

**Projekt**

z dnia 19 września 2023 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIASTA ŻAGAŃ**

z dnia ..... 2023 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Porzeczkowa i Malinowa w Żaganiu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) w związku z uchwałą Rady Miasta Żagań XLII.267/2022 z dnia 25 marca 2022 w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Porzeczkowa i Malinowa w Żaganiu po stwierdzeniu, że nie występuje naruszenie ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żagań, uchwalonego uchwałą Nr XXIV/70/2020 Rady Miasta Żagań z dnia 11 grudnia 2020r., Rada Miasta Żagań uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1. 1** Obszar opracowania planu obejmuje teren działki 254/9 w północno-wschodniej części miasta Żagań położony pomiędzy ulicami Malinową a Porzeczkową o powierzchni ok. 0,42ha.

2. Granice obszaru objętego uchwałą oznaczono na rysunku planu w skali 1: 1000.

3. Plan miejscowy składa się z tekstu planu miejscowego, zawartego w treści niniejszej uchwały oraz z rysunku planu miejscowego, stanowiącego załącznik numer 1 do niniejszej uchwały.

4. Załącznikami do niniejszej uchwały, które nie stanowią ustaleń planu są:

- 1) Załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miasta Żagań o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- 2) Załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miasta Żagań o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.
- 3) załącznik nr 4 – dane przestrzenne

**§ 2. 1.** Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa jest o:

- 1) Planie - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały, obejmujący obszar określony na załączniku numer 1 do niniejszej uchwały zwanym dalej „rysunkiem planu”;
- 2) Przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych (z wyłączeniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu) a także normy branżowe;
- 3) Terenie - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o przeznaczeniu określonym symbolem literowymi cyfrowym;
- 4) Przeznaczeniu terenu - należy przez to rozumieć planowany rodzaj użytkowania terenu oraz obiekty wraz z elementami zagospodarowania towarzyszącego, związanego bezpośrednio z funkcją terenu, takimi jak: obiekty małej architektury, place zabaw, urządzenia sportowe, obiekty gospodarcze, garaże, dojścia i dojazdy, obiekty infrastruktury technicznej, technologicznej, socjalnej lub biurowej;
- 5) Nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, której nie można przekroczyć żadną ścianą obiektu budowlanego, przy czym ściana ta nie musi być usytuowana na tej linii, przekroczyć mogą ją gzymsy i okapy, jednak nie więcej niż 0,5m, a balkony, galerie i werandy nie więcej niż 2m, zakaz przekraczania tej linii nie dotyczy urządzeń, instalacji, obiektów i sieci infrastruktury technicznej

i komunikacyjnej, parkingów, ogrodzeń, podestów, schodów i obiektów małej architektury oraz nośników reklamowych;

- 6) Linii rozgraniczającej - należy przez to rozumieć linię, która rozgranicza tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 7) Obiektach i urządzeniach infrastruktury technicznej - należy przez to rozumieć drogi oraz zlokalizowane pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią, przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne oraz przyłącza do obiektów budowlanych; przetworniki energii słonecznej wytwarzające energię elektryczną i ciepłą na potrzeby własne, urządzenia infrastruktury drogowej w tym parkingi, wiaty parkingowe a także obiekty związane z ich utrzymaniem i użytkowaniem;
- 8) Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 3. 1.** Ustala się oznaczenia graficzne stanowiące obowiązujące ustalenia planu:

- 1) Granice obszaru objętego planem miejscowym, oraz linie rozgraniczające teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) Symbole literowe i cyfrowe określające przeznaczenie podstawowe terenu;
- 3) Nieprzekraczalne linie zabudowy;

2. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu:

- 1) IMN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

**§ 4. 1.** W granicach obszaru objętego planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, tj.:

- 1) tereny górnicze, oraz obszary osuwania się mas ziemnych;
- 2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 3) obszary objęte programem rewitalizacji;
- 4) formy ochrony przyrody oraz ochrony krajobrazu kulturowego;
- 5) obszary objęte ochroną konserwatorską,
- 6) zakłady dużego i zwiększonego ryzyka powstania poważnej awarii przemysłowej.

2. W granicach obszaru objętego planem nie występują, tereny wymagające ustalenia:

- 1) zasad ochrony przyrody;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych;
- 5) lokalizacji obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 6) dotyczące obszarów objętych programem rewitalizacji;
- 7) zasad dotyczących obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 8) zasad dotyczących terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz służących organizacji imprez masowych.

## **Rozdział 2.**

### **Przepisy obowiązujące na całym obszarze objętym planem**

**§ 5. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

1. **Nakazuje się:**

- 1) stosowanie linii zabudowy i gabarytów budynków w tym wysokości, i formy dachu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) stosowanie na elewacjach budynków tynków, okładzin ceramicznych, drewna oraz szlachetnych materiałów współczesnych takich jak szkło i stal;

- 3) stosowanie dla dachów stromych o symetrycznych połaciach dachowych, pokryć ceramicznych lub blachy płaskiej i blachodachówki;
- 4) stosowanie kolorów pastelowych ścian w odcieniach ciepłych, dachów w korach naturalnych czerwieni, brązów, grafitu do czerni

2. Zakazuje się wykonywania elewacji budynków z blach trapezowych i falistych oraz pokrycia dachów z blachy falistej, trapezowej, onduliny.

3. Dopuszcza się lokalizację funkcji i obiektów towarzyszących zamierzeniu inwestycyjnemu takich jak:

- 1) powierzchnie jezdne, postojowe, piesze i rowerowe,
- 2) parkingi, garaże wolno stojące, wbudowane,
- 3) zieleń,
- 4) podjazdy, schody, rampy, podesty, tarasy, zadaszenia, miejsca na odpady komunalne, ogrodzenia,
- 5) obiekty, sieci, przyłącza i urządzenia związane z infrastrukturą techniczną.

#### **§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska i krajobrazu:**

1. Należy zachować wskaźniki minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

2. Zakazuje się lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko

3. Zabrania 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 w przepisach odrębnych dla funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej w tym uciążliwych dla niej zapachów i zapylenia.

1) Ustala dopuszczalne poziomy hałasu określone wskaźnikami hałasu w przepisach odrębnych

4. Nakazuje się stosowanie w celach grzewczych paliw gwarantujących zachowanie dopuszczonych stężeń lub wartości odniesienia emitowanych zanieczyszczeń w powietrzu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1. W zakresie infrastruktury komunikacyjnej ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną podstawową z dróg publicznych znajdującym się poza granicami obszaru objętego planem;
- 2) obsługę komunikacyjną uzupełniającą poprzez dojścia i dojazdy wewnętrzne;

2. W zakresie obsługi parkingowej ustala się:

- 1) realizację miejsc postojowych w minimalnej ilości 1 miejsce parkingowe na każde mieszkanie;
- 2) miejsce do parkowania wymaga oznaczenia zgodnie z przepisami odrębnymi i wymaga zachowania dojść i dojazdów przystosowanych dla osób niepełnosprawnych.

3. W zakresie infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) rozbudowę oraz przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej na terenach o innym przeznaczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dla urządzeń liniowych uzbrojenia technicznego przebiegającego przez tereny działek ustala się obowiązek zapewnienia dostępu w celu wykonywania bieżących konserwacji i napraw;
- 3) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej:
  - a) nakazuje się wyposażenie sieci wodociągowej w hydranty zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) nakazuje się zapewnienie wymaganego zaopatrzenia wody do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - c) sieć wodociagową przeciwpożarową należy wykonać zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 4) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie danej działki lub odprowadzenie jej do sieci kanalizacyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi:
  - a) zastosowanie zbiorników małej retencji wodnej,
  - b) odprowadzanie wód do kanalizacji ogólnospławnej,
  - c) zakazuje się odprowadzania wód opadowych na teren sąsiednich nieruchomości.
- 5) odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do kanalizacji sanitarnej i ogólnospławnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o:
  - a) instalacje zasilane gazem, energią elektryczną i innymi paliwami niskoemisyjnymi,
  - b) odnawialnych źródeł energii w zakresie indywidualnych instalacji pobierających energię słoneczną lub energię z ziemi,
  - c) wymienników i pomp ciepła;
- 7) zaopatrzenie w gaz poprzez budowę, przebudowę istniejącej sieci gazowej z zachowaniem stref kontrolowanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) budowę sieci telekomunikacyjnych i innych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) zaopatrzenie elektroenergetyczne, poprzez budowę, przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) zakaz realizacji nowych napowietrznych sieci uzbrojenia technicznego.

4. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych i obowiązującym regulaminie utrzymania czystości i porządku w gminie.

**§ 8. Ustala się następujące zasady w zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**

1. do czasu realizacji przeznaczenia ustalonego w zapisach planu, dopuszcza się:

- 1) utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu;
- 2) wykorzystanie terenu na cele rekreacyjno - wypoczynkowe;
- 3) realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej o powierzchni zabudowy min. 5m<sup>2</sup> maks. 25 m<sup>2</sup> i wysokości do 3,0m.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających**

**§ 9. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 2) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,3 do 1,2;
  - 3) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy : 50%;
  - 4) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego działki budowlanej: 20%;
  - 5) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m;
  - 6) minimalna wysokość budynków - 3,5 m; z wyłączeniem zabudowy garażowej, dla której ustala się minimalną wysokość 2,5 m;
  - 7) geometria dachów - dachy płaskie lub dachy strome - symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowej od 20° do 45°;
2. Dopuszcza się budowy garaży i obiektów gospodarczych.
3. W zakresie linii zabudowy - obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu - 6,0m od granicy linii rozgraniczającej tereny ulic.
4. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek 400m<sup>2</sup>.

- 1) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie dotyczy działek wydzielanych na potrzeby lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów oraz dla poprawy zagospodarowania nieruchomości sąsiedniej.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

**§ 10.** Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U z 2023 r. poz. 977 ze zm.) w wysokości 10% dla wszystkich terenów.

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

Przewodniczący Rady Miasta

**Adam Matwijów**



# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W REJONIE ULIC PORZECZKOWA I MALINOWA W ŻAGANIU

0 20 40 60 m

RYSUNEK PLANU SKALA 1:1000

## OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE



GRANICA OPRACOWANIA



LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA



NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY



TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

## OZNACZENIA UZUPEŁNIAJĄCE



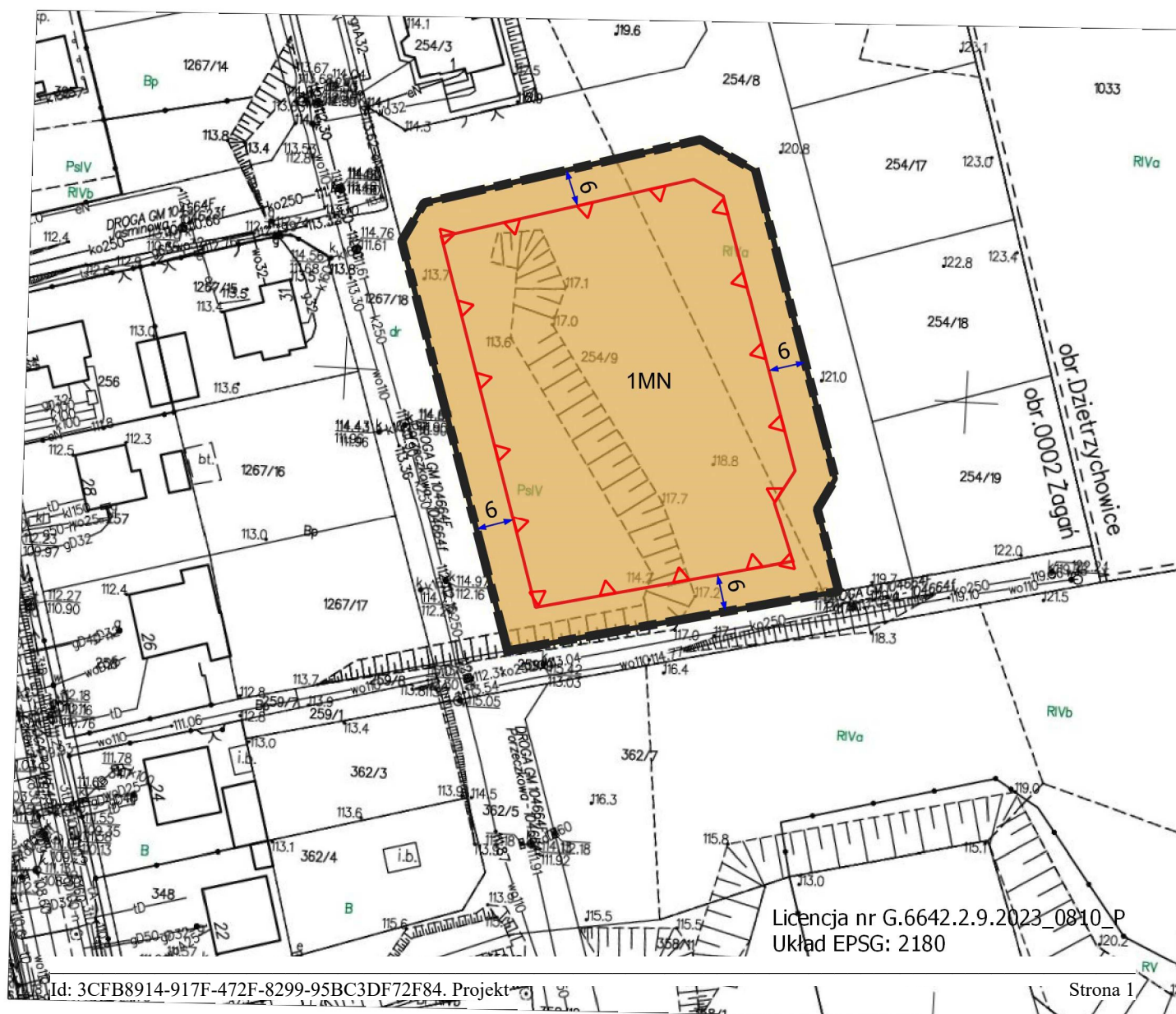
LINIE WYMIAROWE

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr ..... Rady Miasta Żagań

z dnia ..... 2023 r.



WYRYS ZE STUDYUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA MIASTA ŻAGAŃ  
uchwała nr XXIV/70/2020 Rady Miasta Żagań z dnia 11 grudnia 2020



Licencja nr G.6642.2.9.2023\_0810\_P  
Układ EPSG: 2180

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Żagań

z dnia.....2023 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIASTA ŻAGAŃ O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG  
WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU  
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W REJONIE ULIC  
PORZECZKOWA I MALINOWA W ŻAGANIU**

W związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

(Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), stwierdza się, że do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Porzeczkowa i Malinowa, nie złożono uwag podlegających rozstrzygnięciu przez Burmistrza Miasta Żagań.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Żagań

z dnia.....2023 r.

**ROZSTRZYGNIECIE RADY MIASTA ŻAGAŃ 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**

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Porzeczkowa i Malinowa w Żaganiu, nie przewidują realizacji inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.

Z tego względu odstąpiono od dokonania rozstrzygnięcia, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2023 poz. 977 ze zm).



Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Żagań

z dnia ..... 2023 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2023 r. poz.977 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**