UCHWAŁA NR XLIII/70/2013
RADY MIASTA ŻAGAŃ

z dnia 27 czerwca 2013 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz. 594) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.), w związku z uchwałą nr XXVIII/71/2012 Rady Miasta Żagań z dnia 28 września 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pomiędzy ulicą Bolesławiecką i Żarską, po stwierdzeniu, że nie występuje naruszenie ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żagań, uchwalonego uchwałą Nr XXIV/45/2008 Rady Miasta Żagań z dnia 24 kwietnia 2008 roku, Rada Miasta Żagań uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pomiędzy ulicą Bolesławiecką i Żarską.

2. Integralną częścią niniejszej uchwały są załączniki:

1) nr 1 - rysunek planu w skali 1:500;

2) nr 2 - informacja o rozstrzygnięciu uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicą Bolesławiecką i Żarską;

3) nr 3 - rozstrzygniecie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należącej do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.

§ 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 (z wyłączeniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu), a także normy branżowe;

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

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

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

6) 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, zajmujące nie więcej niż 40% powierzchni terenu;

7) dachu symetrycznym - należy przez to rozumieć dach stromy, założony na zasadniczej bryle budynku, o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, zbiegających się w jednej kalenicy, z dopuszczalnym wzbogaceniem formy dachu przez wprowadzenie lukarn, świetlików itp. elementów;

8) obiektach i urządzeniach infrastruktury technicznej - należy przez to rozumieć sieci, linie i obiekty techniczne niezbędne do funkcjonowania sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, ciepłowniczej, elektrycznej (z wyłączeniem elektrowni wiatrowych), telekomunikacyjnej, melioracyjnej i innych, w tym przyłącza sieci, a także służące zapewnieniu prawidłowego funkcjonowania gospodarki odpadami.

2. Niezdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające;

3) przeznaczenie terenu.

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

1) zasad ochrony przyrody;

2) zasad ochrony zabytków i dóbr kultury współczesnej;

3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

4) terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, terenów górniczych oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

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

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa, w tym stacje paliw;

2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona, urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, parkingi.

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

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

2) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych oraz ogrodzeń pełnych;

3) dopuszczenie lokalizacji reklam i obiektów małej architektury, których wysokość nie może przekroczyć ustalonej wysokości zabudowy na terenie;

4) dopuszczenie stosowania tablic i szyldów reklamowych lub innych przedmiotów służących reklamie na obiektach pod warunkiem, że łączny wymiar wszystkich tablic i szyldów reklamowych oraz innych przedmiotów służących reklamie, nie przekroczy 40% powierzchni elewacji frontowej.

§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska:

1) nakaz zabezpieczenia środowiska gruntowo - wodnego przed infiltracją zanieczyszczeń;

2) nakaz wykonania nawierzchni utwardzonych w sposób uniemożliwiający przenikanie substancji ropopochodnych do gruntu i wód;

3) zakaz lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;

4) nie określa się dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w obowiązujących przepisach odrębnych;

5) dopuszczalne poziomy pól elektromagnetycznych określone w obowiązujących przepisach odrębnych jak dla miejsc dostępnych dla ludności.

§ 8. Celem ochrony i kształtowania krajobrazu kulturowego dla całego obszaru opracowania ustala się:

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

2) wprowadzanie elementów zieleni urządzonej, uatrakcyjniających przestrzeń otwartą i eksponujących obiekty budowlane.

§ 9. Celem ochrony dziedzictwa kulturowego ustala się ochronę wszelkich odkrytych w czasie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiektów nieruchomych i nawarstwień kulturowych na warunkach określonych w ustawie o zabytkach i opiece nad zabytkami.

§ 10. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) ustala się sytuowanie budynków na obszarze objętym planem zgodnie z zasadami sytuowania budynków, wynikającymi z przepisów odrębnych;

2) maksymalną powierzchnię zabudowy: 60% powierzchni działek;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działek;

4) minimalną intensywność zabudowy: 0,1;

5) maksymalną intensywność zabudowy: 1,2;

6) maksymalną wysokość 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 9 m;

7) dla budowli i urządzeń stanowiących inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej wysokości maksymalnej nie określa się;

8) dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe, o kątach nachylenia połaci dachowych 30-45^{o}, z dopuszczalnymi odstępstwami dla elementów takich jak: elementy doświetlenia poddaszy, zadaszenia wiat, wiatrołapy i ganki, jednak nie przekraczającymi kąta nachylenia 25-50^{o};

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

10) dachy wykonane z materiałów o wykończeniu matowym;

11) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w minimalnej liczbie dla zabudowy usługowej - 1 miejsce do parkowania na 50 m^2 powierzchni usługowej;

12) miejsca do parkowania należy zapewniać w granicach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny.

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

2. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalną szerokość frontu działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału 12 m;

2) minimalne powierzchnie działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału: 600 m^2;

3) pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz w celu wytyczenia dróg wewnętrznych lub budowy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych;

4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 90^{o}, z dopuszczalnym odchyleniem nie większym niż 30^{o}, a także odstępstwami w miejscach łuków dróg lub zakończeń dojazdów.

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

1) obsługę komunikacyjną terenu z ulic Żarskiej i drogi wewnętrznej, zlokalizowanych poza obszarem opracowania planu;

2) dopuszczenie rozbudowy sieci infrastruktury technicznej wraz z niezbędnymi urządzeniami, z pierwszeństwem ich lokalizacji w liniach rozgraniczających terenów, poza obszarem w nieprzekraczalnych liniach zabudowy;

3) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;

4) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacyjnej;

5) obowiązek zagospodarowania wód opadowych na terenie opracowania lub odprowadzenia do sieci kanalizacji ogólnospławnej;

6) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o instalacje zasilane gazem, energią elektryczną i innymi paliwami niskoemisyjnymi, a także z odnawialnych źródeł energii w zakresie indywidualnych instalacji solarnych na budynkach oraz wymienników ciepła;

7) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;

8) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;

9) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych i obowiązującym regulaminie utrzymania czystości i porządku w gminie.

§ 13. Na obszarze objętym planem nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów uniemożliwiającego docelową realizację ustaleń planu.

§ 14. Ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, określoną w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Żagań.

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

Przewodnicząca Rady Miasta
Żagań

Halina Janina Szyposz