

**UCHWAŁA NR .....**

**RADY MIASTA ŻAGAŃ**

z dnia .....

**w sprawie**

**miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Bema – Sosnowa w Żaganiu**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt. 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r., 559 ze zm.) art. 20 ust. 1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz.503 ze zm.), uchwały nr XIII/93/2019 Rady Miasta Żagań z dnia 28 listopada 2019 w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz po stwierdzeniu, że niniejszy plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żagania, przyjętego uchwałą nr XXIV/70/2020 Rady Miasta Żagań z dnia 11.12.2020 r. uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla Bema - Sosnowa w Żaganiu.

**Rozdział 1.**

**Ustalenia wstępne**

**§ 1. 1. Integralną częścią uchwały jest:**

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1, zwany dalej rysunkiem planu;
- 2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3.
- 4) dane przestrzenne – załącznik nr 4

2. Przedmiotem ustaleń niniejszej uchwały jest obszar terenów określony w załączniku graficznym, zwany dalej planem.

3. Granice obszaru o powierzchni 79,25 ha objętego uchwałą oznaczono na rysunku planu w skali 1: 1000.

**§ 2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:**

1. linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
2. nieprzekraczalne linie zabudowy;
3. przeznaczenie terenów wyrażone symbolami literowymi i liczbowymi;
4. granice obszarów, stref i obiektów, dla których mają zastosowanie szczególne regulacje dotyczące warunków zagospodarowania na mocy przepisów odrębnych;
5. granica obszaru objętego planem.

**§ 3. 1.** W planie nie określa się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów - terenów górniczych, a także, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – ze względu na brak takich terenów, obszarów, obiektów oraz krajobrazów priorytetowych;
- 2) granic obszarów i zasad ochrony przyrody – ze względu na brak takich obszarów;
- 3) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak występowania takich dóbr;
- 4) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów;
- 5) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej – ze względu na brak takich terenów, obszarów;
- 6) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji – ze względu na brak takich terenów, obszarów;
- 7) granic terenów służących organizacji imprez masowych – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich terenów;
- 8) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych – ze względu na brak takich pomników oraz ich stref ochronnych;
- 9) granice terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy o planowaniu przestrzennym, oraz granic ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
- 10) lokalizacji zakładów dużego i zwiększonego ryzyka powstania poważnej awarii przemysłowej.

**§ 4** Ilekroć w ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linie wyznaczające granice terenów o różnym przeznaczeniu, lub różnych zasadach zagospodarowania terenu;
2. przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć funkcję terenu określającą planowany rodzaj użytkowania terenu, który przeważa na danym terenie przeznaczonym pod realizację inwestycji wraz z obiektami budowlanymi i elementami zagospodarowania towarzyszącego, związanego bezpośrednio z funkcją terenu;
3. przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć każdy rodzaj użytkowania inny niż

- podstawowy służący jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, który nie stanowi więcej niż 40% powierzchni terenu przeznaczonych pod realizację inwestycji;
4. terenie inwestycji – należy przez to rozumieć działkę lub zbiór działek stanowiących obszar przeznaczony do realizacji inwestycji objętej ustaleniami w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi;
  5. zabudowie zwartej – należy przez to rozumieć zabudowę realizowaną w zespołach budynków z dopuszczeniem sytuowania na granicy działek lub w obrysach działki;
  6. linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię ściany frontowej obiektów, dla której obowiązują oznaczenia i odległości określone na rysunku planu, a w przypadku ich braku, warunki wynikające z przepisów odrębnych,
    - a) nieprzekraczalną linię zabudowy, którą należy rozumieć jako linię, której nie może przekroczyć lico ściany frontowej budynku, do której nie wlicza się elementów wystroju elewacji, obiektów i urządzeń związanych z infrastrukturą techniczną, obsługą komunikacji oraz służących bezpieczeństwu i ochronie, w tym portierni, elementów architektonicznych i wejściowych takich jak zadaszenia, fragmenty dachu, balkony, gzymsy, ganki, wykusze, schody, podesty, pochylnie, tarasy;
  7. ścianie frontowej lub elewacji frontowej – należy przez to rozumieć ścianę lub elewację obiektu położoną od strony drogi;
  8. geometrii dachów - należy przez to rozumieć parametry określone dla głównej konstrukcji dachu budynków zlokalizowanych bezpośrednio przy drogach, placach oraz ciągach pieszych i pieszo-rowerowych, parametry te nie dotyczą elementów takich jak wole oka, attyki, wykusze oraz lukarny o ile nie przekraczają powierzchni większej niż 1/3 połaci dachu;
  9. dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach, którego kąt nachylenia połaci dachowych jest mniejszy niż 12°;
  10. wysokości zabudowy:
    - 1) budowli oraz obiektów małej architektury – należy przez to rozumieć pionową odległość liczoną od poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu tej budowli lub obiektu małej architektury,
    - 2) budynków – należy przyjąć zgodnie z definicją określoną w przepisach odrębnych;
  11. wskaźnik powierzchni zabudowy – parametr określony w procentach będący ilorazem sumy powierzchni zabudowy, liczonej na poziomie parteru w zewnętrznym obrysie murów wszystkich budynków położonych w granicach działki budowlanej, do jej powierzchni;
  12. usługach - należy przez to rozumieć różnego rodzaju usługi komercyjne lub publiczne, w zakresie: handlu, gastronomii, kształcenia, kultury, rozrywki, kultu religijnego, opieki, zdrowia, sportu, finansów, administracji, bezpieczeństwa publicznego, turystyki i hotelarstwa,

drobnych usług rzemieślniczych, z wykluczeniem usług związanych ze złomowaniem i składowaniem odpadów w tym również przetwarzania, demontażu, składowania oraz recyklingu wyrobów zużytych;

13. zieleni rekreacyjnej – należy przez to rozumieć tereny zieleni urządzonej wykorzystywane w celu rekreacji z dopuszczeniem ciągów pieszych, małej architektury oraz urządzeń sportu i rekreacji w tym placów zabaw;
14. infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć sieci, urządzenia i związane z nimi obiekty wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, ciepłownicze, telekomunikacyjne, melioracji, gazownicze, gospodarowania odpadami, przetworniki energii słonecznej wytwarzające energię elektryczną i ciepłą na potrzeby własne, a także urządzenia infrastruktury drogowej, w tym parkingi, wiaty parkingowe i przystankowe, garaże;
15. sieć elektroenergetyczna – zespół połączonych wzajemnie linii i stacji elektroenergetycznych przeznaczonych do przesyłania i rozdzielania energii elektrycznej;
16. sieć dystrybucyjna energii elektrycznej – sieć elektroenergetyczna wysokich, średnich i niskich napięć, za której ruch sieciowy jest odpowiedzialny operator systemu dystrybucyjnego (OSD)
17. przepisach odrębnych – rozumie się przez to obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych oraz obowiązujących norm prawnych.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia ogólne**

**§ 5. 1.** Na obszarze objętym planem wyznacza się tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

- 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) **MM** – tereny zabudowy mieszkaniowej mieszanej;
- 4) **MU** – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 5) **U** - tereny zabudowy usługowej;
- 6) **UC** – tereny usług handlowych wielkopowierzchniowych;
- 7) **US** – tereny usług sportu i rekreacji;
- 8) **UP** – tereny usług publicznych;
- 9) **PU** – tereny zabudowy przemysłowo – usługowej;
- 10) **ZP** – tereny zieleni urządzonej;
- 11) **ZL** - tereny zieleni leśnej rekreacyjnej;
- 12) **KDL** - tereny dróg lokalnych;
- 13) **KDD** – tereny dróg dojazdowych;

- 14) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych;
- 15) **KS**- tereny obsługi komunikacyjnej;
- 16) **WS** – tereny wód powierzchniowych.

**§ 6. 1.** W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy, ustala się:

- 1) lokalizację obiektów zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń zagospodarowania terenowego typu schody, pochylnie;
- 2) na wszystkich terenach dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń zagospodarowania terenowego typu schody, pochylnie, wiaty śmietnikowe, na granicy działek i zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) określona w niniejszej uchwale intensywność zabudowy, powierzchnia terenów biologicznie czynnych oraz powierzchnia zabudowy, nie dotyczy działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną, drogi i garaże;
- 4) dopuszcza się 100% powierzchni zabudowy oraz 0 % powierzchni biologicznie czynnej dla działek wydzielonych po obrysie istniejących budynków oraz urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej w tym boksów garażowych w zespołach powyżej 2 garaży;
- 5) określona w niniejszej uchwale geometria dachów nie dotyczy połaci lukarn, wykuszy, zadaszenia tarasów, wejść do budynków, garaży, werand i ogrodów zimowych;
- 6) zastosowanie na pokryciach dachowych kolorów w odcieniach brązu, czerwieni, szarego lub czarnego z dopuszczeniem instalacji i dachów solarnych, z zachowaniem kolorystyki i materiałów w obiektach podlegających ochronie konserwatorskiej oraz obowiązkach i nakazach określonych w oparciu o przepisy odrębne;
- 7) dla obiektów i konstrukcji o wysokości równej lub większej niż 50 m nad poziom terenu zachowanie przepisów odrębnych;
- 8) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 9) dopuszcza się przebudowę, nadbudowę, odbudowę i zmianę sposobu użytkowania istniejących obiektów budowlanych z zachowaniem warunków określonych w rozdziale 3 oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 7. 1.** W zakresie ochrony środowiska przyrody i krajobrazu: ustala się:

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

technicznej i drogowej;

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

#### **§ 8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się:**

1. Na terenie objętym planem wskazuje się następujący obszar objęty ochroną prawną poprzez wpis do rejestru zabytków:

- otoczenie zabytku, którym jest zespół urbanistyczno-krajobrazowy miasta Żagań, wpisany wraz z tym otoczeniem do rejestru zabytków pod nr 70 i 2169 (wyznaczony na rysunku planu),

2. Na ww. obszarze:

1) zakazuje się wprowadzania zabudowy w formie dominant wysokościowych, wpływających na ekspozycję oraz wartości widokowe i krajobrazowe układu urbanistyczno-krajobrazowego miasta Żagania;

2) nakazuje się zachowanie starodrzewu i elementów komponowanej zieleni, historycznych ciągów komunikacyjnych i nawierzchni;

3) prowadzenie robót budowlanych wymaga zachowania przepisów odrębnych.

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

- nr 22 – Żagań 20 AZP 68-12/22 – stanowisko archiwalne,

4. dla terenu stanowisk archeologicznych:

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

2) konieczne jest uwzględnienie istniejących stanowisk przy zagospodarowaniu terenów.

5. Na terenie objętym planem wskazuje się następujące obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków, podlegające ochronie w niniejszym planie:

- 1) Kamienica ul. Bema 1,
- 2) Kamienica ul. Bema 2,
- 3) Kamienica ul. Bema 4,
- 4) Kamienica ul. Bema 8,
- 5) Dom ul. Bema 10,
- 6) Kamienica ul. Bema 12,
- 7) Kamienica ul. Bema 14,
- 8) Dom ul. Jarzębinowa (dawn. Findera) 1/2,
- 9) Dom ul. Jarzębinowa (dawn. Findera) 5/6,
- 10) Dom ul. Jarzębinowa (dawn. Findera) 7/8,
- 11) Dom ul. Jarzębinowa (dawn. Findera) 11,
- 12) Budynek mieszkalny ul. Jarzębinowa (dawn. Findera) 13,
- 13) Budynek mieszkalny ul. Jarzębinowa (dawn. Findera) 14,
- 14) Dom ul. Kochanowskiego 2-4,
- 15) Dom ul. Konopnickiej 3,
- 16) Dom ul. Konopnickiej 4,
- 17) Dom ul. Konopnickiej 5,
- 18) Dom ul. Konopnickiej 7,
- 19) Dom ul. Konopnickiej 13,
- 20) Dom ul. Konopnickiej 19,
- 21) Dom ul. Konopnickiej 21,
- 22) Dom ul. Konopnickiej 25,
- 23) Dom ul. Konopnickiej 29,
- 24) Elektrownia ul. Konopnickiej 51,
- 25) Kamienica ul. Piastowska 2,
- 26) Kamienica ul. Piastowska 4,
- 27) Kamienica ul. Piastowska 8-9,
- 28) Dom ul. Sportowa 5.

6. dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków:

- 1) nakazuje się zachowanie historycznego ukształtowania bryły, wysokości, geometrii dachu, kompozycji, wykończenia i wystroju elewacji;

- 2) nakazuje się zachowanie historycznego wystroju w postaci stolarki okiennej i drzwiowej, schodów, sztukaterii, malatury, nawierzchni i posadzek w przejazdach bramnych;
- 3) zakazuje się docieplania elewacji posiadających historyczny detal architektoniczny lub wykończonych historyczną ceramiką licową;
- 4) zakazuje się stosowania pokryć z blachy dachówkopodobnej;
- 5) zakazuje się umieszczania zewnętrznych urządzeń technicznych takich jak: urządzenia klimatyzacyjne, anteny odbiorcze itp. na elewacjach frontowych;
- 6) dopuszcza się:
  - a) wymianę stolarki lub ślusarki okiennej i drzwiowej pod warunkiem odwzorowania formy zewnętrznej stolarki historycznej;
  - b) przebudowę współcześnie przekształconych części elewacji;
  - c) rozbudowę istniejących obiektów o elementy typu tarasy, ganki, zadaszenia;
  - d) realizację elementów doświetlających wewnątrz ostatniej kondygnacji w postaci okien połaciowych oraz świetlików;
  - e) odtworzenie zamurowanych otworów okiennych i drzwiowych;
  - f) od strony elewacji tylnych i bocznych: - dobudowę nowych obiektów, - lokalizację wind, jednokondygnacyjnych stref wejściowych oraz klatek schodowych;

7. dla obiektów, które po wejściu w życie niniejszego planu:

- 1) zostaną włączone do gminnej ewidencji zabytków - obowiązują zasady ochrony określone w ust. 6 niniejszego planu;
- 2) zostaną wyłączone z gminnej ewidencji zabytków - zasady ochrony określone ust.6 nie obowiązują;

8. Na terenie objętym planem wyznacza się strefę ochrony ekspozycji krajobrazu kulturowego, dla której ustala się:

- 1) zakaz likwidacji istniejących skarp;
- 2) nakaz zachowania istniejącej zieleni wysokiej z wyłączeniem drzew zagrażających bezpieczeństwu.

## **§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.**

1. Do przestrzeni publicznych zalicza się tereny:

- 1) dróg publicznych i ciągów komunikacji wewnętrznej, w tym komunikacji pieszej i pieszo-jezdnej;
- 2) zieleni urządzonej.

2. Na terenach przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) realizację obiektów małej architektury, w szczególności lamp, urządzeń informacyjno-promocyjnych, ławek, koszy na śmieci, posadzek, urządzeń poprawiających bezpieczeństwo



- 2) stosowanie rozwiązań technicznych i architektonicznych umożliwiających korzystanie oraz swobodne przemieszczanie się osób niepełnosprawnych, niewidomych oraz niedowidzących;
- 3) utrzymanie i pielęgnację istniejącej zieleni wysokiej z dopuszczeniem realizacji elementów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz urządzeń rekreacyjno-sportowych i wypoczynkowych o wysokości zabudowy maksymalnie 3,5m i powierzchni zabudowy do 35m<sup>2</sup>;
- 4) zakaz budowy ogrodzeń z wyłączeniem ogrodzeń wymaganych dla zapewnienia bezpieczeństwa.

**§ 10. 1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem ustala się:**

- 1) wydzielanie działek w sposób uwzględniający wymagania istniejących i projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej oraz zapewniający bezpośredni dostęp do drogi publicznej;
- 2) Ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalną powierzchnię działki:
    - dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej, usługowej i mieszkaniowo-usługowej min. 450 m<sup>2</sup>,
    - mieszkaniowej bliźniaczej lub szeregowej 200 m<sup>2</sup>;
  - b) kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 90° z dopuszczalnym odchyleniem nie większym niż 45°;
  - c) minimalną szerokość frontu działki:
    - 15,0 m dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej, usługowej i mieszkaniowo-usługowej,
    - 6,0 m dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej lub szeregowej;

**§11 1. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych ustala się:**

- 1) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniej niż:
  - a) dla zabudowy bliźniaczej 200m
  - b) dla pozostałej zabudowy 400 m
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie dotyczy działek wydzielanych na potrzeby lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów oraz dla poprawy zagospodarowania działek sąsiednich;
- 3) wyznaczenie działek pod zabudowę lub realizację nowej zabudowy z zachowaniem zgodności z przepisami odrębnymi;
- 4) wydzielane działki pod dojeżdżalnice i dojazdy wewnętrzne wymagają zachowania przepisów odrębnych;
- 5) dopuszcza się wydzielanie dojazdów wewnętrznych służących do obsługi więcej niż 2 działek budowlanych o szerokości min. 6,0m.

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

1. Dla projektowanych i istniejących linii elektroenergetycznych dystrybucyjnych, wyznacza się pasy technologiczne, w poziomie:
  - 1) dla linii napowietrznych WN-110 kV – 22m (po 11 m po każdej ze stron od osi linii);
  - 2) dla linii napowietrznych SN– 14m ( po 7 m po każdej ze stron od osi linii);
  - 3) dla linii napowietrznych NN – 0,4kV– 7m ( po 3,5 m po każdej ze stron od osi linii);
  - 4) dla linii kablowych WN – 1,0m (po 0,5m po każdej ze stron od osi linii);
  - 5) dla linii kablowych SN i nn-0,4kV – 0,5m (po 0,25m po każdej ze stron od osi linii);
2. w pasach technologicznych obowiązują warunki zgodne z przepisami odrębnymi, w szczególności:
  - 1) obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii według przepisów odrębnych;
  - 2) zapewnienie dojazdu sprzętem specjalistycznym do urządzeń elektroenergetycznych w celu przeprowadzenia prac eksploatacyjnych lub usunięcia awarii;
  - 3) zakazuje się sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym;
3. Dla projektowanych i istniejących sieci gazowych obowiązują strefy kontrolowane i zasady ich zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
4. Dla istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej, innych niż wskazane w ust. 1 i 3, ustala się zachowanie stref technicznych o szerokościach uzależnionych od średnicy i typu sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
5. Na terenie planu występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią Q 1% oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów ustawy Prawo wodne;
  - 1) na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią wprowadza się zakaz:
    - a) lokalizowania obiektów kubaturowych z wyłączeniem małej architektury,
    - b) wykonywania robót oraz czynności utrudniających ochronę przed powodzią, utrudnianie i zmianę warunków przepływu wód powodziowych, spiętrzanie zwierciadła wody lub zwiększających zagrożenie powodziowe z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymaniem wód;
  - 2) na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią nakazuje się realizację inwestycji w technologii uwzględniającej możliwość wystąpienia zagrożenia zalaniem wodami powodziowymi;
6. Na terenie planu występują tereny zamknięte, dla których na rysunku wyznaczono ich granice
  - 1) dla terenów zamkniętych nie określono stref ochronnych;
7. Na obszarach przyległych do linii kolejowych zakazuje się:

1) lokalizacji inwestycji powodujących zagrożenia dla bezpieczeństwa ruchu kolejowego poprzez niszczenie lub uszkodzenie istniejącego torowiska i urządzeń kolejowych zlokalizowanych w jego sąsiedztwie albo poprzez zmniejszenie wartości użytkowej linii kolejowej;

2) lokalizacji inwestycji uniemożliwiającej przebudowę lub remont linii kolejowych.

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

### **§ 13. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się :**

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

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

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

4. W zakresie obsługi parkingowej ustala się:

1) dla usług biurowych i administracji minimalnie 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;

2) dla usług biurowych i administracji o powierzchni użytkowej poniżej 100m<sup>2</sup> minimalnie 1 miejsce parkingowe;

3) dla usług handlowych i gastronomicznych minimalnie 3 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;

4) dla usług hotelarskich minimalnie 20 miejsc parkingowych na każde 100 łóżek;

5) dla obiektów edukacji minimalnie 10 miejsc parkingowych na każde rozpoczęte 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;

6) dla obiektów kultury minimalnie 10 miejsc parkingowych na 100 użytkowników jednocześnie;

7) dla obiektów opieki zdrowotnej minimalnie 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;

8) dla zakładów produkcyjnych, magazynów, baz składowych minimalnie 20 miejsca parkingowe na każde 100 stanowisk pracy;

9) dla lokali mieszkalnych minimum 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie;

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

- a) miejsce do parkowania wymaga oznaczenia zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) lokalizacja miejsc do parkowania wymaga zachowania dojazdów i dojazdów przystosowanych dla osób niepełnosprawnych.

**§ 14.** W zakresie infrastruktury technicznej ustala się:

1. lokalizację infrastruktury technicznej w obrębie linii rozgraniczających dróg, ciągów komunikacji lub pasach technologicznych infrastruktury technicznej, na warunkach wynikających z przepisów odrębnych;
2. rozbudowę oraz przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej na terenach o innym przeznaczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi;
3. dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych poza liniami rozgraniczającymi drogi, na nowo wydzielonych działkach zgodnie z warunkami określonymi w § 11 ust.1 pkt 2;
4. dopuszcza się przebudowę kolizji wynikających z planowanych zmian zagospodarowania przestrzennego terenu z istniejącą infrastrukturą techniczną zgodnie z przepisami odrębnymi;
5. zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej:
  - 1) wyposażenie nowoprojektowanej sieci wodociągowej w hydranty, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 2) zapewnienie wymaganego zaopatrzenia wody do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
6. ustala się odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych, poprzez:
  - 1) budowę, rozbudowę i przebudowę sieci kanalizacji;
  - 2) ścieki przemysłowe przed wprowadzeniem do kanalizacji wymagają podczyszczenia zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) zabrania się odprowadzania substancji ropopochodnych do gruntu i wód gruntowych;
7. zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie danej działki lub odprowadzenie jej do sieci kanalizacyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi:
  - 1) dopuszcza się odprowadzanie wód do kanalizacji ogólnospławnej;
  - 2) zakazuje się odprowadzania wód opadowych na teren sąsiednich działek;
  - 3) zakazuje się odprowadzania wód opadowych na tereny kolejowe i korzystania z kolejowych urządzeń odwadniających w celu odwodnienia innych terenów niż kolejowe;
  - 2) budowę, rozbudowę, przebudowę kanalizacji deszczowej;
  - 3) dopuszcza się odprowadzenie kanalizacji deszczowej do rzeki zgodnie z przepisami odrębnymi;
8. zaopatrzenie elektroenergetyczne oraz oświetlenie dróg z sieci elektroenergetycznej, poprzez:

- 1) budowę i rozbudowę sieci kablowej z istniejących lub projektowanych stacji transformatorowych;
- 2) budowę, rozbudowę i przebudowę odcinków sieci elektroenergetycznej, które kolidują z planowanym zagospodarowaniem terenów;
- 3) budowę i montaż indywidualnych instalacji wytwarzających energię elektryczną ze źródeł odnawialnych poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią, z wyłączeniem biogazowni oraz wolnostojących wież z urządzeniami wykorzystujących siłę wiatru;

**9.** zaopatrzenie w gaz poprzez budowę, przebudowę istniejącej sieci gazowej z zachowaniem stref kontrolowanych zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 1) minimalna średnica sieci gazowej 25 [mm];
- 2) linia ogrodzeń powinna przebiegać min.0,5m od gazociągu o ciśnieniu poniżej 0,5MPa;
- 3) w strefie kontrolowanej istniejących gazociągów dopuszcza się budowę nowych sieci gazowych;
- 4) w strefach kontrolowanych obowiązują przepisy odrębne;

**10.** gromadzenie odpadów na posiadanej nieruchomości i wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi, lub gminnym planem gospodarki odpadami;

**11.** zaopatrzenie w energię ciepłą poprzez budowę i rozbudowę istniejącej sieci ciepłowniczej oraz w oparciu o indywidualne źródła grzewcze z wykorzystaniem paliw bezemisyjnych lub o niewielkiej intensywności emisji, spełniających wymagania standardów jakości powietrza;

**12.** budowę urządzeń i sieci telekomunikacyjnych i innych urządzeń infrastruktury technicznej, w tym telefonii komórkowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 15.** W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, do czasu realizacji przeznaczenia ustalonego w zapisach planu, dopuszcza się:

1. utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu z możliwością przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków zgodnie z przepisami odrębnymi;
2. budowę dojazdów i dojazdów wewnętrznych oraz parkingów naziemnych;
3. realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia szczegółowe oraz zasady kształtowania zabudowy**

**§ 16.** Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem **MN, MN1**;

1. w zakresie zasad zagospodarowania terenu, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające - tereny zabudowy usługowej;
  - 3) zachowanie wskaźnika intensywności zabudowy od 0,3 do 1,2;
  - 4) powierzchnię zabudowy do 40% powierzchni działki;

- 5) zachowanie terenu biologicznie czynnego stanowiącego min. 30% powierzchni działki;
- 6) realizację obsługi komunikacyjnej poprzez zachowanie istniejących zjazdów lub budowę dojazdów i dojazdów wewnętrznych;

2. w zakresie kształtowania zabudowy, wyznacza się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy na przedłużeniu istniejącej zabudowy i zgodnie z rysunkiem planu od 4 do 6m od linii rozgraniczającej tereny dróg publicznych;
- 2) szerokość elewacji frontowej projektowanych budynków mieszkalnych od 10m do 20m, a gospodarczych i garaży od 3m do 9,0m;
- 3) maksymalną wysokość zabudowy do 12 m;
- 4) kształtowanie dachów jako dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci mieszczącym się w przedziale 20-45 stopni;

3. dopuszcza się:

- 1) dla budynków gospodarczych i garażowych maksymalnie 1 kondygnację nadziemną oraz wysokość maksymalnie 5 m;
- 2) realizację dachów płaskich jednospadowych w zabudowie gospodarczej, garażach, gankach, wiatkach i zadaszeniach tarasów oraz na terenie oznaczonym symbolem MN1;
- 3) dopuszcza się w ramach przeznaczenia uzupełniającego realizację obiektów zarówno wolnostojących, jak i lokali wbudowanych w obiekty o funkcji podstawowej;
- 4) realizację przeznaczenia uzupełniającego wyłącznie w budynku przeznaczenia podstawowego.

#### **§ 17. Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem MW;**

1. w zakresie zasad zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - tereny zabudowy usługowej;
- 3) zachowanie wskaźnika intensywności zabudowy od 0,5 do 4,8;
- 4) powierzchnię zabudowy do 80% powierzchni działki;
- 5) zachowanie terenu biologicznie czynnego stanowiącego min. 20% powierzchni działki;
- 6) realizację obsługi komunikacyjnej poprzez zachowanie istniejących zjazdów lub budowę dojazdów i dojazdów wewnętrznych;

2. w zakresie kształtowania zabudowy, wyznacza się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy na przedłużeniu istniejącej zabudowy i zgodnie z rysunkiem planu od 3 do 29m od linii rozgraniczającej tereny dróg publicznych;
- 2) szerokość elewacji frontowej projektowanych budynków mieszkalnych od 20m do 120m, a pozostałych budynków od 6m do 80 m;
- 3) maksymalną wysokość zabudowy do 22 m;

4) kształtowanie dachów jako dachy płaskie lub strome dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci mieszczącym się w przedziale 20-45 stopni;

3. dopuszcza się:

1) dla budynków gospodarczych i garażowych maksymalnie 1 kondygnację nadziemną oraz wysokość maksymalnie 7 m;

2) realizację zabudowy gospodarczej i garażowej wyłącznie w układzie zabudowy szeregowej, podziemnej lub poprzez dobudowę pojedynczych obiektów do istniejących budynków garażowych i gospodarczych;

3) dla budynków mieszkalnych i usługowych dopuszczę się realizację do 2 kondygnacji podziemnych;

4) realizację dachów płaskich jednospadowych w zabudowie gospodarczej, garażach, gankach, wiatach i zadaszeniach tarasów;

5) realizację przeznaczenia uzupełniającego zarówno w budynku przeznaczenia podstawowego jak i wolnostojącego obiektu;

4 zakazuje się nadbudowy budynków dobudowanych do istniejących budynków posiadających okna i drzwi od strony dobudówek.

#### **§ 18** Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem **MW1**;

1. w zakresie zasad zagospodarowania terenu, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) przeznaczenie uzupełniające - tereny zabudowy usługowej;

3) zachowanie wskaźnika intensywności zabudowy od 0,5 do 3,6;

4) powierzchnię zabudowy do 80% powierzchni działki;

5) zachowanie terenu biologicznie czynnego stanowiącego min. 20% powierzchni działki;

6) realizację obsługi komunikacyjnej poprzez zachowanie istniejących zjazdów lub budowę dojazdów i dojazdów wewnętrznych;

7) zapewnienie min 15m<sup>2</sup> zieleni rekreacyjnej na 1 mieszkanie, realizowanej w zwartym obszarze;

2. w zakresie kształtowania zabudowy, wyznacza się:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy na przedłużeniu istniejącej zabudowy i zgodnie z rysunkiem planu od 6 do 34m od linii rozgraniczającej tereny dróg publicznych oraz 12 m o granicy z terenami leśnymi;

2) szerokość elewacji frontowej projektowanych budynków mieszkalnych od 15m do 80m, a pozostałych budynków od 6m do 80 m;

3) maksymalną wysokość zabudowy do 22 m;

- 4) kształtowanie dachów jako dachy płaskie lub strome dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci mieszczącym się w przedziale 20-45 stopni;
3. dopuszcza się:
- 1) dla budynków gospodarczych i garażowych maksymalnie 1 kondygnację nadziemną oraz wysokość maksymalnie 7 m;
  - 2) realizację zabudowy gospodarczej i garażowej wyłącznie w układzie zabudowy szeregowej, podziemnej lub poprzez dobudowę pojedynczych obiektów do istniejących budynków garażowych i gospodarczych;
  - 3) dla budynków mieszkalnych i usługowych dopuszczę się realizację do 2 kondygnacji podziemnych;
  - 5) realizację dachów płaskich jednospadowych w zabudowie gospodarczej, garażach, gankach, wiatach i zadaszeniach tarasów;
  - 6) realizację przeznaczenia uzupełniającego zarówno w budynku przeznaczenia podstawowego jak i wolnostojącego obiektu;
4. zakazuje się nadbudowy budynków dobudowanych do istniejących budynków posiadających okna i drzwi od strony dobudówek.

**§19** Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem **MM**;

1. w zakresie zasad zagospodarowania terenu, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające - tereny zabudowy usługowej
  - 3) zachowanie wskaźnika intensywności zabudowy od 0,3 do 1,2;
  - 4) powierzchnię zabudowy do 50% powierzchni działki;
  - 5) zachowanie terenu biologicznie czynnego stanowiącego min. 20% powierzchni działki;
  - 6) realizację obsługi komunikacyjnej poprzez zachowanie istniejących zjazdów lub budowę dojazdów i dojazdów wewnętrznych;
2. w zakresie kształtowania zabudowy, wyznacza się:
  - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy na przedłużeniu istniejącej zabudowy i zgodnie z rysunkiem planu od 1 do 5m od linii rozgraniczającej tereny dróg publicznych
  - 2) szerokość elewacji frontowej projektowanych budynków mieszkalnych od 10m do 30m, a pozostałych budynków od 3m do 15,0m;
  - 3) maksymalną wysokość zabudowy do 12 m;
  - 4) kształtowanie dachów jako dachy płaskie lub strome dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci mieszczącym się w przedziale 20-45 stopni;



3. dopuszcza się:

- 1) dla budynków gospodarczych i garażowych maksymalnie 1 kondygnację nadziemną oraz wysokość maksymalnie 5 m;
- 2) dla budynków mieszkalnych i usługowych dopuszczę się realizację do 1 kondygnacji podziemnej;
- 3) realizację dachów płaskich jednospadowych w zabudowie gospodarczej, garażach, gankach, wiatkach i zadaszeniach tarasów;
- 4) realizację przeznaczenia uzupełniającego zarówno w budynku przeznaczenia podstawowego jak i wolnostojącego obiektu.

4 zakazuje się nadbudowy budynków, dobudowanych do istniejących budynków, posiadających okna i drzwi od strony dobudówek

**§20** Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem **MU** :

1. w zakresie zasad zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: tereny zieleni urządzonej;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,5 do 3,6;
- 4) powierzchnię zabudowy do 70% powierzchni działki;
- 5) zachowanie terenu biologicznie czynnego stanowiącego min. 20% powierzchni działki;
- 6) realizację obsługi komunikacyjnej poprzez zachowanie istniejących zjazdów lub budowę dojazdów i dojazdów wewnętrznych;

2. w zakresie kształtowania zabudowy, wyznacza się:

- 1) nieprzekraczalną linią zabudowy zgodnie z rysunkiem planu od 4 do 20m od linii rozgraniczającej tereny dróg publicznych oraz 12 m o granicy z terenami leśnymi;
- 2) szerokość elewacji frontowej projektowanych budynków od 6 m do 21m;
- 3) maksymalną wysokość zabudowy do 15m;
- 4) kształtowanie dachów jako dachy płaskie, strome dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci mieszczącym się w przedziale 20-45 stopni,

3. dopuszcza się:

- 1) rozbudowę i odbudowę istniejących obiektów handlowych;
- 2) zabudowę kontenerową handlowo-usługową o szerokości elewacji frontowej min. 3m.

4. zakazuje się lokalizacji usług związanych z obsługą i handlem pojazdów samochodowych

**§ 21.** Na terenie oznaczonym na rysunku symbolem **U** :

1. w zakresie zasad zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) tereny zabudowy usługowej w układzie wolnostojącym lub zespole zabudowy zwartej;
- 2) zachowanie wskaźnika intensywności zabudowy od 0,5 do 2,4;
- 3) powierzchnię zabudowy do 80% powierzchni działki;
- 4) zachowanie terenu biologicznie czynnego stanowiącego min. 20% powierzchni działki;
- 5) realizację obsługi komunikacyjnej poprzez zachowanie istniejących zjazdów lub budowę dojazdów i dojazdów wewnętrznych;
- 6) dopuszcza się budowę obiektów handlowych wolnostojących, w tym kontenerowych o szerokości elewacji frontowej min. 3m.

2. w zakresie kształtowania zabudowy, wyznacza się:

- 1) nieprzekraczalną linią zabudowy zgodnie z rysunkiem planu od 0 do 16m od linii rozgraniczającej tereny dróg publicznych
- 2) szerokość elewacji frontowej projektowanych budynków od 10 m do 25 m,
- 3) maksymalną wysokość zabudowy do 15 m,
- 4) kształtowanie dachów jako dachy płaskie, strome dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci mieszczącym się w przedziale 20-45 stopni.

**§ 22.** Na terenie oznaczonym na rysunku symbolem **US** :

1. w zakresie zasad zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny usług sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: tereny zabudowy usługowej hotelarskiej i gastronomicznej;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,5 do 2,1;
- 4) powierzchnię zabudowy do 50% powierzchni działki;
- 5) zachowanie terenu biologicznie czynnego stanowiącego min. 30% powierzchni działki;
- 6) realizację obsługi komunikacyjnej poprzez zachowanie istniejących zjazdów lub budowę dojazdów i dojazdów wewnętrznych;

2. w zakresie kształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu od 6 do 11m od linii rozgraniczającej tereny dróg publicznych;
- 2) szerokość elewacji frontowej projektowanych budynków od 6m do 100m;
- 3) maksymalną wysokość zabudowy do 20m;
- 4) kształtowanie dachów jako dachy płaskie, łukowe lub strome symetryczne, o kącie nachylenia połaci mieszczącym się w przedziale 10-45 stopni.

**§ 23.** Na terenie oznaczonym na rysunku symbolem **UP**,

1. w zakresie zasad zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) tereny usług publicznych;

- 2) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,5 do 2,1;
- 3) powierzchnię zabudowy do 70% powierzchni działki;
- 4) zachowanie terenu biologicznie czynnego stanowiącego min. 20% powierzchni działki;
- 5) realizację obsługi komunikacyjnej poprzez zachowanie istniejących zjazdów lub budowę dojazdów i dojazdów wewnętrznych;

2. w zakresie kształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu od 5 do 21 m od linii rozgraniczającej tereny dróg publicznych
- 2) szerokość elewacji frontowej projektowanych budynków od 6m do 120m;
- 3) maksymalną wysokość zabudowy do 20m;
- 4) kształtowanie dachów jako dachy płaskie, łukowe lub strome symetryczne, o kącie nachylenia połaci mieszczącym się w przedziale 10-45 stopni.

**§ 24.** Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem **UC**

1. w zakresie zasad zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) tereny usług handlowych wielkopowierzchniowych;
- 2) zachowanie wskaźnika intensywności zabudowy od 0,5 do 2,4;
- 3) powierzchnię zabudowy do 80% powierzchni działki;
- 4) zachowanie terenu biologicznie czynnego stanowiącego min. 20% powierzchni działki;
- 5) realizację obsługi komunikacyjnej poprzez zachowanie istniejących zjazdów lub budowę dojazdów i dojazdów wewnętrznych;
- 6) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejącego budynku mieszkalnego;

2. w zakresie kształtowania zabudowy, wyznacza się:

- 1) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu od 4 do 11m od linii rozgraniczającej tereny dróg publicznych oraz 5-19 m od granicy opracowania planu
- 2) szerokość elewacji frontowej projektowanych budynków od 4 m do 100 m,
- 3) maksymalną wysokość zabudowy do 15 m,
- 4) kształtowanie dachów jako dachy płaskie, strome dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci mieszczącym się w przedziale 20-45 stopni.

**§ 25.** Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem **PU** :

1. w zakresie zasad zagospodarowania ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy produkcyjno-usługowej, w tym, w zakresie produkcji energii
- 2) przeznaczenie uzupełniające: tereny infrastruktury i elektroenergetyki;
- 3) realizację zabudowy w układzie wolnostojącym lub w zespole zabudowy zwartej;

- 4) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,5 do 1,4;
- 5) powierzchnię zabudowy do 70% powierzchni działki;
- 6) zachowanie terenu biologicznie czynnego stanowiącego minimum 20% powierzchni działki;

2. w zakresie kształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalną linię zabudowy w obrysie istniejących budynków i wyznaczoną na rysunku planu od 6 do 20m od linii rozgraniczającej tereny dróg publicznych oraz 12 m od granicy z terenami leśnymi;
- 2) szerokość elewacji frontowej projektowanych budynków od 3m do 50m,
- 3) maksymalną wysokość zabudowy do 15m;
- 4) kształtowanie dachów jako dachy płaskie lub strome, o kącie nachylenia pości mieszczącym się w przedziale 20-45 stopni;
- 5) dopuszcza się
  - a) realizację obiektów technologicznych do 30 m;
  - b) wydzielenie działek pod stację transformatorową których granice stanowią nieprzekraczalne linie zabudowy;

**§ 26.** Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem **ZP**:

1. w zakresie zasad zagospodarowania ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające: tereny rekreacji i sportu;
  - 3) wysokość zabudowy do 5,0m;
  - 4) powierzchnię zabudowy do 30% powierzchni działki,
  - 5) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej na minimalnie 70% powierzchni terenu;
2. dopuszcza się:
  - 1) lokalizację ciągów pieszych i rowerowych oraz urządzeń infrastruktury technicznej,
  - 2) budowę i montaż obiektów małej architektury i urządzeń sportowych;
  - 3) budowę dojść i dojazdów wewnętrznych oraz parkingów do 20 miejsc postojowych w jednym zespole.

**§ 27.** Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem **ZL**:

1. w zakresie zasad zagospodarowania ustala się:
  - 1) teren zieleni leśnej o funkcji rekreacyjnej;
  - 2) prowadzenie gospodarki leśnej na zasadach określonych przepisami odrębnymi;
  - 3) w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią określonego na rysunku planu, obowiązują ustalenia §12 pkt 5 oraz zakazy wynikające z przepisów odrębnych;
2. dopuszcza się zagospodarowanie, którego realizacja nie spowoduje konieczności wyłączenia gruntów leśnych z produkcji leśnej poprzez:

- 1) budowę ciągów infrastruktury technicznej i komunikacji pieszo-rowerowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) lokalizację miejsc postojowych służących do obsługi turystyki do 10 miejsc postojowych w jednym zespole;
- 3) budowę i montaż obiektów małej architektury
- 4) budowę obiektów budowlanych typu wiaty rekreacyjne i urządzeń sportowych o wys. do 3m, w technologii nie powodującej trwałego powierzchniowego przekształcenia gruntu leśnego.

**§ 28.** Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem **KDL**, ustala się:

1. tereny dróg lokalnych jak na rysunku planu;
2. szerokości w liniach rozgraniczających od 11,0m do 30,0 m;
3. dopuszcza się zwężenia do 5,0m i odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi;
5. lokalizację jezdni oraz chodników zgodnie z przepisami odrębnymi;
6. dopuszcza się lokalizację ciągów pieszo – rowerowych.

**§ 29.** Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem **KDD**, ustala się:

1. tereny dróg dojazdowych o szerokości w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu od 5,0 do 30,0m;
2. lokalizację jezdni oraz chodników zgodnie z przepisami odrębnymi;
3. dopuszcza się lokalizację ciągów pieszo – rowerowych;
4. dopuszcza się realizację ulic jednokierunkowych z zachowaniem przepisów odrębnych;
5. dopuszcza się realizację parkingów powierzchniowych wzdłuż dróg.

**§ 30.** Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem **KDW** ustala się:

1. tereny dróg wewnętrznych jak na rysunku planu;
2. szerokości w liniach rozgraniczających od 5,0 m do 15,0 m;
3. dopuszcza się:
  - 1) realizację ulic bez wyodrębnionych jezdni i chodników;
  - 2) lokalizację ścieżek rowerowych wzdłuż jezdni.

**§ 31.** Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem **KS** ustala się:

1. przeznaczenie terenu - tereny obsługi komunikacji;
2. realizację miejsc parkingowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
3. realizację garaży i parkingów wielopoziomowych oraz garaży w zespołach zabudowy segmentowej na którą składa się minimum 3 garaże;
4. wskaźnik intensywności zabudowy: 0,5-3,6;
5. maksymalna wysokość zabudowy – 12m;
6. maksymalna wielkość powierzchni zabudowy: 90%;
7. minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 5%;

8. liczba kondygnacji nadziemnych – maksymalnie 4
9. kształtowanie dachów jako dachy płaskie;
10. w zakresie linii zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy na granicy linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu zgodnie z rysunkiem planu;
11. dopuszcza się:
  - 1) przebudowę, rozbudowę i remont istniejących, jednokondygnacyjnych garaży;
  - 2) realizację ulic bez wyodrębnionych jezdni i chodników.

**§ 32.** Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem **KS1** ustala się:

1. przeznaczenie terenu - tereny obsługi komunikacji;
2. realizację miejsc parkingowych powierzchniowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
3. zakazuje się zabudowy kubaturowej
4. dopuszcza się realizację ulic bez wyodrębnionych jezdni i chodników.

**§ 33.** Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem **WS** ustala się:

1. przeznaczenie terenu - tereny wód powierzchniowych i urządzeń melioracji;
2. powierzchnię terenu biologicznie czynnego stanowiącego min. 70% powierzchni działki;
3. dopuszcza się:
  - 1) realizację przedsięwzięć hydrotechnicznych zakresie utrzymania urządzeń melioracji wodnych;
  - 2) zagospodarowanie terenu i budowę obiektów związanych z zapewnieniem ochrony przeciwpowodziowej;
  - 3) budowę ciągów infrastruktury technicznej i komunikacji.

#### **Rozdział 4.**

##### **Ustalenia końcowe**

**§ 34.** Na podstawie art.36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów przeznaczonych do zagospodarowania ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

**§ 35.** Traci moc Uchwała nr LVIII/43/2014 Rady Miasta w Żaganiu z dnia 24 kwietnia 2014r., w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ośrodka usługowego dla zachodniej części miasta Żagania Centrum-Zachód, w granicach obszaru objętego planem.

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

Przewodniczący Rady Miasta  
Żagań