DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

Gorzów Wielkopolski, dnia 14 listopada 2022 r.

Poz. 2257

Podpisany przez:
Anna Zacharia; LUW
Data: 14.11.2022 15:19:31

UCHWAŁA NR LI/337/2022
RADY MIASTA ŻAGAŃ

z dnia 28 października 2022 r.

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 (t.j.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. uchwala 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 przeznaczonego 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 elektryczna i cieplną 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 wnętrze 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 35m²;

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 m2,

- mieszkaniowej bliźniaczej lub szeregowej 200 m2;

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, dojść 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 dojścia 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 uszkadzanie 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 m² powierzchni użytkowej usług;

2) dla usług biurowych i administracji o powierzchni użytkowej poniżej 100m² minimalnie 1 miejsce parkingowe;

3) dla usług handlowych i gastronomicznych minimalnie 3 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m² 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 m² 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 m² 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 dojść 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 cieplną 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 dojść 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 dojść 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, wiatach 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 dojść 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;

6) 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 dojść i dojazdów wewnętrznych;

7) zapewnienie min 15m2 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;

7) 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 dojść 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, wiatach i zadaszeniach tarasów;

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

5) 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 dojść i dojazdów wewnętrznych;

2. w zakresie kształtowania zabudowy, wyznacza się:

1) nieprzekraczalną linia 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 dojść 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 linia 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 dojść 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 dojść 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 dojść 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 połaci 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 do15,0 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 w 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

Adam Matwijów

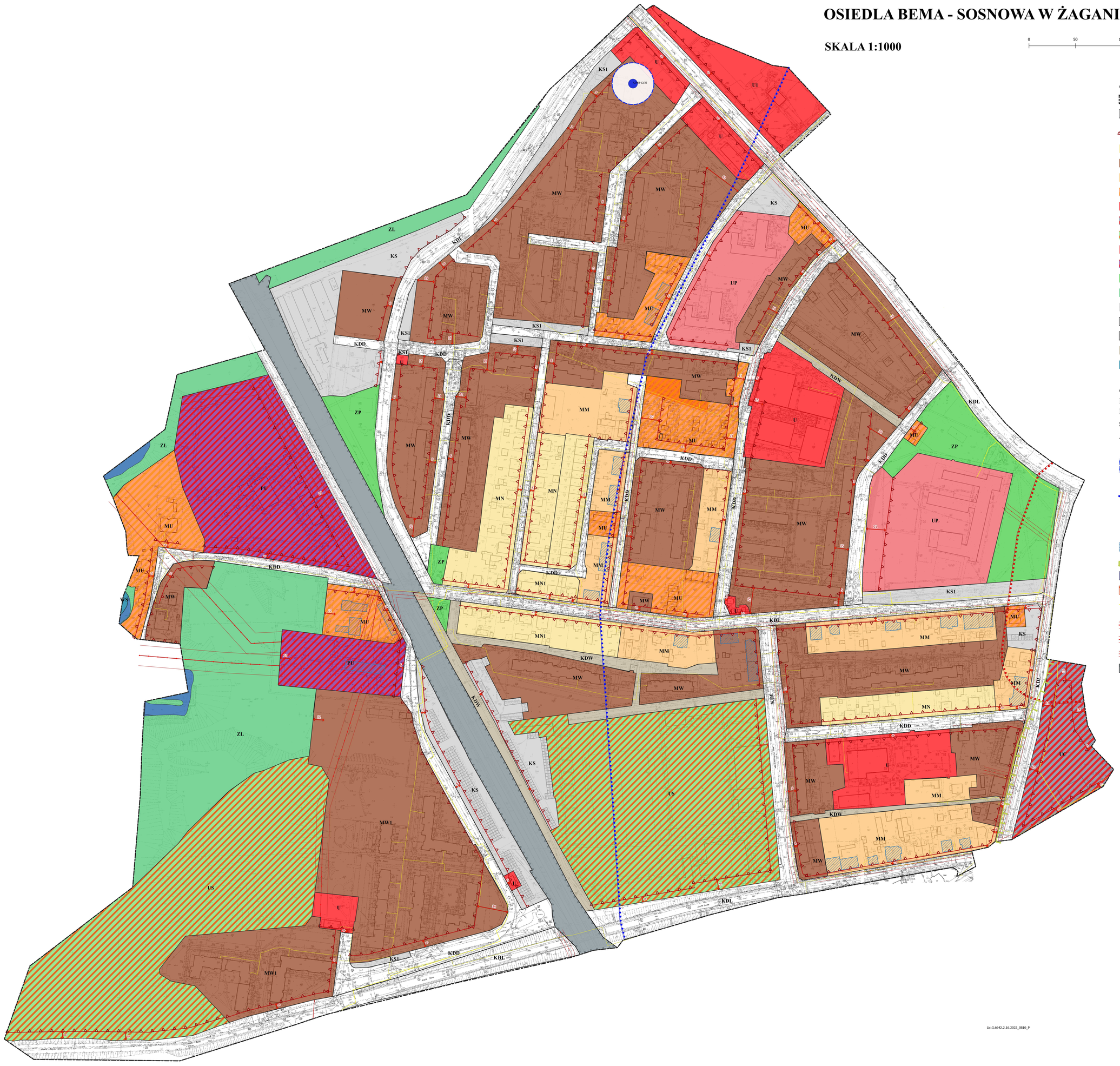
Poz. 3257
Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LI/337/2022
Rady Miasta Żagań
z dnia 28 października 2022 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

OSIEDLA BEMA - SOSNOWA W ŻAGANIU

SKALA 1:1000

0 50 100 150 m



OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

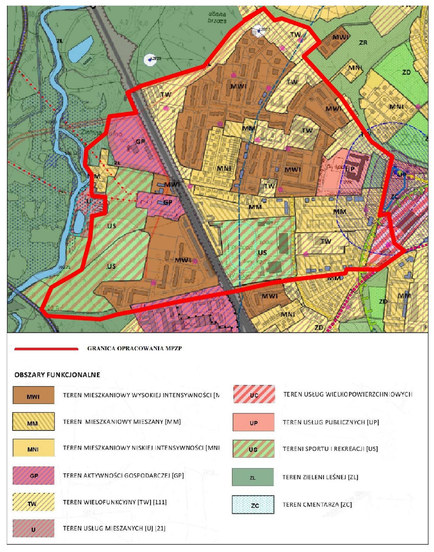
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- LINIE ZABUDOWY NIEPRZEKRACZALNE
- MN, MN1 — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MW, MW1 — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- MM — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ MIESZANEJ
- MU — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USLUGOWEJ
- U,U1 — TERENY ZABUDOWY USLUGOWEJ
- UC — TERENY USLUG HANDLOWYCH WIELKOPOWIERZCHNIOWYCH
- US — TERENY USLUG SPORTU I REKREACJI
- UP — TERENY USLUG PUBLICZNYCH
- PU — TERENY ZABUDOWY PRZEMYSLOWO-USLUGOWEJ
- ZP — TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
- ZL — TERENY ZIELENI LEŚNEJ REKREACYJNEJ
- KS,KS1 — TERENY OBSLUGI KOMUNIKACYJNEJ
- KDL — TERENY DRÓG LOKALNYCH
- KDD — TERENY DRÓG DOJAZDOWYCH
- KDW — TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- WS — TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH

GRANICE OBSZARÓW, STREF I OBIEKTÓW, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZUJĄ SZCZEGÓLNE REGULACJE DOTYCZĄCE WARUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA

STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE UJĘTE W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW

AZP 68-12/22

- OBSZAR OCHRONY KONSERWATORSKIEJ WYZNACZONY W PROMIENIU 1KM OD GRANICY ŚCISLEJ OCHRONY - ZESPOLU URBANISTYCZNEGO MIASTA ŻAGAŃ, WPISANEGO DO REJESTRU ZABYTKÓW POD NR 70 I 2169
- ZABYTKI UJĘTE W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- STREFA EKSPOZYCJI KRAJOBRAZU KULTUROWEGO
- OBSZAR SZCZEGOLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ Q1%
- STREFA SANITARNA CMENTARZA 50M
- SIEĆ GAZOWA ŚREDNIEGO CIŚNIENIA WRAZ ZE STREFĄ KONTROLOWANĄ
- LINIA NAPOWIETRZNA WN WRAZ Z PASEM TECHNOLOGICZNYM
- LINIA NAPOWIETRZNA SN WRAZ Z PASEM TECHNOLOGICZNYM
- LINIA NAPOWIETRZNA NN WRAZ Z PASEM TECHNOLOGICZNYM
- TERENY ZAMKNIĘTE



Lk.G.6642.2.16.2022_0810_P

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LI/337/2022

Rady Miasta Żagań

z dnia 28 października 2022 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIASTA ŻAGAŃ O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OSIEDLA BEMA-SOSNOWA W ŻAGANIU W ŻAGANIU

W związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), stwierdza się, że do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Bema-Sosnowa w Żaganiu, nie złożono uwag podlegających rozstrzygnięciu przez Burmistrza Miasta Żagań.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LI/337/2022

Rady Miasta Żagań

z dnia 28 października 2022 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 osiedla Bema-Sosnowa 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 (t.j. Dz. U. 2022 poz. 503 ze zm).

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LI/337/2022

Rady Miasta Żagań

z dnia 28 października 2022 r.

Zalacznik4.xml

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 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę