UCHWAŁA NR XV/74/2007
RADY MIASTA ŻAGANIA

z dnia 13 września 2007 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pomiędzy ulicą Bolesławiecką i Żarską w Żaganiu.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717; zmiana Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087; z 2006 r. Nr 45, poz.319, Nr 225, poz. 1635; z 2007 r. Nr 127, poz. 880), Rada Miasta Żagań uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu pomiędzy ulicą Bolesławiecką i Żarską w Żaganiu, zwaną dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem, o którym mowa w ust. 1 oznaczono na rysunku planu w skali 1:1000, zwanym dalej rysunkiem, stanowiący załącznik do uchwały.

3. Integralną część uchwały stanowią:

1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu pomiędzy ulicą Bolesławiecką i Żarską - załącznik Nr 1;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu - załącznik Nr 2;

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania - załącznik Nr 3;

4) rozstrzygnięcie o zgodności planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żagań - załącznik Nr 4.

4. Na obszarze objętym planem nie występują:

1) tereny podlegające ochronie na podstawie przepisów ustawy Prawo geologiczne i górnicze;

2) obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 2. 1. Na obszarze objętym granicami opracowania planu wyznacza się liniami rozgraniczającymi tereny o następujących przeznaczeniach:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN;

2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MW;

3) tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolem U;

4) teren sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem US;

5) tereny zabudowy obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczone na rysunku planu symbolem P;

6) teren lasów, oznaczony na rysunku planu symbolem ZL;

7) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZP;

8) teren zieleni izolacyjnej, oznaczony na rysunku planu symbolem Zl;

9) tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu symbolem WS;

10) tereny elektroenergetyki, oznaczone na rysunku planu symbolem E;

11) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDz, KDL, KDD;

12) tereny ciągów pieszych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDx;

13) tereny parkingów, oznaczone na rysunku planu symbolem KDp.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1. lecz o różnych warunkach zabudowy i zagospodarowania zostały oznaczone dodatkowym symbolem cyfrowym.

3. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne, określone na rysunku planu:

1) granica obszaru objętego opracowaniem planu;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) symbole określające przeznaczenie terenu;

4) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) pas infrastruktury, z wymaganą służebnością;

6) określone szerokości ulic i odległości linii zabudowy.

4. Przez obowiązującą linię zabudowy, o której mowa w ust. 3 należy rozumieć linię ukształtowaną poprzez główną elewację budynku. W przestrzeni pomiędzy linią rozgraniczającą komunikację a obowiązującą linią zabudowy mogą znajdować się okapy, wykusze, ryzality, schody oraz zadaszone lub obudowane partie wejściowe do budynku itp. elementy.

5. Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ustala się minimalną szerokość działki budowlanej - 22 m.

6. Na całym obszarze objętym planem ustala się dla budynków mieszkalnych i gospodarczych dachy strome o kącie nachylenia połaci 40° z tolerancją (plus, minus) 15°, kryte dachówką ceramiczną lub innym materiałem dachówkopodobnym, o ile zapisy szczególne nie stanowią inaczej.

7. Na całym obszarze objętym planem ustala się obowiązek likwidacji występujących kolizji istniejącej sieci infrastruktury technicznej z projektowaną zabudową, zgodnie z przepisami szczególnymi.

8. Dla całego obszaru objętego planem, ustala się zakaz lokowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, zgodnie z przepisami szczególnymi, jest obligatoryjne.

9. Na wszystkich terenach, poza placem budowy, obowiązuje zakaz lokalizacji wszelkich obiektów i urządzeń tymczasowych oraz stosowania ogrodzeń betonowych prefabrykowanych.

10. Tereny, o których mowa w ust. 1 mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem z ograniczonym prawem do rozbudowy, nadbudowy i przebudowy istniejących obiektów.

Rozdział 2.
Zasady kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zagospodarowania przestrzennego

§ 3. 1. Wyznaczone tereny zabudowy mieszkaniowej, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 1.

2. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem „MN” i „1MN” - częściowo zabudowane, dla których ustala się:

1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;

2) zasady kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy - maksymalna 13 m licząc od poziomu terenu do kalenicy dachu - dwie kondygnacje nadziemne wliczając w to poddasze użytkowe. Dla zabudowy 1MN przy ul. Kościuszki nie wyższa niż najwyższy budynek na działce sąsiedniej,

b) wysokość zabudowy garażowo-gospodarczej nie może przekraczać wysokości budynku mieszkalnego - wysokość kalenicy musi być obniżona o co najmniej 0,50 m w stosunku do kalenicy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

c) powierzchnia zabudowy budynku garażowo-gospodarczego max. 60 m^2,

d) poziom posadowienia parteru: do 60 cm od poziomu terenu działki;

e) możliwość rozbudowy, przebudowy, nadbudowy istniejących budynków mieszkaniowych i gospodarczych oraz rozbiórki i nowej zabudowy, z zachowaniem ustaleń § 3 ust. 2.

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) prawo do realizacji na każdej działce jednego budynku mieszkalnego i jednego garażowo-gospodarczego,

b) całkowita powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 40% powierzchni działki wyznaczonej liniami zabudowy,

c) minimalna powierzchnia niezabudowana i nieutwardzona, „powierzchnia terenu biologicznie czynna", pokryta roślinnością urządzoną - 40% powierzchni działki,

d) do każdej działki „1MN" istnieje możliwość przyłączenia terenu z przeznaczeniem na ogrody przydomowe, uprawy ogrodnicze lub zieleń ozdobną, bez prawa zabudowy budynkami kubaturowymi z obowiązkiem wprowadzenia minimum jednego rzędu zieleni urządzonej wysokiej np. zimozielonej w bezpośrednim sąsiedztwie z terenem zieleni izolacyjnej oznaczonym symbolem Zl,

e) możliwość przeznaczenia terenu działki nr 1798 z istniejącą zabudową mieszkaniową jednorodzinną na cele jednej nieruchomości o funkcji usług, oznaczonej symbolem 3U; w przypadku przeznaczenia terenu na jednorodną funkcję usług, obowiązują zapisy § 5 ust. 4,

f) dostęp komunikacyjny od istniejących dróg oraz wyznaczonych dróg komunikacji wewnętrznej oznaczonych na rysunku planu symbolem KDD oraz KDL;

4) zasady podziału - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu z możliwością wprowadzenia innego podziału z zachowaniem warunków:

a) szerokość działki budowlanej nie mniejsza niż 23 m,

b) powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż 700 m^2.

3. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem „2MN" - zabudowany, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca z prawem lokalizacji usług do obsługi których wymagana jest niewielka ilości miejsc postojowych;

2) istniejące budynki mogą być przebudowane, rozbudowane z prawem rozbiórki i nowej zabudowy, na zasadach określonych w uchwale;

3) zasady kształtowania zabudowy:

a) na działce może być realizowany tylko jeden budynek mieszkalny oraz jeden budynek gospodarczo-garażowy

b) - wysokość zabudowy nie może przekraczać wysokości istniejących budynków,

4) zasady zagospodarowania terenu:

a) całkowita powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 60% powierzchni działki,

b) minimalna powierzchnia niezabudowana i nieutwardzona, „powierzchnia terenu biologicznie czynna", pokryta roślinnością urządzoną- 20% powierzchni działki,

c) istnieje możliwość przyłączenia do działki terenu z przeznaczeniem na ogrody przydomowe (uprawy ogrodnicze lub zieleń ozdobną), bez prawa zabudowy budynkami kubaturowymi,

d) dostęp komunikacyjny od istniejącej drogi KDD

5) zasady podziału - zakaz wykonywania podziałów wtórnych.

4. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem „3MN", dla którego ustala się:

1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z prawem realizacji budynku zamieszkania zbiorowego (pensjonat) lub budynku mieszkalnego z usługami wbudowanymi, konsumpcyjnymi w tym usług handlu;

2) zasady kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy - trzy kondygnacje nadziemne wliczając w to poddasze użytkowe,

b) wysokość zabudowy garażowo-gospodarczej nie może przekraczać wysokości budynku mieszkalnego - wysokość kalenicy musi być obniżona o co najmniej 0,50 m w stosunku do kalenicy zabudowy mieszkaniowej,

c) poziom posadowienia parteru: do 60 cm od poziomu terenu działki;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) całkowita powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 40% powierzchni działki,

b) minimalna powierzchnia niezabudowana i nieutwardzona, „powierzchnia terenu biologicznie czynna", pokryta roślinnością urządzoną - 40% powierzchni działki,

c) dostęp komunikacyjny od istniejącej drogi KDL;

4) zasady podziału - prawo do podziału na dwie działki budowlane z zachowaniem warunków zapisu §2 ust. 5 uchwały.

5. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem „4MN" i „5MN", dla których ustala się:

1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca z prawem przeznaczenia na teren usług sportu i rekreacji;

2) zasady kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy - maksymalna 13 m licząc od poziomu terenu do kalenicy dachu - dwie kondygnacje nadziemne wliczając w to poddasze użytkowe,

b) wysokość zabudowy garażowo-gospodarczej nie może przekraczać wysokości budynku mieszkalnego - wysokość kalenicy musi być obniżona o co najmniej 0,50 m w stosunku do kalenicy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

c) powierzchnia zabudowy budynku garażowo-gospodarczego max. 60 m^2,

d) poziom posadowienia parteru: do 60 cm od poziomu terenu działki;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) prawo do zabudowy jednym domem mieszkalnym i jednym garażowo-gospodarczym na każdej z działek wyznaczonych planem,

b) całkowita powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 40% powierzchni działki wyznaczonej liniami zabudowy,

c) minimalna powierzchnia niezabudowana i nieutwardzona, „powierzchnia terenu biologicznie czynna", pokryta roślinnością urządzoną - 40% powierzchni działki,

d) dostęp komunikacyjny od istniejących dróg oraz wyznaczonych dróg komunikacji wewnętrznej oznaczonych na rysunku planu symbolem KDD oraz KDL,

e) na terenie „5MN" obowiązuje służebność dostępu do istniejących sieci infrastruktury technicznej

f) w przypadku realizacji funkcji usług sportu i rekreacji, dla którego obowiązują ustalenia § 5 uchwały, na cały obszar należy opracować plan zagospodarowania terenu, łącznie z terenem oznaczonym symbolem US oraz sąsiadującym ZP.

4) zasady podziału - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu z możliwością wprowadzenia innego podziału z zachowaniem warunków:

a) szerokość działki budowlanej nie mniejsza niż 23 m,

b) powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż 700 m^2.

6. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem „6MN" - zabudowany, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca z prawem lokalizacji usług nieuciążliwych;

2) istniejące budynki mogą być przebudowane, rozbudowane na zasadach określonych w uchwale;

3) prawo do rozbudowy, przebudowy istniejących budynków gospodarczych;

4) zasady kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy - dwie kondygnacje nadziemne wliczając w to poddasze użytkowe,

b) wysokość zabudowy garażowo-gospodarczej nie może przekraczać wysokości budynku mieszkalnego - wysokość kalenicy musi być obniżona o co najmniej 0,50 m w stosunku do kalenicy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

c) poziom posadowienia parteru: do 60 cm od poziomu terenu działki;

5) zasady zagospodarowania terenu:

a) całkowita powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 40% powierzchni działki,

b) minimalna powierzchnia niezabudowana i nieutwardzona, „powierzchnia terenu biologicznie czynna", pokryta roślinnością urządzoną- 40% powierzchni działki,

c) dostęp komunikacyjny od istniejącej drogi KDz;

6) zasady podziału - prawo do podziału na dwie działki budowlane z zachowaniem warunków zapisu §2 ust. 5 uchwały;

7. Teren znajdujący się w strefie ochrony krajobrazu naturalnego i w strefie ochrony reliktów archeologicznych oraz obiektów zabytkowych, oznaczony na rysunku planu symbolem „7MN" - za budowany, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca o charakterze rezydencjonalnym;

2) istniejący budynek może być przebudowany, rozbudowany na warunkach określonych w § 16 uchwały;

3) zasady kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy - dwie kondygnacje nadziemne wliczając w to poddasze użytkowe,

b) formą architektoniczną wyróżnić budynek na osi alei parkowej, oznaczonej symbolem KDx;

c) wysokość zabudowy garażowo-gospodarczej nie może przekraczać wysokości budynku mieszkalnego - wysokość kalenicy musi być obniżona o co najmniej 0,50 m w stosunku do kalenicy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

d) poziom posadowienia parteru: do 60 cm od poziomu terenu działki;

5) zasady zagospodarowania terenu:

a) całkowita powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 40% powierzchni działki,

b) minimalna powierzchnia niezabudowana i nieutwardzona, „powierzchnia terenu biologicznie czynna", pokryta roślinnością urządzoną-40% powierzchni działki,

c) dostęp komunikacyjny od drogi KDW;

6) zasady podziału - zgodnie z rysunkiem planu lub na podstawie opracowanego projektu zagospodarowania terenu z zachowaniem warunków:

a) zapisu §2 ust. 5 uchwały

b) powierzchnia jednej działki nie może być mniejsza niż 1 500 m^2,

c) zapewniony dostęp do drogi publicznej.

§ 4. Wyznaczone tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem „MW", dla których ustala się:

1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna o niskiej intensywności z prawem lokalizowania usługi w parterze;

2) prawo do rozbudowy, przebudowy istniejącej zabudowy ;

3) maksymalną wysokość zabudowy - do trzech kondygnacji nadziemnych wliczając w to poddasze użytkowe;

4) prawo do rozgęszczania i przekształcania zabudowy gospodarczo-garażowej:

a) maksymalna wysokość zabudowy - do dwóch kondygnacji nadziemnych wliczając w to poddasze użytkowe,

b) wysokość kalenicy budynku gospodarczo- garażowego musi być obniżona o co najmniej 0,50 m w stosunku do wysokości kalenicy budynków mieszkalnych w tym tworzących pierzeję ulic KDL;

5) całkowita powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 50% powierzchni działki;

6) warunki podziału terenu: - zakaz wykonywania podziałów wtórnych.

§ 5. 1. Wyznaczone tereny usług, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 3.

2. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem „1U" - zabudowany, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa nieuciążliwa z możliwością zmiany na funkcję mieszkaniową z usługami w parterze;

2) adaptację istniejącego obiektu objętego ochroną konserwatorską na warunkach określonych w § 16 uchwały bez prawa rozbudowy i nadbudowy;

3) zasady kształtowania nowej zabudowy - wysokość zabudowy - do trzech kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe i nie może przekraczać wysokości obiektu o którym mowa w pkt 2;

4) w obiektach nowoprojektowanych stosować:

a) pokrycia dachowe z dachówki ceramicznej, łupka z zakazem stosowania blachy dachówko-podobnej,

b) tynki - naturalne w tym z cegły,

c) detal architektoniczny nawiązujący do zabudowy historycznej;

5) zasady zagospodarowania terenu:

a) całkowita powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 50% powierzchni terenu,

b) minimalna powierzchnia niezabudowana i nieutwardzona, „powierzchnia biologicznie czynna", pokryta roślinnością urządzoną - 20% powierzchni terenu,

c) obowiązek urządzenia miejsc postojowych w minimalnej ilości 1 miejsce na każde 50m^2 powierzchni usługowej;

6) warunki podziału terenu na działki budowlane:

a) szerokość działki nie mniejsza niż 25 m,

b) powierzchnia działki nie mniejsza niż 700 m^2.

3. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem „2U" - zabudowany, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa związana ze sprzedażą paliw płynnych oraz obsługą pojazdów mechanicznych z możliwością zmiany na usługę inną nieuciążliwą, według zaistniałych potrzeb;

2) możliwość rozbudowy lub budowy jednego nowego budynku kształtującego pierzeję ulicy oznaczonej symbolem KDz z zachowaniem warunków wynikających z przepisów szczególnych;

3) możliwość realizacji parkingu na terenie przyległym do ulicy dojazdowej, oznaczonej symbolem KDD W tym:

a) możliwość przeznaczenia na parking strzeżony z ogrodzeniem,

b) prawo do realizacji obiektu obsługi o wysokości I kondygnacji nadziemnej z dachem stromym o nachyleniu połaci dachowych nie mniejszym niż 30° i powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 40 m;

4) zasady kształtowania nowej zabudowy - wysokość zabudowy - do dwóch kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe;

5) zasady zagospodarowania terenu:

a) całkowita powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 50% powierzchni terenu,

b) minimalna powierzchnia niezabudowana i nieutwardzona, „powierzchnia biologicznie czynna", pokryta roślinnością urządzoną-20% powierzchni terenu,

c) obowiązek urządzenia miejsc postojowych w minimalnej ilości 1 miejsce na każde 50 m^2 powierzchni usługowej;

6) warunki podziału terenu - zakaz wykonywania podziału wtórnego.

4. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem „3U", dla którego ustala się:

1) przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa oraz lokalizacji obiektu usług handlu o powierzchni sprzedaży do 2 000 m^2,

2) zasady kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy - do dwóch kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe,

b) możliwość przeniesienia stacji transformatorowej w kompleks projektowanej zabudowy usług, na podstawie opracowanego jednego projektu budowlanego,

c) rodzaj dachu - stromy o kącie nachylenia połaci dachu od 15° do 45°;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) całkowita powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 60% powierzchni terenu,

b) minimalna powierzchnia niezabudowana i nieutwardzona, „powierzchnia biologicznie czynna", pokryta roślinnością urządzoną- 10% powierzchni terenu,

c) obowiązek urządzenia miejsc postojowych w minimalnej ilości 1 miejsce na każde 50 m^2 powierzchni usługowej;

4) warunki podziału terenu - zakaz wykonywania podziałów wtórnych.

5. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem „4U", dla którego ustala się:

1) przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa nieuciążliwa;

2) zasady kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy - do dwóch kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe,

b) formą kształtowania zabudowy, utworzyć wnętrze z otwarciem na most na rzece Czerna,

c) możliwość przeniesienia stacji transformatorowej w kompleks projektowanej zabudowy usług,

d) rodzaj dachu - stromy o kącie nachylenia połaci dachu od 15° do 45°;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) całkowita powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 50% powierzchni terenu,

b) minimalna powierzchnia niezabudowana i nieutwardzona, „powierzchnia biologicznie czynna", pokryta roślinnością urządzoną- 10% powierzchni terenu,

c) obowiązek urządzenia miejsc postojowych w minimalnej ilości 1 miejsce na każde 50 m^2 powierzchni usługowej;

4) warunki podziału terenu - zakaz wykonywania podziałów wtórnych.

6. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem „5U", dla których ustala się:

1) przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa nieuciążliwa;

2) zasady kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy - do dwóch kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe,

b) zakaz budowy obiektów typu kiosk lub pawilon tymczasowy,

c) rodzaj dachu - stromy o kącie nachylenia połaci dachu od 15 ° do 45°;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) całkowita powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 50% powierzchni terenu,

b) minimalna powierzchnia niezabudowana i nieutwardzona, „powierzchnia biologicznie czynna", pokryta roślinnością urządzoną- 10% powierzchni terenu,

c) obowiązek urządzenia miejsc postojowych w minimalnej ilości 1 miejsce na każde 50 m^2 powierzchni usługowej;

4) warunki podziału terenu - zakaz wykonywania podziałów wtórnych,

7. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem „6U" - częściowo zabudowany, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa nieuciążliwą, według zaistniałych potrzeb;

2) możliwość rozbudowy lub budowy jednego nowego budynku kształtującego pierzeję ulicy oznaczonej symbolem KDz z zachowaniem warunków wynikających z przepisów szczególnych;

3) zasady kształtowania nowej zabudowy:

a) wysokość zabudowy - do dwóch kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe,

b) zakaz budowy obiektów typu kiosk lub pawilon tymczasowy,

c) rodzaj dachu - stromy o kącie nachylenia połaci dachu od 15° do 45°;

4) zasady zagospodarowania terenu:

a) całkowita powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 50% powierzchni terenu,

b) minimalna powierzchnia niezabudowana i nieutwardzona, „powierzchnia biologicznie czynna", pokryta roślinnością urządzoną- 20% powierzchni terenu,

c) obowiązek urządzenia miejsc postojowych w minimalnej ilości 1 miejsce na każde 50 m^2 powierzchni usługowej;

6) warunki podziału terenu - zakaz wykonywania podziału wtórnego:

§ 5. Teren zabudowy usług sportu i turystyki, oznaczony na rysunku planu symbolem „US", dla którego ustala się:

1) przeznaczenie terenu - zespół rekreacyjno-sportowy;

2) zasady kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy - do dwóch kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe,

b) rodzaj dachu - stromy o kącie nachylenia połaci dachu od 15° do 45°;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) całkowita powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 30% powierzchni terenu,

b) minimalna powierzchnia niezabudowana i nieutwardzona, „powierzchnia biologicznie czynna", pokryta roślinnością urządzoną-20% powierzchni terenu,

c) obowiązek urządzenia miejsc postojowych;

d) dostępność komunikacyjna od istniejącej drogi KDL;

4) warunki podziału terenu - zakaz wykonywania podziałów wtórnych.

§ 6. Teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, „aktywności gospodarczej" - zabudowany, oznaczony na rysunku planu symbolem „P", dla którego ustala się:

1) przeznaczenie terenu - zabudowa produkcyjna z prawem wprowadzania funkcji usług;

2) prawo do przebudowy, rozbudowy, rozbiórki istniejących budynków i nowej zabudowy, a obiektów objętych ochroną konserwatorską, na warunkach określonych w § 16 uchwały;

3) zasady kształtowania nowej zabudowy:

a) wysokość zabudowy - do trzech kondygnacji nadziemnych wliczając w to poddasze użytkowe i wysokości okapu dachu nie może przekraczać 6,0 m licząc od poziomu terenu,

b) rodzaj dachu - wskazany stromy o kącie nachylenia połaci dachu od 15° do 45°;

4) zasady zagospodarowania terenu:

a) istnieje możliwość przyłączenia terenu z przeznaczeniem na tereny zieleni lub zieleń ozdobną, bez prawa zabudowy budynkami kubaturowymi,

b) całkowita powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 40% powierzchni działki,

c) minimalna powierzchnia niezabudowana i nieutwardzona, „powierzchnia biologicznie czynna", pokryta roślinnością urządzoną.- 20% powierzchni działki,

d) obowiązek urządzenia miejsc postojowych na własnej posesji w ilości min. 1 miejsca postojowe na 30 m^2 powierzchni całkowitej usług, lecz nie mniej niż 5 miejsc postojowych na 1 lokal /punkt usługowy/ i min. 1 miejsce postojowe na 4 zatrudnionych;

4) warunki podziału terenu - na podstawie opracowanego projektu zagospodarowania całego terenu oznaczonego symbolem P.

§ 7. Tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem „ZP" i „1ZP", dla których ustala się:

1) przeznaczenie terenu - istniejąca zieleń niska i wysoka przekształcona na park miejski lub funkcję związaną z zagospodarowaniem terenu wód;

2) prawo do budowy obiektów urządzeń technicznych;

3) prawo do budowy obiektów małej architektury;

4) prawo do realizacji ciągów pieszych;

5) możliwość przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem „1ZP" na cele segregacji odpadów;

6) warunki podziału terenu - zakaz wykonywania podziałów wtórnych.

§ 8. Teren zieleni izolacyjnej, oznaczony na rysunku planu symbolem „ZI", dla którego ustala się:

1) przeznaczenie terenu - zieleń niska i wysoka jako strefa ochronna terenów zabudowy mieszkaniowej, w tym zieleń spełniającą funkcję ochrony przed hałasem z gatunku:

a) klon pospolity, co 8 m, na terenach żyznych siedliskowych krajobrazu otwartego,

b) klon pospolity odmiana Szwedlera, co 8 m, na terenach żyznych siedliskowych w miejscach zbliżania się do mostów, estakad i innych miejsc niebezpiecznych,

c) klon jawor, co 8 m na wyniesieniach i nasypach,

d) jesion wyniosły, co 8 m na siedliskach wilgotnych;

2) obowiązek wprowadzenia pasa zieleni wysokiej urządzonej w bezpośrednim sąsiedztwie terenów oznaczonych symbolem 1MN i MN

3) prawo do upraw zieleni ozdobnej bez prawa zabudowy;

4) prawo do budowy obiektów urządzeń technicznych;

5) prawo do budowy obiektów małej architektury;

6) prawo do realizacji ciągu pieszo rowerowego;

7) warunki podziału terenu - zakaz wykonywania podziałów wtórnych.

§ 9. Teren lasów, oznaczony na rysunku planu symbolem „ZL", dla którego ustala się:

1) przeznaczenie terenu - teren parku leśnego jako strefa ochronna terenów zabudowy mieszkaniowej z prawem przekształcenia terenu na funkcję wypoczynku i rekreacji;

2) prawo do budowy obiektów urządzeń technicznych;

3) prawo do realizacji ciągów pieszych;

6) warunki podziału terenu - zakaz wykonywania podziałów wtórnych.

§ 10. Tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu symbolem „WS", dla których ustala się:

1) przeznaczenie terenu - rzeka Czerna z siecią kanału Młynówka;

2) prawo do zagospodarowania terenu zgodnie z warunkami określonymi w przepisach szczególnych;

3) zakaz naruszania umocnień i skarp brzegowych przy zagospodarowywaniu terenów przyległych.

§ 11. Tereny elektroenergetyki, oznaczone na rysunku planu symbolem „E", dla których ustala się:

1) przeznaczenie terenu - stacja transformatorowa;

2) zasady kształtowania zabudowy:

   a) prawo do budowy stacji o wysokości jednej kondygnacji,

   b) formą architektoniczną stacji nawiązać do projektowanej zabudowy mieszkaniowej lub usługowej w ramach jednego opracowanego projektu budowlanego,

3) zasady zagospodarowania terenu - całkowita powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 80% powierzchni działki,

4) warunki podziału terenu na działki budowlane - w przypadku potrzeby realizacji stacji transformatorowej, prawo wydzielenia działki z terenu zabudowy mieszkaniowej lub usługowej na podstawie opracowania jednego projektu zagospodarowania terenu,

Rozdział 3.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 12. Dla terenów dróg publicznych obsługujących tereny przyległe, których szerokość w liniach rozgraniczających i odległości linii zabudowy określa rysunek planu, należy urządzić zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi, ustala się:

1) oznaczonego na rysunku planu symbolem „KDz" ulicy zaliczanej do klasy drogi zbiorczej - prawo do lokalizacji przystanków autobusowych oraz realizacji chodników ze ścieżką rowerową,

2) oznaczonych na rysunku planu symbolem „KDL" ulic zaliczanych do klasy dróg lokalnych - prawo do lokalizacji przystanków autobusowych oraz realizacji chodników ze ścieżką rowerową;

3) oznaczonych na rysunku planu symbolem „KDD" ulic zaliczanych do klasy dróg dojazdowych -prawo do sytuowania parkingów zatokowych przy jezdni oraz realizacji chodników ze ścieżką rowerową;

4) oznaczonych na rysunku planu symbolem „KDx" ciągów ruchu pieszych i rowerzystów do usług śródmiejskich i terenów spacerowych oraz w wyjątkowych przypadkach ruchu samochodowego, jako dostępność komunikacyjna do terenów zabudowy mieszkaniowej

   a) szerokość nie mniejsza niż 2,0 m, jeżeli z zapisów uchwały nie wynika inaczej,

   b) prawo do zagospodarowania zielenią urządzoną, którą może stanowić zieleń ozdobna oraz formą oświetlenia parkowego,

   c) przy ciągach pieszych winny być urządzone zatoki dla odpoczynku z zapewnieniem izolacji akustycznej i wzrokowej od ruchu kołowego,

   d) prawo do tworzenia pieszych połączeń komunikacyjnych z innymi ciągami pieszymi z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych, o minimalnej szerokości 2,0 m, jeżeli z zapisów uchwały nie wynika inaczej,

   e) na wskazanych w planie terenach, istnieje możliwość zmiany przebiegu wyznaczonych tras ciągów pieszo-rowerowych, z zachowaniem zapisów niniejszego punktu uchwały;

5) oznaczonych na rysunku planu symbolem „KDp": parkingów z miejscami postojowymi - prawo do nasadzeń zielenią ozdobną niską średnią i wysoką;

6) w liniach rozgraniczających dróg przewidzieć pasy techniczne do lokalizacji urządzeń podziemnych;

7) do realizacji dróg publicznych mają zastosowanie warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

§ 13. Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej: Ustala się prowadzenia elementów infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic możliwie poza pasem jezdni przy zachowaniu przepisów odrębnych, Polskich Norm oraz następujących warunków:

1) energetyka - zaopatrzenie w energię elektryczną użytkowników wyznaczonych w planie terenów -z istniejącego rozbudowanego systemu elektroenergetycznego;

2) zaopatrzenie w wodę, w tym do celów przeciwpożarowych - rozbudowa istniejącej sieci wodociągowej oraz z ujęć lokalnych;

3) odprowadzenie ścieków sanitarnych - przez rozbudowę istniejącego systemu kanalizacji sanitarnej,

4) odprowadzenie wód opadowych /deszczowych/:

   a) przez rozbudowę kanalizacji deszczowej w ciągu istniejących dróg w oparciu o przepisy prawa i warunki techniczne

   b) powierzchniowo na teren własnej działki;

5) zaopatrzenie w ciepło - z sieci miejskiej lub kotłowni indywidualnych z zaleceniem wykorzystania ekologicznych źródeł energii spełniających wymogi ochrony środowiska;

6) zaopatrzenie w gaz:

   a) rozbudowa sieci gazociągów,

   b) z indywidualnych źródeł zaopatrzenia - gaz butlowy propan-butan;

7) usuwanie odpadów:

   a) komunalnych - zgodnie z przyjętą w gminie zasadą, przez gromadzenie odpadów na własnej posesji z możliwością ich segregacji i wywożenie taborem specjalistycznym na składowiska odpadów komunalnych,

   b) niebezpiecznych - przez posiadacza odpadów z zachowaniem zasad wynikających z przepisów szczególnych.

Rozdział 4.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 14. 1. Na obszarze planu, prawną ochroną przyrody objęty jest teren znajdujący się w strefie ochrony krajobrazu naturalnego.

2. Ustala się ochronę istniejącej szaty roślinnej na podstawie przepisów szczególnych oraz na całym obszarze planu ograniczenie wycinki zieleni wysokiej w zakresie niezbędnym do realizacji inwestycji budowlanej.

§ 15. Ustala się warunki wynikające z ochrony środowiska:

1) zakaz przeprowadzania robót ziemnych powodujących naruszenie stosunków gruntowo-wodnych i rzeźby terenu za wyjątkiem robót ziemnych związanych z doprowadzeniem uzbrojenia a także budową małej architektury - poza terenem przeznaczonym pod inwestycje;

2) zakaz odprowadzania nieczystości płynnych do gruntu, a także rozlewania na działce;

3) zakaz stosowania nośników energii cieplnej przekraczających dopuszczalną emisję gazu i pyłu do środowiska, z uwzględnieniem zapisów § 2. ust. 8;

4) pełne uzbrojenie terenu, w tym zbiorowe zaopatrzenie w wodę oraz odbiór ścieków komunalnych i opadowych, z zachowaniem przepisów o ochronie środowiska;

5) obowiązek przyłączenia budynków do istniejącego lub realizowanego uzbrojenia;

6) komunalny system odbioru odpadów.

7) wyłączenie z zabudowy stref wzdłuż istniejących sieci infrastruktury technicznej, w tym wzdłuż linii elektroenergetycznych, dla których mogą być ustalone ograniczenia zgodne z przepisami o środowisku;

8) przeznaczanie terenów pod zieleń urządzoną, w tym przekształcania lub pod zwarte nasadzenia zieleni, jako uzupełnienie istniejącego systemu zieleni;

9) lokalizację przedsięwzięć, zgodnie z przeznaczeniem terenu, spełniających wymogi przepisów o środowisku.

Rozdział 5.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 16. 1. Na obszarze planu prawną ochroną konserwatorską objęte są:

1) obiekty znajdujące się w rejestrze zabytków - budynek oznaczony graficznie na rysunku planu:

2) obiekty objęte ochroną konserwatorską (wpisane do ewidencji zabytków) – budynki oznaczone graficznie na rysunku planu;

3) wykaz obiektów o których mowa w pkt 1 i 2 podlega bieżącej aktualizacji na podstawie przepisów odrębnych, który każdorazowo należy uwzględniać przy wydawaniu opinii i decyzji administracyjnych.

2. Dla obszaru znajdującego się w strefie ochrony reliktów archeologicznych oraz obiektów zabytkowych, ustala się:

1) konieczność uzyskania pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na prace remontowo-budowlane, inżynierskie i ziemne w obrębie strefy i poszczególnych obiektów, a także na przeprowadzanie nowych podziałów geodezyjnych;

2) dla obiektów wpisanych w rejestr zabytków i do ewidencji zabytków obowiązuje zakaz zmiany formy historycznej elewacji, kształtu dachu, otworów okiennych i drzwiowych z uwzględnieniem zapisów ust. 2;

3) obowiązek uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków dokumentacji projektowych;

4) obowiązek powiadomienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o zmianie właściciela lub użytkownika obiektu w obrębie strefy;

5) nowe i modernizowane obiekty lokalizowane na obszarze objętym planem należy dostosować do lokalnych historycznych, harmonijnych przestrzennie tradycji budowlanych w zakresie rozwiązań -kubatury, formy architektonicznej i detali architektonicznych.

3. Na obszarze planu prawną ochroną konserwatorską objęte są stanowiska archeologiczne znajdujące się w rejestrze Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

4. Dla ochrony dziedzictwa archeologicznego, na obszarze objętym planem ustala się obowiązek zgłaszania prac ziemnych, związanych z zagospodarowaniem lub zabudową terenu w rejonie oznaczonych stanowisk archeologicznych - do Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, w celu ustalenia obowiązującego inwestora zakresu badań archeologicznych i uzyskania niezbędnych pozwoleń.

5. W przypadku odkrycia przez osobę prowadzącą roboty budowlane lub ziemne przedmiotu co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, osoba ta jest zobowiązana:

1) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;

2) zabezpieczyć przy użyciu dostępnych środków ten przedmiot i miejsce odkrycia;

3) niezwłocznie zawiadomić o tym Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeżeli nie jest to możliwe, Burmistrza.

Rozdział 6.
Przepisy końcowe

§ 17. Zgodę na zmianę przeznaczenia, w rozumieniu ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, dotychczasowych gruntów rolnych i leśnych, dla których w niniejszej uchwale ustalono przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne uzyskano:

1) częściowo na etapie uchwalania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru pomiędzy ulicą Bolesławiecką i Żarską w Żaganiu uchwałą Rady Miejskiej w Żaganiu Nr XXXIV/52/97 z dnia 18 września 1997 r.;

2) na podstawie decyzji Marszałka Województwa Lubuskiego znak DN.1.6012-78/2006 z dnia 24 listopada 2006 roku - na 1,7678 ha gruntów leśnych zlokalizowanych w obrębie miejscowości Żagań;

3) na podstawie decyzji Ministra Środowiska znak ZS-D-2120/58/2007 z dnia 27 kwietnia 2007 roku - na ok. 0,8939 ha gruntów leśnych Skarbu Państwa pod projektowane tereny komunikacyjne, zlokalizowanych w obrębie miejscowości Żagań.

§ 18. Ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pomiędzy ulicą Bolesławiecką i Żarską w Żaganiu za wyjątkiem gruntów poddanych procedurze wywłaszczenia na cele publiczne, w wysokości: 30% dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 30% dla zabudowy usług; 0% dla pozostałych terenów.

§ 19. Traci moc uchwała Nr XXXIV/52/97 Rady Miejskiej w Żaganiu z dnia 18 września 1997 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru pomiędzy ulicami Bolesławiecką i Żarską w Żaganiu w granicach obszaru objętego opracowaniem planu.

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Żagań.

§ 21. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.