

**UCHWAŁA NR XXVII/58/2012
RADY MIASTA ŻAGAŃ**

z dnia 31 sierpnia 2012 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu
w kwartale ulic: Plac Kilińskiego, Dworcowa, Traugutta, Koszarowa, Przyjaciół Żołnierza.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Tekst jednolity Dz. U. z 2001r., Nr 142, poz. 1591 ze zm.) i art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 ze zm.) oraz w związku z uchwałą Nr XII/113/2011 Rady Miasta Żagań z dnia 28 października 2011 roku w sprawie: przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w kwartale ulic: Plac Kilińskiego, Dworcowa Traugutta, Koszarowa, Przyjaciół Żołnierza, po stwierdzeniu, że ustalenia planu miejscowego nie naruszają ustaleń zmiany 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 uchwała, co następuje:

DZIAŁ I.

Ustalenia dla całego obszaru objętego zmianą planu miejscowego

Rozdział 1.

Ustalenia ogólne

§ 1.

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w kwartale ulic: Plac Kilińskiego, Dworcowa Traugutta, Koszarowa, Przyjaciół Żołnierza, zwaną dalej planem.
2. Przebieg granic obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2.

Integralną częścią niniejszej uchwały są załączniki:

- 1) rysunek planu, w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3

§ 3.

W planie miejscowym nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej - ze względu na brak dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – ze względu na brak takich terenów i obiektów;
- 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania;
- 4) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów;

- 5) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów;
- 6) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów;
- 7) granic terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kw oraz granic ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko - ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich terenów;
- 8) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich terenów;
- 9) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, – ze względu na brak takich pomników oraz ich stref ochronnych;
- 10) minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych - ze względu na brak potrzeby takich regulacji.

§ 4.

1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) akcent architektoniczny - obiekt (np. budynek lub jego część), który koncentruje uwagę obserwatorów w pewnym obszarze, zadaniem akcentu architektonicznego jest ułatwienie orientacji w terenie, pełnienie funkcji łatwo zapamiętywanych symboli;
 - 2) dach symetryczny – dach o jednakowym kącie pochylenia głównych połaci dachowych;
 - 3) infrastruktura techniczna - ogół podziemnych i nadziemnych urządzeń liniowych i kubaturowych służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;
 - 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca część terenu, na której dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzaju budowli naziemnych; niebędących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz związanymi z nimi urządzeniami;
 - 5) nośnik reklamowy – obiekt służący reklamie;
 - 6) odcinek usytuowania włączenia komunikacyjnego – odcinek na długości którego dopuszcza się sytuowanie dojazdu do terenu;
 - 7) przeznaczenie podstawowe terenu – część przeznaczenia terenu, które powinno przeważać na danym terenie;
 - 8) przeznaczenie uzupełniające terenu – część przeznaczenia terenu, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe terenu i nie może występować samodzielnie;
 - 9) teren – część obszaru objętego planem wyznaczona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem;
 - 10) uchwała – tekst niniejszej uchwały.
2. W przepisach niniejszej uchwały terminy takie jak: budowla, obiekt budowlany, obiekt małej architektury, urządzenia budowlane stosowane są w znaczeniu jakie nadaje im ustawa Prawo budowlane.

§ 5.

1. Następujące oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) symbol określający przeznaczenie terenów;

- 5) obiekt wpisany do ewidencji zabytków;
 - 6) odcinek usytuowania włączenia komunikacyjnego.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu mają charakter informacyjny i nie stanowią ustaleń planu miejscowego.

§ 6.

1. Ustala się następujące kategorie przeznaczeń terenu:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – tereny przeznaczone pod lokalizację budynku mieszkalnego mieszczącego więcej niż 2 mieszkania lub zespołu takich budynków;
 - 2) zabudowa usługowa - tereny przeznaczone pod lokalizację zabudowy służącej prowadzeniu usług (w tym obiektów służących sprzedaży, innych niż wymienione w pkt 3), wraz z towarzyszącymi obiektami i pomieszczeniami administracyjnymi, biurowymi, magazynowymi oraz socjalnymi, z wykluczeniem usług związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów, obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi pojazdów mechanicznych oraz stacji paliw;
 - 3) handel detaliczny wielkopowierzchniowy – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów służących sprzedaży detalicznej, przystosowanych do przyjmowania klientów, o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², wraz z towarzyszącymi obiektami i pomieszczeniami administracyjnymi, biurowymi, magazynowymi oraz socjalnymi, z wykluczeniem stacji paliw;
 - 4) urządzenia elektroenergetyki – tereny przeznaczone pod lokalizację sieci, urządzeń i obiektów zaopatrzenia w energię elektryczną;
 - 5) zieleni urządzona – tereny przeznaczone pod urządzone i zakomponowane zespoły zieleni o wysokich walorach krajobrazowych;
 - 6) obsługa komunikacji - tereny przeznaczone pod parkingi, place manewrowe, rampy oraz inne obiekty o podobnym charakterze;
 - 7) miejsca postojowe dla samochodów
 - 8) drogi.
2. Na każdym z terenów zakazuje się przeznaczeń innych niż te, które są dla niego ustalone w planie miejscowym.

Rozdział 2.

Ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, przestrzeni publicznej, zasad i warunków sytuowania tablic i urządzeń reklamowych, ogrodzeń i małej architektury oraz sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 7.

1. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
 - 1) wyznacza się przestrzenie publiczne w liniach rozgraniczających terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDZ, 1KDL, 1KDD, 2KDD 3KDD;
 - 2) w granicach terenów, o których mowa w pkt 1 dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej.
2. W zakresie ustaleń dotyczących sytuowania nośników reklamowych i obiektów informacyjnych:
 - 1) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1U, 1MWU i 2MWU:
 - a) dopuszcza się sytuowanie nośników reklamowych, wyłącznie takich, które nie będą stwarzały zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego i dotyczyć będą działalności prowadzonej na przedmiotowym terenie,
 - b) rzut poziomy nośników reklamowych nie może wykraczać poza linie rozgraniczające terenu,

- c) zabrania się sytuowania nośników reklamowych na obiektach wpisanych do ewidencji zabytków i historycznym ogrodzeniu, o którym mowa w §9 ust 1 pkt 2 oraz na narożniku ul. Dworcowej i Przyjaciół Żołnierza;
- 2) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1KS dopuszcza się sytuowanie nośników reklamowych, wyłącznie takich, które nie będą stwarzały zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego;
- 3) na obszarze objętym planem dopuszcza się wolnostojące obiekty służące informacji o obiektach historycznych i informacji turystycznej o wysokości nie większej niż 3 m.
- 1)
3. W granicach obszaru objętego planem obowiązuje zakaz stosowania ogrodzeń o monolitycznych przęsłach wykonanych z betonowych elementów prefabrykowanych.
4. W granicach obszaru objętego planem obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych
5. W granicach obszaru objętego planem do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

Rozdział 3.

Ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania środowiska

§ 8.

1. Obszar objęty planem położony jest w zasięgu jednostki planistycznej gospodarowania wodami - jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) - Bóbr od Kwisy do Kanału Dychowskiego o kodzie PLRW60002016931, która stanowi część scalonej części wód Bóbr od Kwisy do Kanału Dychowskiego (SO0614).
2. Część obszaru objętego planem, pokazane na rysunku planu, położony jest w zasięgu granicy wód powodziowych z 1997 roku.
3. Na terenie oznaczonym symbolem 1U znajduje się starodrzew, zlokalizowany bezpośrednio przy murze ogrodzenia, o którym mowa w §9 ust 1 pkt 2. Należy dążyć do utrzymania starodrzewia, a w przypadku usunięcia, należy przewidzieć rekompensatę dla środowiska w postaci wprowadzenia nowych nasadzeń drzew.
4. W granicach obszaru objętego planem zakazuje się lokalizacji inwestycji związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów.
5. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych odpowiednio:
- 1) na terenie oznaczonym symbolem 1MW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 2) na terenach oznaczonych symbolami 1MWU i 2MWU – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 9.

1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obejmuje się ochroną:
- 1) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków, wskazane na rysunku planu, dla których:
- a) ustala się zakaz dociepleń elewacji frontowych i bocznych eksponowanych z detalem architektonicznym,
- b) ustala się zakaz umieszczania zewnętrznych urządzeń technicznych na elewacjach frontowych, takich jak: rury gazowe, instalacje, urządzenia klimatyzacyjne, anteny odbiorcze itp.,
- c) ustala się zakaz zmiany historycznej formy zewnętrznej obiektu,
- d) ustala się nakaz utrzymania obiektu wraz z wystrojem w dobrym stanie technicznym,

- e) należy uporządkować elewacje budynków z uwzględnieniem zasad ich historycznych podziałów, a w przypadku daleko posuniętych przekształceń należy dążyć do odtworzenia historycznej formy obiektu (dotyczy stolarki okiennej lub drzwiowej, odtworzenia form historycznych w zakresie podziału i zdobień),
 - f) należy zachować możliwie pełne historyczne wyposażenie i wystrój wewnątrz tj. stolarka okienna i drzwiowa, schody, boazerie, piece, sztukaterie, malatury, posadzki, nawierzchnie w przejazdach bramnych itp.,
 - g) należy usunąć z elewacji lub dostosować do kolorystyki elewacji elementy związane z instalacjami tj. okablowania, skrzynki elektryczne, telekomunikacyjne, gazowe itp.,
 - h) zakazuje się stosowania blachy dachówkopodobnej, blachy trapezowej, okładzin PCV i tym podobnych materiałów wykończeniowych;
- 2) istniejący portal wraz z odcinkiem ceglano-murawianego muru przy ul. Dworcowej i ul. Przyjaciół Żołnierza, ujęty w ewidencji zabytków, należy wkomponować w zagospodarowanie.
2. W granicach obszaru objętego planem przy nowoprojektowanych obiektach:
- 1) należy uwzględniać walory kulturowe w kontekście otaczającej zabudowy oraz dostosować nowe obiekty do historycznej zabudowy w zakresie skali, bryły oraz wysokości, przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej;
 - 2) należy uwzględniać wyniki kwerendy archiwalnej;
 - 3) ustala się materiały wykończenia elewacji korespondujące z historycznymi rozwiązaniami istniejącymi na terenie Żagania, w tym stal, szkło i kamień.
3. Obszar objęty planem położony jest na terenie otoczenia zabytku - miasta Żagań, wpisanego do rejestru pod nr 70 i 2169, w związku z tym obowiązują przepisy odrębne dotyczące wymogu uzyskania pozwolenia właściwego konserwatora zabytków na wykonywanie robót budowlanych w otoczeniu zabytku.
4. Na obszarze objętym planem w przypadku odkrycia przedmiotu, w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, nakazuje się:
- 1) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;
 - 2) zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia;
 - 3) niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego konserwatora zabytków lub burmistrza.

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące zasad scalania i podziałów nieruchomości

§ 10.

W granicach obszaru objętego planem obowiązują następujące ustalenia dotyczące scalania i podziałów nieruchomości:

- 1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 2 m²;
- 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 1 m;
- 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 45° do 135°.

Rozdział 6.

Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej

§ 11.

- 1. W granicach obszaru objętego planem w zakresie zaopatrzenia w wodę obowiązuje pokrycie potrzeb z miejskiej sieci wodociągowej, z uwzględnieniem dostępności wody dla celów przeciwpożarowych.
- 2. W granicach obszaru objętego planem w zakresie zasad dotyczących gospodarki ściekowej ścieki bytowe należy odprowadzać do miejskiej sieci kanalizacyjnej.

3. W granicach obszaru objętego planem obowiązują następujące zasady dotyczące odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - 1) tereny dróg i parkingów powinny być wyposażone w system odprowadzania wód opadowych i roztopowych oraz urządzenia do zbierania zanieczyszczeń, w tym substancji ropopochodnych;
 - 2) wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej;
 - 3) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do indywidualnych zbiorników z przeznaczeniem dla celów gospodarczych;
 - 4) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do rowów melioracyjnych wyłącznie poprzez urządzenia do zbierania zanieczyszczeń, w tym substancji ropopochodnych.
4. W granicach obszaru objętego planem w zakresie zasad dotyczących gospodarki odpadami ustala się wymóg prowadzenia zorganizowanej, selektywnej gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. W granicach obszaru objętego planem obowiązują następujące zasady dotyczące zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci energetycznej;
 - 2) sieci średniego i niskiego napięcia oraz przyłącza energetyczne należy realizować w formie podziemnych sieci kablowych; w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się realizację sieci napowietrznych;
 - 3) urządzenia zaopatrzenia w energię elektryczną, w szczególności stacje transformatorowe, należy realizować w obrębie terenów przewidzianych pod zabudowę.
6. Obiekty w granicach obszaru objętego planem mogą być zaopatrywane w energię cieplną w oparciu o następujące źródła ciepła:
 - 1) gaz ziemny;
 - 2) olej opałowy;
 - 3) energię elektryczną;
 - 4) energię ze źródeł odnawialnych;
 - 5) ciepło technologiczne;
 - 6) paliwa stałe - z wykorzystaniem systemów ogrzewania o sprawności minimalnej 80%;
 - 7) inne systemy ogrzewania o sprawności minimalnej 80%.
7. W granicach obszaru objętego planem w zakresie zasad zaopatrzenia w gaz ustala się zaopatrzenie z istniejącej i projektowanej sieci gazowej lub z indywidualnych naziemnych lub podziemnych zbiorników gazu
8. W granicach obszaru objętego planem obowiązują następujące ustalenia dotyczące telekomunikacji:
 - 1) sieci i przyłącza telekomunikacyjne należy realizować w podziemnych kanałach kablowych lub w formie podziemnych linii kablowych;
 - 2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu oraz innych urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej z zastrzeżeniem, że lokalizacja tych urządzeń jest zgodna z przepisami odrębnymi.
9. Dopuszcza się sytuowanie urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej na wszystkich terenach objętych planem, za wyjątkiem terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem TZ, o ile nie jest to sprzeczne z ustaleniami Działu II i nie powoduje kolizji z istniejącymi lub projektowanymi elementami zagospodarowania terenu.

Rozdział 7. **Ustalenia dotyczące parkowania pojazdów**

§ 12.

1. W granicach obszaru objętego planem w zakresie ilości miejsc postojowych dla samochodów towarzyszących poszczególnym kategoriom przeznaczenia terenu obowiązują następujące minimalne wskaźniki:
 - 1) 1 miejsce postojowe dla samochodów na 1 mieszkanie, wliczając w to miejsca w garażach;
 - 2) 1 miejsce postojowe dla samochodów - dla usług prowadzonych na powierzchni użytkowej budynku od 6 m² do 20 m², z zastrzeżeniem pkt 5;
 - 3) 2 miejsca postojowe dla samochodów - dla usług prowadzonych na powierzchni użytkowej budynku od 20 m² do 50 m², z zastrzeżeniem pkt 5;
 - 4) dodatkowo 1 miejsce postojowe dla samochodów na każde następne rozpoczęte 50 m² usług prowadzonych na powierzchni użytkowej budynku, z zastrzeżeniem pkt 5;
 - 5) dla handlu detalicznego wielkopowierzchniowego 40 miejsc postojowych dla samochodów na 1000 m² powierzchni sprzedaży.
2. Miejsca postojowe dla samochodów, o których mowa w ust. 1, należy sytuować na terenie na których usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą.
3. Miejsca postojowe dla samochodów, o których mowa w ust. 1 należy w miarę możliwości sytuować w głębi działki.
4. W bilansie miejsc postojowych, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się uwzględnienie przyulicznych miejsc postojowych dla samochodów za zgodą zarządcy drogi lub innych miejsc postojowych, na terenach sąsiednich, za zgodą zarządcy terenu.

Rozdział 8.

Ustalenia dotyczące granic terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²

§ 13.

Ustala się granice terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² tożsame z liniami rozgraniczającymi terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U.

DZIAŁ II.

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 14.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MW ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenu - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) zieleni urządzonej;
 - b) miejsc postojowych dla samochodów;
 - c) dróg wewnętrznych.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się wysokość:
 - a) dla budynków mieszkalnych - nie większą niż 15 m i nie mniejszą niż 12 m,
 - b) dla budynków gospodarczych i garaży - nie większą niż 6 m;
 - 2) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych:

- a) dla budynków mieszkalnych - nie większą niż cztery,
- b) dla budynków gospodarczych i garaży - nie większą niż jedna;
- 3) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 4) dopuszcza się dachy płaskie oraz dachy symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych do 45o;
- 5) ustala się rodzaj pokrycia dachów - dachówką ceramiczną lub innym materiałem z wyłączeniem blachy dachówkopodobnej i blachy trapezowej;
- 6) ustala się kolorystykę harmonijnie wpisującą się w charakter zabudowy miejscowości;
- 7) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, odpowiednio:
 - a) w odległości 5 m od linii rozgraniczającej terenu drogi oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDD,
 - b) tożsamą z linią rozgraniczającą lub w odległości nie mniej niż 1,5 m od linii rozgraniczającej terenu drogi oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KDD;
- 8) ustala się co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej jako powierzchnie biologicznie czynne w formie zieleni urządzonej;
- 9) dopuszcza się sytuowanie obiektów małej architektury;
- 10) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garaży wyłącznie wewnątrz kwartału zabudowy jako zespół zwartej zabudowy;
- 11) ustala się intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:
 - a) minimalną – 0,2,
 - b) maksymalną – 1,2.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się obsługę komunikacyjną z terenu drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDD.
4. W zakresie liczby miejsc postojowych obowiązują ustalenia zawarte w §12.

§ 15.

1. Dla terenu oznaczonych na rysunku planu symbolem 1MWU ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenu:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) zabudowa usługowa;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) zieleni urządzonej,
 - b) miejsca postojowe dla samochodów,
 - c) drogi wewnętrzne.
2. Dla zabudowy usługowej, o której mowa w ust. 1 pkt 1 lit b, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) dopuszcza się realizację usług wbudowanych w kondygnacje parterowe budynków mieszkalnych, o powierzchni nieprzekraczającej 30% powierzchni użytkowej budynku i uciążliwości niewykraczającej poza granice lokalu;
 - 2) dopuszcza się realizację usług, jako obiekty wewnątrz kwartału zabudowy, zgodnie z ustaleniami zawartymi w ust 3 pkt 11, z wyłączeniem obiektów, o których mowa w §7 ust 4.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się wysokość:
 - a) dla budynków mieszkalnych - nie większą niż 15 m i nie mniejszą niż 12 m,

- b) dla budynków gospodarczych i garaży - nie większą niż 6 m;
- 2) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych - nie większą niż cztery,
 - b) dla budynków gospodarczych i garaży jedna;
- 3) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 4) dopuszcza się dachy płaskie oraz dachy symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych do 45o;
- 5) ustala się rodzaj pokrycia dachów - dachówką ceramiczną lub innym materiałem z wyłączeniem blachy dachówkopodobnej i blachy trapezowej;
- 6) ustala się kolorystykę harmonijnie wpisującą się w charakter zabudowy miejscowości;
- 7) ustala się sposób sytuowania zabudowy – kalenicowo do terenu drogi oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDZ - ulica Przyjaciół Żołnierza;
- 8) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy tożsamą z linią rozgraniczającą od strony terenów dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDZ i 2KDD, zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) ustala się co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej jako powierzchnie biologicznie czynne w formie zieleni urządzonej;
- 10) dopuszcza się sytuowanie obiektów małej architektury;
- 11) dopuszcza się sytuowanie budynków usługowych, gospodarczych i garaży wyłącznie wewnątrz kwartału zabudowy jako zespół zwartej zabudowy;
- 12) ustala się intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:
 - a) minimalną – 0,2,
 - b) maksymalną – 1,5.
- 4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się obsługę komunikacyjną z terenu dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem 1KDD i 2KDD.
- 5. W zakresie liczby miejsc postojowych obowiązują ustalenia zawarte w §12.

§ 16.

- 1. Dla terenu oznaczonych na rysunku planu symbolem 2MWU ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenu:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) zabudowa usługowa;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) zieleń urządzona,
 - b) miejsca postojowe dla samochodów
 - c) drogi wewnętrzne
- 2. Dla zabudowy usługowej, o której mowa w ust. 1 pkt 1 lit b, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) dopuszcza się realizację usług wbudowanych w kondygnacje parterowe budynków mieszkalnych, o powierzchni nieprzekraczającej 30% powierzchni użytkowej budynku i uciążliwości niewykraczającej poza granice lokalu;
 - 2) dopuszcza się realizację usług, jako obiekty wewnątrz kwartału zabudowy, zgodnie z ustaleniami zawartymi w ust 4 pkt 10, z wyłączeniem obiektów, o których mowa w §7 ust 4.
- 3. Dla obiektów wpisanych do ewidencji zabytków, znajdujących się na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują ustalenia zawarte w §9 ust 1.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu:
- 1) ustala się wysokość
 - a) dla budynków mieszkalnych - nie większą niż 15 m i nie mniejszą niż 12 m,
 - b) dla budynków gospodarczych i garaży - nie większą niż 6 m;
 - 2) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych - nie większą niż cztery,
 - b) dla budynków gospodarczych i garaży - nie większą niż jedna;
 - 3) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
 - 4) dopuszcza się dachy płaskie oraz dachy symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych do 45o;
 - 5) ustala się rodzaj pokrycia dachów - dachówką ceramiczną lub innym materiałem z wyłączeniem blachy dachówkopodobnej i blachy trapezowej;
 - 6) ustala się kolorystykę harmonijnie wpisującą się w charakter zabudowy miejscowości;
 - 7) ustala się sposób sytuowania zabudowy – kalenicowo do terenu drogi oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDL - ulica Dworcowa;
 - 8) ustala się co najmniej 25% powierzchni działki budowlanej jako powierzchnie biologicznie czynne w formie zieleni urządzonej;
 - 9) dopuszcza się sytuowanie obiektów małej architektury;
 - 10) dopuszcza się sytuowanie budynków usługowych, gospodarczych i garaży wyłącznie wewnątrz kwartału zabudowy jako zespół zwartej zabudowy;
 - 11) ustala się intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:
 - a) minimalną – 0,2,
 - b) maksymalną – 1,5.
5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się obsługę komunikacyjną z terenu drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL oraz klasy dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD i drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDW.
6. W zakresie liczby miejsc postojowych obowiązują ustalenia zawarte w §12.

§ 17.

1. Dla terenu oznaczonych na rysunku planu symbolem 1U ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenu:
 - a) zabudowa usługowa,
 - b) handel detaliczny wielkopowierzchniowy;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) zieleni urządzonej,
 - b) miejsca postojowe dla samochodów,
 - c) drogi wewnętrzne
2. Dla muru wpisanego do ewidencji zabytków, znajdującego się na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują ustalenia zawarte w §9 ust 1 pkt 2.
3. Dla starodrzewia zlokalizowanego bezpośrednio przy murze ogrodzenia na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują ustalenia zawarte w §8 ust 3.
4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się wysokość budynków:
 - a) minimalną – 9 m,
 - b) maksymalną - 15 m;
 - 2) ustala się liczbę kondygnacji nadziemnych budynków:
 - a) minimalną – dwie
 - b) maksymalną – cztery;
 - 3) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
 - 4) dopuszcza się kształtowanie narożnika przy ul. Dworcowej i ul. Przyjaciół Żołnierza jako akcentu architektonicznego;
 - 5) ustala się dachy płaskie oraz dachy symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych do 45o;
 - 6) dopuszcza się stosowanie dowolnych pokryć dachów z wyłączeniem blachy dachówkopodobnej i blachy trapezowej;
 - 7) ustala się kolorystykę harmonijnie wpisującą się w charakter zabudowy miejscowości;
 - 8) ustala się zakaz stosowania ostrych barw jako dominujących w kompozycji elewacji;
 - 9) ustala się zakaz stosowania projektów typowych w zakresie wyglądu elewacji;
 - 10) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 11) ustala się co najmniej 5% powierzchni działki budowlanej jako powierzchnie biologicznie czynne w formie zieleni urządzonej;
 - 12) dopuszcza się sytuowanie obiektów małej architektury;
 - 13) dopuszcza się sytuowanie wolnostojących budynków gospodarczych i magazynowych wyłącznie wewnątrz kwartału zabudowy;
 - 14) ustala się intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:
 - a) minimalną – 0,2,
 - b) maksymalną – 2.
5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się obsługę komunikacyjną:
- 1) z terenu drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ poprzez istniejący zjazd;
 - 2) z terenu drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD.
6. Dopuszcza się przesunięcie istniejącego zjazdu, o którym mowa w ust 5 pkt 1, na odcinku usytuowania włączenia komunikacyjnego, wyznaczonego jak na rysunku planu.
7. W zakresie liczby miejsc postojowych obowiązują ustalenia zawarte w §12.

§ 18.

Tren oznaczony na rysunku planu symbolem 1TZ stanowi teren zamknięty w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 19.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1E ustala przeznaczenie podstawowe terenu - urządzenia elektroenergetyki.

§ 20.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem - 1KS ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren obsługi komunikacji;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) zieleni urządzonej,
- b) drogi wewnętrznej

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się sytuowanie obiektów małej architektury.

§ 21.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDZ ustala się przeznaczenie podstawowe terenu - droga publiczna klasy zbiorczej – fragment ulicy Przyjaciół Żołnierza, drogi wojewódzkiej nr 296.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się zmienną szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej, za zgodą zarządcy drogi.
4. Obsługa komunikacyjna terenów przyległych poprzez istniejące zjazdy, skrzyżowania.
5. Dopuszcza się przesunięcie istniejącego zjazdu na teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1U, na odcinku usytuowania włączenia komunikacyjnego, wyznaczonego jak na rysunku planu, za zgodą i na warunkach zarządcy drogi oraz pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi.
6. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację nowych zjazdów i skrzyżowań za zgodą zarządcy drogi.

§ 22.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDL ustala się przeznaczenie podstawowe terenu - droga publiczna klasy lokalnej – fragment ulicy Dworcowej, drogi powiatowej nr F4505.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się zmienną szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej, za zgodą zarządcy drogi.

§ 23.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD ustala się przeznaczenie podstawowe terenu – droga publiczna klasy dojazdowej.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się zmienną szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.
3. Dla terenu, oznaczonym na rysunku planu symbolem 1KDD dopuszcza się wyznaczanie miejsc postojowych dla samochodów.

§ 24.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDW ustala się przeznaczenie podstawowe terenu - droga wewnętrzna.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się zmienną szerokość w liniach rozgraniczających minimum 10 m zgodnie z rysunkiem planu.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się sytuowanie obiektów małej architektury, wyznaczanie miejsc postojowych dla samochodów oraz placu manewrowego.

DZIAŁ III.
Ustalenia końcowe

§ 25.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MW, 1MWU, 2MWU, 1U, 1E, 1KS, 1KDZ, 1KDL, 1KDD, 2KDD 3KDD, 1KDW określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na 20%.

§ 26.

W obszarze objętym planem ustala się tereny przeznaczone do realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym:

- 1) ustala się granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym tożsame z liniami rozgraniczającymi terenu publicznej drogi klasy zbiorczej oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDZ;
- 2) ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym tożsame z liniami rozgraniczającymi terenów publicznej drogi klasy lokalnej oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDL oraz publicznych dróg klasy dojazdowej oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD i 3KDD.

§ 27.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Żagań

§ 28.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodniczący Rady
Miasta Żagań

Daniel Marchewka

ROZSTRZYGNĘCIE **RADY MIASTA ŻAGAŃ**

w sprawie: **rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w kwartale ulic: Plac Kilińskiego, Dworcowa, Traugutta, Koszarowa, Przyjaciół Żołnierza**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 ze zm.) art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami) Rada Miasta Żagań rozstrzyga, co następuje:

W związku z brakiem uwag wniesionych podczas wyłożenia do publicznego wglądu do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko ustaleń planu, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Przewodniczący
Rady Miasta Żagań

Daniel Marchewka

ROZSTRZYGNĘCIE **RADY MIASTA ŻAGAŃ**

o sposobie realizacji zapisanych w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w kwartale ulic: Plac Kilińskiego, Dworcowa, Traugutta, Koszarowa, Przyjaciół Żołnierza inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 ze zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.) i ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych (Dz. U. Nr 157, poz. 1240 ze zm.) Rada Miasta Żagań rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Zgodnie z ustaleniami zmiany planu miejscowego zawartymi w treści uchwały, przedmiotem rozstrzygnięcia są inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, polegająca na wybudowaniu dróg publicznych wraz z niezbędnym uzbrojeniem.

§ 2. Realizacja inwestycji zostanie sfinansowana z dochodów własnych gminy bądź innych źródeł finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Przewodniczący
Rady Miasta Żagań

Daniel Marchewka