

Uchwała nr.....

Rady Miasta Żagań

z dnia.....

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Graniczna i Kożuchowska w Żaganiu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) w związku z Uchwałą XLVI289/2022 z dnia 27 maja 2022r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Graniczna i Kożuchowska w Żaganiu po stwierdzeniu, że nie występuje naruszenie ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żagań, uchwalonego uchwałą Nr XXIV/70/2020 Rady Miasta Żagań z dnia 11 grudnia 2020r., Rada Miasta Żagań uchwała, co następuje

Rozdział I

Przepisy ogólne

§ 1.1 Obszar opracowania planu obejmuje teren we wschodniej części miasta Żagań położony przy ul. Kożuchowskiej o powierzchni 15,96ha.

2. Granice obszaru objętego uchwałą oznaczono na rysunku planu w skali 1: 1000.
3. Plan miejscowy składa się z tekstu planu miejscowego, zawartego w treści niniejszej uchwały oraz z rysunku planu miejscowego, stanowiącego załącznik numer 1 i 2 do niniejszej uchwały.
4. Załącznikami do niniejszej uchwały, które nie stanowią ustaleń planu są:
 - 1) Załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miasta Żagań o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
 - 2) Załącznik nr 4 – 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.
 - 3) załącznik nr 5 – dane przestrzenne

§ 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 załącznikach numer 1i 2 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 rozgraniczającej - należy przez to rozumieć linię, która rozgranicza tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

6) 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;

7) 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 teren;

2) Symbole literowe określające przeznaczenie podstawowe terenu;

2. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu:

1) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

2) U – teren usług

3) P – teren produkcji

4) L – teren lasu

5) KDZ – teren drogi zbiorczej

6) KDD – teren drogi dojazdowej

7) KR - teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

8) KOP – teren parkingu

§ 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. Z uwagi na niewystępowanie problematyki, plan nie określa:

- 1) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 2) ustaleń dotyczących terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz służących organizacji imprez masowych;
- 3) ustaleń dotyczących obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 4) lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych;
- 5) lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

Rozdział II

Przepisy obowiązujące na całym obszarze objętym planem

§ 5. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

1. Zasady sytuowania obiektów budowlanych na działce budowlanej:

- 1) ustala się lokalizację obiektów zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy;
- 2) w odniesieniu do budowli, nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą budowli przykrytych dachem;
- 3) dla obiektów infrastruktury technicznej nie obowiązują linie zabudowy oraz ustalenia dla terenów dotyczące:
 - a) udziału powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej,
 - b) wskaźnika intensywności zabudowy,
 - c) udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej.

2. Ustala się następujące zasady odnoszące się do kształtowania dachów:

- 1) kąt nachylenia połaci dachowej może być równy lub większy od 0
- 2) dopuszcza się
 - a) realizację dachów zielonych w przypadku stosowania dachów płaskich;
 - b) instalację paneli słonecznych i fotowoltaicznych na dachach stromych z wyłączeniem obszarów objętych ochroną konserwatorską, dla których obowiązują przepisy odrębne;
 - c) realizację dachów solarnych z wyłączeniem obszarów objętych ochroną konserwatorską, dla których obowiązują przepisy odrębne;

d) realizację przeszkleń dachowych z wyłączeniem obszarów objętych ochroną konserwatorską, dla których obowiązują przepisy odrębne;

e) w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejących budynków dopuszcza się zachowanie formy dachu.

2. Zakazuje się lokalizacji:

1) obiektów kontenerowych, w tym garaży i zabudowań gospodarczych wykończonych blachą falistą;

2) obiektów przetwarzających energię wiatrową na energię elektryczną z wyłączeniem instalacji wykorzystujących energię wiatru przeznaczonych do zasilania znaków drogowych, urządzeń sterujących lub monitorujących ruch drogowy, znaków nawigacyjnych, urządzeń oświetleniowych;

3) masztów kratowych.

3. Dopuszcza się lokalizację na całym obszarze planu funkcji i obiektów takich jak:

1) miejsca postojowe, piesze i rowerowe,

2) zieleń,

3) miejsca na odpady komunalne, ogrodzenia, obiekty małej architektury,

4) obiekty, sieci, przyłącza i urządzenia związane z infrastrukturą techniczną.

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

1. obowiązek ograniczenia ewentualnej uciążliwości wynikającej z prowadzonej działalności do granic terenu, do którego użytkownik posiada tytuł prawny;

2. obowiązek prowadzenia gospodarki odpadami zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem segregacji odpadów u źródeł ich powstawania, z jednoczesnym wyodrębnieniem odpadów niebezpiecznych;

3. w zakresie ochrony przeciwpożarowej ustala się konieczność zapewnienia dróg pożarowych oraz zaopatrzenia w wodę w dostosowaniu do wymagań określonych w przepisach odrębnych;

4. w zakresie ochrony przed promieniowaniem niejonizującym związanym z obiektami elektroenergetycznymi i telekomunikacyjnymi obowiązują zasady dotyczące zaopatrzenia w energię elektryczną oraz budowy i lokalizacji urządzeń, sieci infrastruktury elektroenergetycznej oraz zasady budowy i lokalizacji urządzeń, sieci infrastruktury telekomunikacji określone w planie;

5. w zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem nakazuje się:

1) spełnienie warunków szczególnych w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza, oraz hermetyzację procesów technologicznych;

2) stosowanie w celach grzewczych paliw ekologicznych o niskiej zawartości związków siarki.

6. w zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem zakazuje się:

1) prowadzenia gospodarki ściekowej mogącej mieć negatywny wpływ na wody

podziemne;

2) wprowadzania nieoczyszczonych ścieków oraz odprowadzania wód opadowych, które nie spełniają obowiązujących norm czystości do wód powierzchniowych oraz gruntu;

7. dopuszczalne poziomy hałasu określone wskaźnikami hałasu w przepisach odrębnych, a wyznaczone w planie tereny zainwestowane oznaczone symbolem U, uwzględnia się do terenów mieszkaniowo-usługowych;

8. W zakresie zasad ochrony, kształtowania i urządzania zieleni ustala się:

1) nakaz wzbogacania wnętrza jednostek osadniczych systemem terenów zielonych,

2) kształtowanie alei lub szpalerów drzew jako zieleni izolacyjnej dróg,

3) zagospodarowanie terenów zieleni urządzonej,

9. Nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych ograniczających wpływ powierzchniowy z nawierzchni dróg na tereny sąsiednie.

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

1. Na terenie objętym planem wskazuje się następujące stanowiska archeologiczne ujęte w gminnej ewidencji zabytków (oznaczone na rysunku planu), podlegające ochronie w niniejszym planie:

- nr 38 – Żagań 12 AZP 68-12/38 – stanowisko o przybliżonej powierzchni 0,5ha

2. dla terenu stanowisk archeologicznych:

1) prace ziemne i roboty budowlane oraz podejmowanie działań inwestycyjnych wymaga zachowania przepisów odrębnych;

2) konieczne jest uwzględnienie istniejących stanowisk przy zagospodarowaniu terenów.

§ 8. Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Za przestrzeń publiczną w granicach terenu objętego planem uznaje się istniejące i projektowane drogi, dla których określa się wymagania:

1) przebudowę lub modernizację;

2) realizację nowych odcinków dróg wewnętrznych;

3) przebudowę lub realizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

2. Na terenach przestrzeni publicznych ustala się stosowanie rozwiązań technicznych i architektonicznych umożliwiających korzystanie oraz swobodne przemieszczanie się osób niepełnosprawnych, niewidomych oraz niedowidzących.

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

1. Nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

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

1. W zakresie infrastruktury komunikacyjnej ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną podstawową z dróg publicznych i wewnętrznych;
- 2) obsługę komunikacyjną uzupełniającą poprzez dojścia i dojazdy wewnętrzne;
2. W zakresie obsługi parkingowej ustala się:
 - 1) realizację miejsc postojowych w minimalnej ilości:
 - a) 1 miejsce parkingowe na każde mieszkanie;
 - b) 3 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług;
 - c) 1 miejsce parkingowe dla usług o powierzchni użytkowej poniżej 100m²;
 - d) 10 miejsc parkingowych dla obiektów edukacji, sportu i rekreacji na każde rozpoczęte 1000 m² powierzchni użytkowej;
 - e) 10 miejsc parkingowych dla obiektów kultury na 100 użytkowników jednocześnie;
 - f) 2 miejsca parkingowe dla obiektów opieki zdrowotnej na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej;
 - g) 2 miejsca parkingowe dla zakładów produkcyjnych, magazynów, baz składowych na każde 100 stanowisk pracy;
 - 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 dojazdów przystosowanych dla osób niepełnosprawnych.
3. W zakresie infrastruktury technicznej ustala się:
 - 1) budowę, rozbudowę oraz przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej w ciągach komunikacyjnych oraz na terenach o innym przeznaczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) dla urządzeń liniowych uzbrojenia technicznego przebiegającego przez tereny działek ustala się obowiązek zapewnienia dostępu w celu wykonywania bieżących konserwacji i napraw;
 - 3) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej:
 - a) nakazuje się wyposażenie sieci wodociągowej w hydranty zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) nakazuje się zapewnienie wymaganego zaopatrzenia wody do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c) sieć wodociągową przeciwpożarową należy wykonać 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) zastosowanie zbiorników małej retencji wodnej,
 - b) odprowadzanie wód do kanalizacji deszczowej,
 - c) 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 pobierających energię słoneczną lub energię z ziemi;
 - c) wymienniki i pompy ciepła;
- 7) zaopatrzenie w gaz poprzez budowę i rozbudowę istniejącej sieci gazowej z zachowaniem stref kontrolowanych o szerokości 1m, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- a) w strefach kontrolowanych nie należy wznosić budynków, urządzeń stałych składów i magazynów, sadzić drzew i krzewów oraz podejmować działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji;
- 8) budowę sieci telekomunikacyjnych w tym szerokopasmowych i innych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) zaopatrzenie elektroenergetyczne, poprzez budowę, przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi z dopuszczeniem lokalizacji urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy nieprzekraczającej 500kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 10) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych i obowiązującym regulaminie utrzymania czystości i porządku w gminie.

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1. Dla projektowanych i istniejących linii elektroenergetycznych dystrybucyjnych, wyznacza się pasy technologiczne, w poziomie:

- 1) dla linii napowietrznych WN-110 kV – 22m (po 11 m po każdej ze stron od osi linii);
- 2) dla linii napowietrznych SN– 14m (po 7 m po każdej ze stron od osi linii);
- 3) dla linii napowietrznych NN – 0,4kV– 7m (po 3,5 m po każdej ze stron od osi linii);
- 4) dla linii kablowych WN – 1,0m (po 0,5m po każdej ze stron od osi linii);
- 5) dla linii kablowych SN i nn-0,4kV – 0,5m (po 0,25m po każdej ze stron od osi linii);

2. w pasach technologicznych obowiązują warunki zgodne z przepisami odrębnymi, w szczególności:

- 1) obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii według przepisów odrębnych;
- 2) zapewnienie dojazdu sprzętem specjalistycznym do urządzeń elektroenergetycznych w celu przeprowadzenia prac eksploatacyjnych lub usunięcia awarii;
- 3) zakazuje się sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym;

3. Dla projektowanych i istniejących sieci gazowych obowiązują strefy kontrolowane i zasady ich zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi;

1) ustala się strefę kontrolowaną istniejącej sieci gazowej wysokiego ciśnienia DN250 PN6,3 MPa, w odległości 6 m od gazociągu.

4. Dla istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej, innych niż wskazane w ust. 1 i 3, ustala się zachowanie stref technicznych o szerokościach uzależnionych od średnicy i typu sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5. Na obszarze strefy sanitarnej cmentarza zakazuje się lokalizacji nowych budynków mieszkalnych, zakładów produkujących i przechowujących żywność, ujęć wód, budowy szamb i biologicznych oczyszczalni ścieków.

6. Dla terenów położonych w strefie sanitarnej (150m) wyposażonych w sieć wodociągową i terenów zabudowanych podłączonych do tej sieci, dopuszcza się zmniejszenie strefy sanitarnej do 50,0m.

Rozdział III

Ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających

§ 12. 1 Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN, ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 30% powierzchni działki,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy: nie więcej niż 0,3,
 - c) powierzchnia terenu biologicznie czynna: nie mniej niż 50% powierzchni działki;
- 3) wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych: nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe) i nie więcej niż 11 m,
 - b) pozostałej zabudowy: nie więcej niż 5 m.
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu **9,0m** od linii rozgraniczającej teren drogi publicznej
- 5) szerokość elewacji frontowej projektowanych budynków mieszkalnych od 10m do 20m, a gospodarczych i garaży od 3m do 9m;
- 6) kształtowanie dachów jako dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci mieszczącym się w przedziale 20-45 stopni;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w wodę nakazuje się podłączenie zabudowy mieszkaniowej do sieci wodociągowej.

§13.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem U, ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie: teren usług;
- 2) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 30% powierzchni działki,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy: nie więcej niż 0,6,
 - c) powierzchnia terenu biologicznie czynna: nie mniej niż 30% powierzchni działki;
- 3) wysokość zabudowy:
 - a) budynków usługowych: nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 12 m,
 - b) pozostałej zabudowy: nie więcej niż 6 m.
- 4) szerokość elewacji frontowej projektowanych budynków usługowych od 10m do 50m, a pozostałych od 3m do 9m;
- 5) kształtowanie dachów jako dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci mieszczącym się w przedziale 20-45 stopni;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w wodę nakazuje się podłączenie zabudowy do sieci wodociągowej

§14.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem P, ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie: teren produkcji w tym :
 - a) zabudowa produkcyjna, składy, magazyny
 - b) teren usług transportu i obsługi komunikacji
- 2) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - b) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 80% powierzchni działki,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy: nie więcej niż 1,6,
 - d) powierzchnia terenu biologicznie czynna: nie mniej niż 20% powierzchni działki;
- 3) wysokość zabudowy nie więcej niż 20 m,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu 10,0m od linii rozgraniczającej teren drogi publicznej;
- 5) szerokość elewacji frontowej projektowanych budynków od 10m do 200m,
- 6) kształtowanie dachów jako dachy dowolne
- 7) dopuszcza się:
 - a) podział terenu na działki, o powierzchni min. 800m²;
 - b) realizację komunikacji wewnętrznej;
 - c) realizację infrastruktury technicznej;
- 8) działalność produkcyjna, składowa i magazynowa oraz usługowa, wymaga zapewnienia ochrony akustycznej oraz ochrony od uciążliwości takich jak hałas, wibracje, drażniące wonie

lub światło o dużym natężeniu w sposób skutecznie zapobiegający wykroczeniu uciążliwości poza granice terenu inwestycji a od zachodniej granicy działki poprzez zagospodarowanie terenu pasem zieleni zimozielonej lub innymi elementami izolującymi w tym, ogrodzeniem pełnym,

§15.1 Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem L ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie terenu - teren lasu;
- 2) prowadzenie gospodarki leśnej na zasadach określonych przepisami odrębnymi;
2. dopuszcza się zagospodarowanie, którego realizacja nie spowoduje konieczności wyłączenia gruntów leśnych z produkcji leśnej poprzez:
 - 1) budowę ciągów infrastruktury technicznej i komunikacji pieszo-rowerowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) lokalizację miejsc postojowych służących do obsługi turystyki do 10 miejsc postojowych w jednym zespole;
 - 3) budowę i montaż obiektów małej architektury;
 - 4) budowę obiektów budowlanych typu wiaty rekreacyjne i urządzeń sportowych o wysokości do 3m, w technologii nie powodującej trwałego powierzchniowego przekształcenia gruntu leśnego

§16. 1 Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 KDZ i 2 KDZ ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania :

- 1) przeznaczenie terenu - teren drogi zbiorczej ;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających: nie mniej niż 12 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§17. 1 Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KDD, ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie terenu - teren drogi dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających: nie mniej niż 5 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§18. 1.Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1KR, 2KR, 3 KR, 4KR i 5KR ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie terenu - teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu – nie mniej niż 5 m
- 3) dopuszcza się:
 - a) realizację ulic bez wyodrębnionych jezdni i chodników;
 - b) wydzielenie pasa rowerowego lub ścieżki rowerowej;
 - c) realizację ciągu pieszo-jezdnego.

§18. 1.Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem KOP ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie terenu - teren parkingu;
- 2) realizację miejsc parkingowych, powierzchniowych;

- 3) realizację zespołów sanitarnych oraz oświetlenia terenu;
- 4) realizację zieleni urządzonej;
- 5) dopuszcza się realizację pawilonów handlowo – usługowych oraz obiektów służących obsłudze parkingu o wysokości do 5m i szerokości elewacji frontowej do 10m oraz powierzchni zabudowy nie większej niż 200m²
- 6) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 10% powierzchni działki,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy: nie więcej niż 0,2
 - c) powierzchnia terenu biologicznie czynna: nie mniej niż 10% powierzchni działki;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu 12m od linii rozgraniczającej teren drogi publicznej.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§19. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U z 2022 r. poz. 503 ze zm.) w wysokości 10% dla wszystkich terenów.

§20. Traci moc Uchwała nr IV/4/2011 Rady Miasta w Żaganiu z dnia 27 stycznia 2011r., w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów nowego cmentarza komunalnego oraz terenów inwestycyjnych usługowo - przemysłowo - składowych przy ulicy Kożuchowskiej , w granicach obszaru objętego planem.

§21. Traci moc Uchwała nr XL/75/09 Rady Miasta w Żaganiu z dnia 26 marca 2009r., w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów „Osiedla Łąkowa” w Żaganiu, w granicach obszaru objętego planem.

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

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) Rada Miejska w Żaganiu, w dniu 27 maja 2022r. podjęła uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Graniczna i Kożuchowska w Żaganiu.

Teren o powierzchni 15,96 ha położony jest przy ul. Kożuchowskiej w wschodniej części miasta i stanowi grunty zróżnicowane pod kątem struktury własnościowej. Dla części wschodniej tego terenu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Uchwała nr IV/4/2011

Rady Miasta w Żaganiu z dnia 27 stycznia 2011r., w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów nowego cmentarza komunalnego oraz terenów inwestycyjnych usługowo - przemysłowo - składowych przy ulicy Kożuchowskiej. Krańce zachodnie przedmiotowego terenu objęte są miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego - Uchwała nr XL/75/09 Rady Miasta w Żaganiu z dnia 26 marca 2009r., w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów „Osiedla Łąkowa” w Żaganiu.

Głównym celem opracowania niniejszego planu jest wyznaczenie stref sanitarnych pod lokalizację nowego cmentarza (poza opracowaniem). Ustalenia stanowią kontynuację funkcji dotychczas obowiązujących w planach miejscowych z zachowaniem zgodności zapisów obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żagań oraz obowiązujących przepisów prawnych.

W obszarze objętym sporządzeniem planu nie występują tereny chronione przyrodniczo oraz, tereny złóż, kopalin.

Dla terenu objętego projektem uchwały, w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żagań, uchwalonym przez Radę Miejską w Żaganiu, uchwałą nr XXIV/70/2020 z dnia 11 grudnia 2020r., wschodnia część obszaru stanowi teren aktywności gospodarczej a zachodnia strefę wielofunkcyjną i teren zieleni leśnej. Południowy fragment terenu stanowi obszar mieszkaniowy niskiej intensywności. biorąc powyższe pod uwagę należy stwierdzić, że projekt planu miejscowego nie narusza polityki przestrzennego określonej w studium.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic Graniczna i Kożuchowska w Żaganiu, wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym realizuje poprzez:

- uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walorów architektonicznych i krajobrazowych w zapisach §. 5 uchwały ustalając zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy;
- uwzględnienie wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych w zapisach §. 6 uchwały, ustalając zasady ochrony środowiska;
- uwzględnienie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych w § 6 ust 7 uchwały, ustalając dopuszczalne poziomy hałasu oraz w §10 ustalając zasady obsługi parkingowej i §8 przystosowując przestrzeń publiczną dla osób niepełnosprawnych;
- uwzględnienie walorów ekonomicznych przestrzeni i prawa własności, ustalając

przeznaczenie terenów pod zabudowę, zgodnie z predyspozycjami terenów oraz respektując dotychczasowe zagospodarowanie;

- uwzględnienie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – nie dotyczy;
- uwzględnienie potrzeb interesu publicznego w § 8, ustalając zasady kształtowania przestrzeni publicznych oraz w § 10 ustalając warunki zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną umożliwiające prowadzenie spójnej polityki infrastrukturalnej na obszarze miasta;
- uwzględnienie potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych w par. 10, ustalając zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej prowadząc procedurę planistyczną przy udziale społeczeństwa, a także umożliwiając składanie wniosków i uwag do planu miejscowego, w tym droga elektroniczną;
- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych prowadząc procedurę planistyczną w sposób umożliwiający każdorazowy dostęp do informacji publicznej, w tym projektu planu miejscowego i dokumentów planistycznych;
- uwzględnienie potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności w par. 10, ustalając zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, z uwzględnieniem obowiązku zapewnienia zaopatrzenia w wodę na cele przeciwpożarowe.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic Graniczna i Korzuchowska w Żaganiu. wymogi wynikające z art. 1 ust. 3 i 4 ustawy realizuje poprzez aktualizacje zasad zabudowy i zagospodarowania terenu oraz poprzez wyznaczenie terenów zabudowy w oparciu o ustalenia studium i predyspozycje terenów, dla terenów położonych w sąsiedztwie istniejącej zabudowy na zasadzie kontynuacji funkcji.

Na potrzeby opracowanego projektu planu została przygotowana prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, w której dokonano oceny wpływu przyjęcia planu na dochody i wydatki gminy. Prognoza została opracowana zgodnie z § 11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i obejmuje ona między innymi:

- 1) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływ z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami oraz na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy;

- 2) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;
- 3) wnioski i zalecenia dotyczące proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

Ponadto na potrzeby projektu planu miejscowego została przygotowana prognoza oddziaływania planu na środowisko, w której dokonano oceny wpływu planu na środowisko, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Prognoza ta podlegała również procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Jej zakres został uzgodniony z odpowiednimi instytucjami, a przygotowana ostatecznie prognoza zaopiniowana oraz poddana publicznej weryfikacji w trakcie wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 - uchwała Rady Miasta Żagań nr XLVII/100/2017 z dnia 29.11.2017 Należy przyjąć zgodność projektu planu w wynikami powyższej analizy – obowiązujące plany są zmieniane zgodnie z potrzebami inwestycyjnymi i w zgodzie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żagań.

Ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulicy Granicznej i Korzuchowskiej w Żaganiu nie wpływają na finanse gminy.

W wyniku realizacji zapisów planu nie przewiduje się wystąpienia wydatków z tytułu realizacji infrastruktury komunikacyjnej i technicznej.