UCHWAŁA NR XV/124/2011
RADY MIASTA ŻAGAŃ

z dnia 16 grudnia 2011 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ul. J. Piłsudskiego a obwodnicą komunikacyjną

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 i art.36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) oraz art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2010 r. Nr 130, poz. 871), w związku z uchwałą Nr XLIX/172/2009 Rady Miasta Żagań z dnia 12 listopada 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ul. J. Piłsudskiego a obwodnicą komunikacyjną oraz uchwałą Nr LVIII/71/2010 Rady Miasta Żagań z dnia 29 czerwca 2010 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XLIX/172/2009 Rady Miasta Żagań z dnia 12 listopada 2009 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ul. J. Piłsudskiego a obwodnicą komunikacyjną, po stwierdzeniu zgodności ze zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żagań, uchwaloną uchwałą Nr XXIV/45/2008 Rady Miasta Żagań z dnia 24 kwietnia 2008 roku, Rada Miasta Żagań uchwala, co następuje:

DZIAŁ I.
USTALENIA OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ul. J. Piłsudskiego a obwodnicą komunikacyjną.

2. Integralną częścią niniejszej uchwały są załączniki:

1) Nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000;

2) Nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ul. J. Piłsudskiego a obwodnicą komunikacyjną;

3) Nr 3 - rozstrzygniecie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

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

1) planie - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;

2) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;

3) rysunku planu - należy przez to rozumieć graficzny zapis planu, będący załącznikiem graficznym o którym mowa w § 1 ust. 2 pkt 1;

4) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie na rysunku planu rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

5) terenie - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o przeznaczeniu określonym symbolem literowym i numerem;

6) przeznaczeniu podstawowym terenu - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi;

7) przeznaczeniu uzupełniającym terenu - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, inne niż podstawowe, które stanowi uzupełnienie lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, jednocześnie nie kolidując z nią lub nie wykluczając możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym;

8) wskaźniku terenu zabudowanego - należy przez to rozumieć udział procentowy sumy powierzchni zabudowanych przez budynki i budowle w ogólnej powierzchni działki budowlanej;

9) wskaźniku terenu biologicznie czynnego - należy przez to rozumieć udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w ogólnej powierzchni działki budowlanej;

10) urządzeniach towarzyszących - należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, ciągi piesze, ścieżki rowerowe, parkingi i garaże oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego;

11) nieprzekraczalnej linia zabudowy - należy przez to rozumieć linię którą nie może przekroczyć żadna ściana zabudowy, przy czym zabudowa nie musi być usytuowana na tej linii, okapy i gzymsy mogą przekroczyć tę linię o nie więcej niż 0,5 m, a balkony, galerie, werandy, wykusze, zadaszenia wejściowe, tarasy lub schody zewnętrzne o nie więcej niż 2,5 m; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej, ogrodzeń i małej architektury oraz nośników reklamowych;

12) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, na której należy posadowić co najmniej 80% frontowej elewacji budynku, poza którą dopuszczalne jest lokalizowanie innych elementów budynku, takich jak schody, balkony, wykusze i inne;

13) dominancie architektonicznej - należy przez to rozumieć obiekt budowlany, który koncentruje uwagę obserwatora w pewnym obszarze ze względu na swoją wyróżniającą formę architektoniczną;

14) akcencie architektonicznym - należy przez to rozumieć część budynku, która dzięki swojej formie koncentruje uwagę obserwatorów na określonym elemencie tego obiektu;

15) usługach/zabudowie usługowej - należy przez to rozumieć działalności w dziedzinach: handlu detalicznego i hurtowego, gastronomii, kultury i rozrywki, sportu i rekreacji, turystyki (w tym pensjonaty), obsługi komunikacji, siedzib stowarzyszeń, związków, izb zawodowych i gospodarczych, instytucji gospodarczych, środków masowej komunikacji i łączności oraz innych, których powyższe grupy nie dotyczą bezpośrednio, a mają charakter usługi i obsługi.

2. Nie zdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 3. 1. Obowiązującymi ustaleniami rysunku planu są:

1) granica opracowania;

2) linie rozgraniczające;

3) przeznaczenia terenów;

4) obowiązujące linie zabudowy;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy;

6) linie wydzieleń wewnętrznych w terenach zabudowy;

7) rejon objęty zakazem zabudowy w wyznaczonych liniach wydzieleń wewnętrznych.

2. Pozostałe elementy rysunku mają charakter informacyjny, sugerujący określone rozwiązania przestrzenne i regulacyjne.

3. Na terenie opracowania planu obowiązują ustalenia aktualnych w momencie realizacji inwestycji przepisów odrębnych.

§ 4. 1. W dziale II wprowadzono:

1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

2) zasady ochrony środowiska, przyrody;

3) zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego, zabytków;

4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;

6) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu układu komunikacyjnego;

8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej.

2. W dziale III wprowadzono ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów oraz szczegółowe warunki, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, dla poszczególnych terenów wyznaczonych w planie.

3. W dziale IV wprowadzono ustalenia końcowe, w tym jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości terenu.

4. Nie określa się ustaleń i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, z uwagi na brak występowania zagadnień na terenie opracowania planu.

DZIAŁ II.
USTALENIA DLA CAŁEGO OBSZARU OPRACOWANIA
Rozdział 1.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 5. Należy zachować układ dróg, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

§ 6. Celem ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wprowadza się zakaz:

1) lokalizacji obiektów dysharmonizujących kompozycję krajobrazową obszaru oraz terenów sąsiednich;

2) realizacji dachów o przesuniętej w pionie kalenicy oraz o niesymetrycznych spadkach połaci;

3) stosowania ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykatów betonowych.

§ 7. Celem ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1) stosowanie w nowo projektowanych zespołach zabudowy fasad budynków oraz dachów ujednoliconych pod względem kształtu, koloru i kompozycji;

2) dopuszczenie wprowadzania rozwiązań mających na celu uatrakcyjnienie elewacji budynków eksponowanych od dróg, takich jak stosowanie podcieni, podziałów elewacji, detali architektonicznych;

3) stosowanie ujednoliconego rytmu otworów okiennych w całej elewacji budynku;

4) obowiązek wkomponowania w krajobraz i otaczającą zabudowę, realizowany metodą maskowania, obiektów i urządzeń stanowiących inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej;

5) rozbiórkę lub likwidację obiektów i elementów dysharmonizujących w otoczeniu, w szczególności zlokalizowanych w miejscach widocznych z dróg publicznych;

6) kształtowanie zabudowy w sposób umożliwiający zachowanie ekspozycji wieży kościoła poewangelickiego z bramy wejściowej cmentarza komunalnego (zlokalizowanych poza granicami opracowania) wzdłuż osi widokowej oznaczonej na rysunku planu.

§ 8. 1. Dopuszcza się lokalizację reklam, obiektów małej architektury, których wysokość nie może przekroczyć ustalonej wysokości zabudowy na terenie.

2. Nie ustala się wysokości zabudowy dla obiektów i urządzeń stanowiących inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

§ 9. Ustala się następujące zasady sytuowania budynków na obszarze objętym planem:

1) na terenach nowego zainwestowania, zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy lub w przypadku ich nie wyznaczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) nieprzekraczalną linię zabudowy 5 m od wyznaczanych na podstawie ustaleń § 27 ust. 3 dróg wewnętrznych;

3) dla zabudowy uzupełniającej na terenach zainwestowanych, bez wyznaczonej nieprzekraczalnej linii zabudowy, obowiązują przepisy odrębne;

4) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości co najmniej 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi pod warunkiem, że na sąsiedniej działce będą lokalizowane budynki o tej samej funkcji lub ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów dopuszczają taką możliwość;

5) dopuszcza się remonty, przebudowę, zabudowę odtworzeniową istniejących budynków zlokalizowanych na granicach działek lub w odległości mniejszej niż 4 m od granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2.
Zasady ochrony środowiska, przyrody

§ 10. Ustala się:

1) obowiązek zdjęcia i zabezpieczenia próchniczej warstwy gleby z części gruntów przeznaczonej pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) ograniczenie uciążliwości projektowanej działalności usługowej w zakresie emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, substancji złowonnych oraz nie jonizującego promieniowania elektromagnetycznego, do granic własności terenu określonych tytułem prawnym, na których jest lokalizowana;

3) obowiązek zabezpieczenia środowiska gruntowo - wodnego przed infiltracją zanieczyszczeń.

§ 11. Lokalizacja planowanych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wymaga przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko według przepisów odrębnych.

§ 12. W obszarze opracowania planu obowiązuje zapewnienie warunków umożliwiających prowadzenie akcji ratowniczych przeciwpożarowych, poprzez zapewnienie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych oraz dróg przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. Na terenie objętym planem dopuszcza się wszelkie działania na rzecz poprawy stanu środowiska niezależnie od tego czy są one bezpośrednio związane z ustaloną funkcją terenu.

§ 14. 1. Ustala się dopuszczalne poziomy hałasu określone w obowiązujących przepisach odrębnych dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

1) MN, MW - jak dla zabudowy mieszkaniowej;

2) MU, MWU, UM - jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

3) US - jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

2. Budynki należy lokalizować w miejscach najmniej narażonych na hałas i wibracje.

Rozdział 3.
Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego, zabytków

§ 15. 1. Ścisłej ochronie konserwatorskiej na podstawie przepisów odrębnych podlega, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:

1) część obszaru objętego opracowaniem, stanowiąca część obszaru zespołu urbanistyczno-krajobrazowego miasta Żagań, wpisanego do rejestru zabytków - Nr rejestrowy 70;

2) pozostała część obszaru objętego opracowaniem, poza granicą obszaru zespołu urbanistyczno-krajobrazowego miasta Żagań, jako jego otoczenie, wpisane do rejestru zabytków - Nr rejestrowy 70.

2. Dla terenu zlokalizowanego w granicach zespołu urbanistyczno-krajobrazowego miasta Żagań ustala się następujące zasady ochrony konserwatorskiej:

1) pozwolenia właściwego konserwatora zabytków wymagają:

   a) podejmowanie działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu zabytku, prowadzenie robót budowlanych oraz dokonywanie podziału zabytku,

   b) przebudowa i remont mające wpływ na zewnętrzną formę architektoniczną budynku i zagospodarowania terenu,

   c) rozbiórki;

2) uzgodnienia z właściwym konserwatorem podlegają:

   a) wszelkie nowe lokalizacje, działania inwestycyjne, projekty budowlane obiektów budowlanych oraz wygląd architektoniczny obiektów,

   b) zakres i charakter nadzoru archeologicznego obligatoryjnego przy prowadzeniu prac ziemnych;

3) ustala się zakaz:

a) stosowania elewacji z paneli stalowych i PCV oraz pokryć dachowych z blachy dachówkopodobnej,

b) stosowania ogrodzeń pełnych,

c) realizacji obiektów w formie dominant architektonicznych, za wyjątkiem obiektów stanowiących inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej;

4) należy zachować historyczną zabudowę z możliwością wprowadzenia współczesnych funkcji;

5) należy dążyć do uporządkowania elewacji budynków z uwzględnieniem zasad ich historycznych podziałów, a w przypadku daleko posuniętych przekształceń dążyć do odtworzenia historycznej formy obiektu;

6) należy zachować nawierzchnie o wartościach historycznych oraz elementy komponowanej zieleni;

7) należy dostosować nową zabudowę do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i bryły, geometrii dachów oraz pokryć dachowych, przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej;

8) działalność inwestycyjna powinna uwzględniać istniejące już związki przestrzenne.

3. Dla terenu zlokalizowanego w otoczeniu zespołu urbanistyczno-krajobrazowego miasta Żagań ustala się następujące zasady ochrony konserwatorskiej:

1) pozwolenia właściwego konserwatora zabytków wymagają:

a) prowadzenie robót budowlanych,

b) przebudowa i remont mające wpływ na zewnętrzną formę architektoniczną budynku i zagospodarowania terenu,

c) rozbiórki;

2) uzgodnienia z właściwym konserwatorem podlegają wszelkie nowe lokalizacje, działania inwestycyjne, projekty budowlane obiektów budowlanych oraz wygląd architektoniczny obiektów;

3) ustala się zakaz:

a) stosowania elewacji z paneli stalowych i PCV oraz pokryć dachowych z blachy dachówkopodobnej,

b) stosowania ogrodzeń pełnych,

c) realizacji obiektów w formie dominant architektonicznych, za wyjątkiem obiektów stanowiących inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej;

4) należy zachować historyczną zabudowę z możliwością wprowadzenia współczesnych funkcji;

5) należy zachować nawierzchnie o wartościach historycznych oraz elementy komponowanej zieleni;

6) należy dostosować nową zabudowę do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i bryły, geometrii dachów oraz pokryć dachowych, przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej;

7) działalność inwestycyjna powinna uwzględniać istniejące już związki przestrzenne.

§ 16. Na obszarze objętym opracowaniem, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, ochronie konserwatorskiej w zakresie bryły, geometrii i sposobu krycia dachu, kompozycji elewacji, w tym detalu, stolarki okiennej i drzwiowej oraz kolorystyki, podlegają obiekty znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków:

1) dom przy ul. Armii Krajowej 18;

2) dom przy ul. Piłsudskiego 1;

3) dom przy ul. Piłsudskiego 3;

4) dom przy ul. Piłsudskiego 5;

5) dom przy ul. Piłsudskiego 7;

6) dom przy ul. Piłsudskiego 9;

7) dom przy ul. Piłsudskiego 13;

8) dom przy ul. Piłsudskiego 15;

9) dom przy ul. Piłsudskiego 19;

10) dom przy ul. Piłsudskiego 23;

11) dawny szpital (obecnie hotel) przy ul. Piłsudskiego;

12) budynek gospodarczy przy dawnym szpitalu przy ul. Piłsudskiego;

13) dom przy ul. Piłsudskiego 29;

14) dom przy ul. Piłsudskiego 31;

15) dom przy ul. Piłsudskiego 33;

16) dom przy ul. Piłsudskiego 35;

17) dom przy ul. Piłsudskiego 37;

18) dom przy ul. Piłsudskiego 39;

19) dom przy ul. Prusa 2.

§ 17. 1. Na obszarze planu ustala się ochronę konserwatorską obszaru w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „B", zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

2. Dla terenów położonych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „B" ustala się zachowanie i odtwarzanie układów zieleni ozdobnej, użytkowej i towarzyszącej obiektom budowlanym, integralnych z istniejącym układem urbanistycznym.

§ 18. 1. Dopuszcza się objęcie gminną ewidencją zabytków obiektów cennych kulturowo na podstawie przepisów odrębnych.

2. Wykaz obiektów ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków podlega sukcesywnej weryfikacji i uzupełnieniom.

3. Wpisywanie i skreślanie z wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz z gminnej ewidencji zabytków poszczególnych obiektów nie powoduje zmian w ustaleniach planu.

§ 19. Wszystkie odkryte w czasie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 20. 1. Obszary przestrzeni publicznej obejmują:

1) tereny ulic publicznych 1KDG, 1KDL, 2KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD wraz z przylegającymi do nich bezpośrednio terenami w granicach wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnymi oraz obowiązującymi liniami zabudowy;

2) tereny sportu i rekreacji 1US;

3) tereny zieleni urządzonej 3ZP i 4ZP.

2. Dla obszarów przestrzeni publicznej ustala się:

1) uzupełnianie kompozycji przestrzennej o elementy małej architektury, w tym oświetlenie, zieleń ozdobną, nawierzchnie terenów utwardzonych itp. w technologii i estetyce uzasadnionej historycznie i nawiązującej do tradycji obszaru i terenów sąsiednich;

2) stosowanie elementów użytkowych o ujednoliconej formie i kolorystyce;

3) dopuszczenie umieszczenia tablic informacyjnych i reklamowych, punktów informacyjnych, pod warunkiem:

a) właściwej ekspozycji obiektów budowlanych,

b) zachowania bezpieczeństwa pieszych i ruchu pojazdów,

c) spełnienia przepisów odrębnych, w tym techniczno - budowlanych;

4) wzdłuż linii rozgraniczających dróg publicznych dopuszcza się lokalizację ogrodzenia przy zachowaniu jednakowej wysokości lub wzajemnym dostosowaniu wysokości odcinków ciągów ogrodzeń jednak nie wyższych niż 1,5 m od poziomu terenu.

Rozdział 5.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 21. 1. W ramach planu nie wyznacza się terenów objętych postępowaniem scalania i wtórnego podziału nieruchomości.

2. Dopuszcza się scalanie i wtórny podział działek z zapewnieniem dostępu do drogi publicznej dla podzielonych nieruchomości, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

3. Dopuszcza się wydzielanie nieruchomości, z których część działki zlokalizowana będzie na terenie 1MU i część działki na terenie 1ZP lub na terenach 2MU i 2ZP celem wspólnego zagospodarowania, pod warunkiem stosowania takiego podziału w obrębie całego terenu 1MU i 1ZP lub 2MU i 2ZP.

4. Pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz w celu wytyczenia dróg wewnętrznych, ciągów pieszych, rowerowych, miejsc postojowych lub budowy przepompowni ścieków, dodatkowych stacji transformatorowych dopuszcza się wydzielenie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych.

§ 22. Ustala się minimalną szerokość frontu działek budowlanych wydzielanych w wyniku scalania i podziału:

1) w zabudowie mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej wolnostojącej 20 m;

2) w zabudowie mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej bliźniaczej 12 m;

3) w zabudowie mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej szeregowej 8 m;

4) na terenach oznaczonych symbolem UC 30 m.

§ 23. Ustala się minimalne powierzchnie działek budowlanych wydzielanych w wyniku scalania i podziału:

1) w zabudowie mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej wolnostojącej 800 m^2;

2) w zabudowie mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej bliźniaczej 600 m^2;

3) w zabudowie mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej szeregowej 400 m^2;

4) w zabudowie oznaczonej symbolem UC 1500 m^2.

§ 24. Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 90^o, z dopuszczalnym odchyleniem nie większym niż 30^o.

Rozdział 6.
Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 25. 1. Wszystkie obiekty o wysokości równej i większej niż 50 m nad poziomem terenu, stanowią przeszkody lotnicze i ze względu na zapewnienie warunków bezpieczeństwa ruchu cywilnych statków powietrznych muszą być uzgadnianie z Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego.

2. Pozostałe zasady i warunki zagospodarowania terenów są określone w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów, zawartych w dziale III uchwały.

§ 26. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 2U i 5MWU ustala się rejon objęty zakazem zabudowy w wyznaczonych liniach wydzieleń wewnętrznych.

2. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1US ustala się zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi.

Rozdział 7.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu układu komunikacyjnego

§ 27. 1. Dla obsługi komunikacyjnej ustala się tereny dróg określone liniami rozgraniczającymi oraz tereny dróg wewnętrznych realizowanych na warunkach określonych w § 27 ust. 3 i wprowadza się ich klasyfikację funkcjonalną.

2. Szczegółowe zasady zagospodarowania terenów komunikacji określono w dziale III.

3. Na obszarze planu dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych nie wskazanych na rysunku planu. W przypadku ich realizacji ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

1) minimalną szerokość w liniach rozgraniczających 6 m;

2) dopuszczenie zagospodarowania jezdni oraz ciągu pieszego w formie ciągu pieszo-jezdnego;

3) dopuszczenie wprowadzania zieleni urządzonej;

4) dopuszczenie wprowadzania elementów infrastruktury technicznej pod warunkiem uzyskania uzgodnienia z zarządcą drogi;

5) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych na potrzeby poszczególnych budynków.

4. Szczegółowe zasady obsługi komunikacyjnej terenów wyznaczonych w planie określono w dziale III.

§ 28. 1. Ustala się następującą minimalną liczbę miejsc postojowych:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i mieszkaniowo-usługowa - 2 miejsca postojowe na 1 budynek mieszkalny;

2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna - 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny;

3) obiekty usługowe - 1 miejsce postojowe na 50 m^2 powierzchni użytkowej;

4) obiekty handlowe, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 - 1 miejsce postojowe na 50 m^2 powierzchni użytkowej.

2. Przy obiektach, których funkcja wymaga obsługi pojazdami ciężarowymi, ustala się obowiązek usytuowania miejsc przeładunku i postoju, w ilości odpowiadającej potrzebom obiektu, na terenie zajmowanym przez ten obiekt.

3. Do powierzchni użytkowej, stanowiącej podstawę obliczania ilości miejsc postojowych nie wlicza się powierzchni użytkowej towarzyszących budynkom garaży.

4. W bilansie miejsc postojowych dopuszcza się uwzględnienie przyulicznych miejsc postojowych za zgodą zarządcy drogi.

Rozdział 8.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej

§ 29. Ustala się ogólne zasady uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną:

1) docelowo przyjmuje się zasadę, iż wszystkie nowe liniowe elementy infrastruktury technicznej, poza przyłączami do poszczególnych obiektów, powinny być usytuowane pod ziemią (linie elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia oraz telefoniczne wyłącznie kablowe) oraz mają przebiegać w liniach rozgraniczających dróg i ulic, lub innych przestrzeniach publicznych, w uzgodnieniu z zarządcami dróg;

2) w sytuacjach uzasadnionych względami technicznymi bądź bezpieczeństwa dopuszcza się przeprowadzenie sieci poza układem ulic pod warunkiem zachowania ustaleń przepisów odrębnych obowiązujących przy projektowaniu sieci;

3) wszelkie inwestycje oraz zmiany w zakresie zaopatrzenia w ciepło, wodę, gaz, energię elektryczną, sieć telekomunikacyjną, odprowadzania ścieków oraz lokalizacji urządzeń technicznych na terenie objętym planem wymagają uzyskania warunków technicznych od właściwych administratorów sieci.

§ 30. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

1) zaopatrzenie dla celów bytowo-gospodarczych, technologicznych i przeciwpożarowych z istniejącej miejskiej sieci wodociągowej;

2) rozbudowę sieci wodociągowej z zapewnieniem zaopatrzenia w wodę na cele przeciwpożarowe, w tym średnice nominalne przewodów wodociągowych oraz hydrantów, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) rozbudowę sieci według warunków technicznych uzgodnionych z administratorem.

§ 31. W zakresie odprowadzenia i oczyszczenia ścieków bytowych oraz komunalnych ustala się:

1) zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do gruntu, cieków powierzchniowych oraz wód podziemnych;

2) realizację sieci kanalizacji z odprowadzeniem do oczyszczalni ścieków.

§ 32. W zakresie odprowadzenia wód deszczowych ustala się:

1) dopuszcza się realizację kanalizacji deszczowej na terenie opracowania;

2) obowiązek, przed odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej lub rozprowadzeniem po terenie inwestora, zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych, w lokalnych urządzeniach oczyszczających;

3) obowiązek utwardzania i skanalizowania terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia powierzchni substancjami ropopochodnymi, chemicznymi i olejami;

4) dopuszcza się rozprowadzenie wód deszczowych po terenie inwestora zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do cieków wód powierzchniowych, lokalną siecią kanalizacyjną, na warunkach określonych przez zarządcę cieku;

6) odprowadzenie do kanalizacji deszczowej odpływów z powierzchni dachów obiektów kubaturowych.

§ 33. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne i grupowe instalacje zasilane gazem, energią elektryczną i innymi paliwami niskoemisyjnymi.

§ 34. W zakresie zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną ustala się rozbudowę i budowę infrastruktury i sieci telekomunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 35. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

1) zaopatrzenie z dystrybucyjnej sieci gazowej na warunkach określonych przez administratora sieci;

2) dopuszcza się budowę nowych sieci gazowych.

§ 36. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

1) zaopatrzenie z istniejącej sieci elektroenergetycznej;

2) rozbudowę sieci elektrycznej wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi według technicznych warunków przyłączenia, uzgodnionych z administratorem sieci;

3) w przypadku kolizji planowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi liniami elektroenergetycznymi dopuszcza się ich przebudowę i rozbudowę.

§ 37. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych i obowiązującym planie gospodarki odpadami.

Rozdział 9.
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 38. Na obszarze objętym planem, do czasu realizacji ustaleń planu, dopuszcza się jako tymczasowe dotychczasowe zagospodarowanie, urządzanie i użytkowanie terenów, bez możliwości wprowadzania trwałych obiektów budowlanych uniemożliwiających docelową realizację ustaleń planu.

DZIAŁ III.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW WYZNACZONYCH PLANEM.

§ 39. Dla terenów oznaczonych symbolami 1MN, 2MN ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie szeregowej;

2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona, urządzenia towarzyszące;

3) dopuszczenie rozbudowy i przebudowy istniejących obiektów, bez zmiany geometrii dachu;

4) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo na warunkach określonych w § 28;

5) obsługę komunikacyjną terenu 1MN z dróg 1KDD i 3KDW;

6) obsługę komunikacyjną terenu 2MN z drogi 3KDW;

7) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50% powierzchni działek;

8) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 25% powierzchni działek;

9) zieleń urządzoną należy kształtować jako niską, średnią i wysoką o charakterze zieleni towarzyszącej i ozdobnej.

§ 40. Dla terenu oznaczonego symbolem 3MN ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie wolnostojącej;

2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa mieszkaniowo-usługowa z dopuszczeniem funkcji usługowej do 50% powierzchni użytkowej budynków, zieleń urządzona, drogi wewnętrzne, urządzenia towarzyszące;

3) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo na warunkach określonych w § 28;

4) obsługę komunikacyjną terenu z drogi 4KDW i 1KDD;

5) maksymalną wysokość zabudowy 3 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, nie więcej niż 14 m;

6) dachy płaskie lub o symetrycznych połaciach dachowych o spadkach od 40^{o} do 45^{o};

7) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działek;

8) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działek;

9) zieleń urządzoną należy kształtować jako niską, średnią i wysoką o charakterze zieleni towarzyszącej i ozdobnej.

§ 41. Dla terenu oznaczonego symbolem 4MN ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie szeregowej;

2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona, urządzenia towarzyszące;

3) dopuszczenie rozbudowy i przebudowy istniejących obiektów, bez zmiany geometrii dachu;

4) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo na warunkach określonych w § 28;

5) obsługę komunikacyjną terenu z drogi 2KDD i 5KDW;

6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50% powierzchni działek;

7) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 25% powierzchni działek;

8) zieleń urządzoną należy kształtować jako niską, średnią i wysoką o charakterze zieleni towarzyszącej i ozdobnej.

§ 42. Dla terenów oznaczonych symbolami 1MU, 2MU ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej w zabudowie szeregowej lub bliźniaczej;

2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa, zieleń urządzona, urządzenia towarzyszące;

3) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo na warunkach określonych w § 28;

4) obsługę komunikacyjną terenów z drogi 1KDD;

5) maksymalną wysokość zabudowy 3 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, nie więcej niż 14 m;

6) dachy o symetrycznych połaciach dachowych o spadkach od 40^{o} do 45^{o}, o formie ujednoliconej w ramach terenu;

7) realizację zabudowy w układzie kalenicowym do drogi 1KDD;

8) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 60% powierzchni działek;

9) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działek;

10) stosowanie detalu architektonicznego wzbogacającego elewacje, o formie ujednoliconej w ramach terenu;

11) zieleń urządzoną należy kształtować jako niską, średnią i wysoką o charakterze zieleni towarzyszącej, użytkowej i ozdobnej;

12) kształtowanie zabudowy na terenie oznaczonym symbolem 1MU w sposób umożliwiający zachowanie ekspozycji wieży kościoła poewangelickiego z bramy wejściowej cmentarza komunalnego (zlokalizowanych poza granicami opracowania) wzdłuż osi widokowej oznaczonej na rysunku planu.

§ 43. Dla terenów oznaczonych symbolami 3MU, 4MU, 5MU, 6MU, 7MU ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej w zabudowie wolnostojącej;

2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona, drogi wewnętrzne, ciągi piesze, parkingi, urządzenia towarzyszące;

3) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo na warunkach określonych w § 28;

4) obsługę komunikacyjną terenu 3MU z drogi 1KDD, 2KDD i 5KDW;

5) obsługę komunikacyjną terenu 4MU z drogi 2KDD i 6KDW;

6) obsługę komunikacyjną terenów 5MU i 6MU z drogi 2KDL;

7) obsługę komunikacyjną terenu 7MU z drogi 2KDL i 3KDD;

8) maksymalną wysokość zabudowy 3 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, nie więcej niż 14 m;

9) dachy płaskie lub o symetrycznych połaciach dachowych o spadkach od 40^{o} do 45^{o};

10) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 60% powierzchni działek;

11) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 25% powierzchni działek;

12) zieleń urządzoną należy kształtować jako niską, średnią i wysoką o charakterze zieleni towarzyszącej i ozdobnej.

§ 44. Dla terenów oznaczonych symbolami 1MW, 2MW ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona, drogi wewnętrzne, ciągi piesze, parkingi, urządzenia towarzyszące;

3) dopuszczenie rozbudowy i przebudowy istniejących obiektów, bez zmiany geometrii dachu;

4) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo na warunkach określonych w § 28;

5) obsługę komunikacyjną terenów z dróg 1KDD, 2KDD i 7KDW;

6) maksymalną wysokość zabudowy 3 kondygnacje, nie więcej niż 14 m;

7) dachy płaskie;

8) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50% powierzchni działek;

9) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 25% powierzchni działek;

10) zieleń urządzoną należy kształtować jako niską, średnią i wysoką o charakterze zieleni towarzyszącej i ozdobnej.

§ 45. Dla terenów oznaczonych symbolami 1MWU, 2MWU, 3MWU, 4MWU ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami;

2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa, zieleń urządzona, garaże wolnostojące oraz zespoły garaży, drogi wewnętrzne, ciągi piesze, parkingi, urządzenia towarzyszące;

3) dopuszczenie rozbudowy i przebudowy istniejących obiektów, bez zmiany geometrii dachu;

4) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo na warunkach określonych w § 28;

5) obsługę komunikacyjną terenów 1MWU i 2MWU z ulicy Armii Krajowej, zlokalizowanej poza granicami opracowania;

6) obsługę komunikacyjną terenu 3MWU z dróg 2KDL, 4KDD i 1KD oraz z ulicy Armii Krajowej, zlokalizowanej poza granicami opracowania;

7) obsługę komunikacyjną terenu 4MWU z dróg 2KDL i 4KDD;

8) maksymalną wysokość zabudowy 4 kondygnacje, nie więcej niż 16 m;

9) dachy płaskie lub o symetrycznych połaciach dachowych o spadkach od 40^{o} do 45^{o}, z wyłączeniem przypadków określonych w pkt 10;

10) w przypadku lokalizacji zespołów garaży realizację obiektów garażowych o formie ujednoliconej pod względem charakteru i gabarytów, w układzie powtarzalnym, o wysokości nie przekraczającej 9 m, dachu płaskim lub o symetrycznych połaciach dachowych o spadkach do 30^{o};

11) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50% powierzchni działek;

12) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 25% powierzchni działek;

13) zieleń urządzoną należy kształtować jako niską, średnią i wysoką o charakterze zieleni towarzyszącej i ozdobnej;

14) kształtowanie zabudowy na terenie oznaczonym symbolem 3MWU w sposób umożliwiający zachowanie ekspozycji wieży kościoła poewangelickiego z bramy wejściowej cmentarza komunalnego (zlokalizowanych poza granicami opracowania) wzdłuż osi widokowej oznaczonej na rysunku planu.

§ 46. Dla terenu oznaczonego symbolem 5MWU ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami;

2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa, tereny sportu i rekreacji, zieleń urządzona, drogi wewnętrzne, ciągi piesze, ścieżki rowerowe, parkingi, urządzenia towarzyszące;

3) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo na warunkach określonych w § 28;

4) obsługę komunikacyjną terenu z drogi 1KDD oraz z wydzielanych dróg wewnętrznych;

5) maksymalną wysokość zabudowy 3 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, nie więcej niż 16 m;

6) dachy płaskie lub o symetrycznych połaciach dachowych o spadkach od 40^{o} do 45^{o};

7) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 60% powierzchni działek;

8) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 25% powierzchni działek;

9) stosowanie detalu architektonicznego wzbogacającego elewacje, o formie ujednoliconej w ramach ciągów lub zespołów zabudowy;

10) realizację zabudowy w układzie kalenicowym do drogi 1KDD;

11) realizację zabudowy w układzie zamkniętym lub półzamkniętym, tworzącym wewnętrzne place, użytkowane jako tereny zieleni urządzonej, służące rekreacji, z dopuszczeniem lokalizacji miejsc postojowych;

12) dopuszczenie realizacji zabudowy z lokalizacją przejść lub przejazdów bramnych w rejonie objętym zakazem zabudowy w wyznaczonych liniach wydzieleń wewnętrznych;

13) obowiązek realizacji ciągu pieszego lub ciągu pieszego ze ścieżką rowerową w rejonie wyznaczonym liniami wydzieleń wewnętrznych;

14) zieleń urządzoną należy kształtować jako niską, średnią i wysoką o charakterze zieleni towarzyszącej i ozdobnej, z możliwością użytkowania rekreacyjnego.

§ 47. Dla terenów oznaczonych symbolami 1U, 2U, 3U, 4U, 5U ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej;

2) przeznaczenie uzupełniające: lokale mieszkalne wbudowane w zabudowę usługową na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U, 2U i 3U, zieleń urządzona, ciągi piesze, drogi wewnętrzne, parkingi, urządzenia towarzyszące;

3) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo na warunkach określonych w § 28;

4) dopuszczenie wspólnego zagospodarowania terenu 5U z obszarem przylegającym do granicy opracowania od strony wschodniej;

5) dopuszczenie na terenie 1U lokalizacji budynków na granicy działki oraz rozbudowy i przebudowy istniejących budynków zlokalizowanych na granicy działki;

6) obsługę komunikacyjną terenu 1U z ulicy Kożuchowskiej, zlokalizowanej poza granicami opracowania oraz z drogi 1KDL i istniejących zjazdów, o ile nie stanowią zjazdów indywidualnych na drogę krajową;

7) obsługę komunikacyjną terenu 2U z drogi 1KD, 1KDD i 4KDD;

8) obsługę komunikacyjną terenu 3U z drogi 2KDL;

9) obsługę komunikacyjną terenów 4U i 5U z drogi 3KDD;

10) zakaz obsługi komunikacyjnej terenu 1U z drogi 1KDG;

11) maksymalną wysokość zabudowy 3 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, nie więcej niż 14 m;

12) dachy płaskie lub o symetrycznych połaciach dachowych o spadkach do 45^{o};

13) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działek;

14) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działek;

15) zieleń urządzoną należy kształtować jako niską, średnią i wysoką o charakterze zieleni towarzyszącej i ozdobnej;

16) kształtowanie zabudowy na terenie oznaczonym symbolem 2U w sposób umożliwiający zachowanie ekspozycji wieży kościoła poewangelickiego z bramy wejściowej cmentarza komunalnego (zlokalizowanych poza granicami opracowania) wzdłuż osi widokowej oznaczonej na rysunku planu.

§ 48. Dla terenu oznaczonego symbolem 1UM ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej z towarzyszącą funkcją mieszkalną;

2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona, tereny sportu i rekreacji, drogi wewnętrzne, ciągi piesze, parkingi, urządzenia towarzyszące;

3) dopuszczenie rozbudowy istniejących obiektów, a także adaptacji budynków gospodarczych na cele usługowe lub mieszkalne;

4) dopuszczenie lokalizacji jednego budynku mieszkalnego w rejonie wyznaczonym na rysunku planu nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy o następujących parametrach:

   a) nawiązanie gabarytem, charakterem, wysokością do sąsiednich budynków zlokalizowanych na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 5MU,

   b) maksymalna wysokość zabudowy 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, nie więcej niż 9 m,

   c) dach płaski lub o symetrycznych połaciach dachowych o spadkach do 40^{o} do 45^{o},

   d) stosowanie detalu architektonicznego wzbogacającego elewacje;

5) dopuszczenie rozbudowy i przebudowy istniejących obiektów;

6) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo na warunkach określonych w § 28;

7) obsługę komunikacyjną terenu dróg 2KDL, 4KDD oraz z wydzielanych dróg wewnętrznych;

8) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50% powierzchni działki;

9) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 35% powierzchni działki.

§ 49. Dla terenu oznaczonego symbolem 1U/P ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej;

2) przeznaczenie uzupełniające: lokale mieszkalne wbudowane w zabudowę, zieleń urządzona, ciągi piesze, parkingi, urządzenia towarzyszące;

3) dopuszczenie adaptacji istniejących obiektów na funkcję usługową, mieszkaniowo-usługową lub mieszkaniową;

4) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo na warunkach określonych w § 28;

5) obsługę komunikacyjną terenu z ulicy Armii Krajowej, zlokalizowanej poza granicami opracowania;

6) maksymalną wysokość zabudowy 3 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, nie więcej niż 14 m;

7) dachy o symetrycznych połaciach dachowych o spadkach do 45^{o}, dopuszczenie stosowania dachów płaskich w zabudowie gospodarczej;

8) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 65% powierzchni działek;

9) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 25% powierzchni działek;

10) zieleń urządzoną należy kształtować jako niską, średnią i wysoką o charakterze zieleni towarzyszącej i ozdobnej.

§ 50. Dla terenu oznaczonego symbolem 1US ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny sportu i rekreacji;

2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona, urządzenia towarzyszące, ciągi piesze;

3) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych;

4) obsługę komunikacyjną terenu z ciągu 3KX.

§ 51. Dla terenu oznaczonego symbolem 1UC ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 oraz tereny zabudowy usługowej;

2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona, wody powierzchniowe, drogi wewnętrzne, ciągi piesze, parkingi, urządzenia towarzyszące;

3) zakaz wprowadzania funkcji mieszkaniowej;

4) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo na warunkach określonych w § 28;

5) dopuszczenie wspólnego zagospodarowania terenu z obszarem przylegającym do granicy opracowania od strony wschodniej;

6) dopuszczenie lokalizowania budynków na więcej niż jednej działce jednocześnie lub więcej niż jednym terenie, w przypadku o którym mowa w pkt. 5;

7) obsługę komunikacyjną terenu z drogi 3KDD oraz z wydzielanych dróg wewnętrznych;

8) dopuszczenie obsługi komunikacyjnej z układu komunikacyjnego zlokalizowanego na obszarze przylegającym do granicy opracowania od strony południowo-wschodniej;

9) lokalizowanie zabudowy o wysokości nie przekraczającej 18 m;

10) dachy płaskie lub o symetrycznych połaciach dachowych o spadkach do 30^{o};

11) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 60% powierzchni działek;

12) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działek;

13) minimalną nieprzekraczalną linię zabudowy 5 m od linii rozgraniczających wydzielanych dróg wewnętrznych;

14) przed nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszcza się lokalizowanie dróg, parkingów, zieleni urządzonej;

15) zieleń urządzoną należy kształtować jako niską, średnią i wysoką o charakterze zieleni towarzyszącej i ozdobnej.

§ 52. Dla terenów oznaczonych symbolami 1ZP, 2ZP ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej;

2) przeznaczenie uzupełniające: obiekty małej architektury, ciągi piesze, ścieżki rowerowe;

3) dopuszcza się użytkowanie w postaci ogrodów towarzyszących zabudowie na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MU i 2MU;

4) dopuszcza się sytuowanie elementów reklamowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

5) obsługę komunikacyjną terenu 1ZP z drogi 1KDW;

6) obsługę komunikacyjną terenu 2ZP z drogi 1KDW i 2KDW.

§ 53. Dla terenów oznaczonych symbolami 3ZP, 4ZP ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej;

2) przeznaczenie uzupełniające: obiekty małej architektury, ciągi piesze, ścieżki rowerowe, miejsca postojowe;

3) dopuszcza się sytuowanie elementów reklamowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

4) obsługę komunikacyjną terenu 3ZP z drogi 2KDD i 2KDW;

5) obsługę komunikacyjną terenu 4ZP z terenu 1KD.

§ 54. Dla terenu oznaczonego symbolem 1ZP/U ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej i usług;

2) zakaz lokalizacji nowych budynków;

3) dopuszczenie lokalizacji obiektów sezonowych i stoisk handlowych pod warunkiem realizacji obiektów ujednoliconych pod względem charakteru i gabarytów;

4) dopuszcza się lokalizowanie ciągów pieszych;

5) dopuszcza się sytuowanie elementów reklamowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

7) obsługę komunikacyjną terenu z drogi 1KDL.

§ 55. Dla terenów oznaczonych symbolami 1E, 2E ustala się:

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

2) użytkowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zapewnienie dojazdów z dopuszczeniem służebności dojścia i dojazdu;

4) obsługę komunikacyjną terenu 1E poprzez służebność przejazdu przez teren 1UM;

5) obsługę komunikacyjną terenu 2E z drogi 2KDD.

§ 56. Dla terenu oznaczonego symbolem 1G ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny obiektów i urządzeń zaopatrzenia w gaz - stacja redukcyjna;

2) użytkowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) obsługę komunikacyjną terenu z drogi 1KDP oraz z terenu 1KD.

§ 57. Dla terenu oznaczonego symbolem 1KS ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny obsługi komunikacji;

2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona, drogi wewnętrzne, urządzenia towarzyszące;

3) realizację zespołu garaży na potrzeby terenów zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej;

4) realizację obiektów garażowych o formie ujednoliconej pod względem charakteru i gabarytów, w układzie powtarzalnym, o wysokości nie przekraczającej 9 m, dachu płaskim lub o symetrycznych połaciach dachowych o spadkach do 30^{o};

5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 50%;

6) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 10%;

7) obsługę komunikacyjną terenu z drogi 1KDD, 2KDD lub 2KDW;

8) zakaz podpiwniczenia budynków;

9) zieleń urządzoną należy kształtować jako niską, średnią i wysoką o charakterze zieleni izolacyjnej, towarzyszącej i ozdobnej.

§ 58. Dla terenu oznaczonego symbolem 1KDG ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: droga główna;

2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

3) zagospodarowanie pasa drogowego zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) dopuszczenie lokalizacji ciągów pieszych oraz ścieżek rowerowych;

5) zakaz realizacji połączenia komunikacyjnego z terenami oznaczonymi na rysunku planu symbolami 1KDW i 2KDW;

6) dopuszczenie wprowadzania zieleni urządzonej;

7) dopuszcza się wprowadzenie elementów infrastruktury technicznej pod warunkiem uzyskania uzgodnienia z zarządcą drogi.

§ 59. Dla terenów oznaczonych symbolami 1KDL, 2KDL ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: droga lokalna;

2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

3) zagospodarowanie pasa drogowego zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) dopuszczenie lokalizacji ciągów pieszych oraz ścieżek rowerowych;

5) dopuszczenie wprowadzania zieleni urządzonej;

6) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych;

7) dopuszczenie wprowadzania nie ograniczających bezpieczeństwa ruchu reklam, obiektów małej architektury oraz elementów infrastruktury technicznej pod warunkiem uzyskania uzgodnienia z zarządcą drogi.

§ 60. Dla terenów oznaczonych symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: droga dojazdowa;

2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

3) zagospodarowanie pasa drogowego zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) dopuszczenie lokalizacji ciągów pieszych oraz ścieżek rowerowych;

5) dopuszczenie wprowadzania zieleni urządzonej;

6) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych;

7) dopuszczenie wprowadzania nie ograniczających bezpieczeństwa ruchu reklam, obiektów małej architektury oraz elementów infrastruktury technicznej pod warunkiem uzyskania uzgodnienia z zarządcą drogi.

§ 61. Dla terenów oznaczonych symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna;

2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

3) zagospodarowanie pasa drogowego zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) dopuszczenie lokalizacji ciągów pieszych oraz ścieżek rowerowych;

5) dopuszczenie jednoprzestrzennego zagospodarowania jezdni oraz ciągu pieszego i ścieżki rowerowej;

6) zakaz realizacji połączenia komunikacyjnego z terenem oznaczonym symbolem 1KDG dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDW i 2KDW;

7) dopuszczenie wprowadzania zieleni urządzonej;

8) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych;

9) dopuszczenie wprowadzania elementów infrastruktury technicznej pod warunkiem uzyskania uzgodnienia z zarządcą drogi.

§ 62. Dla terenu oznaczonego symbolem 1KD ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi - rejon rozwiązania komunikacyjnego wjazdu;

2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

3) teren lokalizacji rozwiązania komunikacyjnego wjazdu na teren 2U z ulicy Armii Krajowej, zlokalizowanej poza granicami opracowania, z możliwością realizacji rozbudowy skrzyżowania;

4) dopuszczenie wprowadzania elementów infrastruktury technicznej pod warunkiem uzyskania uzgodnienia z zarządcą drogi;

5) dopuszczenie lokalizacji zatoki na potrzeby komunikacji zbiorowej;

6) dopuszczenie lokalizacji ciągów pieszych oraz ścieżek rowerowych;

7) dopuszczenie wprowadzania zieleni urządzonej;

8) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych.

§ 63. Dla terenu oznaczonego symbolem 1KDP ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: ciąg pieszo-jezdny;

2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

3) dopuszczenie jednoprzestrzennego zagospodarowania jezdni oraz ciągu pieszego;

4) dopuszczenie wprowadzania elementów infrastruktury technicznej pod warunkiem uzyskania uzgodnienia z zarządcą drogi.

§ 64. Dla terenów oznaczonych symbolami 1KX, 2KX, 3KX, 4KX ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: ciąg pieszy;

2) dopuszczenie lokalizacji ścieżek rowerowych, a w przypadku ich wprowadzania dopuszczenie jednoprzestrzennego zagospodarowania ciągu pieszego i ścieżki rowerowej;

3) dopuszczenie wprowadzania zieleni urządzonej;

4) dopuszczenie wprowadzania elementów infrastruktury technicznej pod warunkiem uzyskania uzgodnienia z zarządcą drogi.

DZIAŁ IV.
USTALENIA KOŃCOWE.

§ 65. Ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, określoną w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla wszystkich terenów w wysokości 20%.

§ 66. W granicach opracowania tracą moc ustalenia uchwały Nr IX/83/2003 Rady Miejskiej w Żaganiu z dnia 29 maja 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ul. J. Piłsudskiego a obwodnicą komunikacyjną.

§ 67. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Żagań.

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

Przewodniczący Rady Miasta
Żagań

Daniel Marchewka