



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

Gorzów Wielkopolski, dnia 11 września 2015 r.

Poz. 1585

UCHWAŁA NR XII/82/2015 RADY MIASTA ŻAGAŃ

z dnia 27 sierpnia 2015 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ośrodka usługowego dla zachodniej części miasta Żagania Centrum-Zachód – obszar A

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r., poz. 594 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199), w związku z Uchwałą nr LXVIII/109/2014 Rady Miasta Żagań z dnia 30 października 2014 r. w sprawie zmiany uchwały nr LVIII/43/2014 Rady Miasta Żagań z dnia 24 kwietnia 2014 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ośrodka usługowego dla zachodniej części miasta Żagania Centrum-Zachód oraz z Uchwałą nr IX/39/2015 Rady Miasta Żagań z dnia 28 maja 2015 roku w sprawie zmiany uchwały nr LXVIII/109/2014 Rady Miasta Żagań z dnia 30 października 2014 r. w sprawie zmiany uchwały nr LVIII/43/2014 Rady Miasta Żagań z dnia 24 kwietnia 2014 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ośrodka usługowego dla zachodniej części miasta Żagań Centrum-Zachód, po stwierdzeniu, że nie występuje naruszenie ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żagań, uchwalonego uchwałą Nr XXIV/45/2008 Rady Miasta Żagań z dnia 24 kwietnia 2008 roku, Rada Miasta Żagań uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ośrodka usługowego dla zachodniej części miasta Żagań Centrum-Zachód – obszar A.

2. Plan miejscowy składa się z tekstu planu miejscowego, zawartego w treści niniejszej uchwały oraz z rysunku planu miejscowego w skali 1:1000, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. 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 ośrodka usługowego dla zachodniej części miasta Żagań Centrum-Zachód – obszar A;
- 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 ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

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

- 1) planie miejscowym – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały;
- 2) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 3) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie na rysunku planu miejscowego, rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 4) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi o przeznaczeniu określonym symbolem literowym i numerem;
- 5) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi, zajmujące łącznie nie mniej niż 60% powierzchni terenu, o ile ustalenia szczegółowe dla terenu nie ustalają inaczej;
- 6) przeznaczeniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, inne niż podstawowe, które stanowi uzupełnienie lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, jednocześnie nie kolidując z nim lub nie wykluczając możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym, zajmujące łącznie nie więcej niż 40% powierzchni terenu, o ile ustalenia szczegółowe dla terenu nie ustalają inaczej;
- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię której nie może przekroczyć żadna ściana zabudowy, przy czym zabudowa nie musi być usytuowana na tej linii, okapy i gzymsy mogą przekroczyć tę linię o nie więcej niż 0,5 m, a balkony, galerie, werandy, wykusze, zadaszenia wejściowe, tarasy lub schody zewnętrzne o nie więcej niż 2,5 m; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą zabudowy istniejącej, w tym przypadku jej przebudowy, a także urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingów, ogrodzeń i małej architektury oraz nośników reklamowych;
- 8) dachu symetrycznym – należy przez to rozumieć, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, dach wielospadowy lub dwuspadowy, założony na zasadniczej bryle budynku, o jednakowych kątach nachylenia głównych połąci dachowych, zbiegających się w jednej kalenicy, z dopuszczalnym wzbogaceniem formy dachu przez wprowadzenie lukarn, świetlików, i innych elementów doświetlających;
- 9) dominancie przestrzennej – należy przez to rozumieć obiekt budowlany, który koncentruje uwagę obserwatora w pewnym obszarze ze względu na swoją wyróżniającą formę architektoniczną;
- 10) zabudowie mieszkaniowo-usługowej – należy przez to rozumieć zabudowę, w ramach której w jednym budynku realizowane są funkcje mieszkaniowe i usługowe;
- 11) zabudowie usługowej – należy przez to rozumieć zabudowę, w ramach której realizowane są wyłącznie funkcje usługowe z zakresu handlu detalicznego i hurtowego (w obiektach o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 2000m²), gastronomii, rzemiosła, kultury i rozrywki, sportu, instytucji finansowych i ubezpieczeniowych, siedzib stowarzyszeń, związków, izb zawodowych i gospodarczych, jednostek projektowych i consultingowych, instytucji gospodarczych, środków masowej komunikacji i łączności oraz innych, których powyższe grupy nie dotyczą bezpośrednio, a mają charakter usługi i obsługi realizowanych bez wyposażania w instalacje o charakterze produkcyjnym i z wyłączeniem instalacji oraz obiektów powodujących uciążliwości dla terenów sąsiednich, w tym z wyłączeniem stacji paliw (o ile ustalenia szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej);
- 12) obiektach i urządzeniach infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć sieci, linie i obiekty techniczne niezbędne do funkcjonowania sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, ciepłowniczej, elektrycznej (z wyłączeniem elektrowni wiatrowych), gazowej i telekomunikacyjnej, w tym przyłącza sieci;
- 13) wielkogabarytowym nośniku reklamowym – należy przez to rozumieć wolnostojący lub zamontowany na obiekcie nośnik reklamowy o powierzchni przekraczającej 6m² lub o wysokości bądź szerokości przekraczającej 3m.

2. Niezdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 3. 1. Obowiązującymi ustaleniami planu miejscowego są ustalenia uchwały oraz następujące ustalenia rysunku planu miejscowego:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) przeznaczenia terenów:

- a) MU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - b) U – tereny zabudowy usługowej,
 - c) UC,U – tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² oraz zabudowy usługowej,
 - d) UKS,ZC – tereny obiektów sakralnych oraz cmentarzy,
 - e) ZP – tereny zieleni urządzonej,
 - f) E – tereny obiektów i urządzeń zaopatrzenia w energię elektryczną,
 - g) KDZ – teren drogi zbiorczej,
 - h) KDL – teren drogi lokalnej,
 - i) KDD – teren drogi dojazdowej,
 - j) KDW – teren drogi wewnętrznej;
- 6) zasięg strefy ochrony konserwatorskiej oraz ochrony ekspozycji obszaru średniowiecznego ośrodka miejskiego miasta Żagań;
- 7) obiekty wpisane do ewidencji zabytków, objęte ochroną.

2. Pozostałe elementy rysunku planu miejscowego mają charakter informacyjny.

§ 4. Z uwagi na brak występowania zagadnień na terenie opracowania planu miejscowego lub brak potrzeb nie określa się:

- 1) zasad ochrony przyrody;
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, terenów górniczych oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

§ 5. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami 1-4 MU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej,
 - b) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - c) tereny zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zieleń urządzona,
 - b) drogi,
 - c) ciągi pieszo-jezdne i piesze,
 - d) ścieżki rowerowe,
 - e) parkingi,
 - f) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 6. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem 1 U – tereny zabudowy usługowej, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zabudowa mieszkaniowo-usługowa,

- b) zieleni urządzona,
- c) drogi,
- d) ciągi pieszo-jezdne i piesze,
- e) ścieżki rowerowe,
- f) parkingi,
- g) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 7. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami 1-4 UC,U – tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz tereny zabudowy usługowej, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
- b) tereny zabudowy usługowej oraz obsługi komunikacji, w tym stacje paliw;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) zieleni urządzona i nieurządzona,
- b) drogi,
- c) ciągi pieszo-jezdne i piesze,
- d) ścieżki rowerowe,
- e) parkingi,
- f) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;

3) zakaz wprowadzania funkcji mieszkaniowej.

§ 8. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem 1 UKS,ZC – tereny obiektów sakralnych oraz cmentarzy, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) tereny obiektów sakralnych,
- b) cmentarze;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) zieleni urządzona,
- b) ciągi piesze,
- c) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 9. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1-3 ZP – tereny zieleni urządzonej, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) obiekty małej architektury,
- b) ciągi piesze,
- c) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 10. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami 1-2 E – tereny obiektów i urządzeń zaopatrzenia w energię elektryczną, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny obiektów i urządzeń zaopatrzenia w energię elektryczną;

2) przeznaczenie uzupełniające: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz obiekty infrastruktury drogowej.

§ 11. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami 1-3 KDZ – tereny dróg zbiorczych, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi zbiorczej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, lecz nie mniej niż 20 m.

§ 12. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem 1 KDL – tereny dróg lokalnych, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi lokalnej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, lecz nie mniej niż:
 - a) 10 m dla terenu 1 KDL,
 - b) 11 m dla terenów 2-3 KDL.

§ 13. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami 1-2 KDD – tereny dróg dojazdowych, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, lecz nie mniej niż:
 - a) 6,0 m dla terenu 1 KDD,
 - b) 8,9 m dla terenu 2 KDD,
 - c) 7,2 m dla terenu 3 KDD.

§ 14. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem 1 KDW – tereny dróg wewnętrznych, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi wewnętrznej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, lecz nie mniej niż 8 m.

§ 15. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakaz zachowania istniejących elementów zieleni pomiędzy liniami rozgraniczającymi tereny dróg a liniami zabudowy, z możliwością ich przekształcenia celem spójnego zagospodarowania terenu;
- 2) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych oraz ogrodzeń pełnych;
- 3) dopuszczenie wprowadzania ogrodzeń ażurowych z metaloplastyki, metalu lub drewna;
- 4) zakaz lokalizacji wielkogabarytowych nośników reklamowych;
- 5) zakaz lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych;
- 6) zakaz lokalizacji telebimów ledowych;
- 7) nakaz dostosowania formy, układu oraz wyglądu nośników reklamowych do kompozycji całej elewacji, z preferencją stosowania tablic z metali półszlachetnych, z przezroczystego lub półprzezroczystego tworzywa, drewna oraz form metaloplastyki;
- 8) zakaz umieszczania nośników reklamowych na detalu architektonicznym;
- 9) zakaz stosowania tablic i szyldów reklamowych lub innych przedmiotów służących reklamie, które nie stanowią całości kompozycyjnej budynku, utrzymanej w jednej konwencji stylistycznej, dostosowanej do charakteru historycznego zespołu urbanistycznego;
- 10) dopuszczenie stosowania nośników reklamowych na obiektach pod warunkiem, że łączny wymiar wszystkich nośników reklamowych nie może przekroczyć 15% powierzchni elewacji frontowej;
- 11) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, których wysokość nie może przekroczyć ustalonej wysokości zabudowy na terenie;

- 12) nakaz lokalizacji budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy, za wyjątkiem: dopuszczenia lokalizacji nowych budynków w głębi działki, dla której wyznaczona została obowiązująca linia zabudowy, o ile działka jest już zabudowana budynkami zlokalizowanymi zgodnie z obowiązującą linią zabudowy;
- 13) dopuszczenie lokalizacji budynków na granicach działek, o ile nie koliduje to z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy;
- 14) zakaz realizacji budynków z dachami o przesuniętej w pionie kalenicy oraz o niesymetrycznych spadkach połaci.

§ 16. 1. Ochronie na podstawie przepisów odrębnych podlegają:

- 1) cały obszar objęty opracowaniem, zlokalizowany w otoczeniu zabytku wpisanego do rejestru zabytków pod nr 70 i 2169 – zespołu urbanistyczno-krajobrazowego Żagania;
- 2) cmentarz przy kościele Nawiedzenia NMP wraz z obiektami na jego terenie, wpisany do rejestru zabytków na mocy decyzji 705 – nr rejestrowy L-49/01:
 - a) dwie barokowe bramy cmentarne (od strony ulic Podgórznej i Piaskowej),
 - b) kaplica Namaszczenia z 1691 r.,
 - c) barokowa kostnica (kaplica) 1 1691 r.,
 - d) neoromańska kaplica grobowa księżnej żagańskiej,
 - e) barokowa figura niewiasty wykorzystywana wtórnie jako rzeźba nagrobna,
 - f) nagrobek Johannes Kliche,
 - g) nagrobek Augustyna Nicka,
 - h) tablica upamiętniająca Hermanna Wentzla,
 - i) tablica upamiętniająca Karla Heintzego,
 - j) nagrobek architektoniczny z około 1900 r.,
 - k) fragmenty zabytkowych płyt nagrobnych, krzyże oraz żeliwne ogrodzenie znajdujące się na terenie cmentarza,
 - l) starodrzew cmentarny;
- 3) kościół p.w. Nawiedzenia NMP, wpisany do rejestru zabytków nr 326;
- 4) Kaplica Bożego Grobu, wpisana do rejestru zabytków nr 2083.

2. Dla obszaru wymienionego w §16 ust. 1 pkt 1 obowiązuje:

- 1) uwzględnienia przy kształtowaniu parametrów (skali, bryły, geometrii dachu, wysokości) nowej zabudowy walorów kulturowych obszarów w kontekście otaczającej zabudowy przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej;
- 2) lokalizacja nowej zabudowy o gabarytach i wysokości nawiązującej do zabudowy istniejącej obok, na zasadach określonych w §20 niniejszej uchwały;
- 3) zakaz realizacji obiektów w formie dominant przestrzennych zaburzających ekspozycję historycznego układu urbanistyczno-krajobrazowego miasta Żagań, w szczególności umieszczania obiektów masztowych na budynkach oraz sytuowania obiektów masztowych wolnostojących;
- 4) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych w formie typowej i powtarzalnej;
- 5) zakaz realizacji pokryć dachowych z blachy dachówkopodobnej;
- 6) zakaz realizacji elewacji budynków z blachy trapezowej i falistej, paneli stalowych (z zastrzeżeniem §16 ust. 2 pkt 7) i z tworzyw sztucznych;
- 7) dopuszczenie na terenie oznaczonym na rysunku planu miejscowego symbolem 1UC,U stosowania jako materiałów wykończeniowych paneli stalowych z blach płaskich, w odcieniach szarości i o wykończeniu

matowym, o charakterze dekoracyjnym, z zakazem zastosowania na elewacjach frontowych i eksponowanych od dróg publicznych na więcej niż 50% powierzchni łącznej elewacji;

- 8) nakaz zachowania nawierzchni o wartościach historycznych oraz elementów komponowanej zieleni i starodrzewu;
- 9) nakaz stosowania materiałów wykończeniowych określonych w §20 niniejszej uchwały;
- 10) nakaz stosowania materiałów wykończeniowych elewacji i dachów o wysokiej jakości estetycznej;
- 11) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych oraz zabudowy zaburzającej historyczny krajobraz miasta;
- 2) zakaz umieszczania zewnętrznych urządzeń technicznych od strony przestrzeni publicznych;
- 13) dopuszczenie lokalizacji elementów infrastruktury technicznej na elewacjach budynków w miejscach i w sposób nie naruszający układu kompozycyjnego budynku oraz detalu architektonicznego;
- 14) zapewnienie badań archeologicznych, na zasadach określonych w przepisach ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, w przypadku prowadzenia prac ziemnych;
- 15) dopuszczenie lokalizacji urządzeń łączności publicznej na budynkach z wyłączeniem elewacji od strony przestrzeni publicznej;
- 16) nakaz maskowania urządzeń łączności publicznej;
- 17) zakaz lokalizacji wolnostojących urządzeń łączności publicznej.

3. Dla obszarów i obiektów wymienionych w §16 ust. 1 pkt 2, 3 i 4 obowiązuje:

- 1) nakaz zachowania historycznego ukształtowania bryły, geometrii i sposobu krycia dachu, kompozycji elewacji, w tym detalu, stolarki okiennej i drzwiowej oraz kolorystyki;
- 2) zakaz zmiany historycznego ukształtowania bryły oraz elewacji;
- 3) zakaz docieplania zewnętrznego ścian z detalem architektonicznym lub dekoracyjnymi okładzinami ceramicznymi;
- 4) nakaz usuwania z elewacji lub dostosowania do kolorystyki elewacji elementów związanych z instalacjami;
- 5) nakaz lokalizowania wszelkich przewodów i anten na elewacjach nieeksponowanych, z wyłączeniem elewacji frontowych;
- 6) nakaz prowadzenia remontów obiektów budowlanych w oparciu o przeprowadzone badania stratygraficzne;
- 7) zakaz rozbudowy, nadbudowy i przebudowy obiektów objętych ochroną;
- 8) zakaz realizacji pokryć dachowych z blachy dachówkopodobnej;
- 9) zakaz realizacji elewacji budynków z blachy trapezowej i falistej, paneli stalowych i z tworzyw sztucznych;
- 10) zakaz stosowania stolarki okiennej i drzwiowej z PCV;
- 11) dla cmentarza przy kościele pw. Nawiedzenia NMP ustala się:
 - a) ochronę kompozycji i układu cmentarza, sposobu kształtowania i nawierzchni ciągów komunikacyjnych,
 - b) ochronę zieleni historycznej przez ustalenie zasad jej pielęgnacji i odtwarzania,
 - c) nakaz uwzględnienia zabytków archeologicznych występujących w granicach cmentarza przy sposobie jego zagospodarowania,
 - d) zakaz przekształcenia i zmiany sposobu zagospodarowania terenu cmentarza.

§ 17. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii w rozumieniu ustawy prawo ochrony środowiska;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem

przedsięwzięć stanowiących inwestycje celu publicznego oraz stacji paliw dopuszczonych do lokalizacji na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1-4 UC,U;

- 3) dopuszczalne poziomy hałasu określone w obowiązujących przepisach odrębnych dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem MU jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 4) nakaz realizacji budynków i budowli na obszarze zagrożenia powodziowego (obszarze na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%)) w sposób uwzględniający bezpieczeństwo ludzi i mienia w razie wystąpienia powodzi.

§ 18. Celem ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się:

- 1) zachowanie ustaleń określonych w §16 dla obszarów i obiektów objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) ochronę obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków – obiektów zespołu fabrycznego piekarni przy ul. Ks. Żagany 9: piekarni z magazynem pieczywa, ciastkarni, ciastkarni, budynku mieszkalnego, magazynu, warsztatu – kuźni;
- 3) zasady ochrony obiektów wymienionych w §18 pkt 2:
 - a) nakaz zachowania historycznego ukształtowania bryły, geometrii i sposobu krycia dachu, kompozycji elewacji, w tym detalu, stolarki okiennej i drzwiowej oraz kolorystyki,
 - b) zakaz zmiany historycznego ukształtowania bryły oraz elewacji,
 - c) zakaz docieplania zewnętrznego ścian z detalem architektonicznym lub dekoracyjnymi okładzinami ceramicznymi,
 - d) nakaz dążenia do uporządkowania elewacji budynku z uwzględnieniem zasad ich historycznych podziałów, a w przypadku daleko posuniętych przekształceń, nakaz dążenia w miarę możliwości do odtworzenia historycznej formy obiektu,
 - e) nakaz utrzymania możliwie pełnego historycznego wyposażenia i wystroju wewnątrz (stolarka okienna i drzwiowa, schody, boazerie, piece, sztukaterie, malatury, posadzki, nawierzchnie w przejazdach bramnych) i maksymalne poszanowanie dawnego podziału wewnątrz przy prowadzonych pracach modernizacyjnych i adaptacyjnych obiektu,
 - f) zakaz realizacji pokryć dachowych z blachy dachówkopodobnej,
 - g) dopuszczenie stosowania pokryć historycznych występujących na terenie,
 - h) nakaz usuwania z elewacji lub dostosowania do kolorystyki elewacji elementów związanych z instalacjami,
 - i) nakaz lokalizowania wszelkich przewodów i anten na elewacjach nieekspozowanych, z wyłączeniem elewacji frontowych;
- 4) strefę ochrony konserwatorskiej oraz ochrony ekspozycji obszaru średniowiecznego ośrodka miejskiego miasta Żagań, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w granicach której ustala się:
 - a) zakaz realizacji pokryć dachowych z blachy dachówkopodobnej,
 - b) zakaz realizacji elewacji budynków z blachy trapezowej i falistej, paneli stalowych (z zastrzeżeniem §18 pkt 4 lit. c) i z tworzyw sztucznych,
 - c) dopuszczenie na terenie oznaczonym na rysunku planu miejscowego symbolem 1UC,U stosowania jako materiałów wykończeniowych paneli stalowych z blach płaskich, w odcieniach szarości i o wykończeniu matowym, o charakterze dekoracyjnym, z zakazem zastosowania na elewacjach frontowych i ekspozowanych od dróg publicznych na więcej niż 50% powierzchni łącznej elewacji,
 - d) zakaz stosowania pokryć dachów w kolorze niebieskim i fioletowym,
 - e) nakaz stosowania materiałów o wysokiej jakości estetycznej do realizacji elewacji i pokryć dachowych budynków oraz do realizacji nawierzchni placów, ze szczególnym uwzględnieniem kamienia, drewna, ceramiki, metalu;

5) ochronę zabytków archeologicznych na zasadach określonych w przepisach ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, w przypadku prowadzenia prac ziemnych.

§ 19. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) jako przestrzenie publiczne ustala się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1UKS,ZP, 1-2 ZP, 1-3 KDZ, 1 KDL, 1-2 KDD;
- 2) kształtowanie przestrzeni publicznych powinno uwzględniać pełną dostępność komunikacyjną pieszą, w tym dla osób niepełnosprawnych;
- 3) uzupełnianie kompozycji przestrzennej o elementy małej architektury, w tym oświetlenie, zieleni ozdobną, nawierzchnie terenów utwardzonych, w technologii i estetyce uzasadnionej historycznie i nawiązującej do tradycji obszaru i terenów sąsiednich.

§ 20. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 1 MU:
 - a) minimalną intensywność zabudowy: 0,2,
 - b) maksymalną intensywność zabudowy: 1,2,
 - c) maksymalną powierzchnię zabudowy: 80% powierzchni działek,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni działek,
 - e) minimalną wysokość zabudowy dla obiektów przeznaczenia podstawowego: 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, lecz nie mniej niż 7 m,
 - f) maksymalną wysokość zabudowy: 5 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 16 m;
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami 2-4 MU:
 - a) minimalną intensywność zabudowy: 0,2,
 - b) maksymalną intensywność zabudowy: 1,2,
 - c) maksymalną powierzchnię zabudowy: 80% powierzchni działek,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni działek,
 - e) minimalną wysokość zabudowy dla obiektów przeznaczenia podstawowego: 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, lecz nie mniej niż 7 m,
 - f) maksymalną wysokość zabudowy: 4 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12 m;
- 3) dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 1 U:
 - a) minimalną intensywność zabudowy: 0,2,
 - b) maksymalną intensywność zabudowy: 1,4,
 - c) maksymalną powierzchnię zabudowy: 80% powierzchni działek,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni działek,
 - e) minimalną wysokość zabudowy dla obiektów przeznaczenia podstawowego: 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, lecz nie mniej niż 7 m,
 - f) maksymalną wysokość zabudowy: 4 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 14 m;
- 5) dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami 1-4 UC,U:
 - a) minimalną intensywność zabudowy: 0,2,
 - b) maksymalną intensywność zabudowy: 1,6,

- c) maksymalną powierzchnię zabudowy: 80% powierzchni działek,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5% powierzchni działek,
 - e) dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 1 UC,U minimalną wysokość zabudowy: 1 kondygnacja nadziemna, lecz nie mniej niż 7 m, pod warunkiem zakomponowania jako dwukondygnacyjnych elewacji frontowych lokalizowanych na obowiązujących liniach zabudowy od ulic: Ks. Żaganny i Piastowskiej,
 - f) maksymalną wysokość zabudowy: 4 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12 m;
- 5) dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 1 UKS,ZC:
- a) minimalną intensywność zabudowy: 0,04,
 - b) maksymalną intensywność zabudowy: 0,06,
 - c) maksymalną powierzchnię zabudowy: 10% powierzchni działek,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60% powierzchni działek,
 - e) maksymalną wysokość zabudowy: 1 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 20 m;
- 6) dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 1E:
- a) minimalną intensywność zabudowy: 0,
 - b) maksymalną intensywność zabudowy: 0,8,
 - c) maksymalną powierzchnię zabudowy: 80% powierzchni działek,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni działek,
 - e) maksymalną wysokość zabudowy 6 m;
- 7) dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami 1-4 MU i 1 U: nakaz wykonania dachów płaskich lub symetrycznych dwuspadowych, o kątach nachylenia połaci dachowych 18-45°, z dopuszczalnymi odstępstwami dla elementów takich jak: elementy doświetlenia poddaszy, zadaszenia wiat, wiatrołapy, ganki i garaże, jednak nie przekraczającymi kąta nachylenia do 50°;
- 8) dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami 1-4 UC,U : nakaz wykonania dachów płaskich lub symetrycznych dwuspadowych o kątach nachylenia połaci dachowych 12-36° lub symetrycznych wielospadowych o kątach nachylenia połaci dachowych 12-36°, z dopuszczalnymi odstępstwami dla elementów takich jak elementy doświetlenia poddaszy, zadaszenia wiat, wiatrołapy i garaże, jednak nie przekraczającymi kąta nachylenia do 45°;
- 9) dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 1 UKS,ZC: nakaz zachowania istniejących geometrii dachów, a w przypadku nowo lokalizowanych obiektów nakaz wykonania dachów symetrycznych dwuspadowych, o kątach nachylenia połaci dachowych 18-45°, z dopuszczalnymi odstępstwami dla elementów takich jak wieże, elementy doświetlenia poddaszy i zadaszenia wiat, jednak nie przekraczającymi kąta nachylenia do 50°;
- 10) nakaz wykonania pokrycia dachów stromych, utrzymane w kolorystyce odcieni czerwieni, brązu i szarości lub w kolorystyce charakterystycznej dla materiałów naturalnych, o wykończeniu matowym:
- a) z materiałów ceramicznych,
 - b) z materiałów imitujących materiały ceramiczne lub naturalne,
 - c) z dachówek bitumicznych lub cementowych;
- 11) w przypadku rozbudowy istniejących budynków:
- a) dopuszczenie zachowania istniejącej geometrii dachu głównej bryły budynku,
 - b) stosowanie jednakowego kąta nachylenia połaci dachowych części istniejącej i dobudowanej, z wyjątkiem elementów takich jak: elementy doświetlenia poddaszy, zadaszenia wiat, wiatrołapy, ganki i garaże,

c) stosowanie jednorodnego materiału pokrycia dachu w części istniejącej i dobudowanej;

12) w przypadku lokalizacji obiektów o wysokości równej i większej niż 50 m nad poziomem terenu obowiązuje zgłoszenie do Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego i do właściwego organu nadzoru nad lotnictwem wojskowym w zakresie określonym w przepisach odrębnych dla obiektów stanowiących przeszkody lotnicze.

§ 21. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, dla postępowań w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami:

- 1) minimalną szerokość frontu działek budowlanych wydzielanych w wyniku scalania i podziału 20 m;
- 2) minimalne powierzchnie działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału 1000 m²,
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 90°, z dopuszczalnym odchyleniem nie większym niż 30°, a także odstępstwami w miejscach łuków dróg lub zakończeń dojazdów.

§ 22. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) główny system komunikacji i obsługi komunikacyjnej terenów stanowią drogi wyznaczone na rysunku planu miejscowego;
- 2) dopuszczenie realizacji dróg wewnętrznych nie wskazanych na rysunku planu miejscowego, o minimalnych szerokościach w liniach rozgraniczających 6 m;
- 3) dopuszczenie rozbudowy sieci infrastruktury technicznej wraz z niezbędnymi urządzeniami, z pierwszeństwem ich lokalizacji w liniach rozgraniczających terenów dróg;
- 4) dopuszczenie wprowadzania zieleni urządzonej w liniach rozgraniczających terenów dróg;
- 5) minimalną liczbę miejsc do parkowania, realizowaną w formie parkingów otwartych lub w budynkach:
 - a) zabudowa mieszkaniowa i mieszkaniowo-usługowa – 2 miejsca do parkowania na 1 budynek, w tym minimalną ilość miejsc do parkowania samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową: 1 miejsce do parkowania na każde urządzone 10 miejsc do parkowania,
 - b) zabudowa usługowa – 1 miejsce do parkowania na 70 m² powierzchni użytkowej, w tym minimalną ilość miejsc do parkowania samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową: 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 1500 m² powierzchni użytkowej,
 - c) obiekty handlowe, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² – 1 miejsce postojowe na 25 m² powierzchni sprzedaży, w tym minimalną ilość miejsc do parkowania samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową: 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 500 m² powierzchni sprzedaży;
- 6) nakaz realizacji miejsc do parkowania samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową w sposób pozbawiony barier architektonicznych utrudniających poruszanie się osobom niepełnosprawnym na odcinku od miejsc do parkowania samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową do wejścia do budynku;
- 7) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych na potrzeby poszczególnych budynków w liniach rozgraniczających terenów dróg o minimalnej szerokości 10m;
- 8) miejsca do parkowania należy zapewniać w granicach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny, z dopuszczeniem zaliczania do bilansu przyulicznych miejsc do parkowania o których mowa w pkt. 6.

§ 23. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) docelowo przyjmuje się zasadę, iż wszystkie nowe liniowe elementy infrastruktury technicznej, poza przyłączami do poszczególnych obiektów, powinny przebiegać w liniach rozgraniczających dróg, poza pasem drogowym;
- 2) w sytuacjach uzasadnionych względami technicznymi bądź bezpieczeństwa dopuszcza się przeprowadzenie sieci poza układem dróg pod warunkiem zachowania ustaleń przepisów odrębnych obowiązujących przy projektowaniu sieci;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- a) zaopatrzenie dla celów bytowo-gospodarczych, technologicznych i przeciwpożarowych z istniejącej miejskiej sieci wodociągowej,
 - b) rozbudowę sieci wodociągowej z zapewnieniem zaopatrzenia w wodę na cele przeciwpożarowe, w tym średnice nominalne przewodów wodociągowych oraz hydrantów, zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - c) dopuszczenie rozbudowy sieci;
- 4) w zakresie odprowadzenia i oczyszczenia ścieków: odprowadzanie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacyjnej istniejącej i planowanej do rozbudowy;
- 5) w zakresie odprowadzenia wód opadowych:
- a) obowiązek odprowadzenia wód deszczowych do kanalizacji deszczowej lub zagospodarowania wód deszczowych na terenie inwestora,
 - b) dopuszczenie budowy i rozbudowy kanalizacji deszczowej,
 - c) obowiązek, przed odprowadzeniem do odbiorników lub rozproszaniem po terenie inwestora, zneutralizowania lub odseparowania substancji ropopochodnych lub chemicznych, w lokalnych urządzeniach oczyszczających,
 - d) nakaz zagospodarowania terenu w sposób zapewniający częściową retencję wód opadowych podczas deszczów ulewnych i nawałnych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne i grupowe instalacje zasilane gazem, energią elektryczną i innymi paliwami niskoemisyjnymi, a także z odnawialnych źródeł energii w zakresie podziemnych instalacji geotermalnych oraz instalacji fotowoltaicznych na budynkach z zastosowaniem wymienników ciepła, z zakazem lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną ustala się rozbudowę i budowę infrastruktury i sieci telekomunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
- a) zaopatrzenie z sieci gazowych lub indywidualnych zbiorników,
 - b) dopuszczenie budowy i rozbudowy sieci gazowej;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) zaopatrzenie z sieci istniejących sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia,
 - b) dopuszczenie budowy i rozbudowy sieci,
 - c) w przypadku kolizji planowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi liniami elektroenergetycznymi dopuszcza się ich przebudowę;
- 10) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych i obowiązującym regulaminie utrzymania czystości i porządku w gminie.

§ 24. Na obszarze objętym planem zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów uniemożliwiającego docelową realizację ustaleń planu miejscowego.

§ 25. Ustala się stawkę procentową na podstawie której oblicza się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, określoną w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Żagań.

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

Przewodnicząca Rady Miasta
Żagań

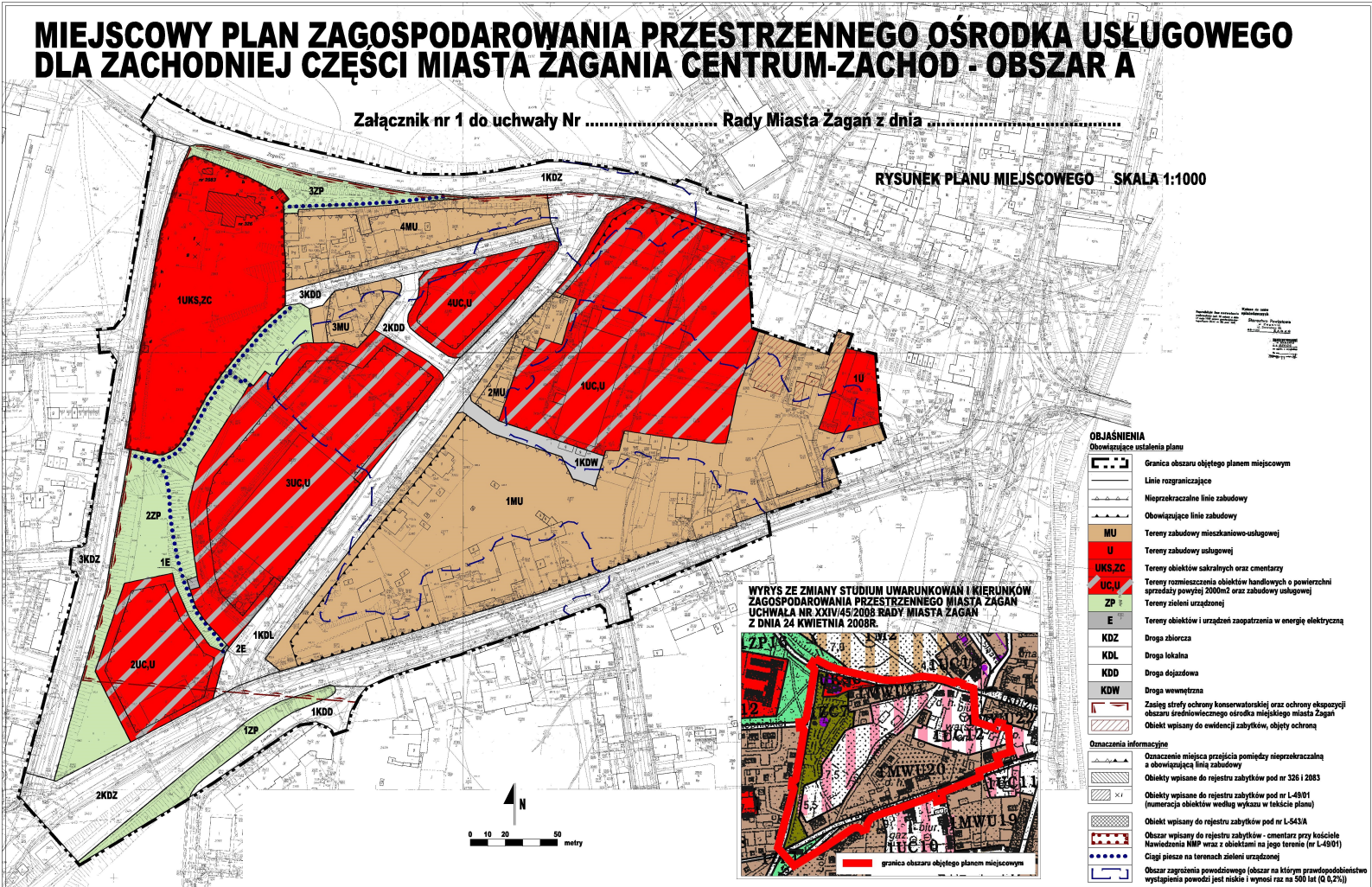
Wanda Winczaruk

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XII/82/2015
Rady Miasta Żagań
z dnia 27 sierpnia 2015 r.

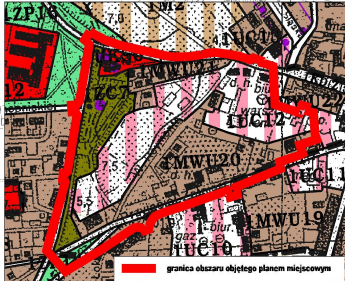
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OŚRODKA USŁUGOWEGO DLA ZACHODNIEJ CZĘŚCI MIASTA ŻAGANIA CENTRUM-ZACHÓD - OBSZAR A

Załącznik nr 1 do uchwały Nr Rady Miasta Żagań z dnia

RYSUNEK PLANU MIEJSCOWEGO SKALA 1:1000



WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAN I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ŻAGANIA
UCHWAŁA NR XXIV/45/2008 RADY MIASTA ŻAGANIA
Z DNIA 24 KWIEŃNIA 2008R.



OBJAŚNIENIA
Obowiązujące ustalenia planu

	Granica obszaru objętego planem miejscowym
	Linie rozgraniczające
	Nieprzekraczalne linie zabudowy
	Obowiązujące linie zabudowy
	Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
	Tereny zabudowy usługowej
	Tereny obiektów sakralnych oraz cmentarzy
	Tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m ² oraz zabudowy usługowej
	Tereny zieleni urządzonej
	Tereny obiektów i urządzeń zaopatrzenia w energię elektryczną
	Droga zbiorcza
	Droga lokalna
	Droga dojazdowa
	Droga wewnętrzna
	Zasieg strefy ochrony konserwatorskiej oraz ochrony ekspozycji obszaru średniowiecznego ośrodka miejskiego Żagań
	Obiekt wpisany do ewidencji zabytków, objęty ochroną
Oznaczenia informacyjne	
	Oznaczenie miejsca przejścia pomiędzy nieprzekraczalną a obowiązującą linią zabudowy
	Obiekty wpisane do rejestru zabytków pod nr 326 i 2083
	Obiekty wpisane do rejestru zabytków pod nr L-49/01 (numeracja obiektów według wykazu w tekście planu)
	Obiekty wpisane do rejestru zabytków pod nr L-543/A
	Obszar wpisany do rejestru zabytków - cmentarz przy kościele Nawiedzenia NMP wraz z obiektami na jego terenie (nr L-49/01)
	Ciągi zieleni na terenach zieleni urządzonej
	Obszar zagrożenia powodziowego (obszar na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (0,0,2%))

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XII/82/2015
Rady Miasta Żagań
z dnia 27 sierpnia 2015 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIASTA ŻAGAŃ O SPOSOBIE ROZPATRZENIA
UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU
PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO OŚRODKA USŁUGOWEGO DLA ZACHODNIEJ CZĘŚCI
MIASTA ŻAGAŃ CENTRUM-ZACHÓD – OBSZAR A**

W związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199), stwierdza się, że do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ośrodka usługowego dla zachodniej części miasta Żagań Centrum-Zachód nie złożono uwag podlegających rozstrzygnięciu przez Burmistrza Miasta Żagań.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XII/82/2015
Rady Miasta Żagań
z dnia 27 sierpnia 2015 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 ośrodka usługowego dla zachodniej części miasta Żagań Centrum-Zachód – obszar A 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. 2015 poz. 199).