

**UCHWAŁA NR LVIII/92/2018**  
**RADY MIASTA ŻAGAŃ**

z dnia 19 października 2018 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Starego Miasta"**  
**w Żaganiu - obszar A,**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 08.03.1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 944 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.) w związku z Uchwałą XLIV/78/2017 z dnia 28 września 2017r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Starego Miasta" w Żaganiu - obszar A po stwierdzeniu, że nie występuje naruszenie ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żagań, uchwalonego uchwałą Nr XXIV/45/2008 Rady Miasta Żagań z dnia 24.04.2008 roku, Rada Miasta Żagań uchwała, co następuje:

**Rozdział I**

**Przepisy ogólne**

**§ 1. 1** Obszar opracowania planu obejmuje teren w centralnej części miasta Żagań położony pomiędzy ulicami:

- od północy ul. Keplera i Jana Pawła II,
- od południa ul. Libelta,
- od zachodu ul. Niepodległości i Rynek,
- od wschodu ul. Wałową.

2. Granice obszaru objętego uchwałą oznaczono na rysunku planu w skali 1: 500.

3. Plan miejscowy składa się z tekstu planu miejscowego, zawartego w treści niniejszej uchwały oraz z rysunku planu miejscowego, stanowiącego załącznik numer 1 do niniejszej uchwały.

4. Załącznikami do niniejszej uchwały, które nie stanowią ustaleń planu są:

- 1) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miasta Żagań o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Starego Miasta w Żaganiu.
- 2) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miasta Żagań o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

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

- 1) planie - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały, obejmujący obszar określony na załączniku numer 1 do niniejszej uchwały zwanym dalej „rysunkiem planu”;
- 2) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych (z wyłączeniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu) a także normy branżowe;
- 3) terenie - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o przeznaczeniu określonym symbolem literowym i cyfrowym;
- 4) przeznaczeniu terenu - należy przez to rozumieć planowany rodzaj użytkowania terenu oraz obiekty wraz z elementami zagospodarowania towarzyszącego, związanego bezpośrednio z funkcją terenu, takimi jak: obiekty małej architektury, place zabaw, urządzenia sportowe, obiekty gospodarcze, garaże, dojścia i dojazdy, obiekty infrastruktury technicznej, technologicznej, socjalnej lub biurowej;

- 5) linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię ściany frontowej obiektów budowlanych, dla której obowiązują oznaczenia i odległości określone na rysunku planu, a w przypadku ich braku, warunki wynikające z przepisów odrębnych;
- a) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, na której należy posadzić, co najmniej 80% elewacji obiektów budowlanych, poza którą mogą być lokalizowane: instalacje zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, wykusze i balkony, schody, podesty, pochylnie, podjazdy, zadaszenia, fragmenty dachu, ryzality, galerie, werandy, gzymsy, detal architektoniczny, docieplenia wraz z realizacją okładziny, przy czym nie mogą wystawać poza tę linię więcej niż 1m;
- b) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, której nie można przekroczyć żadną ścianą obiektu budowlanego, przy czym ściana ta nie musi być usytuowana na tej linii, przekroczyć mogą ją gzymsy i okapy, jednak nie więcej niż 0,5m, a balkony, galerie i werandy nie więcej niż 2m, zakaz przekraczania tej linii nie dotyczy urządzeń, instalacji, obiektów i sieci infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingów, ogrodzeń, podestów, schodów i obiektów małej architektury oraz nośników reklamowych;
- 6) linii rozgraniczającej tereny - należy przez to rozumieć linię, która rozgranicza tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 7) imprezach okolicznościowych - należy przez to rozumieć zorganizowane przedsięwzięcia o charakterze sportowym, promocyjnym, informacyjnym, wyborczym, artystycznym lub rozrywkowym, a także jarmarki w okresie około świątecznym, trwające nie dłużej niż 30 dni w ciągu jednego roku;
- 8) obiektach i urządzeniach infrastruktury technicznej - należy przez to rozumieć drogi oraz zlokalizowane pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią, przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne oraz przyłącza do obiektów budowlanych; przetworniki energii słonecznej wytwarzające energię elektryczną i ciepłą na potrzeby własne, urządzenia infrastruktury drogowej w tym parkingi, wiaty parkingowe a także obiekty związane z ich utrzymaniem i użytkowaniem;
- 9) usługach - należy przez to rozumieć usługi, zgodne z Polską Klasyfikacją Działalności komercyjne lub publiczne, które nie powodują uciążliwości dla zabudowy mieszkaniowej z wyłączeniem stacji paliw, działalności związanej z naprawą pojazdów samochodowych i motorów, działalności związanej ze zbieraniem, składowaniem i przetwarzaniem odpadów oraz surowców wtórnych;
- 10) śródmiejskiej zabudowie mieszkaniowo - usługowej – należy przez to rozumieć zabudowę śródmiejską zdefiniowaną w przepisach odrębnych przeznaczoną pod zabudowę mieszaną, w której dopuszcza się lokalizację budynków:
- a) mieszkalnych
- b) mieszkalnych wielorodzinnych z lokalami usługowymi,
- c) usługowych,
- d) usługowych z lokalami mieszkalnymi.
- 13) geometrii dachów - należy przez to rozumieć parametry określone dla głównej konstrukcji dachu budynków zlokalizowanych bezpośrednio przy drogach, placach oraz ciągach pieszych i pieszorowerowych, parametry te nie dotyczą elementów takich jak wole oka, atyki, wykusze oraz lukarny o ile nie przekraczają powierzchni większej niż 1/3 połaci dachu;
- 14) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach, którego kąt nachylenia połaci dachowych jest mniejszy niż 12°.
- 15) wysokości zabudowy:
- a) budowli oraz obiektów małej architektury – należy przez to rozumieć pionową odległość liczoną od poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu tej budowli lub obiektu małej architektury,
- b) budynków – należy przyjąć zgodnie z definicją określoną w przepisach odrębnych .
- 16) pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 3. 1. Ustala się oznaczenia graficzne stanowiące obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym oraz linie rozgraniczające tereny;
- 2) symbole literowe i cyfrowe określające przeznaczenie podstawowe terenu;
- 3) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) granice obszaru chronionego:
  - a) zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Żagania wpisanego do rejestru zabytków decyzjami pod numerami 70 oraz 2169 – strefa ochrony konserwatorskiej A
  - b) otoczenia zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Żagania wpisanego do rejestru zabytków decyzjami pod numerami 70 oraz 2169 - strefa ochrony konserwatorskiej B;
- 6) obiekty wpisane do rejestru zabytków;
- 7) obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków;
- 8) pozostałe oznaczenia graficzne określone na rysunku planu, niewymienione w §3.1 mają charakter informacyjny, nie stanowią ustaleń planu lub wynikają z przepisów odrębnych.

#### 2. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu:

- 1) MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) MS- tereny śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 3) U – tereny zabudowy usługowej;
- 4) ZP – tereny zieleni urządzonej;
- 5) KS - tereny obsługi komunikacji;
- 6) KDG - tereny dróg publicznych klasy głównej;
- 7) KDL - tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- 8) KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 9) KDW - tereny dróg wewnętrznych;
- 10) KX - tereny ciągów pieszych i placów;
- 11) E – tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyki.

§ 4. 1. W granicach obszaru objętego planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, tj.:

- 1) tereny górnicze, oraz obszary osuwania się mas ziemnych;
- 2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 3) obszary objęte programem rewitalizacji;
- 4) formy ochrony przyrody oraz ochrony krajobrazu kulturowego.

#### 2. W granicach obszaru objętego planem nie występują tereny wymagające ustalenia:

- 1) zasad ochrony przyrody;
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 3) lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych;
- 4) obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 5) obszarów objętych programem rewitalizacji;
- 6) obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 7) terenów służących organizacji imprez masowych.

## **Rozdział II**

## **Przepisy obowiązujące na całym obszarze objętym planem**

### **§ 5. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

#### 1. Nakazuje się:

- 1) nawiązanie nowej zabudowy kubaturowej w zakresie skali, ukształtowania bryły, formy architektonicznej, geometrii i wysokości dachu do historycznej kompozycji przestrzennej, z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolem MW oraz zabudowy garażowej, budynków gospodarczych i budynków infrastruktury technicznej.
- 2) stosowanie na elewacjach budynków tynków, okładzin ceramicznych, drewna oraz szlachetnych materiałów współczesnych takich jak szkło i metal;
- 3) stosowanie dla dachów stromych, pokryć ceramicznych, z dachówki drobnowymiarowej, karpiówki lub blachy płaskiej;
- 4) stosowanie kolorystyki dachów nawiązujących do tradycji, wynikającej z przekazów historycznych, w odcieniach brązu, czerwieni i szarości oraz pokryć ceramicznych o powierzchni matowej.

2. Zakazuje się stosowania materiałów zewnętrznych: blach trapezowych i falistych, blachodachówki, blachy falistej, trapezowej onduliny i płyt warstwowych;

#### 3. Zakazuje się lokalizacji:

- 1) wolnostojących obiektów magazynów, składów i baz;
- 2) obiektów kontenerowych, w tym garaży i zabudowań gospodarczych wykończonych blachą;
- 3) targowisk;
- 4) obiektów przetwarzających energię wiatrową na energię elektryczną;
- 5) masztów kratowych;
- 6) obiektów wysokości równej i wyższej niż 50m;
- 7) obiektów tymczasowych, z wyłączeniem obiektów związanych z organizacją imprez okolicznościowych, ogródków gastronomicznych oraz obiektów związanych z handlem towarami sezonowymi;
- 8) umieszczania od strony frontowej budynków urządzeń technicznych – klimatyzatorów, anten, przewodów kominowych i wentylacyjnych, okablowania, przetworników energii słonecznej.

#### 4. Dopuszcza się:

- 1) lokalizację funkcji i obiektów towarzyszących zamierzeniu inwestycyjnemu takich jak:
  - a) powierzchnie jezdne, postojowe, piesze i rowerowe,
  - b) parkingi, garaże wbudowane,
  - c) zieleń,
  - d) podjazdy, schody, rampy, podesty, tarasy, zadaszenia, miejsca na odpady komunalne, ogrodzenia, mała architektura, place zabaw, pomniki;
  - e) obiekty, sieci, przyłącza i urządzenia związane z infrastrukturą techniczną,
- 2) lokalizację ogródków gastronomicznych wraz z obiektami i urządzeniami do ich obsługi;
- 3) realizację parkingów i garaży do 2 kondygnacji podziemnych, niezależnie od ilości kondygnacji określonych w ustaleniach szczegółowych. z wyłączeniem obiektów objętych ochroną konserwatorską dla których obowiązują ustalenia §7

### **§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) należy zachować wskaźniki minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;
- 2) zakazuje się lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego w tym infrastruktury technicznej i drogowej;

- 3) w zakresie ochrony powierzchni ziemi i ochrony środowiska przed odpadami zakazuje się realizacji zakładów związanych ze składowaniem, utylizacją lub przetwarzaniem odpadów;
- 4) w zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniami zakazuje się lokalizowania przydomowych biologicznych oczyszczalni ścieków oraz zbiorników bezodpływowych;
- 5) zakazuje się wprowadzenia substancji do środowiska lub emisji energii, a także oddziaływania na środowisko w odniesieniu do hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, wód i gleby o parametrach przekraczających określone dla funkcji mieszkaniowo-usługowej w przepisach odrębnych;
- 6) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii w rozumieniu ustawy prawo ochrony środowiska;
- 7) nakazuje się stosowanie w celach grzewczych paliw gwarantujących zachowanie dopuszczonych stężeń lub wartości odniesienia emitowanych zanieczyszczeń w powietrzu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:**

1. Ochronie konserwatorskiej podlegają następujące tereny:

- 1) zespół urbanistyczno - krajobrazowy miasta Żagania wpisany do rejestru zabytków pod numerami 70 i 2169 – wyznaczony na rysunku planu, jako strefa konserwatorska A;
- 2) otoczenie zespołu urbanistyczno - krajobrazowego miasta Żagania wpisane do rejestru zabytków pod numerami 70 i 2169 – wyznaczone na rysunku planu jako strefa ochrony konserwatorskiej B.
- 3) stanowiska archeologicznego oznaczone na rysunku planu:
  - a) nr 7 (AZP 69-12/9);
  - b) nr 53 (AZP 69-12/149).

2. W odniesieniu do terenów wskazanych w ust. 1 ustala się:

- 1) ochronę konserwatorską zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakazuje się:
  - a) komponowanie elementów układu przestrzennego w granicach podziału parcelacyjnego określonego historyczną zabudową,
  - b) remonty i przebudowy mające na celu utrzymanie i przywracanie historycznych nawierzchni z kamienia, cegły, kostki i ceramiki, z wyłączeniem terenów oznaczonych na załączniku numer 1 jako: KDG, KDD2, KDL1,
  - c) kształtowanie nawierzchni ciągów komunikacji z zaznaczeniem przebiegu obwarowań miejskich wzdłuż ul. Wałowej,
  - d) dla terenów oznaczonych na rysunku planu jako KDW1 i KDD1 (Gimnazjalna, Sobieskiego): zachowanie historycznych parametrów dróg w tym szerokości zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
  - e) zachowanie osi kompozycyjnej wyznaczonej przez budynki lokalizowane wzdłuż ul. Warszawskiej poprzez zastosowanie dachów dwuspadowych z dopuszczeniem naczółkowych w układzie prostopadłym (szczytowym) w stosunku do drogi oraz wysokości zabudowy nie przekraczającej 16 m, z wyłączeniem budynku przy ul. Warszawskiej 24, dla którego obowiązują zapisy ust 6 pkt 3 lit c
- 3) prowadzenie prac ziemnych, zasady, zasięg i konieczność przeprowadzenia badań archeologicznych , zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ochronie konserwatorskiej podlegają następujące obiekty wpisane do rejestru zabytków:

- 1) dawne kolegium pojezuickie- ul. Gimnazjalna 13(d. Wasilewskiej) – nr rej. zab. L-458;
- 2) Kościół św. Piotra w Żaganiu - Plac Słowiański – nr rej. zab. 338;
- 3) obwarowania miejskie – mury, baszty, fosa – ul. Gimnazjalna, Rynek, Parkowa (d.Nowotki), Sobieskiego, Keplera – nr rejestr zabytku (dalej nr rej.zab.)1148;
- 4) Pałacyk w Żaganiu - Plac Słowiański 17 – nr rej. zab. 331;
- 5) dawna siedziba Kamery Księżęcej, obecnie Sąd Rejonowy - ul. Szprotawska 3- nr rej. zab. L-480/A;

- 6) Ratusz w Żaganiu –ul. Rynek 36 – nr rej. zab. 330;
- 7) kamienica – ul. Gimnazjalna 1(d. Wasilewskiej)- nr rej. zab. 1212;
- 8) kamienica -. ul. Gimnazjalna 4(d. Wasilewskiej) – nr rej. zab. 1166;
- 9) kamienica -. ul. Keplera 22 (d. ul. 1 Maja) – nr rej. zab. 1188;
- 10) kamienica - Plac Słowiański 9 – nr rej. zab. 1181;
- 11) kamienica - Plac Słowiański 11 – nr rej. zab. 1182;
- 12) kamienica - Plac Słowiański 12 – nr rej. zab. 1183;
- 13) kamienica - Plac Słowiański 13 – nr rej. zab. 1184;
- 14) kamienica – ul. Pomorska 1 – nr rej. zab. L-44;
- 15) kamienica – ul. Rynek 7-nr rej. zab. L-617/A , nr rej. zab.124;
- 16) kamienica – ul. Rynek 9nr rej. zab. L-617/A , nr rej. zab.124;
- 17) kamienica – ul. Rynek 8 – nr rej. zab. L-617/A , nr rej. zab.124;
- 18) kamienica – ul. Rynek 10 – nr rej. zab. L -616/A , nr rej. zab. 124;
- 19) kamienica – ul. Rynek 11 – nr rej. zab. 1158;
- 20) dom – ul. Rynek 27 nr rej. zab. 1168;
- 21) dom –ul. Rynek 28 – nr rej. zab. 1990;
- 22) dom –ul. Rynek 29 – nr rej. zab. 2513;
- 23) dom – ul. Rynek 30 – nr rej. zab. 2627;
- 24) kamienica wraz z wyposażeniem – ul. Rynek 35 – nr rej. zab. L-66;
- 25) kamienica – ul. Słowackiego 2 – nr rej. zab.1191;
- 26) kamienica – ul. Słowackiego 3 – nr rej. zab.1192;
- 27) kamienica – ul. Słowackiego 4 – nr rej. zab. 1193;
- 28) kamienica – ul. Słowackiego 5 – nr rej. zab. 1162;
- 29) kamienica – ul. Słowackiego 6 nr rej. zab. 1194;
- 30) kamienica – ul. Słowackiego 17 nr rej. zab. 1195;
- 31) kamienica – ul. Słowackiego 18 nr rej. zab. 1196;
- 32) kamienica – ul. Słowackiego 19 nr rej. zab.1163 ( zachowane części podziemne);
- 33) kamienica – ul. Warszawska 7 nr rej. zab. 1205;
- 34) kamienica –ul. Warszawska 11 – nr rej. zab. 1164;
- 35) kamienica –ul. Warszawska 12 – nr rej. zab. 1206;
- 36) kamienica – ul. Warszawska 13 – nr rej. zab. 1207;
- 37) kamienica – ul. Warszawska 15 – nr rej. zab. 1208;
- 38) kamienica – ul. Warszawska 19 – nr rej. zab. 1165;
- 39) kamienica – ul. Warszawska 21 – nr rej. zab. 1209;
- 40) kamienica – ul. Warszawska 22 – nr rej. zab. 1210;
- 41) kamienica –ul. Warszawska 23 – nr rej. zab. 1211.

4. W odniesieniu do obiektów wpisanych do rejestru zabytków:

- 1) nakazuje się zachowanie historycznych form architektonicznych i substancji zabytkowej,
- 2) zakazuje się:
  - a) zmiany historycznej formy dachu,

- b) rozbudowy i nadbudowy obiektów,
  - c) przesłaniania detali architektonicznych z wyjątkiem boniowania
  - d) wprowadzania murali i grafitti,
  - e) ocieplania zewnętrznego elewacji frontowych oraz elewacji posiadających dekoracje, detal architektoniczny lub wykończenie cegłą licową,
  - f) stosowania stolarki z tworzyw sztucznych,
  - g) umieszczania anten satelitarnych, przetworników energii elektrycznej, klimatyzatorów, rur wentylacyjnych, spalinowych i innych tego typu urządzeń na elewacjach eksponowanych od strony przestrzeni publicznych;
- 3) dopuszcza się:
- a) przywracanie historycznych form architektonicznych budynków oraz elewacji,
  - b) przebudowę współcześnie przekształconych części elewacji,
  - c) lokalizację od strony elewacji tylnych i bocznych wind, klatek schodowych oraz innych elementów technicznych, ułatwiających użytkowanie obiektów,
  - d) wymianę stolarki historycznej z zachowaniem materiału, formy, sposobu otwierania oraz ilości skrzydeł;

5. Ochronie konserwatorskiej, na podstawie ustaleń niniejszego planu, podlegają wymienione obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków:

- 1) dom przy Długiej 21;
- 2) dom przy Gimnazjalnej 2;
- 3) dom przy Gimnazjalnej 6 – części podziemne;
- 4) dom przy Gimnazjalnej 7;
- 5) dom przy Gimnazjalnej 18 wraz z murem i bramą;
- 6) dom przy Keplera 3;
- 7) dom przy Keplera 21;
- 8) dom przy. Keplera 23;
- 9) dom przy Keplera 24;
- 10) dom przy Keplera 25;
- 11) budynek przy. Keplera 27 wraz z murem ceglanym;
- 12) dom przy Keplera 28;
- 13) dom przy Keplera 30;
- 14) budynek dawnej trafostacji przy Keplera 26;
- 15) dom przy. Łużyckiej 2;
- 16) dom przy Łużyckiej 4;
- 17) willa przy Józefa Piłsudskiego 2;
- 18) mur ceglano-kamienny ul. Pomorska 1;
- 19) dom przy Rynek 20;
- 20) dom przy Rynek 42;
- 21) dom przy Słowackiego 8;
- 22) dom przy Słowackiego 9;
- 23) dom przy Słowackiego 10;
- 24) dom przy Słowackiego 12;

- 25) dom przy Słowackiego 14;
- 26) dom przy Słowackiego 15;
- 27) dom przy Słowackiego 16;
- 28) dom przy Słowackiego 20;
- 29) dom przy Słowackiego 21;
- 30) budynek przy Szprotawskiej 1;
- 31) budynek przy Szprotawskiej 2;
- 32) budynek mieszkalny przy Wałowej 1;
- 33) dom przy Warszawskiej 3;
- 34) dom przy Warszawskiej 6;
- 35) dom przy Warszawskiej 8;
- 36) dom przy Warszawskiej 9;
- 37) dom przy Warszawskiej 10;
- 38) dom przy Warszawskiej 14;
- 39) dom przy Warszawskiej 16;
- 40) dom przy Warszawskiej 20;
- 41) dom przy Warszawskiej 24;

6. W odniesieniu do obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków ustala się:

- 1) ochronę architektonicznej formy obiektów,
- 2) dopuszcza się wymianę stolarki historycznej z odtworzeniem kształtu, kolorystyki, podziałów i ilości skrzydeł zewnętrznych;
- 3) zakazuje się:
  - a) rozbiórki budynków,
  - b) wprowadzania balkonów na elewacjach frontowych od strony dróg,
  - c) zmiany historycznej formy dachu,
  - d) montowania urządzeń technicznych na elewacjach od strony przestrzeni publicznych i ciągów komunikacyjnych,
  - e) zasłaniania detalu architektonicznego z wyłączeniem boniowań,
  - f) likwidacji historycznego wystroju i detalu architektonicznego budynków,
  - g) wykonywania docieplenia zewnętrznego elewacji frontowych budynków posiadających dekoracyjny detal architektoniczny i inne historyczne wykończenie, w tym cegłę licową, drewno, kamień.

7. Dla obiektów, które zostaną wyłączone z gminnej ewidencji zabytków – nie obowiązują ustalenia § 7 ust. 6.

**§ 8. Ustala się następujące zasady w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

1. Do przestrzeni publicznych zalicza się tereny;
  - 1) ulic, placów, ciągów komunikacji pieszej i pieszo-jezdnej;
  - 2) parków i zieleni urządzonej.
2. Na terenach przestrzeni publicznych:
  - 1) zakazuje się



a) lokalizacji obiektów budowlanych, z wyłączeniem obiektów małej architektury, parterowych obiektów związanych z informacją turystyczną i promocją miasta oraz obiektów handlowo-usługowych związanych z imprezami okolicznościowymi;

2) nakazuje się:

a) stosowanie rozwiązań technicznych i architektonicznych umożliwiających ogólnodostępne korzystanie z tych przestrzeni oraz swobodne przemieszczanie się osób niepełnosprawnych,

c) realizację obiektów małej architektury, w szczególności lamp, urządzeń reklamowych, ławek, koszy na śmieci, posadzek, w sposób i formie dostosowanej do zabudowy staromiejskiej;

3) dopuszcza się:

a) lokalizację urządzeń i parterowych obiektów związanych z informacją turystyczną i promocją miasta o wysokości zabudowy maksymalnie 5m i powierzchni zabudowy do 25m<sup>2</sup>, z wyłączeniem terenów dróg publicznych;

b) lokalizację obiektów małej architektury lub urządzeń sportowo – rekreacyjnych o wysokości zabudowy maksymalnie 3,5m i powierzchni zabudowy do 25m<sup>2</sup>, z wyłączeniem terenów dróg publicznych.

### **§ 9. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

1. Ustala się:

1) uwzględnienie wymogów dotyczących podziałów nieruchomości zgodnie z zasadami określonymi w § 7 ust. 2 pkt 2, ppkt a;

2) minimalną szerokość frontu działek wydzielanych – 8m;

3) minimalną powierzchnię działek wydzielanych -200 m<sup>2</sup>;

4) obowiązujący kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego: od 80° do 90°.

2. Ustalenia ust. 1 nie dotyczą:

1) działek, których granice określa historyczna zabudowa;

2) działek wydzielanych w celu polepszenia warunków zagospodarowania nieruchomości sąsiednich, w tym zapewnienia minimalnych parametrów powierzchni działki łącznie;

3) działek wydzielanych na potrzeby realizacji infrastruktury technicznej oraz dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDL, KDD, KDG, KDW;

4) terenów oznaczonych na rysunku planu, symbolem KS, dla których ustala się minimalną powierzchnię działki 5m<sup>2</sup> oraz szerokość min. 1m.

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

1. W zakresie infrastruktury komunikacyjnej ustala się:

1) obsługę komunikacyjną podstawową poprzez: tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: KDL, KDD, KDG;

2) obsługę komunikacyjną uzupełniającą poprzez: tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: KDW i KS oraz dojścia i dojazdy;

3) utrzymanie powiązań komunikacyjnych obszaru objętego planem z istniejącym układem dróg publicznych znajdującym się poza granicami obszaru objętego planem.

2. W zakresie obsługi parkingowej ustala się:

1) minimalnie 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;

2) w miejscach przeznaczonych na postój pojazdów należy zapewnić minimum 1 stanowisko postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 15 miejsc postojowych z wyłączeniem dróg publicznych, stref ruchu i stref zamieszkania dla których obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych, przy czym:

a) miejsce do parkowania wymaga oznaczenia zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) lokalizacja miejsc do parkowania wymaga zachowania dojeżdż i dojazdów przystosowanych dla osób niepełnosprawnych.

3) dla lokali mieszkalnych nie ustala się minimalnej ilości miejsc parkingowych

3. W zakresie infrastruktury technicznej ustala się:

1) infrastrukturę techniczną należy prowadzić w liniach rozgraniczających drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) rozbudowę oraz przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej na terenach o innym przeznaczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej:

a) wyposażenie nowoprojektowanej sieci wodociągowej w hydranty zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) zapewnienie wymaganego zaopatrzenia wody do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie danej działki lub odprowadzenie jej do sieci kanalizacyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi:

a) dopuszcza się odprowadzanie wód do kanalizacji ogólnospławnej,

b) zakazuje się odprowadzania wód opadowych na teren sąsiednich nieruchomości.

5) odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do kanalizacji sanitarnej i ogólnospławnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o:

a) instalacje zasilane gazem, energią elektryczną i innymi paliwami niskoemisyjnymi,

b) odnawialne źródła energii w zakresie indywidualnych instalacji solarnych na dachach budynków,

c) wymienników ciepła;

7) zaopatrzenie w gaz poprzez budowę, przebudowę istniejącej sieci gazowej z zachowaniem stref kontrolowanych zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) budowę sieci telekomunikacyjnych i innych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) zaopatrzenie elektroenergetyczne, poprzez budowę, przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;

10) zakaz realizacji napowietrznych sieci uzbrojenia technicznego.

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

**§ 11. Ustala się następujące zasady w zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**

1. Do czasu realizacji przeznaczenia ustalonego w zapisach planu, dopuszcza się:

1) utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) budowę dojeżdż i dojazdów wewnętrznych oraz parkingów naziemnych;

3) wykorzystanie terenu na cele sportowo-rekreacyjne (rekreacyjno - wypoczynkowe);

4) realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej o powierzchni zabudowy min. 5m<sup>2</sup> i wysokości do 3,0m;

### **Rozdział III**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających**

**§ 12. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MW1 ustala się:**

1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

- 2) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,5 do 3,0;
- 3) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy : 70%
- 4) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego działki budowlanej: 30%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy - 18 m;
- 6) minimalna wysokość budynków - 10 m; z wyłączeniem zabudowy garażowej, dla której ustala się minimalną wysokość 2,5 m;
- 7) liczba kondygnacji nadziemnych – maksymalnie 5;
- 8) geometria dachów - dachy płaskie lub dachy strome - symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowej od 30° do 45°;
- 9) w zakresie linii zabudowy - obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy na granicy linii rozgraniczającej teren ulicy Libelta oraz w odległości od 0 m do 17,0m od granicy linii rozgraniczających tereny - zgodnie z rysunkiem planu;
- 10) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) zakazuje się budowy wolnostojących garaży i obiektów gospodarczych;
- 12) dopuszcza się prowadzenie działalności gospodarczej w istniejących lokalach użytkowych zgodnie z przepisami odrębnymi

**§ 13. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MS 1, MS2, MS3, MS4, ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy śródmiejskiej mieszkaniowo-usługowej;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,1 do 4,0;
- 3) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy: 100%;
- 4) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego działki: 0%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami MS2, MS3, MS4, z wyłączeniem budynków o których mowa w §7 ust 2 pkt 2 lit e :
  - a) dla budynków o dachach stromych -18m,
  - b) dla budynków o dachach płaskich – 16m,
  - c) dla wieży ratuszowej – ul. Rynek 36 – 40m,
  - d) dla pozostałych obiektów budowlanych – 10m,
- 6) maksymalna wysokość zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami MS1:
  - a) dla budynków – 16m,
  - b) dla pozostałych obiektów budowlanych – 10m,
- 7) minimalna wysokość budynków - 10m z wyłączeniem zabudowy garażowej i budynków zaplecza, dla której ustala się minimalną wysokość 2,5 m oraz terenów oznaczonych symbolem MS4, dla którego ustala się minimalną wysokość budynków 6m;
- 8) dla istniejących budynków o wysokości wyższej niż ustalonej w pkt 5 dopuszczenie rozbudowy, przebudowy oraz zmiany sposobu użytkowania z wyłączeniem obiektów wpisanych do rejestru zabytków dla których obowiązują zapisy §7
- 9) liczba kondygnacji nadziemnych – maksymalnie 5;
- 10) geometria dachu – dachy płaskie lub dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowej od 35° do 60° - zapisy te nie obowiązują dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków i ujętych w ewidencji zabytków, dla których obowiązują zapisy §7 oraz budynków o których mowa w §7 ust 2 pkt 2 lit e ;
- 11) zakaz budowy wolnostojących garaży nadziemnych oraz garaży przybudowanych do budynków innych niż garażowe, z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolem MS3;
- 12) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości mniejszej niż 3m lub bezpośrednio na granicy z działkami sąsiednimi w tym działkami drogowymi z zachowaniem dojeżdż i dojazdów;

13) w zakresie linii zabudowy obowiązują:

- a) dla terenów oznaczonych symbolem MS1 - obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy na granicy linii rozgraniczających tereny, po obrysie budynków oraz w odległości do 11m - zgodnie z rysunkiem planu,
- b) dla terenów MS2, MS3, MS4 obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy na granicy linii rozgraniczających tereny oraz w odległości od 0m do 12m od granicy linii rozgraniczających tereny - zgodnie z rysunkiem planu,

12) dopuszcza się:

- a) dojścia i dojazdy poprzez przejazdy bramne,
- b) lokalizację miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 14. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U1,U2, U3 ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy usługowej;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,3 do 4,0;
- 3) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy:
  - a) dla terenów oznaczonych symbolem U1 – 95%,
  - b) dla terenów oznaczonych symbolem U2,U3 – 40%;
- 4) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego:
  - a) dla terenów oznaczonych symbolem U1,U2 – 5%,
  - b) dla terenów oznaczonych symbolem U3– 60%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy– 16m; z wyłączeniem bryły kościoła pw Piotra i Pawła, dla której określa się maksymalną wysokość 35m oraz ;
- 6) minimalna wysokość budynków – 10m;
- 7) ) liczba kondygnacji nadziemnych – maksymalnie 4
- 8) geometria dachu – dachy płaskie lub dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowej od 35° do 60° - zapisy te nie obowiązują dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków i ujętych w ewidencji zabytków, dla których obowiązują zapisy §7;
- 9) w zakresie linii zabudowy obowiązują:
  - a) dla terenów oznaczonych symbolem U1, U2 - obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy na granicy linii rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dla terenów oznaczonych symbolem U3 - obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy w granicy linii rozgraniczających dróg oraz po obrysie budynków, zgodnie z rysunkiem planu,

10) dopuszcza się:

- a) lokalizację miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) na terenie oznaczonym symbolem U3 obowiązuje realizacja nawierzchni parkingów z drobnego kamienia polnego, kostek bazaltowych lub z płyt ażurowych;

11) dla terenu oznaczonego symbolem U2 i U3 zakazuje się budowy nowych budynków.

**§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZP1, ZP2 ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu - tereny zieleni urządzonej;
- 2) realizację obiektów zgodnie z zasadami w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych określone w §8 ust. 2 ;
- 3) kształtowanie dachów jako dachy płaskie lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowej 30°-45°
- 4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej min. 80%;
- 5) dopuszcza się:

- a) lokalizację miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi z wyłączeniem terenu oznaczonego symbolem ZP1;
  - b) dla terenu oznaczonego symbolem ZP2 dopuszcza się realizację miejsc postojowych o nawierzchni ażurowej;
  - c) dla terenu oznaczonego na rysunku planu ZP1 zagospodarowanie zielenią parkową z zachowaniem istniejącego starodrzewu;
- 6) zakazuje się lokalizacji miejsc na odpady komunalne;

**§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem KDG1, ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu- droga klasy G - główna;
- 2) minimalną szerokość w liniach rozgraniczających tereny 16,0m;
- 3) lokalizację jezdni oraz chodników zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem KDL1,KDL2,KDL3 ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu - droga klasy L- lokalna;
- 2) minimalną szerokość w liniach rozgraniczających tereny 12,0m;
- 3) lokalizację jezdni oraz chodników zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem KDD1, KDD2, ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu - droga klasy D – dojazdowa;
- 2) minimalną szerokość w liniach rozgraniczających tereny: 10m z wyłączeniem terenu KDD1 dla którego dopuszcza się zwężenie do 5 m;
- 3) lokalizację jezdni oraz chodników zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem KDD1 dopuszcza się realizację nawierzchni jednoprzestrzennej bez wyodrębnionych jezdni i chodników.

**§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem KDW1, KDW2, ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu- tereny dróg wewnętrznych;
- 2) minimalną szerokość w liniach rozgraniczających tereny 5,0m;
- 3) dopuszcza się realizację ulic bez wyodrębnionych jezdni i chodników.
- 4) obowiązuje realizacja obiektów zgodnie z zasadami w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych określone w §8 ust. 2 ;
- 5) kształtowanie dachów jako dachy płaskie lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowej 30°-45°
- 6) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej min. 0%;

**§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem KS1,KS2, ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu - tereny obsługi komunikacji;
- 2) realizację miejsc parkingowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) realizację garaży i parkingów wielopoziomowych oraz garaży w zespołach zabudowy segmentowej na którą składa się minimum 3 garaże, z wyłączeniem terenu oznaczonego symbolem KS1
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,2-1,9;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – 16m;
- 6) minimalna wysokość budynków – 9 m;
- 7) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy: 95%
- 8) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 5%;
- 9) liczba kondygnacji nadziemnych – maksymalnie 4;

- 10) kształtowanie dachów jako dachy płaskie;
- 11) dla terenów KS2 w zakresie linii zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy na granicy linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu zgodnie z rysunkiem planu
- 12) dopuszcza się:
  - a) przebudowę, rozbudowę i remont istniejących, jednokondygnacyjnych garaży;
  - b) realizację ulic bez wyodrębnionych jezdni i chodników.

**§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem KX1, ustala się**

- 1) przeznaczenie terenu - tereny ciągów pieszych i placów;
- 2) obowiązuje realizacja obiektów zgodnie z zasadami w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych określone w §8 ust. 2 ;
- 3) kształtowanie dachów jako dachy płaskie lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowej 10°-45°;
- 4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej min. 5%;
- 5) dopuszcza się realizację miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zakazuje się lokalizacji miejsc na odpady komunalne.

**§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem E1, E2 ustala się**

- 1) przeznaczenie terenu – tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyki
- 2) wysokość zabudowy do 5,0m;
- 3) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy – 100%;
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 0%;
- 5) liczba kondygnacji nadziemnych – 1;
- 6) kształtowanie dachów jako dachy płaskie lub jednospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 5° do 50°, kryte dachówką lub blachą;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,3 do 1,0;
- 8) w zakresie linii zabudowy obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy na granicy linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu;
- 9) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem E2 obowiązują zapisy §7

#### **Rozdział 4**

##### **Przepisy końcowe**

**§ 23.** Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U z 2017 r. poz. 1073 ze zm.) w wysokości 10% dla wszystkich terenów.

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

**§ 25.** W zakresie ustaleń w granicach określonych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 niniejszej uchwały traci moc: Uchwała nr XXXI/134/2016 z dnia 29.12.2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Starego Miasta" w Żaganiu - obszar A.

§ 26. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodnicząca Rady Miasta  
Żagań

  
**Wanda Winczaruk**