UCHWAŁA NR IX/83/2003
RADY MIASTA ŻAGANIA

z dnia 29 maja 2003 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Żaganiu pomiędzy ul. J. Piłsudskiego, a projektowaną obwodnicą komunikacyjną.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139, z późn. zm.), uchwala się co następuje :

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Żaganiu – pomiędzy ulicą J. Piłsudskiego a projektowaną obwodnicą komunikacyjną, zwany dalej planem. Integralną częścią planu są rysunki w skali 1 : 1000, stanowiące załączniki nr 1 i nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 2. Przedmiotem planu są regulacje określające warunki zagospodarowania terenu wymienionego w § 1 na cele różnych funkcji, przy przyjęciu zasady bezkolizyjnego sąsiedztwa tych funkcji.

§ 3. Ustalenia dotyczące przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów. Ustala się następujące przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów określonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

1. **Tereny oznaczone symbolem 1 – MW,U**

a) przeznaczenie terenów na cele funkcji mieszkaniowej (zabudowa wielorodzinna) i usługowo – administracyjnej o charakterze nieuciążliwym

b) adaptacja istniejących budynków z możliwością remontów i przebudowy oraz zmiany funkcji, przy zachowaniu ich gabarytów i charakteru

c) zakaz realizacji nowych budynków z wyjątkiem garaży, których usytuowanie winno odpowiadać warunkom określonym przepisami szczególnymi.

d) dopuszcza się lokalizację budynku na działce nr ewid. 784/1; wysokość budynku 2 kondygnacje oraz dach; dach stromy, symetryczny, kryty dachówką; dojazd z ulicy ozn. symb. 4-KL; z uwagi na istniejące uzbrojenie terenu, warunki realizacji budynku należy uzgodnić z Zakładem Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Żaganiu – Zakład Wodociągów i Kanalizacji.

2. **Teren oznaczony symbolem 2-U,KS**

a) przeznaczenie terenu na cele usług związanych z obsługą cmentarza i pojazdów samochodowych

b) dopuszcza się likwidację warsztatu samochodowego z przeznaczeniem obiektów na cele zakładu pogrzebowego, lub innych usług cmentarnych

c) dopuszcza się remonty i przebudowę istniejących budynków z zachowaniem ich charakteru i gabarytów

d) zakaz realizacji nowych budynków

e) dojazd z ulicy Krętej

f) urządzenie na działkach parkingów dla interesantów

3. **Teren oznaczony symbolem 3-ZP,U**

a) przeznaczenie terenu na cele zieleni i usług cmentarnych, komercyjnych

b) adaptacja istniejącego budynku mieszkalnego na cele usługowe; dopuszcza się możliwość jego rozbiórki

c) dopuszcza się lokalizację obiektów sezonowych i stoisk handlowych wzdłuż ciągu pieszego oznaczonego symbolem KX; realizacja obiektów wg projektu powtarzalnego

4. **Teren oznaczony symbolem 4-ZP**

a) przeznaczenie terenu na cele zieleni (skwer)

b) istniejąca zabudowa przewidziana do wyburzenia

5. **Teren oznaczony symbolem 5-P,U**

a) przeznaczenie terenu na cele działalności produkcyjnej i usług, których uciążliwość nie może wykraczać poza granice działki

b) adaptacja istniejących obiektów z możliwością ich przebudowy i zmiany funkcji

c) dojazd z ulicy Armii Krajowej oraz z ulicy oznaczonej symbolem 4-KL

6. **Teren oznaczony symbolem 6-U**

a) przeznaczenie terenu na cele funkcji usługowej o charakterze nieuciążliwym, lub funkcji administracyjnej

b) adaptacja istniejącego budynku z możliwością jego rozbudowy; wysokość budynku 2 do 3 kondygnacji oraz dach; dach stromy, symetryczny, kryty dachówką, kalenica dachu równoległa do ul. Armii Krajowej

c) w układzie docelowym, dojazd do działki z ulicy oznaczonej symbolem 4-KL

7. **Teren oznaczony symbolem 7-ZP**

a) przeznaczenie terenu na cele zieleni publicznej

b) urządzenie ciągu pieszego oznaczonego symbolem KX zgodnie z przebiegiem określonym na rysunku planu; szerokość pasa komunikacyjnego – ok. 2m

c) dopuszcza się lokalizację krytego przystanku autobusowego, przy ciągu pieszym oznaczonym symbolem 10-KX

d) dopuszcza się możliwość połączenia projektowanej ulicy oznaczonej symbolem 4-KL z ulicą Armii Krajowej, przebieg ulicy wzdłuż północnej granicy terenu, z przesunięciem ciągu pieszego ozn. symb. KX w kierunku południowym

e) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej w sąsiedztwie terenu ozn. symb. 8-EG, z wydzieleniem działki i zapewnieniem dojazdu z ulicy ozn. symb. 4-KL.

8. **Teren oznaczony symbolem 8-EG**

a) teren istniejącej stacji redukcyjnej gazu 2-go stopnia

9. **Teren oznaczony symbolem 9-ZP**

a) przeznaczenie terenu na cele zieleni publicznej

b) istniejące budynki przeznacza się do wyburzenia

c) dopuszcza się lokalizację obiektu „małej architektury” zgodnie z przepisami szczególnymi lub akcentu plastycznego

10. **Teren oznaczony symbolem 10-KX**

a) przeznaczenie terenu na cele ciągu pieszego przy przystanku autobusowym komunikacji miejskiej i międzymiastowej

b) urządzenie ciągu w zieleni, szerokość pasa komunikacyjnego 2,5 do 3,0 m.

11. **Teren oznaczony symbolem 11-KS**

a) przeznaczenie terenu pod lokalizację miejsc postojowych (parking) z dopuszczeniem garaży, z zapewnieniem pierwszeństwa obsługi terenów ozn. symb. 14-MW i 1-MW,U

b) dojazd z ulicy oznaczonej symbolem 4-KL

12. **Teren oznaczony symbolem 12-U,MN**

a) przeznaczenie terenu na cele działalności gospodarczej (usługi komercyjne, hurtownia) z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej (zabudowa jednorodzinna)

b) uciążliwość funkcji związanych z działalnością gospodarczą nie może wykraczać poza granice działki

c) adaptacja istniejącego budynku z możliwością jego przebudowy i rozbudowy

d) dopuszczana wysokość budynku - 2 kondygnacje oraz stromy dach

13. **Teren oznaczony symbolem 13-EC**

a) przeznaczenie terenu na cele kotłowni osiedlowej, z dopuszczeniem zmiany funkcji na cele działalności gospodarczej (usługi komercyjne, hurtownia)

b) uciążliwość funkcji nie może wykraczać poza granice działki

c) adaptacja istniejącego obiektu z możliwością jego przebudowy i rozbudowy

d) konieczność stosowania proekologicznych paliw w kotłowni

14. **Teren oznaczony symbolem 14-MW**

a) przeznaczenie terenu na cele zabudowy mieszkaniowej, wielorodzinnej

b) nakazuje się realizację komunikacji wewnętrznej wraz z programem parkingowym oraz urządzeń zapewniających obsługę kwartału

c) wysokość budynków – 2 do 3 kondygnacji z dachami stromymi i możliwością wykorzystania poddaszy na cele mieszkalne; dachy kryte dachówką

d) nie dopuszcza się realizacji budynków z dachami płaskimi

e) dopuszcza się realizację kotłowni wbudowanej

f) dopuszcza się możliwość wydzielenia w części wschodniej dwóch działek z przeznaczeniem pod zabudowę jednorodzinną; warunki zabudowy jak dla terenów ozn. symb. 16-MW, określone w p-kcie 16.

15. **Teren oznaczony symbolem 15-MW**

a) przeznaczenie terenu na cele zabudowy mieszkaniowej, wielorodzinnej

b) adaptacja istniejącego budynku mieszkalnego z dopuszczeniem jego remontu i rozbudowy

c) uzupełnienie istniejącej zabudowy; wysokość budynku – 2 do 3 kondygnacji oraz dach; dach stromy, symetryczny, kryty dachówką, z wykorzystaniem poddasza na cele mieszkalne,

16. **Tereny oznaczone symbolem 16-MN**

a) przeznaczenie terenów na cele zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej – projektowana zabudowa wolnostojąca

b) podział terenów na działki nie jest ściśle obowiązujący

c) powierzchnia zabudowy na poszczególnych działkach nie może przekraczać 30 % obszaru działki

d) wysokość zabudowy – 1 do 2 kondygnacji oraz dach, z możliwością wykorzystania poddaszy na cele mieszkalne; dachy strome, symetryczne, kryte dachówką

e) zakaz realizacji budynków z dachami płaskimi, z wyjątkiem tarasów

f) zakaz lokalizacji budynków inwentarskich i gospodarczych z wyjątkiem garaży

g) nieprzekraczalne linie zabudowy od granic działek oprócz uwidocznionych na rysunku planu winny być zgodne z przepisami szczególnymi

17. **Tereny oznaczone symbolem 17-ZP**

a) przeznaczenie terenów na cele zieleni izolacyjnej od projektowanej obwodnicy ozn. symb. KG

b) konieczność dostosowania gatunków drzew i krzewów do izolacyjnej funkcji zieleni

c) urządzenie ciągów pieszych ozn. symb. KX oraz ciągów pieszych z wydzielonymi ścieżkami rowerowymi ozn. symb. KXR wg schematu określonego na rysunku planu; szerokość pasów komunikacyjnych: ciągi ozn. symb. KX – ok. 1,5 m, ciągi ozn. symb. KXR – ok. 3,5 m

d) zakaz realizacji obiektów kubaturowych

e) dopuszcza się adaptację istniejącego zbiornika wód opadowych i jego zagospodarowanie

18. **Tereny oznaczone symbolem 18-KX**

a) przeznaczenie terenów na cele ciągów pieszych, urządzonych w zieleni

b) szerokość pasa komunikacyjnego – ok. 1,5 m

19. **Teren oznaczony symbolem 19-KXR**

a) przeznaczenie terenu na cele ciągu pieszego urządzonego w zieleni, z możliwością wydzielenia ścieżki rowerowej

b) szerokość pasa komunikacyjnego; ciąg pieszy – ok. 1,5 m, ścieżka rowerowa – 2 m

20. **Teren oznaczony symbolem 20-ZP**

a) przeznaczenie terenu na cele zieleni publicznej, (skwer)

b) dopuszcza się lokalizację obiektu „małej architektury" zgodnie z przepisami szczególnymi, lub akcentu plastycznego

21. **Teren oznaczony symbolem 21-U.ZP**

a) przeznaczenie terenu na cele usług użyteczności publicznej lub administracji, z zielenią towarzyszącą

b) adaptacja istniejących budynków z możliwością ich przebudowy, przy zachowaniu dotychczasowego ich charakteru i gabarytów

c) zakaz lokalizacji nowych budynków

22. **Teren oznaczony symbolem 22-EE**

a) przeznaczenie terenu na cele stacji transformatorowej; obiekt istniejący

b) wydzielenie działki na ten cel, z zapewnieniem dojazdu z ulicy ozn. symb. 4-KL

23. **Tereny oznaczone symbolem 23-MN**

a) istniejące tereny o funkcji mieszkaniowej, zabudowa jednorodzinna, szeregowa

b) adaptacja budynków z możliwością ich częściowej przebudowy, z dopuszczeniem zmiany funkcji garaży na pomieszczenia mieszkalne

24. **Teren oznaczony symbolem 24-MN**

a) przeznaczenie terenu na cele funkcji mieszkaniowej z dopuszczeniem usług o charakterze nieuciążliwym jako funkcji uzupełniającej; istniejąca zabudowa jednorodzinna

b) adaptacja budynków z możliwością remontów i częściowej przebudowy, przy zachowaniu istniejącego charakteru i gabarytów

c) uzupełnienie zabudowy na wydzielonych, niezabudowanych działkach

25. **Teren oznaczony symbolem 25-U**

a) przeznaczenie terenu na cele funkcji administracyjno – usługowej (istniejący budynek PZU), z dopuszczeniem zmiany funkcji na mieszkaniową

b) adaptacja istniejącego budynku z możliwością jego przebudowy, z zachowaniem istniejącego charakteru i gabarytu.

26. **Teren oznaczony symbolem 26-ZP,KS**

a) przeznaczenie terenu na cele zieleni oraz urządzeń obsługi pojazdów samochodowych dla mieszkańców zabudowy szeregowej na terenach ozn. symb. 23-MN; lokalizacja garaży lub parkingu

b) usytuowanie garaży lub parkingu zgodnie z przepisami szczególnymi

c) dojazd z ulicy oznaczonej symbolem 6-KD

27. **Tereny oznaczone symbolem 27-MN**

a) przeznaczenie terenów na cele funkcji mieszkaniowej z dopuszczeniem usług o charakterze nieuciążliwym jako funkcji uzupełniającej; istniejąca zabudowa jednorodzinna

b) adaptacja budynków z możliwością remontów i częściowej przebudowy, przy zachowaniu dotychczasowego ich charakteru i gabarytów

c) zakaz lokalizacji nowych budynków mieszkaniowych i usług gastronomicznych

28. **Teren oznaczony symbolem 28-MW**

a) przeznaczenie terenu na cele funkcji mieszkaniowej z dopuszczeniem usług o charakterze nieuciążliwym; istniejąca zabudowa wielorodzinna

b) adaptacja budynków z możliwością remontów i częściowej przebudowy, przy zachowaniu dotychczasowego ich charakteru i gabarytów

c) zakaz lokalizacji nowych budynków mieszkaniowych

d) dopuszcza się lokalizację garaży na działce nr ewid. 3353/67 zgodnie z przepisami szczególnymi

29. **Teren oznaczony symbolem 29-EE**

a) przeznaczenie terenu na cele stacji transformatorowej; obiekt istniejący

b) dojazd z ulicy ozn. symb. 6-KD

30. **Teren oznaczony symbolem 30-U,KS**

a) przeznaczenie terenu na cele usług komercyjnych lub urządzeń obsługi samochodów

b) dojazd z ulic ozn. symb. 4-KL lub 8-KD, zakaz dojazdu z ul. Piłsudskiego

c) z uwagi na przebiegający przez teren kolektor, warunki realizacji obiektów kubaturowych należy uzgodnić z Zakładem Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Żaganiu – Zakład Wodociągów i Kanalizacji

31. **Teren oznaczony symbolem 31-KS**

a) przeznaczenie terenu na cele urządzeń obsługi samochodów; istniejąca stacja paliw – sprzedaż gazu

b) dopuszcza się rozbudowę obiektu z zachowaniem przepisów szczególnych

c) dojazd z ulicy ozn. symb. 8-KD, zakaz dojazdu z ul. Piłsudskiego.

32. **Teren oznaczony symbolem 32-MN**

a) przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – projektowana zabudowa szeregowa

b) dopuszcza się zmianę rodzaju zabudowy jednorodzinnej na wolnostojącą, z włączeniem do działek drogi gospodarczej ozn. symb. 34-KXG; warunki zabudowy jak dla terenów ozn. symb. 33-MN

c) wysokość zabudowy – 1 do 2 kondygnacji oraz dach, z możliwością wykorzystania poddaszy na cele mieszkalne; dachy strome, symetryczne, kryte dachówką, kalenicami usytuowane równolegle do ulicy

d) zakaz realizacji budynków z dachami płaskimi

e) z uwagi na niekorzystne warunki fizjograficzne realizacja zabudowy winna być poprzedzona szczegółowym rozpoznaniem geologicznym

f) dopuszcza się możliwość wyłączenia terenu spod zabudowy i jego zagospodarowanie na cele zieleni lub upraw ogrodniczych.

33. **Tereny oznaczone symbolem 33-MN**

a) przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – projektowana zabudowa wolnostojąca

b) podział terenów na działki nie jest ściśle obowiązujący

c) wysokość zabudowy – 1 do 2 kondygnacji oraz dach, z możliwością wykorzystania poddaszy na cele mieszkalne; dachy strome, symetryczne, kryte dachówką

d) zakaz realizacji budynków z dachami płaskimi, z wyjątkiem tarasów

e) zakaz lokalizacji budynków inwentarskich

f) nieprzekraczalne linie zabudowy od granic działek oprócz uwidocznionych na rysunku planu winny być zgodne z przepisami szczególnymi

g) z uwagi na niekorzystne warunki fizjograficzne, realizacja zabudowy winna być poprzedzona szczegółowym rozpoznaniem geologicznym

h) dopuszcza się możliwość wyłączenia terenów spod zabudowy i jego zagospodarowanie na cele zieleni lub upraw ogrodniczych .

34. **Tereny oznaczone symbolem 34-KXG**

a) przeznaczenie terenów pod ciągi pieszo – jezdne gospodarcze, zabezpieczające dostęp na zaplecze działek w zabudowie szeregowej; obsługa terenów ozn. symb. 23-MN – ciąg istniejący i 32-MN – ciąg projektowany; szerokość w liniach rozgraniczenia – 3,5 m

b) dopuszcza się włączenia ciągu do działek ozn. symb. 32-MN, pod warunkiem realizacji zabudowy wolnostojącej.

35. **Tereny oznaczone symbolem 35-KXR**

a) przeznaczenie terenów na cele ciągu pieszego z wydzieloną ścieżką rowerową, urządzonego w zieleni

b) szerokość pasa komunikacyjnego – ok. 3,5 m

36. **Teren oznaczony symbolem 36-ZP,W**

a) przeznaczenie terenu na cele zieleni izolacyjnej

b) dopuszcza się możliwość częściowego wykorzystania terenu pod uprawy ogrodnicze lub działalność gospodarczą (usługi komercyjne, hurtownie, rzemiosło produkcyjne, obsługa pojazdów samochodowych.) – obsługa komunikacyjna terenu drogą pomocniczą z wjazdem z ulicy ozn. symb. 2-KZ, wg ustaleń zawartych w § 4 pkt 2 litera c.

c) istniejący rów melioracyjny ozn. symb. W przewidziany do zachowania z zapewnieniem do niego dostępu w celu technicznej obsługi

d) urządzenie ciągów pieszych z wydzielonymi ścieżkami rowerowymi; szerokość pasa komunikacyjnego – ok. 3,5; przebieg ciągów nie jest obowiązujący

37. **Teren oznaczony symbolem 37-ZP,W**

a) przeznaczenie terenu na cele zieleni izolacyjnej od projektowanej obwodnicy ozn. symb. KG

b) istniejący rów melioracyjny ozn. symb. W przewidziany do zachowania, z zapewnieniem do niego dostępu w celu technicznej obsługi

c) konieczność dostosowania gatunków drzew i krzewów do izolacyjnej funkcji zieleni

38. **Teren oznaczony symbolem 38-ZP**

a) przeznaczenie terenu na cele zieleni izolacyjnej

b) konieczność dostosowania gatunków drzew i krzewów do izolacyjnej funkcji zieleni

c) dopuszcza się możliwość wykorzystania terenu pod uprawy ogrodnicze lub działalność gospodarczą (usługi komercyjne, hurtownie, rzemiosło produkcyjne, obsługa pojazdów samochodowych), wjazd z ciągu komunikacyjnego ozn. symb. 42-KXG.

39. **Tereny oznaczone symbolem 39-MN**

a) przeznaczenie terenów na cele funkcji mieszkaniowej z dopuszczeniem usług o charakterze nieuciążliwym jako funkcji uzupełniającej ; istniejąca zabudowa jednorodzinna

b) adaptacja istniejących budynków z możliwością ich przebudowy i zmiany funkcji

c) dopuszcza się realizację zabudowy uzupełniającej z wydzieleniem nowych działek wzdłuż istniejących ciągów komunikacyjnych; warunki realizacji zabudowy analogiczne jak dla terenów ozn. symb. 33-MN

d) zabrania się lokalizacji budynków z lokalami użyteczności publicznej w odległości mniejszej niż 35 m od gazociągu wysokiego ciśnienia do granicy terenu.

40. **Teren oznaczony symbolem 40-MN**

a) przeznaczenie terenu na cele funkcji mieszkaniowej; istniejąca zabudowa jednorodzinna

b) adaptacja istniejących budynków z możliwością ich przebudowy

c) zakaz lokalizacji budynków inwentarskich

d) dopuszcza się możliwość włączenia w granice działki ciągu pieszo – jezdnego ozn. symb. 41-KXG zapewniającego do niej dojazd i dojście

41. **Teren oznaczony symbolem 41-KXG**

a) istniejący ciąg pieszo – jezdny zapewniający dojazd i dojście do działki ozn. symb. 40-MN

b) dopuszcza się likwidację ciągu i włączenia go w granice działki ozn. symb. 40-MN

42. **Teren oznaczony symbolem 42-KXG**

a) przeznaczenie terenu na cele ciągu pieszo – jezdnego; istniejący fragment ulicy Krętej

43. **Teren oznaczony symbolem 43-EE**

a) przeznaczenie terenu na cele stacji transformatorowej; obiekt istniejący

b) dopuszcza się możliwość wydzielenia działki na ten cel z terenu ozn. symb. 44-ZP

c) dojazd z ulicy ozn. symb. 7-KD

44. **Teren oznaczony symbolem 44-ZP**

a) przeznaczenie terenu na cele zieleni publicznej (skwer)

45. **Teren oznaczony symbolem 45-U,KS**

a) przeznaczenie terenu na cele działalności gospodarczej – usługi komercyjne, obsługa pojazdów samochodowych, z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej jako funkcji towarzyszącej

b) uciążliwość funkcji związanych z działalnością gospodarczą nie może wykraczać poza granice działek na ten cel przeznaczonych

c) adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy i uzupełnień

d) nieprzekraczalne linie zabudowy od granic działek oprócz uwidocznionych na rysunku planu winny być zgodne z przepisami szczególnymi

e) wysokość zabudowy – 1 do 2 kondygnacji oraz dach, z możliwością wykorzystania poddaszy na cele mieszkalne; dachy strome, symetryczne, kryte dachówką

f) wjazdy na teren działek z ul. J. Piłsudskiego oraz z ulicy ozn. symb. 7-KD

g) z uwagi na niekorzystne warunki fizjograficzne realizacja zabudowy winna być poprzedzona szczegółowym rozpoznaniem geologicznym

46. **Teren oznaczony symbolem 46-U**

a) przeznaczenie terenu na cele działalności gospodarczej – usługi komercyjne, hurtownie, z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej

b) uciążliwość funkcji związanych z działalnością gospodarczą nie może wykraczać poza granice działek na ten cel przeznaczonych

c) podział terenu na działki nie jest ściśle obowiązujący

d) pozostałe warunki zagospodarowania terenu dotyczące nieprzekraczalnych linii zabudowy, wysokości zabudowy i standardów jej kształtowania analogiczne jak dla terenu ozn. symb. 45-U,KS

e) wjazdy na teren działek z ul. J. Piłsudskiego, możliwość dojazdów z ulicy ozn. symb. 7-KD

f) z uwagi na niekorzystne warunki fizjograficzne, realizacja zabudowy winna być poprzedzona szczegółowym rozpoznaniem geologicznym

47. **Teren oznaczony symbolem 47-EG**

a) teren istniejącej stacji redukcyjno – pomiarowej gazu 1-szego stopnia

48. **Teren oznaczony symbolem 48-ZP**

a) teren zieleni stanowiący strefę ochronną (strefa kontrolowana) stacji redukcyjno – pomiarowej gazu 1-szego stopnia (ozn. symb. 47-EG), podlegającą kontroli przez operatora sieci gazowej

49. **Teren oznaczony symbolem 49-W**

a) istniejący rów melioracyjny przewidziany do zachowania

50. **Teren oznaczony symbolem 50-ZP**

a) teren zieleni zabezpieczający techniczną obsługę istniejącego rowu melioracyjnego ozn. symb. 49-W

51. **Teren oznaczony symbolem 51-ZP**

a) przeznaczenie terenu na cele zieleni publicznej (skwer)

52. **Teren oznaczony symbolem 52-KXG**

a) przeznaczenie terenu na cele ciągu pieszo – jezdnego; istniejący fragment ulicy Krętej

53. **Teren oznaczony symbolem 53-ZP,W**

a) przeznaczenie terenu na cele zieleni izolacyjnej od projektowanej obwodnicy ozn. symb. KG

b) urządzenie ciągu pieszego ozn. symb. KX; szerokość pasa komunikacyjnego – max 1,5 m

c) urządzenie zieleni z uwzględnieniem przebiegu istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia; zakaz sadzenia drzew i krzewów w pasie 4m, po 2 m od osi gazociągu; zagospodarowanie tego pasa zielenią niską

d) istniejący rów melioracyjny ozn. symb. W przewidziany do zachowania z zapewnieniem do niego dostępu w celu technicznej obsługi.

54. **Teren oznaczony symbolem 54-P,KS**

a) przeznaczenie terenu na cele działalności gospodarczej – rzemiosło produkcyjne, hurtownie, obsługa pojazdów samochodowych

b) nie dopuszcza się wprowadzenia na teren funkcji mieszkaniowej, z uwagi na sąsiedztwo obwodnicy komunikacyjnej

c) uciążliwość funkcji związanych z działalnością gospodarczą nie może wykraczać poza granice działek na ten cel przeznaczonych

d) podział terenu na działki nie jest ściśle obowiązujący

e) pozostałe warunki zagospodarowania terenu dotyczące nieprzekraczalnych linii zabudowy, wysokości zabudowy i standardów jej kształtowania analogiczne jak dla terenu ozn. symb. 45-U,KS

f) z uwagi na niekorzystne warunki fizjograficzne, realizacja zabudowy winna być poprzedzona szczegółowym rozpoznaniem geologicznym

55. **Teren oznaczony symbolem 55-KS**

a) przeznaczenie terenu na cele funkcji związanej z obsługą komunikacji

b) dopuszcza się lokalizację usług handlowych o charakterze komercyjnym

§ 4. Ustalenia dotyczące układu komunikacyjnego. Ustala się następujące klasy ulic oraz ogólne parametry techniczne związane z ich użytkowaniem.

1. **Ulica oznaczona symbolem 1-KG, KL**

a) projektowana obwodnica komunikacyjna (fragment) w ciągu drogi krajowej nr 12 (Szprotawa – Żagań – Żary – Łęknica, przejście graniczne z Niemcami) oraz ulica Kręta (fragment) – przebieg projektowany

b) pas drogowy w liniach rozgraniczenia wspólny dla obu ulic określony został na rysunku planu

c) klasy ulic : obwodnica komunikacyjna – ulica główna, dostępność jezdni przez skrzyżowania; ul. Kręta – ulica lokalna, dostępność jezdni bez ograniczeń;

d) wyznacza się strefę akustycznego oddziaływania obwodnicy uwidocznioną na rysunku planu, o wartości progowej hałasu przekraczającej 57 dB/A/, z warunkami jej zagospodarowania określonymi w ustaleniach planu zawartych w § 3

e) wyznacza się trasę ścieżki rowerowej z wydzielonym ciągiem pieszym ozn. symb. G-KXR po południowej stronie jezdni obwodnicy, szerokość pasa komunikacyjnego – min. 3,5 m.

2. **Ulica oznaczona symbolem 2-KZ**

a) ulica projektowana, stanowiąca przedłużenie ul. Żelaznej do obwodnicy komunikacyjnej ozn. symb. KG;

b) klasa ulicy – ulica zbiorcza, szerokość w liniach rozgraniczenia – ok. 30 m, ciągi piesze po obu stronach ulicy z możliwością wydzielenia ścieżek rowerowych

c) dostępność jezdni przez skrzyżowania, dopuszcza się utworzenie wjazdu na teren ozn. symb. 36-ZP,W

3. **Ulica oznaczona symbolem 3-KL**

a) projektowany odcinek ul. Krętej do skrzyżowania z ul. Kożuchowską

b) klasa ulicy – ulica lokalna, szerokość w liniach rozgraniczenia – 13m, chodnik po stronie południowej ulicy

c) dostępność jezdni bez ograniczeń

4. **Ulice oznaczone symbolem 4-KL**

a) projektowany ciąg komunikacyjny obsługujący zachodnią część terenu, powiązany z ul. J. Piłsudskiego istniejącymi ulicami : B. Prusa i ulicą bez nazwy usytuowaną pomiędzy ul. Armii Krajowej, a ul. B. Prusa, stanowiącą dojazd do byłego szpitala wojskowego

b) klasa ciągu – ulica lokalna, szerokość w liniach rozgraniczenia – 10 do 20 m, szerokość jezdni – 6 m, chodniki wydzielone w zależności od potrzeb po jednej i po obu stronach jezdni

c) dostępność jezdni bez ograniczeń

d) utworzenie ciągu pieszego ozn. symb. 4-KX wzdłuż zasadniczego odcinka ciągu komunikacyjnego, od ul. Armii Krajowej w kierunku wschodnim, szerokość pasa komunikacyjnego – min. 2 m

e) możliwość połączenia ciągu komunikacyjnego z ul. Armii Krajowej wg zasad określonych w § 3 pkt 7 (teren ozn. symb. 7-ZP)

f) dopuszcza się możliwość wydzielenia z ciągu komunikacyjnego odcinka ulicy ozn. symb. 4-KD i przyłączenia go jako drogi służebnej do terenu ozn. symb. 23-MN

5. **Ulice oznaczone symbolem 5-KD**

a) ulice istniejące i projektowane, stanowiące uzupełnienie ciągu komunikacyjnego ozn. symb. 4-KL

b) klasa ulic – ulice dojazdowe, szerokość w liniach rozgraniczenia – 8 do 10 m, szerokość jezdni – 5 m, chodniki obustronne z dopuszczeniem nawierzchni jednoprzestrzennej z wydzielonymi pasami dla ruchu pieszego

c) dostępność jezdni bez ograniczeń

6. **Ulica oznaczona symbolem 6-KD**

a) ulica (odcinki istniejące i projektowane) stanowiąca uzupełnienie ciągu komunikacyjnego ozn. symb. 4-KL

b) klasa ulicy – ulica dojazdowa, szerokość w liniach rozgraniczenia – 10 do 12 m, szerokość jezdni – 5 do 6 m, chodniki po jednej stronie ulicy (od strony zabudowy), a na odcinku od ulicy ozn. symb. 4-KL do ciągu pieszego z wydzieloną ścieżką rowerową ozn. symb. 35-KXR po obu stronach ulicy (odcinek ulicy przebiegający między terenami ozn. symb. 27-MN i 28-MW)

c) dostępność jezdni bez ograniczeń

7. **Ulice oznaczone symbolem 7-KD**

a) ulice istniejące, tworzące wspólny ciąg komunikacyjny obsługujący wschodnią część terenu

b) klasa ulic – ulice dojazdowe, szerokość w liniach rozgraniczenia – 8 do 17 m, szerokość jezdni – 5 do 6 m, chodniki po jednej stronie jezdni

c) dostępność jezdni bez ograniczeń

d) w przypadku modernizacji odcinka ulicy krzyżującej się z gazociągiem wysokiego ciśnienia, projekt budowlany ulicy należy uzgodnić z operatorem sieci.

8. **Ulica oznaczona symbolem 8-KD**

a) ulica stanowiąca dojazd z ul. Piłsudskiego do stacji paliw – sprzedaż gazu; teren ozn. symb. 31-KS; możliwość dojazdu do terenu ozn. symb. 30-U,KS

b) urządzenie ciągu pieszego z wydzieloną ścieżką rowerową ozn. symb. KXR, stanowiącego przedłużenie ciągu ozn. symb. 35-KXR

§ 5. Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej Ustala się następujące zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej oraz przebudowy istniejących systemów.

1. Zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci miejskiej poprzez jej rozbudowę. Sieć wodociągową należy projektować jako pierścieniową z hydrantami rozmieszczonymi średnio co 50 m.

2. Odprowadzenie ścieków sanitarnych do kanalizacyjnej sieci miejskiej poprzez jej rozbudowę, a następnie do miejskiej oczyszczalni .

3. Gromadzenie odpadów stałych w pojemnikach usytuowanych na posesjach, a następnie wywóz na składowisko odpadów.

4. Zaopatrzenie w gaz z sieci miejskiej poprzez jej rozbudowę. Rozprowadzenie gazu projektowaną siecią średniego ciśnienia oraz przez włączenie się do istniejącej sieci dystrybucyjnej średniego i niskiego ciśnienia. Dla istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia oraz stacji redukcyjno pomiarowej 1-szego stopnia (teren ozn. symb. 47-EG) wyznacza się strefę ochronną (strefa kontrolowana) o szerokości 70 m (po 35 m od osi gazociągu), w granicach której obowiązuje zakaz zabudowy, a operator sieci jest upoważniony do zapobiegania działalności mogącej mieć negatywny wpływ na prawidłową eksploatację i trwałość tych urządzeń.

5. Zaopatrzenie w ciepło :

a) poprzez wykorzystanie istniejącej infrastruktury ciepłowniczej i jej rozbudowę oraz ze źródeł własnych

b) zabudowa wielorodzinna (tereny ozn. symb. 14-MW i 15-MW oraz obiekty usługowe (teren ozn. symb. 21-U,ZP), możliwość wykorzystania kotłowni usytuowanej na terenie ozn. symb. 13-EC, lub z kotłowni własnych wbudowanych Zaleca się stosowanie proekologicznych nośników energii.

6. Zaopatrzenie w energię elektryczną i oświetlenie ciągów komunikacyjnych, kablowymi liniami 0,4 kV z istniejących stacji transformatorowych 20/0,4 kV o docelowej mocy 630 kV.A każda. Dopuszcza się możliwość lokalizacji stacji transformatorowej na terenie ozn. symb. 7-ZP.

7. Sieci infrastruktury technicznej związanej z uzbrojeniem terenu należy prowadzić w liniach rozgraniczenia ciągów komunikacyjnych.

8. Odcinki sieci : gazowej (średnie ciśnienie), wodociągowej, kanalizacji deszczowej, elektroenergetycznej NN i telefonicznej przewidziane do przełożenia i likwidacji, określone zostały na rysunku planu – infrastruktura techniczna.

§ 6. Ustalenia dotyczące ochrony wartości kulturowych, zdrowia ludzi i tymczasowego zagospodarowania terenu objętego planem.

1. W strefie ochrony konserwatorskiej „B” określonej na rysunku planu, działalność inwestycyjna łącznie z zagospodarowaniem terenów winna być prowadzona w uzgodnieniu z Lubuskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

2. Budynki wpisane do rejestru zabytków usytuowane w strefie konserwatorskiej „B” winny być systematycznie remontowane zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi.

3. Osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne w przypadku ujawnienia w trakcie prac ziemnych przedmiotu, który posiada cechy zabytku, zobowiązane są niezwłocznie zawiadomić o tym Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz Urząd Miejski w Żaganiu, zabezpieczyć odkryty przedmiot i wstrzymać wszelkie roboty mogące go uszkodzić lub zniszczyć, do czasu wydania przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków odpowiednich zarządzeń.

4. Realizacja ustaleń w zakresie zagospodarowania terenu winna uwzględniać potrzeby osób niepełnosprawnych.

5. Tereny, dla których plan ustala inne przeznaczenie niż istniejące, mogą być wykorzystane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu, z dopuszczeniem realizacji obiektów i urządzeń niezbędnych do prawidłowego ich użytkowania.

§ 7. Stosownie do art. 10 ust. 3 i art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się 30 % stawkę służącą naliczeniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, z wyłączeniem gruntów podlegających wywłaszczeniu na cele publiczne.

§ 8. Tracą moc ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Żagania uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Żaganiu nr I/4/94 z dnia 27 stycznia 1994 r. (Dz. Urz. Woj. Ziel. Nr 5 poz. 51 z 1994 r.) z wprowadzonymi później zmianami oraz miejscowego planu uproszczonego zagospodarowania przestrzennego kwartału ulic: Piłsudskiego – Kręta – Rosenbergów uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Żaganiu nr II/7/94 z dnia 17 lutego 1994 r. (Dz. Urz. Woj. Ziel. Nr 7 poz. 58 z 1994 r.), w zakresie objętym niniejszą uchwałą.

§ 9. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Żagania.

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