) lokalizowanie zabudowy o wysokości nie przekraczającej 25m,
 - b) ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo na warunkach określonych w §42,
 - c) należy dostosować nową zabudowę do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i bryły, przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej,
 - d) elementy stosowane do wykończenia zewnętrznego budynków powinny nawiązywać do tradycyjnych rozwiązań stosowanych na terenie miasta (z wyłączeniem paneli stalowych i PCV oraz pokryć dachowych z blachy dachówkopodobnej), z dopuszczeniem stosowania współczesnych materiałów wykończeniowych w sposób harmonijnie wkomponowany w całość kompozycji,
 - e) kompozycję elewacji nowoprojektowanych budynków należy kształtować jako harmonijną płaszczyznę z wprowadzeniem podziałów architektonicznych oraz detali architektonicznych, urozmaicających płaszczyznę,
 - f) wszelkie nowe lokalizacje podlegają uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków;
4. parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) dachy płaskie lub o symetrycznych połaciach dachowych o spadkach do 30°,
- b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 80% powierzchni działek,
- c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni działek,
- d) ustala się minimalną nieprzekraczalną linię zabudowy 5m od linii rozgraniczających wydzielanych dróg wewnętrznych,
- e) przed nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszcza się lokalizowanie dróg, parkingów, zieleni urządzonej,
- f) zieleni urządzonej należy kształtować jako niską, średnią i wysoką o charakterze zieleni towarzyszącej i ozdobnej.

§ 54.

Dla terenu oznaczonego symbolem 1ZP ustala się:

1. przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej;
2. przeznaczenie uzupełniające: obiekty małej architektury, ciągi piesze, ścieżki rowerowe, miejsca postojowe;
3. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) należy odtworzyć historyczny fragment parku poprzez zachowanie terenów zieleni, utrzymanie starodrzewu i wprowadzanie nowych nasadzeń,
 - b) dopuszcza się sytuowanie elementów reklamowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszcza się lokalizację maksymalnie 5 miejsc postojowych.

§ 55.

Dla terenów oznaczonych symbolami 1WS, 2WS ustala się:

1. przeznaczenie podstawowe: tereny wód powierzchniowych;
2. przeznaczenie uzupełniające: urządzenia i obiekty ochrony przeciwpowodziowej;
3. nakazuje się zagospodarowanie brzegów rzeki i kanału, nie zalanych wodami, stanowiących krajobrazowo część założenia parkowego, zgodnie z wytycznymi właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków oraz przepisami odrębnymi.

§ 56.

Dla terenu oznaczonego symbolem 1WP ustala się:

1. przeznaczenie podstawowe: tereny urządzeń wodnych – elektrownia i jaz;
2. dopuszcza się przebudowę bez zmiany funkcji podstawowej;
3. dopuszcza się wykorzystanie jazów jako ciągów pieszych oraz do prowadzenia sieci infrastruktury technicznej, na warunkach zarządcy sieci i właściciela urządzeń wodnych.

DZIAŁ IV. USTALENIA KOŃCOWE

§ 57.

Ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, określoną w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla wszystkich terenów w wysokości 30%.

§ 58.

W granicach opracowania tracą moc ustalenia uchwały Nr VII/16/2007 Rady Miasta Żagań z dnia 29 marca 2007r w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Wyspy Parkowej – „Bażanciarnia” w Żaganiu oraz uchwały Nr V/34/2003 Rady Miejskiej w Żaganiu z dnia 23 stycznia 2003 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Starego Miasta” w Żaganiu.

§ 59.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Żagań.

§ 60.

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

Daniel Marchewka

Przewodniczący Rady
Miasta Żagań

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr IX/79/2011
 Rady Miasta Żagań
 z dnia 30 czerwca 2011 r.

rysunek planu



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr IX/79/2011

Rady Miasta Żagań

z dnia 30 czerwca 2011 r.

**INFORMACJA O ROZSTRZYGNIĘCIU UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO
PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU WYSPY PARKOWEJ –
„BAŻANCIARNIA” W ŻAGANIU**

W związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 80 poz. 717 z późn. zm.), stwierdza się, że do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Wyspy Parkowej – „Bażanciarnia” w Żaganiu nie zostały złożone uwagi.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr IX/79/2011

Rady Miasta Żagań

z dnia 30 czerwca 2011 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI
W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, NALEŻĄCEJ DO ZADAŃ WŁASNYCH
GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 80 poz. 717 ze zm.) na potrzeby zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Wyspy Parkowej – „Bażanciarnia” w Żaganiu.

Realizacja infrastruktury technicznej będzie odbywać się w oparciu o wszelkie możliwe źródła pozyskania funduszy na ten cel, środków własnych gminy, opłat adiacenckich oraz partycypacji inwestorów indywidualnych.