

UCHWAŁA NR XIII/92/2019
RADY MIASTA ŻAGAŃ

z dnia 28 listopada 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Łąk Staromiejskich II” w Żaganiu.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506 ze zm.) i art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr VI/6/2019 Rady Miasta Żagań, z dnia 29 marca 2019 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Łąk Staromiejskich II” w Żaganiu, uchwała się, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne.

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu „Łąk Staromiejskich II” w Żaganiu, zwany dalej planem.

2. Planem objęty jest obszar śródmieścia, o powierzchni ok. 25 ha, ograniczony:

- 1) od północy – terenem ciekiu naturalnego;
- 2) od północnego - wschodu – ul. Nowogródzką;
- 3) od południowego – wschodu – ul. Armii Krajowej;
- 4) od południa – ul. Jana Pawła II;
- 5) od północnego - zachodu - ulicami Skarbową, Wojska Polskiego i Augustynów.

3. Szczegółowe granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu, w skali 1: 1000, który jest integralną częścią niniejszej uchwały i stanowi załącznik nr 1 do uchwały.

4. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

5. 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, stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. Uchwała niniejsza nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żagań”, uchwalonego uchwałą Nr XXIV/45/2008 Rady Miasta Żagań z dnia 24 kwietnia 2008 r.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne, na rysunku planu, są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) obowiązująca linia zabudowy;
- 5) symbole przeznaczenia terenów;
- 6) obiekty i obszary ujęte w gminnej ewidencji zabytków;
- 7) granica strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej i stanowiska archeologicznego o nr 69-12/12;
- 8) granica stanowiska archeologicznego;
- 9) dominanta krajobrazowa;
- 10) oś kompozycyjna.

2. Nie wymienione w ust. 1 oznaczenia elementów rysunku, mają charakter informacyjny lub sugerujący określone rozwiązania przestrzenne i nie są ustaleniami planu.

§ 4. 1. W planie nie określa się, sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu, ze względu na brak występowania problematyki.

2. W obszarze objętym planem nie występują:

- 1) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%;
- 3) obszary osuwania się mas ziemnych;
- 4) tereny górnicze;
- 5) udokumentowane złoża kopalin i wód podziemnych;
- 6) ciek naturalne oraz urządzenia melioracji wodnych;
- 7) obszary objęte formami ochrony przyrody i otuliny form ochrony przyrody;
- 8) obiekty elektroenergetyczne krajowej sieci przesyłowej.

§ 5. 1. Na rysunku planu, tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wydzielone zostały za pomocą linii rozgraniczających oraz opisane z a pomocą symbolu.

2. Do symbolu literowego, oznaczającego przeznaczenie terenu, dodaje się wyróżniającą go liczbę porządkową.

3. Ustalenia planu, definiowane dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, obowiązują dla każdej nieruchomości położonej w jego granicach.

4. Ustalenia szczegółowe planu, obowiązujące odpowiednio dla poszczególnych terenów, zawarte zostały w paragrafach od 7 do 23.

5. Ustalenia ogólne planu, obowiązujące dla całego obszaru objętego planem, zawarte zostały w paragrafach od 24 do 33.

§ 6. 1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) dach płaski – należy przez to rozumieć dach, którego kąt nachylenia połaci dachowych jest mniejszy niż 12°;
- 2) dominanta krajobrazowa – silna forma przestrzenna (naturalna lub kulturowa) integrująca kompozycję, o wiodącym oddziaływaniu wizualnym, element wyraźnie wybijający się i podporządkowujący sobie całość kompozycji, którą wyróżnia jedna lub kilka z wymienionych cech: skala odbiegająca od otoczenia, wyrazista forma, barwa, faktura lub znaczenie dla historii;
- 3) oś kompozycyjna – prosta linia stanowiąca szkielet przestrzenny, naprowadzająca wzrok na charakterystyczne elementy zagospodarowania terenu;
- 4) infrastruktura techniczna - należy przez to rozumieć ogół podziemnych i nadziemnych obiektów budowlanych, w tym przyłączy, sieci i urządzeń uzbrojenia terenu służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy - należy przez to rozumieć linię, która ogranicza obszar przeznaczony pod realizację obiektów budowlanych, przy czym:
 - a) dopuszcza się przekroczenie tej linii, na odległość do 1 m, elementami takimi, jak: gzymsy, pilastry, wykusze, balkony, okapy, zadaszenia, podesty, rampy, schody zewnętrzne,
 - b) nieprzekraczalna linia zabudowy nie obowiązuje: obiektów i urządzeń związanych z obsługą osób niepełnosprawnych oraz uzbrojenia terenu, podestów, ramp, schodów lub tarasów w poziomie terenu oraz obiektów małej architektury;
- 6) obowiązująca linia zabudowy - należy przez to rozumieć linię ustalającą obszar realizacji obiektów budowlanych, przy czym:
 - a) bezpośrednio przy niej należy usytuować co najmniej 60% powierzchni elewacji budynku,
 - b) obowiązek, o którym mowa w lit. „a” obowiązuje dla budynków w pasie terenu głębokości 20 m od linii rozgraniczającej teren, w odniesieniu do której została wyznaczona,
 - c) dopuszcza się przekroczenie tej linii na odległość do 1 m, elementami budynków takimi jak: gzymsy, pilastry, wykusze, balkony, okapy, zadaszenia, podesty, rampy, schody zewnętrzne; za wyjątkiem tych linii na terenie 4MW/U, które będą biegły wzdłuż granicy obszaru objętego planem;
 - d) obowiązująca linia zabudowy nie obowiązuje: obiektów i urządzeń związanych z obsługą osób niepełnosprawnych, oraz uzbrojenia terenu, podestów, ramp, schodów lub tarasów w poziomie terenu oraz obiektów małej architektury;

- 7) pierzeja – należy przez to rozumieć ciąg frontowych elewacji budynków ustawionych w szeregu po jednej stronie ulicy lub placu;
- 8) przepisy odrębne - należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawne organów gminy;
- 9) przeznaczenie podstawowe – należy przez to rozumieć przeznaczenie oraz sposób zagospodarowania terenu, odnoszące się do przeważającej części powierzchni każdej nieruchomości gruntowej i przeważającej części powierzchni całkowitej wszystkich obiektów istniejących i planowanych w jej granicach; w przypadku nie ustalenia przeznaczenia uzupełniającego dla danego terenu, przeznaczenie podstawowe obowiązuje dla całości powierzchni każdej nieruchomości gruntowej i powierzchni całkowitej wszystkich obiektów istniejących i planowanych w jej granicach;
- 10) przeznaczenie uzupełniające – należy przez to rozumieć przeznaczenie oraz sposób zagospodarowania terenu, towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu, które je wzbogaca, uzupełnia i nie powoduje kolizji z przeznaczeniem podstawowym oraz nie może występować jako samodzielna funkcja w granicach działki budowlanej; przeznaczenie uzupełniające występuje tylko na niektórych terenach i na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych;
- 11) teren – należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem;
- 12) usługi kultu religijnego - należy przez to rozumieć tereny lokalizacji obiektów służących prowadzeniu działalności związanej z kultem religijnym, w tym kościołów, świątyń, budynków zamieszkania zbiorowego;
- 13) wysokość zabudowy:
 - a) budowli – należy przez to rozumieć pionową odległość liczoną od poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu tej budowli,
 - b) budynków – należy przez to rozumieć pionową odległość mierzoną od poziomu terenu przy najniższym położonym głównym wejściu do najwyższego punktu dachu w przypadku dachów spadzistych, lub do attyki albo gzymsu w przypadku dachów płaskich,
 - c) wiat - przez to rozumieć pionową odległość liczoną od poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu dachu;
- 14) zabudowa kubaturowa - należy przez to rozumieć budynki i wiaty;
- 15) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - należy przez to rozumieć tereny lokalizacji zabudowy jednorodzinnej, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 16) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna - należy przez to rozumieć tereny związane z lokalizacją budynku mieszczącego więcej niż 2 mieszkania lub zespołu takich budynków;
- 17) zabudowa usługowa lub usługi - usługi sklasyfikowane w Polskiej Klasyfikacji Działalności, w tym usługi publiczne, służące działalności z zakresu:
 - a) handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000 m², o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, z wyłączeniem handlu detalicznego pojazdami samochodowymi,
 - b) gastronomii,
 - c) zakwaterowania,
 - d) biur, finansów i ubezpieczeń,
 - e) obsługi rynku nieruchomości,
 - f) działalności profesjonalnej, naukowej i technicznej,
 - g) administrowania i działalności wspierającej,
 - h) administracji publicznej, obrony narodowej i obowiązkowych zabezpieczeń społecznych,
 - i) edukacji,
 - j) opieki zdrowotnej i pomocy społecznej, z wyłączeniem szpitali,
 - k) kultury, rozrywki i rekreacji,
 - l) informacji i komunikacji,

- m) pozostałej działalności usługowej, tj.: działalności organizacji członkowskich, w tym religijnych, naprawy i konserwacji komputerów i artykułów użytku osobistego i domowego, fryzjerstwa i zabiegów kosmetycznych, działalności związanej z poprawą kondycji fizycznej;
- 18) zieleń urządzone - tereny zieleni urządzonej takie jak: parki i skwery, zieleń towarzysząca obiektom budowlanym lub cmentarzom, z dopuszczeniem obiektów małej architektury, urządzeń rekreacji lub zieleni pełniąca funkcje izolacyjno – ochronne.
2. Niezdefiniowane w ust. 1 określenia, należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2.

Przeznaczenie terenu. Linie rozgraniczające tereny. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu.

§ 7. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem 1MW, dla którego obowiązuje:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - usługi, w tym lokale handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 200 m² każdy.

2. Dla terenu 1MW, w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, jak na rysunku planu, w odległości - 6 m, liczonej od linii rozgraniczających drogi;
- 2) zakazuje się realizacji wolnostojących budynków usługowych, garaży, gospodarczych i zespołów garaży;
- 3) zakazuje się realizacji obiektów nietrwale związanych z gruntem o funkcji usługowo – handlowej;
- 4) dopuszcza się realizację przeznaczenia uzupełniającego, pod warunkiem iż nie przekroczy 30% powierzchni całkowitej budynku lub powierzchni terenu, przeznaczonej na realizację przynależnego zagospodarowania terenu;
- 5) dopuszcza się realizację przeznaczenia uzupełniającego, jedynie w formie wbudowanej w budynek przeznaczenia podstawowego;
- 6) dopuszcza się realizację usług gastronomii i handlu detalicznego, w ramach przeznaczenia uzupełniającego, jedynie na pierwszej kondygnacji nadziemnej;
- 7) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania pomieszczeń użytkowych mieszkań na działalność związaną z usługami nieuciążliwymi.

3. Dla terenu 1MW, w zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) parametry budynków:
 - a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków - maksymalnie 5 kondygnacji,
 - b) rodzaj dachu – dach płaski;
- 2) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków - maksymalnie 20 m,
 - b) dla budowli – maksymalnie 15 m;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 0,3;
- 4) maksymalną intensywność zabudowy – 1,5;
- 5) minimalną intensywność zabudowy – 0,1;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 20%.

4. Dla terenu 1MW, który położony jest w obszarze strefy pośredniej ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia § 26 ust. 4 uchwały.

5. Dla terenu 1MW, który położony jest w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia § 28 ust. 2 uchwały.

§ 8. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolami: 2MW i 3MW, dla których obowiązuje:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) przeznaczenie uzupełniające – usługi, w tym lokale handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 200 m² każdy.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu, w odległości:

a) 2MW – 6 m, liczonej od linii rozgraniczających drogi,

b) 3MW:

- 8 m, liczonej od linii rozgraniczającej drogi,

- 4 m, liczonej od linii rozgraniczających terenu zieleni urządzonej;

2) zakazuje się realizacji obiektów nietrwale związanych z gruntem o funkcji usługowo – handlowej;

3) dopuszcza się realizację przeznaczenia uzupełniającego, pod warunkiem iż nie przekroczy 30% powierzchni całkowitej budynku lub powierzchni terenu, przeznaczonej na realizację przynależnego zagospodarowania terenu;

4) dopuszcza się realizację przeznaczenia uzupełniającego, jedynie w formie wbudowanej w budynek przeznaczenia podstawowego;

5) dopuszcza się realizację usług gastronomii i handlu detalicznego, w ramach przeznaczenia uzupełniającego, jedynie na pierwszej kondygnacji nadziemnej;

6) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania pomieszczeń użytkowych mieszkań na działalność związaną z usługami nieuciążliwymi.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu, ustala się:

1) parametry budynków mieszkalnych:

a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków maksymalnie 3 kondygnacje, w tym poddasze,

b) rodzaj dachów:

- spadziste, w tym dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych, za wyjątkiem dachów namiotowych,

- dopuszcza się wzbogacenie formy dachu spadzistego poprzez wprowadzenie nadstawek, okien połaciowych, lukarn oraz innych podobnych,

c) kąt nachylenia połaci dachowych:

- pomiędzy 40° a 50°,

- dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą zadaszeń wejść do budynków i lukarn oraz innych podobnych;

2) parametry budynków innych niż mieszkalne:

a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – maksymalnie 1 kondygnacja;

b) rodzaj dachów:

- spadziste dwuspadowe,

- dopuszcza się dachy płaskie,

c) kąt nachylenia połaci dachowych - dla dachów spadzistych – pomiędzy 25° - 35°;

3) wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych - maksymalnie 12 m,

b) dla budynków innych niż mieszkalne:

- maksymalnie 5 m, w przypadku dachu spadzistego,

- maksymalnie 4 m, w przypadku dachu płaskiego,

c) dla budowli – maksymalnie 15 m;

4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 0,3;

5) maksymalna intensywność zabudowy – 0,9;

6) minimalna intensywność zabudowy – 0,1;

7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 20%.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, które położone są w obszarze strefy pośredniej ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia § 26 ust. 4 uchwały.

5. Dla terenu 1MW, który położony jest w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia § 28 ust. 2 uchwały.

§ 9. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: 1MN i 2MN, dla których obowiązują:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi, w tym lokale handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 200 m².

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu, w odległości:

a) 1MN:

- 6 m, liczonej od linii rozgraniczającej drogi,
- 4 m, liczonej od linii rozgraniczających terenu zieleni urządzonej i ciągu pieszo – rowerowego,

b) 2MN:

- 8 m, liczonej od linii rozgraniczającej terenu IKDGP,
- 6 m, liczonej od linii rozgraniczającej terenu 6KDD;

2) ustala się układ zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolnostojący lub bliźniaczy;

3) dopuszcza się realizację przeznaczenia uzupełniającego, jedynie w formie wbudowanej w budynek przeznaczenia podstawowego;

4) dopuszcza się realizację przeznaczenia uzupełniającego, pod warunkiem iż nie przekroczy 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego lub powierzchni terenu, przeznaczonej na realizację przynależnego zagospodarowania terenu.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu, ustala się:

1) parametry budynków mieszkalnych:

a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – maksymalnie 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe,

b) rodzaj dachów:

- spadziste, w tym dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych, wyjątkiem dachów namiotowych,
- dopuszcza się wzbogacenie formy dachu spadzistego poprzez wprowadzenie nadstawek, okien połaciowych, lukarn oraz innych podobnych,

c) kąt nachylenia połaci dachowych:

- pomiędzy 35° a 45°,
- dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą zadaszeń wejść do budynków i lukarn oraz innych podobnych;

2) parametry budynków innych niż mieszkalne:

a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – maksymalnie 1 kondygnacja;

b) rodzaj dachów:

- spadziste dwuspadowe,
- dopuszcza się dachy płaskie,

c) kąt nachylenia połaci dachowych - dla dachów spadzistych – pomiędzy 25° a 35°;

3) wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych - maksymalnie 10 m,

b) dla budynków innych niż mieszkalne:

- maksymalnie 5 m, w przypadku dachu spadzistego,
- maksymalnie 4 m, w przypadku dachu płaskiego,

c) dla budowli – maksymalnie 5 m;

4) wielkość maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,4;

5) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej – 0,7;

6) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej – 0,05;

7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30 %.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, które położone są w obszarze strefy pośredniej ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia § 26 ust. 4 uchwały.

5. Dla części terenu 1MN, która położona jest w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia § 28 ust. 2 uchwały.

§ 10. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami**, oznaczone symbolami: **1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U, 6MW/U, 7MW/U, 8MW/U, 9MW/U, 10MW/U** i **11MW/U**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe, w dowolnych proporcjach:

1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) zabudowa usługowa, w tym lokale handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 200 m² każdy.

2. W odniesieniu do zabytków nieruchomych, ujętych w gminnej ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia § 26 ust. 8 uchwały.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się linie zabudowy, jak na rysunku planu, w odległości:

a) 1MW/U:

- 8 m, liczonej od linii rozgraniczających drogi 1KDD, jako nieprzekraczalną linię zabudowy,
- 4 m, liczonej od linii rozgraniczających terenu 1ZP, jako nieprzekraczalną linię zabudowy;

b) 2MW/U - 4 m, liczonej od linii rozgraniczających terenu 1KS, jako nieprzekraczalną linię zabudowy,

c) 3MW/U:

- nie więcej niż 1,5 m, liczonej od linii rozgraniczających drogi 2KDD, jako obowiązującą linię zabudowy,
- wzdłuż linii rozgraniczającej drogi 1KDD, jako obowiązującą linię zabudowy,
- 5 m, liczonej od linii rozgraniczających drogi 1KDD, jako nieprzekraczalną linię zabudowy,
- 3 m, liczonej od linii rozgraniczających drogi 1KDG, jako nieprzekraczalną linię zabudowy,

d) 4MW/U:

- wzdłuż linii rozgraniczających dróg 2KDD, 3KDD i wzdłuż granicy planu, jako obowiązujące linie zabudowy,
- 5 m, liczonej od linii rozgraniczającej drogi 3KDD, jako nieprzekraczalną linię zabudowy,

e) 5MW/U:

- wzdłuż linii rozgraniczających dróg 3KDD i 2KDL, jako obowiązujące linie zabudowy,
- 4 m, liczonej od linii rozgraniczającej drogi 2KDL, jako nieprzekraczalną linię zabudowy,
- 5 m, liczonej od linii rozgraniczających drogi 3KDD, jako nieprzekraczalną linię zabudowy,

f) 6MW/U:

- wzdłuż linii rozgraniczającej terenu 1KDX, jako obowiązującą linię zabudowy,
- wzdłuż linii rozgraniczającej i 10 m, liczonej od linii rozgraniczających drogi 4KDD, jako obowiązujące linie zabudowy,
- 6 m, liczonej od linii rozgraniczającej drogi 2KDL, jako nieprzekraczalną linię zabudowy,
- 1 m, liczonej od linii rozgraniczającej drogi 2KDL, jako nieprzekraczalną linię zabudowy,

- 2,5 m, liczonej od linii rozgraniczających drogi 4KDD, jako nieprzekraczalną linię zabudowy,

- 8 m, liczonej od linii rozgraniczających drogi 1KDD, jako nieprzekraczalną linię zabudowy,

g) 7MW/U:

- 3 m, liczonej od linii rozgraniczających drogi 2KDL, jako obowiązującą linię zabudowy,

- 6 m, liczonej od linii rozgraniczających drogi 6KDD i terenu 2KDx, jako nieprzekraczalne linie zabudowy,

h) 8MW/U:

- wzdłuż linii rozgraniczającej drogi 3KDG, jako obowiązującą linię zabudowy,

- 6 m, liczonej od linii rozgraniczającej drogi 1KDW, jako nieprzekraczalną linię zabudowy,

i) 9MW/U:

- wzdłuż linii rozgraniczającej drogi 3KDG, jako obowiązującą linię zabudowy,

- 5 m, liczonej od linii rozgraniczającej terenu 4ZP, jako nieprzekraczalną linię zabudowy,

- 6 m, liczonej od linii rozgraniczającej drogi 2KDW i 5KDD, jako nieprzekraczalną linię zabudowy,

j) 10MW/U - 6 m, liczonej od linii rozgraniczających drogi 6KDD oraz ciągów pieszo – rowerowych 2KDx i 3KDx, jako nieprzekraczalne linie zabudowy,

k) 11MW/U - 6 m, liczonej od linii rozgraniczających dróg 6KDD, 7KDD, jako nieprzekraczalne linie zabudowy;

2) zakazuje się realizacji obiektów nietrwale związanych z gruntem o funkcji usługowo – handlowej;

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu, ustala się:

1) parametry budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych lub usługowych, za wyjątkiem budynków objętych ochroną konserwatorską, o których mowa w ust. 2:

a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – od 2 do 4 kondygnacji,

b) rodzaj dachów:

- płaskie,

- spadziste, w tym dwuspadowe, wielospadowe lub mansardowe, wyjątkiem dachów namiotowych,

- dopuszcza się wzbogacenie formy dachu spadzistego poprzez wprowadzenie nadstawek, okien połaciowych, lukarn oraz innych podobnych,

c) kąt nachylenia połaci dachowych:

- dla dachów mansardowych – pomiędzy 20° a 70°,

- dla dachów dwuspadowych i wielospadowych – pomiędzy 35° a 45°,

- dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą zadaszeń wejść do budynków i lukarn oraz innych podobnych;

2) parametry budynków innych, niż mieszkalne, mieszkalno – usługowe lub usługowe:

a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – 1 kondygnacja,

b) rodzaj dachu – płaski lub spadzisty dwuspadowy o symetrycznym układzie połaci dachowych,

c) kąt nachylenia połaci dachowych dla dachów dwuspadowych - pomiędzy 25° a 35°;

3) wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych lub usługowych - od 8 do 16 m,

b) dla budynków innych:

- maksymalnie 5 m, w przypadku dachu spadzistego,

- maksymalnie 4 m, w przypadku dachu płaskiego,

c) dla budowli – maksymalnie 5 m;

4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 0,6;

5) maksymalną intensywność zabudowy – 1,2;

6) minimalną intensywność zabudowy – 0,2;

7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 20%.

5. Dla części terenów, o których mowa w ust. 1, zgodnie z rysunkiem planu, które położone są w obszarze strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia § 26 ust. 2 uchwały.

6. Dla części terenów, o których mowa w ust. 1, zgodnie z rysunkiem planu, które położone są w obszarze strefy pośredniej ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia § 26 ust. 4 uchwały.

7. Dla części terenów, o których mowa w ust. 1, zgodnie z rysunkiem planu, które położone są w granicach stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia § 26 ust. 9 uchwały.

8. Dla części terenów, o których mowa w ust. 1, zgodnie z rysunkiem planu, które położone są w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia § 28 ust. 2 uchwały.

§ 11. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone symbolami: **1MN/U** i **2MN/U**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe, w dowolnych proporcjach:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) zabudowa usługowa, w tym lokale handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 200 m² każdy.

2. W odniesieniu do zabytków nieruchomych, ujętych w gminnej ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia § 26 ust. 8 uchwały.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu, w odległości:

1) 1MN/U:

a) 8 m, liczonej od linii rozgraniczających drogi 1KDD,

b) 6 m, liczonej od linii rozgraniczających drogi 1KDL,

c) 4 m, liczonej od linii rozgraniczającej terenu 1ZP;

2) 2MN/U:

a) 5 m, liczonej od linii rozgraniczającej drogi 3KDD,

b) 4 m, liczonej od linii rozgraniczającej terenu 3ZP.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu, ustala się:

1) parametry budynków mieszkalnych, mieszkalno - usługowych lub usługowych:

a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – maksymalnie 3 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe,

b) rodzaj dachów:

- spadziste, w tym dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych, za wyjątkiem dachów namiotowych,

- dopuszcza się wzbogacenie formy dachu spadzistego poprzez wprowadzenie nadstawek, okien połaciowych, lukarn oraz innych podobnych,

c) kąt nachylenia połaci dachowych:

- dla dachów dwuspadowych lub wielospadowych – pomiędzy 35° a 45°,

- dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą zadaszeń wejść do budynków i lukarn oraz innych podobnych;

2) parametry budynków innych niż mieszkalne, mieszkalno – usługowe lub usługowe:

a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – maksymalnie 1 kondygnacja;

b) rodzaj dachu – płaski lub spadzisty dwuspadowy o symetrycznym układzie połaci dachowych,

c) kąt nachylenia połaci dachowych dla dachów dwuspadowych - pomiędzy 25° a 35°;

3) wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych mieszkalno – usługowych lub usługowych - maksymalnie 10 m,

b) dla budynków innych niż mieszkalne i usługowe:

- maksymalnie 5 m, w przypadku dachu spadzistego,
- maksymalnie 4 m, w przypadku dachu płaskiego,
- c) dla budowli – maksymalnie 5 m;
- 4) wielkość maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,4;
- 5) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej – 0,7;
- 6) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej – 0,05;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30 %.

5. Dla terenu 2MN/U, który położony jest w obszarze strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia § 26 ust. 2 uchwały.

6. Dla terenu 2MN/U i części terenu 1MN/U, które położone są w obszarze strefy pośredniej ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia § 26 ust. 4 uchwały.

7. Dla terenu 2MN/U, który położony jest w w granicach stanowiska archeologicznego, obowiązują ustalenia § 26 ust. 9 uchwały.

8. Dla części terenów, o których mowa w ust. 1, które położone są w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia § 28 ust. 2 uchwały.

§ 12. 1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami: 1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U, 7U, 8U i 9U, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa.

2. W odniesieniu do zabytku nieruchomego (Wieża i relikty podziemne kościoła poewangelickiego przy placu Królowej Jadwigi), wpisanego do rejestru zabytków, obowiązują ustalenia § 26 ust. 6 uchwały.

3. W odniesieniu do zabytków nieruchomych, ujętych w ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia § 26 ust. 8 uchwały.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się linie zabudowy, jak na rysunku planu, w odległości:

a) 1U:

- 6 m, liczonej od linii rozgraniczającej drogi 1KDL, jako nieprzekraczalną linię zabudowy,
- 8 m, liczonej od linii rozgraniczającej drogi 1KDD, jako nieprzekraczalną linię zabudowy,
- wzdłuż linii rozgraniczających dróg 1KDD, 1KDG i 1KDL, jako obowiązujące linie zabudowy,

b) 2U:

- 5 m, liczonej od linii rozgraniczającej drogi 1KDD, jako nieprzekraczalną linię zabudowy,
- wzdłuż linii rozgraniczających dróg 1KDD i 1KDG, jako obowiązujące linie zabudowy,
- 4 m, liczonej od linii rozgraniczających terenu 1KS, jako nieprzekraczalne linie zabudowy,

c) 3U:

- 6 m, liczonej od linii rozgraniczających dróg 1KDL i 2KDL, jako nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4 m, liczonej od linii rozgraniczających terenu 1KDx, jako nieprzekraczalne linie zabudowy,

d) 5U:

- wzdłuż linii rozgraniczających dróg 1KDD i 2KDD, jako obowiązujące linie zabudowy,
- od 2 m do 5 m, liczonej od linii rozgraniczających drogi 3KDD, jako obowiązującą linię zabudowy,
- 5 m, liczonej od linii rozgraniczającej drogi 3KDD, jako nieprzekraczalną linię zabudowy,

e) 6U:

- 3 m, liczonej od linii rozgraniczającej drogi 2KDL, jako obowiązującą linię zabudowy,
- 6 m, liczonej od linii rozgraniczających terenu 2KDx, jako nieprzekraczalne linie zabudowy,

f) 7U:

- 6 m, liczonej od linii rozgraniczających drogi 1KDW, jako nieprzekraczalne linie zabudowy,
- wzdłuż linii rozgraniczających dróg 1KDW i 3KDG, jako obowiązujące linie zabudowy,

g) 8U:

- 8 m i 6 m, liczonej od linii rozgraniczających drogi IKDGP, jako nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 6 m, liczonej od linii rozgraniczających pozostałych dróg i ciągu pieszo - rowerowego, jako nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4 m, liczonej od linii rozgraniczającej terenu 4ZP, jako nieprzekraczalną linię zabudowy,

h) 9U:

- 6 m, liczonej od linii rozgraniczających dróg 3KDL i 7KDD, jako nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 8 m, liczonej od linii rozgraniczających terenów 4KDx i 5KDx, jako nieprzekraczalną linię zabudowy
- 4 m i 8 m, liczonej od linii rozgraniczających terenu 5ZP, jako nieprzekraczalne linie zabudowy;

2) zakazuje się realizacji obiektów nietrwale związanych z gruntem o funkcji usługowo – handlowej, za wyjątkiem związanych z organizacją okazjonalnych kiermaszy i jarmarków;

3) zakazuje się, na terenie 4U, realizacji nowej zabudowy kubaturowej.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu, ustala się:

1) parametry budynków usługowych:

a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – od 2 do 4 kondygnacji,

d) rodzaj dachów:

- płaskie,
- spadziste, w tym dwuspadowe, wielospadowe lub mansardowe o symetrycznym układzie połaci dachowych, za wyjątkiem dachów namiotowych,
- dopuszcza się wzbogacenie formy dachu spadzistego poprzez wprowadzenie nadstawek, okien połaciowych, lukarn oraz innych podobnych,

e) kąt nachylenia połaci dachowych:

- dla dachów mansardowych – pomiędzy 20° a 70°,
- dla dachów dwuspadowych – pomiędzy 35° a 45°,
- dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą zadaszeń wejść do budynków i lukarn oraz innych podobnych;

2) parametry budynków innych, niż usługowe:

a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – 1 kondygnacja,

b) rodzaj dachu – płaski lub spadzisty dwuspadowy o symetrycznym układzie połaci dachowych,

c) kąt nachylenia połaci dachowych dla dachów dwuspadowych - pomiędzy 25° a 35°;

3) wysokość zabudowy:

a) dla budynków usługowych - od 9 do 16 m,

b) dla budynków innych niż usługowe:

- maksymalnie 5 m, w przypadku dachu spadzistego,
- maksymalnie 4 m, w przypadku dachu płaskiego,

c) dla budowli – maksymalnie 5 m;

4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 0,6;

5) maksymalną intensywność zabudowy – 1,2;

6) minimalną intensywność zabudowy – 0,2;

7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 20%.

6. Dla części terenów, o których mowa w ust. 1, zgodnie z rysunkiem planu, które położone są w obszarze ścisłej ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia § 26 ust. 2 uchwały.

7. Dla części terenów, o których mowa w ust. 1, zgodnie z rysunkiem planu, które położone są w obszarze strefy pośredniej ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia § 26 ust. 4 uchwały.

8. Dla części terenów, o których mowa w ust. 1, zgodnie z rysunkiem planu, które położone są w granicach stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia § 26 ust. 9 uchwały.

9. Dla części terenów, o których mowa w ust. 1, zgodnie z rysunkiem planu, które położone są w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia § 28 ust. 2 uchwały.

§ 13. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy usługowej i zieleni urządzonej**, oznaczone symbolami **1U/ZP** i **2U/ZP**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa na terenie zieleni urządzonej.

2. W odniesieniu do zabytków nieruchomych (dom przy ulicy Mickiewicza 5 i dom przy ulicy Jana Pawła 15), ujętych w gminnej ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia § 26 ust. 8 uchwały.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ustala się:

1) dla terenu 1U/ZP, linie zabudowy, jak na rysunku planu, w odległości:

- a) 8 m, liczonej od linii rozgraniczającej terenu 1MW/U, jako nieprzekraczalną linię zabudowy,
- b) 4 m, liczonej od linii rozgraniczającej terenu 1KDx, jako nieprzekraczalną linię zabudowy,
- c) pozostałe linie zabudowy, w tym obowiązujące i nieprzekraczalne, wzdłuż linii wyznaczonych przez elewacje budynku zabytkowego;

2) dla terenu 2U/ZP, zakazuje się, realizacji nowej zabudowy kubaturowej;

3) zakazuje się realizacji obiektów nietrwale związanych z gruntem o funkcji usługowo – handlowej, za wyjątkiem związanych z organizacją okazjonalnych kiermaszy i jarmarków.

4. Dla terenu 1U/ZP, w zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu, ustala się:

1) parametry budynku usługowego:

a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – 3 kondygnacje, w tym poddasze oraz dodatkowo wieża,

b) rodzaj dachów:

- spadziste, dwuspadowe lub czterospadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych, za wyjątkiem dachów namiotowych,
- wieża: spadzisty, czterospadowy,

c) kąt nachylenia połaci dachowych:

- pomiędzy 25° a 35°,
- dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą zadaszeń wejść do budynków oraz innych podobnych;

2) parametry budynków innych, niż usługowe:

a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – 1 kondygnacja,

b) rodzaj dachu – płaski, spadzisty dwuspadowy lub czterospadowy o symetrycznym układzie połaci dachowych, za wyjątkiem dachów namiotowych,

c) kąt nachylenia połaci dachowych dla dachów dwuspadowych lub czterospadowych - pomiędzy 25° a 35°;

3) wysokość zabudowy:

a) dla budynków usługowych – max. 12 m (parametr nie uwzględnia wieży),

b) dla budynków innych niż usługowe:

- maksymalnie 5 m, w przypadku dachu spadzistego,
- maksymalnie 4 m, w przypadku dachu płaskiego,

c) dla budowli – maksymalnie 5 m;

4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 0,6;

5) maksymalną intensywność zabudowy – 1,2;

6) minimalną intensywność zabudowy – 0,2;

7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 50%.

5. Dla terenu 2U/ZP, który położony jest w obszarze strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia § 26 ust. 2 uchwały.

6. Dla terenu 1U/ZP, który położony jest w obszarze strefy pośredniej ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia § 26 ust. 4 uchwały.

7. Dla części terenów 1U/ZP i 2U/ZP, które położone są w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia § 28 ust. 2 uchwały.

§ 14. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy usług kultu religijnego**, oznaczone symbolami **1UKr** i **2UKr**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe – usługi kultu religijnego.

2. W odniesieniu do zabytków nieruchomych, wpisanych do rejestru zabytków (Kościół pw. Podwyższenia Krzyża, d. kaplica staroluterańska, ul. Wojska Polskiego 6a i Kościół pod wezwaniem Ducha Świętego, ul. Armii Krajowej), obowiązują ustalenia § 26 ust. 6 uchwały.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się linie zabudowy, jak na rysunku planu, w odległości:

a) 1UKr - 4 m, liczonej od linii rozgraniczających terenu drogi 2KDL i terenu 3ZP, jako nieprzekraczalne linie zabudowy,

b) 2UKr – wzdłuż linii rozgraniczających dróg 2KDG i 3KDG, jako obowiązujące linie zabudowy;

2) zakazuje się realizacji obiektów nietrwale związanych z gruntem o funkcji usługowo – handlowej, za wyjątkiem związanych z organizacją okazjonalnych kiermaszy i jarmarków.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu, ustala się:

1) parametry budynków:

a) rodzaj dachu - spadzisty o symetrycznym układzie połaci dachowych, za wyjątkiem dachów namiotowych,

b) kąt nachylenia połaci dachowych - pomiędzy 40° a 50°,

2) wysokość zabudowy:

a) dla budynków – maksymalnie 20 m,

b) dla budowli – maksymalnie 20 m;

3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 0,8;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 5%.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, które położone są w obszarze strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia § 26 ust. 2 uchwały.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, które położone są w granicach stanowiska archeologicznego, obowiązują ustalenia § 26 ust. 9 uchwały.

7. Dla terenu 1UKr, który położony jest w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia § 28 ust. 2 uchwały.

§ 15. 1. Wyznacza się **teren drogi głównej ruchu przyspieszonego**, oznaczony symbolem **1KDGP**, dla którego obowiązuje przeznaczenie podstawowe - droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego.

2. Dla terenu 1KDGP, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się, zgodnie z rysunkiem planu, szerokość drogi – minimum 13,5 m, w liniach rozgraniczających.

3. Dla terenu 1KDGP, który położony jest w obszarze strefy pośredniej ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia § 26 ust. 4 uchwały;

4. Dla części terenu 1KDGP, która położona jest w granicach stanowiska archeologicznego, obowiązują ustalenia § 26 ust. 9 uchwały

§ 16. 1. Wyznacza się **tereny dróg głównych**, oznaczone symbolami **1KDG**, **2KDG** i **3KDG**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe – drogi publiczne klasy głównej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, zgodnie z rysunkiem planu, szerokość drogi:

- 1) 1KDG - minimum 10,60 m, w liniach rozgraniczających;
- 2) 2KDG – szerokość zmienna, maksymalnie 20 m, w liniach rozgraniczających;
- 3) 3KDG - minimum 13,20 m, w liniach rozgraniczających;

3. Dla terenów dróg 1KDG i 2KDG oraz części terenu drogi 3KDG, które położone są w obszarze strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia § 26 ust. 2 uchwały.

4. Dla części terenu drogi 3KDG, która położona jest w obszarze strefy pośredniej ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia § 26 ust. 4 uchwały.

5. Dla terenów dróg 1KDG i 2KDG oraz części terenu drogi 3KDG, które położone są w granicach stanowiska archeologicznego, obowiązują ustalenia § 26 ust. 9 uchwały.

6. Dla części terenu drogi 1KDG, która położona jest w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia § 28 ust. 2 uchwały.

§ 17. 1. Wyznacza się tereny dróg lokalnych, oznaczone symbolami **1KDL, 2KDL i 3KDL**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe - drogi publiczne kasy lokalnej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, zgodnie z rysunkiem planu, szerokość drogi:

- 1) 1KDL - minimum 11,30 m, w liniach rozgraniczających;
- 2) 2KDL - minimum 11,20 m, w liniach rozgraniczających;
- 3) 3KDL – szerokość zmienna od 5 m do 16,9 m w liniach rozgraniczających.

3. Dla części terenów dróg 1KDL i 2KDL, które położone są w obszarze strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia § 26 ust. 2 uchwały.

4. Dla terenu 3KDL oraz części terenów dróg 1KDL, 2KDL, które położone są w obszarze strefy pośredniej ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia § 26 ust. 4 uchwały.

5. Dla części terenów dróg 1KDL, 2KDL, które położone są w granicach stanowiska archeologicznego, obowiązują ustalenia § 26 ust. 9 uchwały.

6. Dla części terenów dróg 1KDL, 2KDL i terenu 3KDL, które położone są w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia § 28 ust. 2 uchwały.

§ 18. 1. Wyznacza się tereny dróg dojazdowych, oznaczone symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD i 7KDD**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe - drogi publiczne klasy dojazdowej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, zgodnie z rysunkiem planu, szerokość drogi:

- 1) 1KDD - minimum 10,20 m, w liniach rozgraniczających;
- 2) 2KDD - minimum 17 m, w liniach rozgraniczających, z uwzględnieniem ustaleń § 31 ust. 2 uchwały;
- 3) 3KDD - minimum 8 m, w liniach rozgraniczających;
- 4) 4KDD - minimum 6,8 m, w liniach rozgraniczających, z uwzględnieniem ustaleń § 31 ust. 2 uchwały;
- 5) 5KDD - minimum 5,8 m, w liniach rozgraniczających;
- 6) 6KDD - 12 m, w liniach rozgraniczających;
- 7) 7KDD - minimum 15,30 m, w liniach rozgraniczających.

3. Dla terenów dróg 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD oraz części terenu 6KDD, które położone są w obszarze strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia § 26 ust. 2 uchwały.

4. Dla terenów 5KDD i 7KDD oraz części terenu 6KDD, które położone są w obszarze strefy pośredniej ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia § 26 ust. 4 uchwały.

5. Dla terenów dróg 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD oraz części terenu 6KDD, które położone są w granicach stanowiska archeologicznego, obowiązują ustalenia § 26 ust. 9 uchwały.

6. Dla terenów dróg, o których mowa w ust. 1, zgodnie z rysunkiem planu, które położone są w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia § 28 ust. 2 uchwały.

§ 19. 1. Wyznacza się **tereny dróg wewnętrznych**, oznaczone symbolami **1KDW** i **2KDW**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe - drogi wewnętrzne.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, zgodnie z rysunkiem planu, szerokość drogi:

- 1) 1KDW - minimum 5,4 m, w liniach rozgraniczających;
- 2) 2KDW - minimum 7,4 m, w liniach rozgraniczających.

3. Dla części terenu 1KDW, która położona jest w obszarze strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia § 26 ust. 2 uchwały.

4. Dla terenu 2KDW oraz części terenu 1KDW, które położone są w obszarze strefy pośredniej ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia § 26 ust. 4 uchwały.

5. Dla części terenu 1KDW, która położona jest w granicach stanowiska archeologicznego, obowiązują ustalenia § 26 ust. 9 uchwały.

§ 20. 1. Wyznacza się **tereny ciągów pieszo - rowerowych**, oznaczone symbolami **1KDx**, **2KDx**, **3KDx**, **4KDx** i **5KDx**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe - tereny publicznie dostępnych ciągów pieszo - rowerowych.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, zgodnie z rysunkiem planu, szerokość drogi:

- 1) 1KDx - minimum 2,80 m, w liniach rozgraniczających;
- 2) 2KDx - minimum 7,70 m, w liniach rozgraniczających;
- 3) 3KDx - minimum 8 m, w liniach rozgraniczających;
- 4) 4KDx - szerokość zmienna, maksymalnie 2,5 m, w liniach rozgraniczających;
- 5) 5KDx - szerokość zmienna, od 3,7 m do 6,5 m w liniach rozgraniczających.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, które położone są w obszarze strefy pośredniej ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia § 26 ust. 4 uchwały.

4. Dla części terenów 2KDx i 3KDx, które położone są w granicach stanowiska archeologicznego, obowiązują ustalenia § 26 ust. 9 uchwały.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, zgodnie z rysunkiem planu, które położone są w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia § 28 ust. 2 uchwały.

§ 21. 1. Wyznacza się **tereny obsługi komunikacji**, oznaczone symbolami **1KS** i **2KS**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe - tereny parkingów i garaży.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów nietrwale związanych z gruntem o funkcji usługowo – handlowej.

3. Dla terenu 1KS i części terenu 2KS, które położone są w obszarze strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia § 26 ust. 2 uchwały.

4. Dla części terenu 2KS, który położony jest w obszarze strefy pośredniej ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia § 26 ust. 4 uchwały.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, które położone są w granicach stanowiska archeologicznego, obowiązują ustalenia § 26 ust. 9 uchwały.

6. Dla części terenów, o których mowa w ust. 1, zgodnie z rysunkiem planu, które położone są w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia § 28 ust. 2 uchwały.

§ 22. 1. Wyznacza się **tereny zieleni urządzonej**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZP**, **4ZP** i **5ZP**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe – zieleń urządzona.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zakazuje się realizacji nowej zabudowy kubaturowej.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, które położone są w obszarze strefy pośredniej ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia § 26 ust. 4 uchwały.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, które stanowią przestrzenie publiczne, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 27 ust. 3 uchwały.

§ 23. 1. Wyznacza się **tereny zieleni urządzonej**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **2ZP** i **3ZP**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe – zieleń urządzona.

2. Dla terenów 2ZP i 3ZP, tj. terenów dawnych cmentarzy ewangelickich, ujętych w ewidencji zabytków, w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakazuje się zachowanie, ochronę i rewaloryzację zagospodarowania terenów, jako terenów zielonych;
- 2) nakazuje się utrwalanie informacji o pierwotnej funkcji terenu, poprzez umieszczenie na jego obszarze odpowiedniej informacji;
- 3) zakazuje się realizacji nowej zabudowy kubaturowej;
- 4) zakazuje się podziału terenów;
- 5) dopuszcza się przebudowę lub rozbudowę istniejącego budynku usługowego, usytuowanego na terenie 2ZP.

3. Dla terenu 2ZP, w zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) wysokość zabudowy dla istniejącego budynku usługowego – max. 5 m;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 0,1;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 70%.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, które położone są w obszarze strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia § 26 ust. 2 uchwały.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, które położone są w granicach stanowiska archeologicznego, obowiązują ustalenia § 26 ust. 9 uchwały.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, które stanowią przestrzenie publiczne, obowiązują ustalenia, o których mowa odpowiednio w § 27 ust. 3 uchwały.

7. Dla części terenów, o których mowa w ust. 1, zgodnie z rysunkiem planu, które położone są w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia § 28 ust. 2 uchwały.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Zasady kształtowania krajobrazu.

§ 24. 1. W zakresie zasad kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych i architektonicznych, umożliwiających osobom niepełnosprawnym, dostęp do obiektów użyteczności publicznej oraz terenów publicznych;
- 2) zakazuje się lokalizowania tablic i urządzeń reklamowych – emitujących zmienne obrazy;
- 3) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń związanych z obsługą ustalonego w planie przeznaczenia terenu, jak: obiekty i urządzenia małej architektury i infrastruktury technicznej - o wysokości maksymalnej 5 m, powierzchnie jezdne, postojowe, piesze, podjazdy, miejsca na odpady komunalne, wiaty, zadaszenia, garaże, zieleń urządzona, o ile pozostałe ustalenia w planie nie stanowią inaczej.

2. W zakresie zasad sytuowania obiektów budowlanych:

- 1) obejmuje się ochroną historyczną oś kompozycyjną, oznaczoną na rysunku planu, zakazuje się przesłania widoku na zabytkową dominantę krajobrazową – wieżę kościoła poewangelickiego, przy realizacji nowej zabudowy;
- 2) opuszcza się: nadbudowę, przebudowę, remont lub zmianę sposobu użytkowania obiektów budowlanych istniejących, wykraczających poza wyznaczoną nieprzekraczalną lub obowiązującą linię zabudowy, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń zawartych w planie;
- 3) dopuszcza się sytuowanie następujących obiektów budowlanych przy granicy działki budowlanej, z uwzględnieniem nieprzekraczalnych lub obowiązujących linii zabudowy wyznaczonych w planie:
 - a) garaży na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) budynków gospodarczych, o ile ich realizacja została dopuszczona na danym terenie,
 - c) budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej,

d) budynków mieszkalnych wielorodzinnych, usługowych i mieszkalno – usługowych w zabudowie pierzejowej.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy, kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów:

- 1) zakazuje się stosowania, jako materiałów zewnętrznego wykończenia elewacji i dachów stromych: blachy falistej, trapezowej, okładzin z tworzyw sztucznych typu siding i płyt warstwowych oraz w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej - blachy dachówkopodobnej;
- 2) zakazuje się realizacji obiektów tymczasowych, kontenerów, garaży, przyczep lub kiosków, dla których blacha stanowi element wykończeniowy;
- 3) zakazuje się realizacji budynków z bali drewnianych I stosowania pokryć dachowych w formie strzechy;
- 4) dopuszcza się stosowanie okładzin z tworzyw sztucznych imitujących naturalne materiały jak kamień I drewno;
- 5) dopuszcza się, dla istniejących budynków, posiadających przed wejściem w życie planu odmienną geometrię dachu niż wskazano w ustaleniach planu, zastosowanie dotychczasowej geometrii w przypadku remontu dachu, przebudowy poddasza lub rozbudowy istniejącego budynku.

4. Wysokości budowli, ustalone w Rozdziale 2 uchwały, nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, dla których obowiązują przepisy odrębne, w tym dotyczące wysokości masztów.

5. W przypadku lokalizacji w obszarze planu stałych lub czasowych obiektów o wysokości równej lub wyższej niż 50 m nad poziomem terenu, należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

§ 25. 1. W zakresie ogólnych zasad ochrony środowiska:

- 1) nakazuje się, w przypadku dokonania odkrycia kopalnianych szczątków roślin lub zwierząt, powiadomienie właściwych służb, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakazuje się ochronę i konserwację istniejącego wartościowego drzewostanu;
- 3) zakazuje się realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności, zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem realizacji inwestycji celu publicznego oraz związanych z przeznaczeniem podstawowym dopuszczonym dla terenów wydzielonych w planie;
- 4) zakazuje się realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności, której oddziaływanie powodować może ponadnormatywne obciążenia środowiska naturalnego w zakresie emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, substancji złośliwych oraz niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego, poza granicami własności terenu, do której inwestor ma tytuł prawny;
- 5) zakazuje się lokalizowania biogazowni oraz urządzeń do wykorzystania energii wiatrowej.

2. W zakresie zasad ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem, nakazuje się:

- 1) stosowanie instalacji i procesów technologicznych zgodnie z dostępną techniką z zastosowaniem hermetyzacji oraz urządzeń ograniczających emisję zanieczyszczeń do powietrza, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) stosowanie w celach grzewczych paliw gwarantujących zachowanie dopuszczonych stężeń lub wartości odniesienia emitowanych zanieczyszczeń w powietrzu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W zakresie zasad ochrony przed hałasem:

- 1) zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, o których mowa w przepisach odrębnych, na terenach oznaczonych symbolami:
 - a) 1MW, 2MW i 3MW - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej I zamieszkania zbiorowego,
 - b) 1MN i 2MN- - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - c) 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U, 6MW/U, 7MW/U 8MW/U, 9MW/U 10MW/U i 11MW/U, – jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych,
 - d) 1MN/U i 2MN/U– jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej, realizowanej w ramach przeznaczenia uzupełniającego na terenach o innym przeznaczeniu podstawowym, obowiązuje zastosowanie przez inwestora rozwiązań technicznych ograniczających uciążliwość emisji hałasu (np. okna i ściany o podwyższonej izolacyjności akustycznej), w celu zapewnienia dopuszczalnych poziomów hałasu, o których mowa w przepisach odrębnych;

3) dla obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, realizowanych w ramach przeznaczenia uzupełniającego na terenach o innym przeznaczeniu podstawowym, obowiązuje zastosowanie przez inwestora rozwiązań technicznych ograniczających uciążliwość emisji hałasu (np. okna i ściany o podwyższonej izolacyjności akustycznej), w celu zapewnienia dopuszczalnych poziomów hałasu, o których mowa w przepisach odrębnych, za wyjątkiem obiektów zabytkowych;

4. W zakresie zasad ochrony powierzchni ziemi oraz ochrony środowiska przed odpadami:

1) nakazuje się gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych, zgodnie z regulacjami obowiązującymi w gminie;

2) zakazuje się lokalizacji oraz zagospodarowania terenu pod inwestycje związane z:

a) gospodarowaniem odpadami (odzysk, unieszkodliwianie, przetwarzanie, składowanie i zbieranie odpadów),

b) logistyką (jak magazyny, składy i bazy), sprzedażą paliw oraz pojazdów mechanicznych, w tym komisów samochodowych, naprawą samochodów i motocykli, obsługą transportu, obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi pojazdów mechanicznych, demontażem pojazdów, punktów skupu i składowania surowców wtórnych oraz zakładów stolarskich (jak przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskich;

3) dopuszcza się wykorzystanie dla potrzeb niwelacji terenu mas ziemnych, stanowiących grunt rodzimy, usuwany lub przemieszczany, w związku z realizacją przedsięwzięcia lub realizacją elementów zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem przepisów o ograniczeniu zmian naturalnego ukształtowania.

5. W zakresie zasad ochrony wód:

1) nakazuje się zabezpieczenie terenów przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu i wód gruntowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) zakazuje się prowadzenia gospodarki odpadami i gospodarki ściekowej wpływającej negatywnie na wody gruntowe, w tym zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do cieków wodnych.

6. W zakresie zasad ochrony terenów zieleni i wartości krajobrazowych:

1) nakazuje się zachowanie ukształtowania terenów 2ZP i 3ZP, położonych w zespołach zieleni;

2) nakazuje się ochronę historycznych terenów zieleni oraz ochronę starodrzewu;

3) nakazuje się zabezpieczenie w czasie prowadzenia robot budowlanych ziemnych lub terenowych, pni, brył korzeniowych i koron drzew, będących w zasięgu sprzętu budowlanego;

4) nakazuje się wykonywanie prac ziemnych w rejonie bryły korzeniowej wyłącznie ręcznie;

5) nakazuje się prowadzenie instalacji w obrębie bryły korzeniowej metodą tunelingu, przeciskiem sterowanym poniżej korzeni;

6) dopuszcza się wprowadzanie nowych form zieleni z wykorzystaniem rodzimego składu gatunkowego.

7. W zakresie bezpieczeństwa ludzi i mienia, należy brać pod uwagę przy realizacji inwestycji, iż obszar objęty planem, oznaczony na rysunku planu, położony jest w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w § 28 ust. 2 uchwały.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 26. 1. Obejmuje się ochroną konserwatorską zespół urbanistyczno – krajobrazowy miasta Żagania wpisany do rejestru zabytków pod nr 70 i 2169, oznaczony na rysunku planu, dla którego ustala się strefę ścisłej ochrony konserwatorskiej.

2. W granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej, o której mowa w ust. 1, obowiązują zasady konserwatorskie, wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności:

1) w zakresie zasad kształtowania nawierzchni drogowych obowiązują zasady ujęte w § 31 ust. 2 uchwały;

2) nakazuje się wprowadzanie nowej zabudowy z uwzględnieniem historycznego zagospodarowania i parcelacji terenu;

3) zakazuje się podejmowania działań mogących powodować degradację chronionych wartości obszaru, w tym wprowadzania nowej zabudowy o lokalizacji, proporcjach, gabarytach i ukształtowaniu niedostosowanym do sąsiedniej zabudowy historycznej oraz ukształtowania zabytkowego układu miejskiego, w szczególności pawilony handlowe;

- 4) zakazuje się zmian historycznego ukształtowania terenu, w szczególności podwyższania poziomu terenu przy budynkach historycznych;
- 5) zakazuje się lokowania anten satelitarnych, klimatyzatorów, rur wentylacyjnych, spalinowych oraz innych tego typu urządzeń w miejscach widocznych od strony przestrzeni publicznych;
- 6) zakazuje się umieszczania reklam wielkogabarytowych oraz obiektów masztowych;
- 7) zakazuje się umieszczania murali i graffiti.

3. Obejmuje się ochroną konserwatorską pozostały obszar objęty planem, poza granicą zespołu, o którym mowa w ust. 1, jako część obszaru wpisanego do rejestru zabytków pod nr 2169, wyznaczonego w promieniu 1 km od granicy zespołu urbanistyczno - krajobrazowego miasta Żagania i ustala się na tym obszarze strefę pośredniej ochrony konserwatorskiej.

4. W granicach strefy pośredniej ochrony konserwatorskiej, o której mowa w ust. 3, obowiązują zasady konserwatorskie, wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności:

- 1) w zakresie zasad kształtowania nawierzchni drogowych na terenach dróg 1KDL i 2KDL obowiązują zasady ujęte w § 31 ust. 2 uchwały;
- 2) nakazuje się dostosowanie nowych obiektów do historycznej kompozycji przestrzennej oraz gabarytów i wysokości sąsiadującej zabudowy zabytkowej, przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej;
- 3) zakazuje się lokowania anten satelitarnych, klimatyzatorów, rur wentylacyjnych, spalinowych oraz innych tego typu urządzeń w miejscach widocznych od strony przestrzeni publicznych.

5. Na obszarze objętym planem występują następujące zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków:

- 1) Kościół pw. Podwyższenia Krzyża (d. kaplica starołuterańska), ul. Wojska Polskiego 6a – nr rejestru zabytków L-229/A;
- 2) Wieża kościoła poewangelickiego, pl. Królowej Jadwigi – nr rejestru zabytków 3337;
- 3) Kościół pod wezwaniem Ducha Świętego, ul. Armii Krajowej – nr rejestru zabytków 340.

6. W stosunku do zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru zabytków, o których mowa w ust. 5, obowiązują zasady ochrony konserwatorskiej, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz następujące zasady ochrony:

- 1) nakazuje się ochronę i rewaloryzację zabytkowej formy i substancji obiektów;
- 2) nakazuje się, w przypadku remontu elewacji, utrwalanie historycznej nazwy własnej lub funkcji obiektu przez umieszczenie tablicy informacyjnej w widocznym miejscu na elewacji frontowej;
- 3) nakazuje się przeprowadzenie badań stratygraficznych elewacji tynkowanych i klatek schodowych przed podjęciem prac remontowych;
- 4) zakazuje się podejmowania działań mających negatywny wpływ na wartości historyczne, w szczególności zakazuje się nadbudowy i rozbudowy;
- 5) zakazuje się umieszczania anten satelitarnych, klimatyzatorów, rur wentylacyjnych, spalinowych i innych tego typu urządzeń;

7. Obejmuje się ochroną konserwatorską, w niniejszym planie, następujące zabytki nieruchome ujęte w gminnej ewidencji zabytków:

- 1) Dawny cmentarz ewangelicki, ul. Jana Pawła II;
- 2) Cmentarz przykościelny (d. ewangelicki) pl. Królowej Jadwigi;
- 3) Dom, ul. Armii Krajowej 3;
- 4) Dom, ul. Armii Krajowej 5;
- 5) Dom, ul. Armii Krajowej 7 (d.11);
- 6) Dom, ul. Armii Krajowej 13;
- 7) Dom, ul. Armii Krajowej 17;
- 8) Dom, ul. Armii Krajowej 19;
- 9) Dom, ul. Armii Krajowej 25;
- 10) Willa, ul. Cecylii 1;

- 11) Dom, ul. Długa 21;
- 12) Dom, ul. Jana Pawła II 14;
- 13) Dom, ul. Jana Pawła II 15;
- 14) Kamienica, ul. Jana Pawła II 16/17;
- 15) Dom, ul. Jana Pawła II 19;
- 16) Poczta, ul. Jana Pawła II 22/23;
- 17) Dom, ul. Mickiewicza 1;
- 18) Dom, ul. Mickiewicza 5;
- 19) Dom, ul. Mickiewicza 22;
- 20) Dom, pl. Królowej Jadwigi 1-2;
- 21) Dom, pl. Królowej Jadwigi 3;
- 22) Dawna szkoła ewangelicka ob. Dom, pl. Królowej Jadwigi 6-6a;
- 23) Dom, ul. Pomorska 7;
- 24) Dom, ul. Pomorska 8;
- 25) Dom, ul. Pomorska 11;
- 26) Dom, ul. Pomorska 12;
- 27) Dom, ul. Pomorska 13;
- 28) Dom, ul. Pomorska 14;
- 29) Dom, ul. Wojska Polskiego 2-2a;
- 30) Dom, ul. Wojska Polskiego 3;
- 31) Dom, ul. Wojska Polskiego 3a;
- 32) Budynek mieszkalny, ul. Wojska Polskiego 4;
- 33) Dom, ul. Wojska Polskiego 5;
- 34) Dom, ul. Wojska Polskiego 5a, 5b;
- 35) Dom, ul. Wojska Polskiego 6;
- 36) Szkoła Podstawowa, ul. Wojska Polskiego 7;
- 37) Sala gimnastyczna, ul. Wojska Polskiego 7;
- 38) Dom, ul. Wojska Polskiego 11.

8. W stosunku do zabytków nieruchomości ujętych w gminnej ewidencji zabytków, o których mowa w ust. 7, obowiązują zasady ochrony konserwatorskiej, uwzględniające w szczególności następujące ustalenia:

- 1) nakazuje się zachowanie, ochronę i rewaloryzację historycznej formy obiektów, w szczególności w zakresie bryły, wysokości, geometrii dachu, historycznej kompozycji elewacji widocznych od strony przestrzeni publicznych;
- 2) zakazuje się podejmowania działań mających negatywny wpływ na wartości historyczne;
- 3) zakazuje się umieszczania anten satelitarnych, klimatyzatorów, rur wentylacyjnych, spalinowych oraz innych tego typu urządzeń na fasadach i elewacjach budynków eksponowanych od strony przestrzeni publicznych;
- 4) zakazuje się przysyłanie historycznych dekoracji elewacji lub detali architektonicznych elementami reklamowo - informacyjnymi;
- 5) zakazuje się umieszczania murali i graffiti;
- 6) zakazuje się ocieplania elewacji frontowych oraz innych, posiadających zabytkowy detal architektoniczny lub wykończenie cegłą licową przeznaczoną do ekspozycji;
- 7) dopuszcza się wymianę stolarki okiennej i drzwiowej jedynie pod warunkiem odwzorowania stolarki historycznej pod względem formy zewnętrznej;

- 8) w przypadku remontu elewacji budynku dawnej szkoły ewangelickiej przy pl. Królowej Jadwigi 6-6a nakazuje się ochronę i utrwalenie historycznej nazwy własnej lub funkcji obiektu, poprzez umieszczenie w widocznym miejscu, na elewacji frontowej, jego dawnej nazwy własnej lub określenie funkcji;
- 9) w przypadku terenów dawnych cmentarzy, nakazuje się zachowanie, ochronę i rewaloryzację sposobu zagospodarowania, jako terenów zieleni, z uwzględnieniem § 25 ust. 6.

9. Na obszarze objętym planem występują następujące stanowiska archeologiczne, dla których obowiązują zasady ochrony wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) Żagań, AZP 68-12/147;
- 2) Żagań, AZP 68-12/148;
- 3) Żagań, AZP 69-12/12.

10. Dla budynku lub jego części, które zostaną skreślone z gminnej ewidencji zabytków, ustalenia określone w ust. 8 - nie obowiązują.

Rozdział 6.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 27. 1. Do przestrzeni publicznych w planie zalicza się:

- 1) tereny dróg publicznych i ciągów pieszo - rowerowych;
- 2) tereny zieleni urządzonej.

2. Na terenach przestrzeni publicznych, o których mowa w ust. 1 pkt 1:

- 1) nakazuje się:
 - a) zapewnienie ogólnodostępności,
 - b) likwidację barier technicznych i architektonicznych poprzez stosowanie rozwiązań umożliwiających korzystanie z nich osobom z różnego typu niepełnosprawnością,
 - c) stosowanie rozwiązań technicznych i architektonicznych umożliwiających korzystanie z tych terenów przez pieszych i rowerzystów,
 - d) realizację przejść pieszych w poziomie jezdni z różnicami poziomów niwelowanymi pochylniami,
 - e) realizację elementów użytkowych, w szczególności lamp oświetleniowych, ławek i małych koszy na śmieci;
- 2) zakazuje się umieszczania tymczasowych obiektów usługowo – handlowych, za wyjątkiem związanych z organizacją okazjonalnych kiermaszy i jarmarków;
- 3) dopuszcza się realizację zieleni o charakterze dekoracyjnym oraz obiektów małej architektury lub urządzeń sportowo – rekreacyjnych o wysokości maksymalnej 5 m, o ile nie kolidują z przeznaczeniem podstawowym terenu.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 pkt 2, ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) zakazuje się umieszczania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, za wyjątkiem związanych z organizacją okazjonalnych kiermaszy i jarmarków;
- 2) zakazuje się grodzenia terenu lub działki, za wyjątkiem miejsc przeznaczonych na place zabaw oraz rekreację sportową;
- 3) dopuszcza się realizację naturalnych lub utwardzonych ścieżek pieszych lub rowerowych, placów, miejsc postojowych, zieleni o charakterze dekoracyjnym oraz obiektów małej architektury lub urządzeń sportowo – rekreacyjnych o wysokości maksymalnej 5 m, o ile nie kolidują z przeznaczeniem podstawowym terenu.

Rozdział 7.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów.

§ 28. 1. Część obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, wpisuje się w granice obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat), dla którego obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych.

2. Dla terenów położonych w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, o którym mowa w ust. 1, obowiązuje prowadzenie racjonalnej polityki przestrzennej, mającej na celu dbałość o życie, zdrowie i mienie ludzi poprzez minimalizowanie ryzyka powodziowego, w szczególności:

- 1) nakazuje się wyniesienie poziomu zerowego budynków ponad poziom wód powodziowych;
- 2) nakazuje się stosowanie materiałów wodoodpornych oraz zabezpieczenie instalacji i przyłączy technicznych przed uszkodzeniem w czasie zalania;
- 3) przy przebudowie lub odbudowie budynków istniejących nakazuje się modernizację konstrukcji przy użyciu materiałów odpornych na zalanie;
- 4) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnej;
- 5) zakazuje się wydzielania działek pod stacje transformatorowe.

3. Część obszaru objętego planem wpisuje się w granice obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% (raz na 500 lat), dla którego, w obecnym stanie prawnym, nie obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych.

Rozdział 8.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem.

§ 29. 1. Ustala się ogólne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) każdą powstającą w wyniku podziału działkę, stanowiącą odrębną nieruchomość, należy wydzielać zgodnie z przeznaczeniem ustalonym planem oraz przepisami odrębnymi;
- 2) należy uwzględnić istniejące i projektowane uzbrojenie techniczne, z zachowaniem pasów eksploatacyjnych, określonych przepisami odrębnymi.

2. Określa się następujące parametry nowo wydzielanych działek:

1) minimalne powierzchnie działek:

- a) 700 m², dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,
- b) 1500 m², dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami;
- c) dla pozostałych terenów – nie określa się minimalnych powierzchni działek,
- d) 25 m², pod realizację infrastruktury technicznej;

2) minimalne fronty działek:

- a) 19 m - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- b) 22 m - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej z usługami;
- c) dla pozostałych terenów – nie określa się szerokości frontów działek,
- d) 5 m, pod realizację infrastruktury technicznej;

3) kąt położenia granic działek, w stosunku do pasa drogowego:

- a) powinien zawierać się w przedziale od 80° do 100°,
- b) dopuszcza się inny kąt położenia granic działek, gdy podział na działki wynika z przecięcia się ulic pod kątem ostrym.

3. Parametry nowo wydzielanych działek, określone w ust. 2, nie obowiązują dla terenów położonych w obszarze strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej, dla których należy uwzględnić historyczne zagospodarowanie i parcelację terenu.

4. Dopuszcza się, pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, wydzielanie działek o parametrach wynikających z planowanej funkcji, z terenów o innym przeznaczeniu.

5. W przypadku wydzielania działek zabudowanych, należy uwzględnić określone dla poszczególnych terenów parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu.

6. Dla działek wydzielanych pod zabudowę w drugiej linii zabudowy w stosunku do drogi, parametr szerokości frontu działki nie obowiązuje.

7. Nie wyznacza się obszarów, dla których wymagane jest dokonanie scalenia i podziału nieruchomości.

Rozdział 9.

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

§ 30. 1. Wyznacza się strefę ochrony sieci kanalizacyjnej, o szerokości 4 m od skrajni przewodu kanalizacyjnego, w granicach której zakazuje się lokalizacji budynków oraz sadzenia drzew.

2. Wyznacza się pasy technologiczne wzdłuż linii elektroenergetycznych kablowych SN I nn-0,4 kV – 0,5 m (po 0,25 m po każdej stronie od osi linii).

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

§ 31. 1. W zakresie warunków powiązań układu komunikacyjnego, ustala się podstawową obsługę komunikacyjną poprzez drogi publiczne, zlokalizowane w południowej i zachodniej części planu, to jest ulicę Nowogródzką, Jana Pawła II i Armii Krajowej, w powiązaniu z innymi drogami publicznymi zlokalizowanymi w obszarze planu.

2. W zakresie zasad kształtowania nawierzchni drogowych w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej oraz dla terenów dróg 1KDL i 2KDL, obowiązuje:

- 1) zachowanie, remont lub uzupełnienie nawierzchni historycznych;
- 2) zachowanie historycznych szerokości i przekrojów ciągów komunikacyjnych;
- 3) odtwarzanie lub nawiązanie nową nawierzchnią do nawierzchni historycznych, w przypadku nie zachowania nawierzchni historycznej.

3. W zakresie systemu parkowania pojazdów obowiązuje:

- 1) zapewnienie miejsc postojowych w ilości:
 - a) lokale mieszkalne – 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie,
 - b) biura, urzędy – 1,5 miejsca postojowego na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - c) obiekty handlowe - 1 miejsce postojowe na 40 m² powierzchni użytkowej,
 - d) restauracje, kawiarnie - 1 miejsce postojowe na 4 miejsca siedzące,
 - e) hotele, pensjonaty - 1 miejsce postojowe na 4 miejsca noclegowe,
 - f) domy kultury, świetlice, kina, kluby, biblioteki – 1 miejsce postojowe na 10 miejsc siedzących,
 - g) przychodnie zdrowia, gabinety lekarskie, salony fryzjerskie i kosmetyczne – 1,5 miejsca postojowego na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - h) szkoły, przedszkola, żłobki – 1,5 miejsca postojowego na 100 m² powierzchni użytkowej;
- 2) zabezpieczenie miejsc postojowych dla osób posiadających karty parkingowe:
 - a) na terenach dróg publicznych - zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) na terenach pozostałych - minimum jednego miejsca postojowego na każde 10 miejsc wyliczonych według wskaźników określonych w pkt 1, przy czym obowiązek realizacji pierwszego miejsca następuje powyżej 10 stanowisk postojowych;
- 3) w przypadku występowania na terenie jednej działki budowlanej różnych funkcji, wymagane ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych, o których mowa w pkt 1, należy odpowiednio sumować;
- 4) miejsca postojowe mogą być wykonane na parkingach lub w garażach.

§ 32. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dla obiektów technicznych i urządzeń liniowych uzbrojenia przebiegającego przez tereny działek nakazuje się zapewnienie dostępu w celu dokonania bieżących konserwacji i napraw;
- 2) wszelkie obiekty przewidziane do budowy, przebudowy lub remontu w zblizeniu lub na skrzyżowaniu z infrastrukturą techniczną podlegają przepisom odrębnym.
- 3) zakazuje się lokalizowania zabudowy, urządzania stałych składów i magazynów oraz dokonywania trwałych nasadzeń (drzewa, krzewy) w pasach technicznych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 4) zakazuje się realizacji linii elektroenergetycznych napowietrznych;
- 5) dopuszcza się wydzielanie niezbędnych działek, w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, na terenach o innym przeznaczeniu, z wyłączeniem terenów położonych w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.

2. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się źródło zasilania - z istniejącej sieci elektroenergetycznej lub poprzez jej budowę, przebudowę lub remont, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem § 30 ust. 2;

2) dopuszcza się pozyskiwanie energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii o mocy do 40 kW, z uwzględnieniem § 25 ust. 1 pkt 5, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) ustala się źródło zasilania - z istniejącej rozdzielczej sieci wodociągowej lub poprzez jej budowę, przebudowę lub remont, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) nakazuje się uwzględnienie warunków dostępności wody dla celów przeciwpożarowych, w tym poprzez budowę hydrantów zewnętrznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie gromadzenia i odprowadzenia ścieków:

1) ustala się odprowadzenia ścieków do istniejącej sieci kanalizacyjnej lub poprzez jej budowę, przebudowę lub remont, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) zakazuje się wykonywania lokalnych lub tymczasowych odbiorników ścieków bytowo – gospodarczych (jak osadniki bezodpływowe, oczyszczalnie przydomowe).

5. W zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:

1) ustala się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie działki poprzez odprowadzenie w grunt lub magazynowanie w zbiornikach, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do rzeki Bóbr, poprzez istniejącą sieć kanalizacji deszczowej lub poprzez jej budowę, przebudowę lub remont, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zakazuje się wprowadzanie wód opadowych, roztopowych i gruntowych do kanalizacji bytowo – gospodarczej.

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

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz, ustala się źródło zasilania - z dystrybucyjnej sieci gazowej, poprzez jej budowę.

8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło, ustala się:

1) źródło zasilania - lokalne niskoemisyjne źródła ciepła, z uwzględnieniem § 25 ust. 2 pkt 2;

2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię cieplną z sieci gazowej;

3) dopuszcza się pozyskiwanie ciepła z odnawialnych źródeł energii o mocy do 40 kW, z uwzględnieniem § 25 ust. 1 pkt 5, zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. W zakresie sieci teletechnicznych ustala się zapewnienie dostępu do obiektów i sieci teletechnicznych.

Rozdział 11.

Stawki procentowe.

§ 33. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30 %, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 12.

Przepisy końcowe.

§ 34. W granicach obszaru objętego planem, tracą moc ustalenia:

1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Łąk Staromiejskich” w Żaganiu, uchwalonego uchwałą Nr X/49/07 Rady Miasta Żagań z dnia 31 maja 2007 roku, ogłoszonego w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego Nr 69, poz. 987, z dnia 5 lipca 2007 roku;

2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenu „Łąk Staromiejskich” w Żaganiu, uchwalonego uchwałą Nr LIX/54/2014 Rady Miasta Żagań z dnia 15 maja 2014 roku, ogłoszonego w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego poz. 1108, z dnia 27 maja 2014 roku.

§ 35. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta.

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

Przewodniczący Rady Miasta
Żagań


Adam Matwijów