

**UCHWAŁA NR XXVII/59/2012
RADY MIASTA ŻAGAŃ**

z dnia 31 sierpnia 2012 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego na północ od ulicy Asnyka w Żaganiu.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz.1591- tekst jednolity z późn. zm.) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów o powierzchni ca 25 ha położonego na północ od ulicy Asnyka w Żaganiu.

2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik Nr:1 – rysunek zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w skali 1:1000, zawierający wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Żagań;
- 2) załącznik Nr:2 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania.

3. Niniejsza uchwała jest zgodna z uchwałami:

- 1) Nr: LIV/29/2010 Rady Miasta Żagań z dnia 25 marca 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego na północ od ulicy Asnyka.
- 2) Nr: XXIV/45/2008 Rady Miasta Żagań z dnia 24 kwietnia 2008 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Żagań.

§ 2. 1. Przedmiotem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu jest ustalenie przeznaczenia terenu dla funkcji mieszkalnej wielorodzinnej i jednorodzinnej oraz terenu dla funkcji usługowej, przemysłowej i składowej wraz z infrastrukturą techniczną i komunikacją.

2. Ustala się na rysunku planu:

- 1) Podział obszaru objętego planem na tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania, oraz symbole literowe tych terenów
- 2) Nieprzekraczalne linie zabudowy.
- 3) Zasady podziału na działki nieobowiązującymi liniami podziału

**Rozdział 2.
Przeznaczenie terenów**

§ 3. Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolami:

1. P – teren o funkcji przemysłowej, o powierzchni ca 6 ha, częściowo zabudowany, dostępny od ulicy Fabrycznej, dla którego:

1) ustala się:

- a) realizację zabudowy przemysłowej, magazynowej oraz administracyjno-biurowej
- b) realizację dróg wewnętrznych,
- c) realizację zieleni izolacyjnej od strony zabudowy mieszkaniowej oraz ekranów akustycznych o wysokości nie mniejszej niż 3,5 m.

2) dopuszcza się:

- a) przebudowę i rozbudowę istniejących budynków,

b) realizację nowej i/ lub przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej.

c) realizację urządzeń transportu przemysłowego / składowego,

3) zakazuje się: realizacji zabudowy mieszkaniowej.

2. 1÷2UPS – Tereny o funkcji usługowo-przemysłowo-składowej w przeważającej części zabudowane, o powierzchni ca 7 ha, dla których:

1) ustala się:

- rewitalizację istniejącej zabudowy przemysłowej posiadającej historyczną wartość kulturową, zgodnie z programem uzgodnionym przez właściwego konserwatora zabytków.

2) dopuszcza się:

a) rozbudowę i przebudowę istniejących budynków, innych niż określone wyżej, oraz realizację nowej zabudowy w uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków.

b) realizację nowej i/ lub przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej w tym dróg wewnętrznych i parkingów.

c) zmianę sposobu użytkowania i adaptacji na mieszkalne „lofty”.

3. PS – Teren o funkcji przemysłowo-składowej, o powierzchni ca 6 ha, zalesiony w przeważającej części, dla którego:

1) dopuszcza się:

a) realizację zabudowy produkcyjnej i składowej oraz administracyjno- biurowej,

b) realizację dróg wewnętrznych i parkingów,

c) realizację infrastruktury technicznej.

4. 1÷3 SU – Tereny o funkcji składowo-usługowej o powierzchni ca 3,5 ha, położone przy planowanej trasie KDZ łączącej obwodnicę z ulicą Śląską, dla których:

1) ustala się:

a) realizację zabudowy usługowej i/ lub składowej

b) realizację dróg wewnętrznych,

c) realizację infrastruktury technicznej.

2) dopuszcza się:

a) realizację wielkopowierzchniowych obiektów handlowych,

b) realizację parkingów,

c) realizację obiektów obsługi komunikacji w tym stacji paliw.

3) zakazuje się:

- realizacji zabudowy mieszkalnej.

5. 4 SU - teren o funkcji składowo-usługowej o powierzchni ca 0,6 ha dla którego:

1) ustala się:

a) realizację zabudowy usługowo-składowej,

b) realizację drogi wewnętrznej o symbolu KDW6 połączonej z ulicą Asnyka,

2) dopuszcza się:

- realizację infrastruktury technicznej.

3) zakazuje się:

a) podziału na działki,

b) realizację zabudowy mieszkalnej.

6. 1UM - teren o funkcji usługowo-mieszkalnej o powierzchni ca 0,8 ha, przy ulicy Pstrowskiego, częściowo zabudowany dla którego:

1) ustala się:

- a) realizację przedszkola i żłobka,
- b) realizację drogi wewnętrznej i parkingów.

2) dopuszcza się:

- a) realizację infrastruktury technicznej,
- b) realizację zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej – nie więcej niż trzy małe domy mieszkalne 3 kondygnacyjne z garażami w kondygnacji przyziemia.

7. 2UM - teren o funkcji usługowo-mieszkalnej, o powierzchni ca 1 ha przy ulicy Asnyka dla którego:

1) ustala się:

- a) realizację zabudowy – małe domy mieszkalne do 3 kondygnacji z garażami w kondygnacji przyziemia,
- b) realizację dróg dojazdowych i parkingów.
- c) wykonanie pasa zieleni izolacyjnej o szerokości 5 m wzdłuż granicy z terenami oznaczonymi KS.

2) dopuszcza się: realizację infrastruktury technicznej,

8. 1MN - teren o funkcji mieszkalnej o powierzchni ca 0,4 ha, częściowo zabudowany starą zabudową wielorodzinną, dla którego:

1) ustala się:

- realizację zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej na wydzielonych działkach z wolnego terenu z frontem działki nie mniejszym niż 20 m.

2) dopuszcza się:

- a) realizację garaży wolno stojących lub będących integralną częścią budynku mieszkalnego,
- b) realizację infrastruktury technicznej,
- c) realizację małej architektury,
- d) rozbudowę i przebudowę istniejących budynków mieszkalnych oraz nadbudowę do wysokości nie wyżej niż istniejąca kalenica,
- e) prowadzenie działalności usługowej w tym rzemieślniczej, z tym że powierzchnia przeznaczona na nią nie może przekroczyć 25% powierzchni netto budynku mieszkalnego i garażu.

3) zakazuje się:

- prowadzenia działalności mogącej znacząco oddziaływać na środowisko.

9. 2MN - teren o funkcji mieszkalnej o powierzchni ca 0,9 ha częściowo zabudowany starą zabudową wielorodzinną, dla którego:

1) ustala się:

- realizację zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej na wydzielonych działkach z wolnego terenu z dojazdami od drogi wewnętrznej KDW6 i KDW8.

2) dopuszcza się:

- a) realizację garaży wolno stojących lub będących integralną częścią budynku mieszkalnego,
- b) realizację infrastruktury technicznej,
- c) realizację małej architektury,
- d) rozbudowę i przebudowę istniejących budynków mieszkalnych oraz nadbudowę do wysokości nie wyżej niż istniejąca kalenica,

e) prowadzenie działalności usługowej w tym rzemieślniczej, z tym że powierzchnia przeznaczona na nią nie może przekroczyć 25% powierzchni netto budynku mieszkalnego i garażu.

3) zakazuje się:

- prowadzenia działalności mogącej znacząco oddziaływać na środowisko.

10. 3MN - teren o funkcji mieszkalnej o powierzchni ca 0,6 ha, z istniejącą jedną działką zabudowaną, dla którego:

1) ustala się:

- realizację zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej na trzech wydzielonych działkach z wolnego terenu z frontem działek nie mniejszym niż 20 m.

2) dopuszcza się:

a) realizację garaży wolno stojących lub będących integralną częścią budynku mieszkalnego,

b) realizację infrastruktury technicznej,

c) realizację małej architektury,

d) rozbudowę i przebudowę istniejących budynków mieszkalnych oraz nadbudowę do wysokości nie wyżej niż istniejąca kalenica,

e) prowadzenie działalności usługowej w tym rzemieślniczej, z tym że powierzchnia przeznaczona na nią nie może przekroczyć 25% powierzchni netto budynku mieszkalnego i garażu.

3) zakazuje się:

- prowadzenia działalności mogącej znacząco oddziaływać na środowisko.

11. 4MN - teren o funkcji mieszkalnej o powierzchni ca 0,3 ha, z istniejącą jedną działką zabudowaną, dla którego:

1) ustala się:

- realizację zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej na wydzielonych działkach z wolnego terenu z frontem działek nie mniejszym niż 20 m

2) dopuszcza się:

a) realizację garaży wolno stojących lub będących integralną częścią budynku mieszkalnego,

b) realizację infrastruktury technicznej,

c) realizację małej architektury,

d) rozbudowę i przebudowę istniejących budynków mieszkalnych oraz nadbudowę do wysokości nie wyżej niż istniejąca kalenica,

e) prowadzenie działalności usługowej w tym rzemieślniczej, z tym że powierzchnia przeznaczona na nią nie może przekroczyć 25% powierzchni netto budynku mieszkalnego i garażu.

3) zakazuje się:

- prowadzenia działalności mogącej znacząco oddziaływać na środowisko.

12. 5MN - teren o funkcji mieszkalnej o powierzchni ca 0,4 ha, w przeważającej części zabudowany, dla którego:

1) ustala się:

- realizację zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej na dwóch wydzielonych działkach z dojazdem drogą wewnętrzną o symbolu KDW5 od ulicy Asnyka.

2) dopuszcza się:

a) realizację garaży wolno stojących lub będących integralną częścią budynku mieszkalnego,

b) realizację infrastruktury technicznej,

- c) realizację małej architektury,
- d) rozbudowę i przebudowę istniejących budynków mieszkalnych oraz nadbudowę do wysokości nie wyżej niż istniejąca kalenica,
- e) prowadzenie działalności usługowej w tym rzemieślniczej, z tym że powierzchnia przeznaczona na nią nie może przekroczyć 25% powierzchni netto budynku mieszkalnego i garażu.

3) zakazuje się:

- prowadzenia działalności mogącej znacząco oddziaływać na środowisko.

13. 6MN - teren o funkcji mieszkalnej o powierzchni ca 0,6 ha, częściowo zabudowany zabudową wielorodzinną i jednorodziną, dla którego:

1) ustala się:

- realizację zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej na wydzielonych działkach z wolnego terenu z frontem działek nie mniejszym niż 20 m, dojazd do działek drogami wewnętrznymi o symbolach: KDW-6 i KDW-10 od ulicy Asnyka.

2) dopuszcza się:

- a) realizację garaży wolno stojących lub będących integralną częścią budynku mieszkalnego,
- b) realizację infrastruktury technicznej,
- c) realizację małej architektury,
- d) rozbudowę i przebudowę istniejących budynków mieszkalnych oraz nadbudowę do wysokości nie wyżej niż istniejąca kalenica,
- e) prowadzenie działalności usługowej w tym rzemieślniczej, z tym że powierzchnia przeznaczona na nią nie może przekroczyć 25% powierzchni netto budynku mieszkalnego i garażu.

3) zakazuje się:

- prowadzenia działalności mogącej znacząco oddziaływać na środowisko.

14. 7MN - teren o funkcji mieszkalnej o powierzchni ca 0,4 ha, częściowo zabudowany dla którego:

1) ustala się:

- realizację zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej przy ulicy Asnyka lub Zamkowej zgodnie z wyznaczoną w planie obowiązującą linią zabudowy.

2) dopuszcza się:

- a) realizację garaży wolno stojących lub będących integralną częścią budynku mieszkalnego,
- b) realizację infrastruktury technicznej,
- c) realizację małej architektury,
- d) rozbudowę i przebudowę istniejących budynków mieszkalnych oraz nadbudowę do wysokości nie wyżej niż istniejąca kalenica,
- e) prowadzenie działalności usługowej w tym rzemieślniczej, z tym że powierzchnia przeznaczona na nią nie może przekroczyć 25% powierzchni netto budynku mieszkalnego i garażu.

3) zakazuje się:

- prowadzenia działalności mogącej znacząco oddziaływać na środowisko.

15. 8MN - teren o funkcji mieszkalnej o powierzchni ca 0,35 ha, częściowo zabudowany, dla którego:

1) ustala się:

- realizację zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej na wydzielonych działkach z wolnego terenu.

2) dopuszcza się:

- a) realizację garaży wolno stojących lub będących integralną częścią budynku mieszkalnego,

- b) realizację infrastruktury technicznej,
- c) realizację małej architektury,
- d) rozbudowę i przebudowę istniejących budynków mieszkalnych oraz nadbudowę do wysokości nie wyżej niż istniejąca kalenica,
- e) prowadzenie działalności usługowej w tym rzemieślniczej, z tym że powierzchnia przeznaczona na nią nie może przekroczyć 25% powierzchni netto budynku mieszkalnego i garażu.

3) zakazuje się:

- prowadzenia działalności mogącej znacząco oddziaływać na środowisko.

16. 9MN - teren o funkcji mieszkalnej o powierzchni ca 0,65 ha, dla którego:

1) ustala się:

- realizację zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej na sześciu wydzielonych działkach z wolnego terenu z frontem działek nie mniejszym niż 25 m z uwzględnieniem obszaru możliwego do zainwestowania po realizacji zabezpieczeń przeciwpowodziowych.

2) dopuszcza się:

- a) realizację garaży wolno stojących lub będących integralną częścią budynku mieszkalnego,
- b) realizację infrastruktury technicznej,
- c) realizację małej architektury,
- d) rozbudowę i przebudowę istniejących budynków mieszkalnych oraz nadbudowę do wysokości nie wyżej niż istniejąca kalenica,
- e) prowadzenie działalności usługowej w tym rzemieślniczej, z tym że powierzchnia przeznaczona na nią nie może przekroczyć 25% powierzchni netto budynku mieszkalnego i garażu.

3) zakazuje się:

- prowadzenia działalności mogącej znacząco oddziaływać na środowisko.

17. 1÷3 ZI - tereny o funkcji zieleni izolacyjnej, dla którego:

1) ustala się:

- utrzymanie istniejącego zadrzewienia i zieleni niskiej oraz dosadzenie zieleni zimozielonej.

2) dopuszcza się:

- a) realizację infrastruktury technicznej, w tym dróg wewnętrznych i miejsc parkingowych oraz małej architektury,
- b) modernizację lub przebudowę skarp i nabrzeża rzeki Bóbr.
- c) realizację zabudowy usługowej na terenie oznaczonym 3ZI przy drodze wewnętrznej KDW-6 z zastrzeżeniem §6 ust.6 uchwały.

18. 1÷2 ZP tereny o funkcji zieleni parkowej, urządzonej, dla którego:

1) ustala się:

- realizację zieleni urządzonej wraz z małą architekturą i komunikacją.

2) dopuszcza się:

- a) realizację placu zabaw dla dzieci na terenie oznaczonym symbolem 1ZP ,
- b) realizację infrastruktury technicznej.

3) zakazuje się:

- realizacji miejsc parkingowych dla pojazdów mechanicznych.

19. 1÷6 E - tereny istniejących i projektowanych stacji transformatorowych, dla których:

1) ustala się:

- a) działki projektowanych stacji nie mniejsza niż 30 m²,
- b) lokalizację z dostępem do drogi publicznej.

20. 1÷2 KS - tereny istniejących i projektowanych parkingów o powierzchni ca 0,7 ha w sąsiedztwie istniejącego zakładu przemysłowego, dla których:

1) ustala się:

- a) realizację parkingów dla pojazdów samochodowych oraz zadaszonych stanowisk do parkowania rowerów o nawierzchni utwardzonej z odprowadzeniem wód opadowych,
- b) realizację utwardzonych dojazdów.

2) dopuszcza się:

- realizację infrastruktury technicznej oraz małej architektury.

21. 1÷3 KD - tereny dróg publicznych w granicach objętych planem, dla których:

1) ustala się:

- a) realizację skrzyżowania ulicy Asnyka z drogą oznaczoną symbolem KD2,
- b) modernizację/przebudowę ulic: Asnyka, Zamkowej i Fabrycznej w istniejących liniach rozgraniczenia.

2) dopuszcza się:

- realizację infrastruktury technicznej i małej architektury.

22. 1÷2 KDW - teren dróg wewnętrznych, stanowiących połączenie terenów przemysłowych z obwodnicą miasta, dla których:

1) ustala się:

- a) szerokość w liniach rozgraniczenia 8 m,
- b) realizację utwardzonych nawierzchni z odprowadzeniem wód opadowych.

2) dopuszcza się:

- realizację infrastruktury technicznej.

23. KDW 5÷10 - tereny dróg wewnętrznych istniejących i projektowanych oraz dojazdowych do terenów mieszkalnych oznaczonych symbolem MN, dla których:

1) ustala się:

- a) szerokość w liniach rozgraniczenia: 5 m, 6 m, 8 m, 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) realizację utwardzonych nawierzchni.

2) dopuszcza się:

- realizację infrastruktury technicznej i małej architektury.

24. KD 2 - teren (części) projektowanej drogi G jako połączenie drogi krajowej Nr: 12 (obwodnicy) z ulicą Śląską na bazie zrealizowanego już zjazdu dla jednostronnej obsługi ruchu (prześciowo bez możliwości skrętu w lewo) zrealizowanego zgodnie z uchwałą Nr: XV/73/2007 Rady Miasta Żagań uchwalającą miejscowy plan zagospodarowania terenów położonych w rejonie ulicy Asnyka, Bolesławieckiej i Chrobrego, dla którego:

1) ustala się:

- a) realizację węzła drogowego w obrębie istniejącego zjazdu z drogi krajowej nr:12,
- b) realizację skrzyżowań: z ulicą Zamkową, ulicą Asnyka oraz projektowaną drogą wewnętrzną oznaczoną w planie symbolem 2KDW.

2) dopuszcza się:

- realizację infrastruktury technicznej i małej architektury.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

§ 4. Układ przestrzenny terenu łączącego funkcję mieszkalną i przemysłowo-składowo-usługową dla którego:

1. ustala się:

- a) wyznaczenie działek uzupełniających teren mieszkalny, wyraźnie oddzielonych od obszaru o funkcji przemysłowej,
- b) wyznaczenie linii lokalizacji ekranów akustycznych wzdłuż granicy oddzielającej tereny mieszkalne od terenów przemysłowych,
- c) pasów zieleni izolacyjnej wysokiej wzdłuż granicy terenu przemysłowego,
- d) wyznaczenie wewnętrznych dróg dojazdowych do terenów oznaczonych symbolem MN,
- e) wyznaczenie jednej głównej drogi wewnętrznej, łączącej tereny przemysłowe oznaczone symbolami P i SU.

Rozdział 4.

Zasady ochrony Środowiska przyrody i krajobrazu kulturowego.

§ 5.

1. 1) Teren objęty planem jest terenem zurbanizowanym i zabudowanym w 70% jego powierzchni. Tereny leśne stanowiące ca 25% powierzchni zostały określone w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żagań, jako projektowane dla funkcji aktywizacji gospodarczej z dopuszczeniem funkcji produkcyjno-usługowej. Tereny te oznaczone w planie symbolem PS podlegają procedurze uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

- 2) Teren objęty planem nie jest położony w obszarze chronionego krajobrazu i znajduje się poza Obszarem Chronionego Krajobrazu „25-Dolina Bobru” oraz obszaru „Natura 2000”.
- 3) Zasięg zalewu wód powodziowych Q1% został oznaczony w planie na podstawie „ Opracowania zasięgów zalewów rzek kontrolowanych na obszarze RZGW przy uwzględnieniu Q1% i Q10%”, wykonanego przez IMGW Wrocław w 2003 roku oraz na podstawie ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żagań z 2008 roku
- 4) Istniejąca obwodnica w pasie drogi krajowej Nr:12 zrealizowana została w ostatnich latach z uwzględnieniem wymagań określonych w uzgodnieniu z WZMiUW w Zielonej Górze dotyczących rzędnej korony nasypu pasa drogowego dk Nr:12. Uzgodnienie projektu budowlanego drogi dokonane przez WZM i UW w Zielonej Górze zawierało zalecenie aby droga przebiegała w obrębie doliny rzeki Bóbr po nasypie, którego rzędna przewyższa o 0,5 m rzędną wody stuletniej. Inwestycja została zrealizowana zgodnie z w/w uzgodnieniem i nasyp drogi krajowej Nr:12 w obrębie terenu objętego projektem planu faktycznie pełni rolę wału przeciwpowodziowego. Przepusty pod nasypem obwodnicy miasta w tym obszarze posiadają klapy zwrotne w celu wyeliminowania przejścia wód powodziowych przez nasyp drogowy.
- 5) Zalew wodami powodziowymi Q10% którego rzędna wynosi 97,99 m npm według mapy zagrożeń powodziowych na podstawie Opracowania cytowanego w ustępie 1.3. nie obejmuje terenów przemysłowych istniejącej zabudowy w sąsiedztwie rzeki Bóbr oznaczonych symbolami UPS i UM ponieważ tereny te posiadają od strony rzeki rzędną 100,00 m.

2. Ustalenia i proponowane rozwiązania

- 1) Realizacja planowanego zbiornika retencyjnego przeciwpowodziowego „Grajówka „ na rzece Bóbr, w odległości 500 m na północ od obwodnicy zgodnie z Raportem o oddziaływaniu na środowisko projektowanej obwodnicy z 2001 roku autorstwa Dr. Fischera.
- 2) Na obszarze znajdującym się w zasięgu wód powodziowych Q1% oznaczonym w planie na podstawie dostępnych i obowiązujących materiałów, obiekty projektowane na terenach oznaczonych w planie SU zaliczone do mogących znacząco oddziaływać na środowisko, powinny mieć zabezpieczenia chroniące przed zanieczyszczeniem wód powierzchniowych i podziemnych a także ukształtowanie terenu na rzędnej powyżej 99,56 m npm.

3. Teren objęty planem będzie terenem o dominującej funkcji przemysłowo-składowo-usługowej z uzupełniającą funkcją mieszkalną istniejącej zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej i jednorodzinnej przy ulicy Asnyka wraz z projektowaną w nielicznej liczbie działek zabudową jednorodziną na terenach niezabudowanych. Dla wyznaczonych w planie nowych działek zabudowy jednorodzinnej oznaczonych symbolami MN ustala się:

- budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- ustalenie nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- ukształtowanie terenu na rzędnej powyżej 99,56 m npm,
- w zakresie ochrony przed hałasem zastosowanie ekranów akustycznych wzdłuż granic terenów oznaczonych symbolem P od terenów oznaczonych symbolami MN wraz z pasami zieleni izolacyjnej wysokiej położonymi na terenie o symbolu P.

4. Dla terenów przemysłowo-składowych i usługowych oznaczonych symbolami P, PS, SU i UPS, ustala się:

- budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- zastosowanie zabezpieczeń i technologii ograniczających do wielkości dopuszczalnych negatywne oddziaływanie na środowisko i zdrowie ludzi,
- realizację ekranów akustycznych, o parametrach skutecznie zabezpieczających tereny mieszkaniowe od hałasu, powodowanego działalnością prowadzoną na terenach przemysłowych.
- realizację pasów zieleni izolacyjnej wysokiej o szerokości nie mniejszej niż 5 m wzdłuż granic poszczególnych terenów jednostek funkcjonalnych oznaczonych literami P, SU, PS.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 6. Dla ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

1. W związku z tym że część obszaru objętego planem znajduje się w otoczeniu zabytku wpisanego do rejestru pod numerem:70, w oznaczonej na rysunku planu strefie 1 km od granicy ścisłej ochrony konserwatorskiej (decyzja Nr:2169) prowadzenie robót budowlanych w otoczeniu tego obiektu wymaga uzyskania pozwolenia właściwego konserwatora zabytków.

2. Istniejącą zabudowę historyczną ujętą w ewidencji zabytków (budynki mieszkalne wielorodzinne Nr:1 i Nr:40 przy ulicy Asnyka oraz budynek Nr:1 przy ulicy Zamkowej) należy utrzymywać w historycznej formie architektonicznej, a wszelkie prace remontowe, adaptacyjne, modernizacyjne dotyczące obiektu, mogą być prowadzone po uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków.

3. Dla ochrony istniejącego historycznego zespołu zabudowy zakładu przemysłowego przy ulicy Fabrycznej wymagane jest zachowanie, konserwacja i rewitalizacja zespołu przemysłowego a w tym:

- ochrona i rewitalizacja charakterystycznego rozplanowania, w oznaczonych na rysunku planu granicach ochrony konserwatorskiej,
- dążenie do zachowania cennych detali architektonicznych,
- dążenie do eliminacji lub przebudowy elementów dysharmonizujących zespół zabytkowy,
- zakaz dalszej degradacji zachowanych walorów zabytkowego zespołu a zwłaszcza w zakresie intensywności zabudowy jego terenu i dopuszczalnego jego przeznaczenia.

4. Nową zabudowę zlokalizowaną w otoczeniu zabytkowej architektury należy dostosować do form historycznych w zakresie skali i bryły budynku, geometrii dachów, pokryć dachowych przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej.

5. Kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie iż jest on zabytkiem, jest obowiązany:

- wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot,
- zabezpieczyć dostępnymi środkami ten przedmiot i miejsce jego odkrycia,
- niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, lub Burmistrza miasta.

6. Na terenie objętym planem znajduje się stanowisko archeologiczne oznaczone w planie symbolem AZP, a w związku z tym w trakcie realizacji inwestycji na tym terenie wymagane jest zapewnienie i prowadzenie nadzoru archeologicznego.

Rozdział 6.

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

§ 7. Dla obszaru objętego planem ustala się:

1. W zakresie linii zabudowy:

- 1) W jednostkach oznaczonych symbolami MN i UM wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy położone równolegle w odległości 6 m od granicy działki z drogami publicznymi i wewnętrznymi.
- 2) W jednostkach oznaczonych symbolami P, PS, SU i U wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy położone równolegle do granic działek z drogami publicznymi i wewnętrznymi w odległościach określonych w przepisach odrębnych.
- 3) W jednostce oznaczonej symbolem UPS linię zabudowy wyznacza linia zabudowy istniejących obiektów.

2. W zakresie wysokości zabudowy:

- 1) Dla nowej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej – liczbę kondygnacji nadziemnych nie większą niż trzy kondygnacje w tym poddasze.
- 2) Dla nowej zabudowy usługowej i przemysłowej wysokość budynków nie większa niż 10 m.
- 3) Dla nowej zabudowy wielorodzinnej – liczbę kondygnacji nadziemnych nie większą niż trzy kondygnacje, w tym poddasze. Dopuszcza się garaże w kondygnacji piwnicznej.

3. W zakresie powierzchni zabudowy :

- 1) Dla nowej zabudowy mieszkalnej, powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% działki.
- 2) Dla nowej zabudowy usługowo-przemysłowo-składowej powierzchnia zabudowy wraz z powierzchnią dróg, placów i parkingów nie większa niż 75% powierzchni działki.

4. W zakresie wymagań dotyczących architektury nowej zabudowy:

- 1) Przy realizacji nowej zabudowy mieszkalnej obowiązuje uwzględnienie cech zabudowy regionalnej szczególnie w zakresie formy dachów, pokrycia i wykończenia elewacji budynków to jest dachy dwu lub wielopołaciowe o nachyleniu połaci 35st. do 45st. kryte dachówką, w obszarze terenu objętego ochroną konserwatorską, oraz dachówką lub innymi materiałami dachówko podobnymi poza tym obszarem.
- 2) Dla budynków mieszkalnych istniejących, podlegających przebudowie rozbudowie lub innym zmianom, obowiązuje zachowanie istniejących głównych cech architektury budynku.
- 3) Dla projektowanej zabudowy mieszkalnej na terenach oznaczonych symbolami 5MN, 6MN i 9MN dopuszcza się realizację dachów płaskich.
- 4) Dla nowej zabudowy usługowo-przemysłowo-składowej ustala się:
 - zastosowanie nowoczesnych materiałów konstrukcyjnych i wykończeniowych,
 - realizację geometrii dachów i ich pokryć uwzględniające wymagania technologiczne prowadzonej działalności z jednoczesnym zachowaniem estetyki architektury.

Rozdział 7.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, oraz zagrożenie osuwaniem się mas ziemnych.

§ 8. 1. Na obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych

2. Na obszarze objętym planem występują tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi, dla których ustala się

- 1) Granice 1% zagrożenia powodziowego.

2) Zakaz realizacji inwestycji nie uwzględniających zagrożenia powodziowego

3) Realizację zabezpieczeń przeciwpowodziowych rzeki Bóbr.

3. Na obszarze objętym planem występują tereny i obiekty podlegające ochronie konserwatorskiej dla których warunki ochrony określa § 6 niniejszego planu.

Rozdział 8.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem.

§ 9. Podział terenu i wymagane scalenie gruntów zostanie dokonane na podstawie niniejszego planu i oddzielnej uchwały Rady Miasta Żagań w tej sprawie.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji i rozbudowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz określenie ich powiązań z układem zewnętrznym.

§ 10. W zakresie komunikacji drogowej:

1. Układ komunikacji niezbędny dla obsługi wyznaczonych nowych terenów usługowo-przemysłowo-składowych stanowi rozbudowana projektowana komunikacja dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami KDW.

2. Układ projektowanej komunikacji posiada połączenie z układem zewnętrznym przez drogę oznaczoną symbolem KD2, będącą przedłużeniem ulicy Śląskiej do istniejącej obwodnicy miasta.

§ 11. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1. Dostawę wody ustala się z istniejącego i rozbudowanego systemu wodociągowego. Nowe odcinki sieci wodociągowej o średnicach Ø250, Ø200, Ø150 mm oznaczono na rysunku planu symbolami W-1, W-2.

2. Na nowych sieciach wodociągowych istnieje obowiązek realizacji hydrantów przeciwpożarowych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 12. W zakresie odprowadzenia ścieków i wód opadowych:

1. Odprowadzenie ścieków i wód opadowych ustala się do istniejących kolektorów i kanałów ogólnospławnych.

2. Nowe zainwestowanie terenów objętych planem wymaga stosownego uzupełnienia odcinków sieci kanalizacyjnej oznaczonych na rysunku planu symbolami KO i numerami 1÷4.

3. Przejęcie ścieków z terenów oznaczonych symbolami 9MN, i 4SU wymaga realizacji rurociągu tłoczego i przepompowni ścieków.

4. Wody opadowe odprowadzane do kanalizacji z terenów zabudowy usługowej, składowej i przemysłowej muszą spełniać warunki wynikające z przepisów odrębnych dotyczących ich jakości.

§ 13. W zakresie zaopatrzenia w gaz przewodowy:

- Dla terenów położonych w granicach określonych planem istnieje możliwość zaopatrzenia w gaz przewodowy po spełnieniu warunków ekonomicznych ustalonych przez zarządcę sieci gazowej.

§ 14. W zakresie zaopatrzenia elektroenergetycznego:

1. Dla terenu objętego planem przewiduje się wykorzystanie istniejących sieci i urządzeń elektroenergetycznych i ich uzasadnioną przebudowę.

2. Dopuszcza się zmianę przebiegu sieci, likwidację odcinków zbędnych, oraz realizację nowych odcinków zgodnie z istniejącymi potrzebami inwestycyjnymi.

3. Wyznacza się w planie lokalizacje stacji transformatorowych oznaczonych symbolem E dla obsługi nowych terenów inwestycyjnych oznaczonych symbolami PS i SU.

4. Dopuszcza się wydzielenie dodatkowych działek pod budowę nowych stacji transformatorowych w zależności od potrzeb.

5. Dla realizacji infrastruktury związanej z zasilaniem w energię elektryczną poszczególnych obiektów rezerwuje się w pasie zieleni, chodnikach i ciągach pieszych pasy o niezbędnej szerokości dla nowych linii kablowych SN i NN oraz szafek kablowych przy granicy działek na terenie publicznym.

6. Obowiązuje zakaz zabudowy i nasadzeń drzew i krzewów na trasach przebiegu projektowanych i istniejących linii elektroenergetycznych.

§ 15. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- Na terenie objętym planem obowiązuje zakaz stosowania jako źródła energii paliw i urządzeń do ich spalania, nie spełniających warunków przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska naturalnego.

§ 16. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów:

1. Ustala się: Gromadzenie i usuwanie odpadów stałych zgodnie z obowiązującymi regulacjami prawnymi na terenie gminy.

2. Zakazuje się: gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych a także innych materiałów które mogą zanieczyścić wody, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów w tym w szczególności ich składowania.

Rozdział 10.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 17. Dla określonych planem terenów zainwestowania

1) ustala się:

- dotychczasowy sposób użytkowania do czasu realizacji inwestycji zgodnej z ustaleniami planu.

2) dopuszcza się:

a) etapowanie zainwestowania,

b) realizację obiektów tymczasowych dla potrzeb realizacji inwestycji.

Rozdział 11.

Szczególne zasady i warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

§ 18. 1. Szczególne warunki zagospodarowania na terenach zagrożonych wodami powodziowymi rzeki Bóbr zawarte zostały w § 5 niniejszej uchwały.

2. Na obszarze objętym planem ustala się zakaz zabudowy w pasie technicznym przebiegu kolektora sanitarnego, oraz w strefie ochronnej linii energetycznej SN zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.

Rozdział 12.

Stawki procentowe na podstawie których ustala się opłatę o której mowa w art.36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami MN i UM ustala się 10% stawkę służącą naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości.

2. Dla terenów oznaczonych symbolami P, UPS, PS, SU i U, ustala się 30% stawkę służącą naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział 13.

Przepisy końcowe.

§ 20. Tracą moc w zakresie niniejszej uchwały, ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego na północ od ulicy Adama Asnyka uchwalonego uchwałą Nr: XXXVI/69/97 Rady Miejskiej w Żaganiu z dnia 4 grudnia 1997 r., ogłoszonego w Dzienniku Urzędowym Województwa Zielonogórskiego Nr:1 poz.5 z dnia 20 stycznia 1998 r.

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Żagań.

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

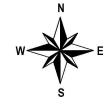
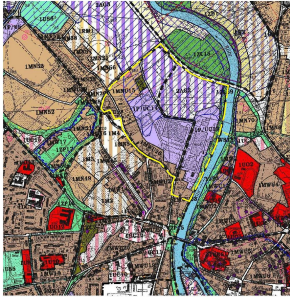
Przewodniczący Rady Miasta
Żagań

Daniel Marchewka

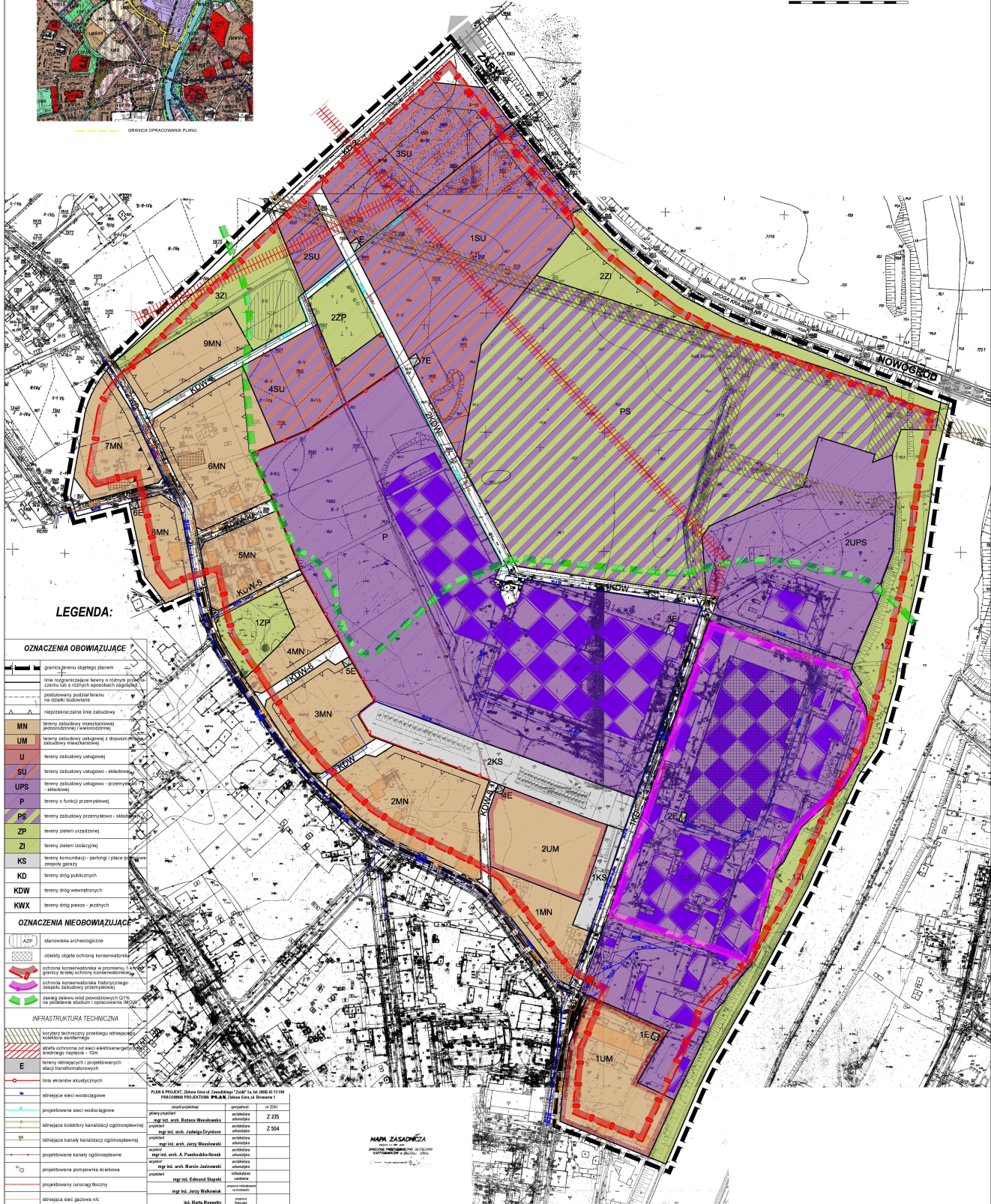
MIJESKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO NA PÓŁNOC OD UL. ASNYKA W ŻAGANIU

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr XXVII/59/2012
Rady Miasta Żagan
z dnia 31 SIERPNIA 2012R

WYPIŚS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ŻAGAN
Uchwała Rady Miasta Żagan Nr XXIV/45/2008 z dnia 24 kwietnia 2008r.



SKALA 1:1000
0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100m



LEGENDA:

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE	
	granica terenu objętego planem
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych sposobach zagospodarowania
	postulowany postój terenu na obszarze budowlana
	nieprzekraczalne linie zabudowy
	tereny zabudowy mieszkaniowej (mieszkalnej) i rekreacyjnej
	tereny zabudowy usługowej i doposażonej zabudowy mieszkaniowej
	tereny zabudowy usługowej
	tereny zabudowy usługowej - składowej
	tereny zabudowy usługowej - przemysłowej
	tereny o funkcji przemysłowej
	tereny zabudowy przemysłowej - usługowej
	tereny zieleni urządzonej
	tereny zieleni urządzonej
	tereny komunikacji - parkingi i place przydrożne
	tereny drogi publicznej
	tereny drogi wewnętrznej
	tereny drogi pasażerów - autobusów
OZNACZENIA NIEOBOWIĄZUJĄCE	
	stanowiska archeologiczne
	obszary objęte ochroną konserwatorską
	obszary konserwatorskie w przestrzeni publicznej i w obszarach konserwatorskich
	obszary konserwatorskie historycznego zespołu zabudowy przemysłowej
	zakaz parkowania pojazdów ciężarowych, na postawie studium i ograniczenia terenu
INFRASTRUKTURA TECHNICZNA	
	korzystający techniczny przebieg i intensywność eksploatacji wariantowej
	stanowiska techniczne i eksploatacyjne wariantowej
	tereny istniejących i projektowanych sieci kanalizacyjnych
	linia skrajnie akustycznych
	istniejące sieci wodociągowe
	projektowane sieci wodociągowe
	istniejące kolektory kanalizacyjne ogólnospławne
	istniejące kanały kanalizacyjne ogólnospławne
	projektowane kanały ogólnospławne
	projektowane pompy i składowiska ściekowe
	projektowane rurociągi techniczne
	istniejące sieci gazowe iC

MAPA ZASADNICZA
opracowanie: [nazwa firmy]

Załącznik Nr: 2
do uchwały Nr: XXVII/59/2012
Rady Miasta Żagań
z dnia 31 sierpnia 2012r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych dotyczy terenu objętego zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego na północ od ulicy Asnyka w Żaganiu.

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U z 2003r. Nr. 80 poz.717 z późn. zm.), art.7 ust.1 pkt.7 - ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr.142 poz1591 tekst jednolity z późn. zm.), oraz art.167 ust.2 pkt.1 ustawy z dnia 30.06.2005 r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2005 r. Nr:249 poz 2104 – tekst jednolity ze zmianami), Rada Miasta Żagań rozstrzyga co następuje:

- 1. Zapisane w zmianie planu inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, w tym ewentualnej przebudowy dróg lokalnych i wewnętrznych dla obsługi terenu objętego planem, a szczególnie zabudowy mieszkaniowej przy ulicy Asnyka należą do zadań własnych Gminy o statusie miejskim i będą przez nią finansowane.*
- 2. Zapisane w zmianie planu inwestycje z zakresu jak wyżej na terenach oznaczonych symbolami P, PS, UPS, SU, będą finansowane przez inwestorów zewnętrznych.*

Przewodniczący
Rady Miasta Żagań

Daniel Marchewka