

**UCHWAŁA NR XXVII/59/2012
RADY MIASTA ŻAGAŃ**

z dnia 31 sierpnia 2012 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego na północ od ulicy Asnyka w Żaganiu.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz.1591 - tekst jednolity z późn. zm.) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów o powierzchni ca 25 ha położonego na północ od ulicy Asnyka w Żaganiu.

2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik Nr:1 - rysunek zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w skali 1:1000, zawierający wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Żagań;
- 2) załącznik Nr:2 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania.

3. Niniejsza uchwała jest zgodna z uchwałami:

- 1) Nr: LIV/29/2010 Rady Miasta Żagań z dnia 25 marca 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego na północ od ulicy Asnyka;
- 2) Nr: XXIV/45/2008 Rady Miasta Żagań z dnia 24 kwietnia 2008 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Żagań.

§ 2. 1. Przedmiotem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu jest ustalenie przeznaczenia terenu dla funkcji mieszkalnej wielorodzinnej i jednorodzinnej oraz terenu dla funkcji usługowej, przemysłowej i składowej wraz z infrastrukturą techniczną i komunikacją.

2. Ustala się na rysunku planu:

- 1) podział obszaru objętego planem na tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania, oraz symbole literowe tych terenów;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 3) zasady podziału na działki nieobowiązującymi liniami podziału.

**Rozdział 2.
Przeznaczenie terenów**

§ 3. Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolami:

1. P - teren o funkcji przemysłowej, o powierzchni ca 6 ha, częściowo zabudowany, dostępny od ulicy Fabrycznej, dla którego:

1) ustala się:

- a) realizację zabudowy przemysłowej, magazynowej oraz administracyjno-biurowej,
- b) realizację dróg wewnętrznych,
- c) realizację zieleni izolacyjnej od strony zabudowy mieszkaniowej oraz ekranów akustycznych o wysokości nie mniejszej niż 3,5 m;

2) dopuszcza się:

- a) przebudowę i rozbudowę istniejących budynków,

b) realizację nowej i/ lub przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej,

c) realizację urządzeń transportu przemysłowego / składowego;

3) zakazuje się: realizacji zabudowy mieszkaniowej.

2. 1÷2UPS - Tereny o funkcji usługowo-przemysłowo-składowej w przeważającej części zabudowane, o powierzchni ca 7 ha, dla których:

1) ustala się:

- rewitalizację istniejącej zabudowy przemysłowej posiadającej historyczną wartość kulturową, zgodnie z programem uzgodnionym przez właściwego konserwatora zabytków;

2) dopuszcza się:

a) rozbudowę i przebudowę istniejących budynków, innych niż określone wyżej, oraz realizację nowej zabudowy w uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków,

b) realizację nowej i/ lub przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej w tym dróg wewnętrznych i parkingów,

c) zmianę sposobu użytkowania i adaptacji na mieszkalne „lofty”.

3. PS - Teren o funkcji przemysłowo-składowej, o powierzchni ca 6 ha, zalesiony w przeważającej części, dla którego:

1) dopuszcza się:

a) realizację zabudowy produkcyjnej i składowej oraz administracyjno- biurowej,

b) realizację dróg wewnętrznych i parkingów,

c) realizację infrastruktury technicznej.

4. 1÷3 SU - Tereny o funkcji składowo-usługowej o powierzchni ca 3,5 ha, położone przy planowanej trasie KDZ łączącej obwodnicę z ulicą Śląską, dla których:

1) ustala się:

a) realizację zabudowy usługowej i/ lub składowej,

b) realizację dróg wewnętrznych,

c) realizację infrastruktury technicznej;

2) dopuszcza się:

a) realizację wielkopowierzchniowych obiektów handlowych,

b) realizację parkingów,

c) realizację obiektów obsługi komunikacji w tym stacji paliw;

3) zakazuje się:

- realizacji zabudowy mieszkalnej.

5. 4 SU - teren o funkcji składowo-usługowej o powierzchni ca 0,6 ha dla którego:

1) ustala się:

a) realizację zabudowy usługowo-składowej,

b) realizację drogi wewnętrznej o symbolu KDW6 połączonej z ulicą Asnyka;

2) dopuszcza się:

- realizację infrastruktury technicznej;

3) zakazuje się:

a) podziału na działki,

b) realizację zabudowy mieszkalnej.

6. 1UM - teren o funkcji usługowo-mieszkalnej o powierzchni ca 0,8 ha, przy ulicy Pstrowskiego, częściowo zabudowany dla którego:

1) ustala się:

- a) realizację przedszkola i żłobka,
- b) realizację drogi wewnętrznej i parkingów;

2) dopuszcza się:

- a) realizację infrastruktury technicznej,
- b) realizację zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej - nie więcej niż trzy małe domy mieszkalne 3 kondygnacyjne z garażami w kondygnacji przyziemia.

7. 2UM - teren o funkcji usługowo-mieszkalnej, o powierzchni ca 1 ha przy ulicy Asnyka dla którego:

1) ustala się:

- a) realizację zabudowy - małe domy mieszkalne do 3 kondygnacji z garażami w kondygnacji przyziemia,
- b) realizację dróg dojazdowych i parkingów,
- c) wykonanie pasa zieleni izolacyjnej o szerokości 5 m wzdłuż granicy z terenami oznaczonymi KS;

2) dopuszcza się: realizację infrastruktury technicznej.

8. 1MN - teren o funkcji mieszkalnej o powierzchni ca 0,4 ha, częściowo zabudowany starą zabudową wielorodzinną, dla którego:

1) ustala się:

- realizację zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej na wydzielonych działkach z wolnego terenu z frontem działki nie mniejszym niż 20 m;

2) dopuszcza się:

- a) realizację garaży wolno stojących lub będących integralną częścią budynku mieszkalnego,
- b) realizację infrastruktury technicznej,
- c) realizację małej architektury,
- d) rozbudowę i przebudowę istniejących budynków mieszkalnych oraz nadbudowę do wysokości nie wyżej niż istniejąca kalenica,
- e) prowadzenie działalności usługowej w tym rzemieślniczej, z tym że powierzchnia przeznaczona na nią nie może przekroczyć 25% powierzchni netto budynku mieszkalnego i garażu;

3) zakazuje się:

- prowadzenia działalności mogącej znacząco oddziaływać na środowisko.

9. 2MN - teren o funkcji mieszkalnej o powierzchni ca 0,9 ha częściowo zabudowany starą zabudową wielorodzinną, dla którego:

1) ustala się:

- realizację zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej na wydzielonych działkach z wolnego terenu z dojazdami od drogi wewnętrznej KDW6 i KDW8;

2) dopuszcza się:

- a) realizację garaży wolno stojących lub będących integralną częścią budynku mieszkalnego,
- b) realizację infrastruktury technicznej,
- c) realizację małej architektury,
- d) rozbudowę i przebudowę istniejących budynków mieszkalnych oraz nadbudowę do wysokości nie wyżej niż istniejąca kalenica,

e) prowadzenie działalności usługowej w tym rzemieślniczej, z tym że powierzchnia przeznaczona na nią nie może przekroczyć 25% powierzchni netto budynku mieszkalnego i garażu;

3) zakazuje się:

- prowadzenia działalności mogącej znacząco oddziaływać na środowisko.

10. 3MN - teren o funkcji mieszkalnej o powierzchni ca 0,6 ha, z istniejącą jedną działką zabudowaną, dla którego:

1) ustala się:

- realizację zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej na trzech wydzielonych działkach z wolnego terenu z frontem działek nie mniejszym niż 20 m;

2) dopuszcza się:

a) realizację garaży wolno stojących lub będących integralną częścią budynku mieszkalnego,

b) realizację infrastruktury technicznej,

c) realizację małej architektury,

d) rozbudowę i przebudowę istniejących budynków mieszkalnych oraz nadbudowę do wysokości nie wyżej niż istniejąca kalenica,

e) prowadzenie działalności usługowej w tym rzemieślniczej, z tym że powierzchnia przeznaczona na nią nie może przekroczyć 25% powierzchni netto budynku mieszkalnego i garażu;

3) zakazuje się:

- prowadzenia działalności mogącej znacząco oddziaływać na środowisko.

11. 4MN - teren o funkcji mieszkalnej o powierzchni ca 0,3 ha, z istniejącą jedną działką zabudowaną, dla którego:

1) ustala się:

- realizację zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej na wydzielonych działkach z wolnego terenu z frontem działek nie mniejszym niż 20 m;

2) dopuszcza się:

a) realizację garaży wolno stojących lub będących integralną częścią budynku mieszkalnego,

b) realizację infrastruktury technicznej,

c) realizację małej architektury,

d) rozbudowę i przebudowę istniejących budynków mieszkalnych oraz nadbudowę do wysokości nie wyżej niż istniejąca kalenica,

e) prowadzenie działalności usługowej w tym rzemieślniczej, z tym że powierzchnia przeznaczona na nią nie może przekroczyć 25% powierzchni netto budynku mieszkalnego i garażu;

3) zakazuje się:

- prowadzenia działalności mogącej znacząco oddziaływać na środowisko.

12. 5MN - teren o funkcji mieszkalnej o powierzchni ca 0,4 ha, w przeważającej części zabudowany, dla którego:

1) ustala się:

- realizację zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej na dwóch wydzielonych działkach z dojazdem drogą wewnętrzną o symbolu KDW5 od ulicy Asnyka;

2) dopuszcza się:

a) realizację garaży wolno stojących lub będących integralną częścią budynku mieszkalnego,

b) realizację infrastruktury technicznej,

- c) realizację małej architektury,
- d) rozbudowę i przebudowę istniejących budynków mieszkalnych oraz nadbudowę do wysokości nie wyżej niż istniejąca kalenica,
- e) prowadzenie działalności usługowej w tym rzemieślniczej, z tym że powierzchnia przeznaczona na nią nie może przekroczyć 25% powierzchni netto budynku mieszkalnego i garażu;

3) zakazuje się:

- prowadzenia działalności mogącej znacząco oddziaływać na środowisko.

13. 6MN - teren o funkcji mieszkalnej o powierzchni ca 0,6 ha, częściowo zabudowany zabudową wielorodzinną i jednorodziną, dla którego:

1) ustala się:

- realizację zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej na wydzielonych działkach z wolnego terenu z frontem działek nie mniejszym niż 20 m, dojazd do działek drogami wewnętrznymi o symbolach: KDW-6 i KDW-10 od ulicy Asnyka;

2) dopuszcza się:

- a) realizację garaży wolno stojących lub będących integralną częścią budynku mieszkalnego,
- b) realizację infrastruktury technicznej,
- c) realizację małej architektury,
- d) rozbudowę i przebudowę istniejących budynków mieszkalnych oraz nadbudowę do wysokości nie wyżej niż istniejąca kalenica,
- e) prowadzenie działalności usługowej w tym rzemieślniczej, z tym że powierzchnia przeznaczona na nią nie może przekroczyć 25% powierzchni netto budynku mieszkalnego i garażu;

3) zakazuje się:

- prowadzenia działalności mogącej znacząco oddziaływać na środowisko.

14. 7MN - teren o funkcji mieszkalnej o powierzchni ca 0,4 ha, częściowo zabudowany dla którego:

1) ustala się:

- realizację zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej przy ulicy Asnyka lub Zamkowej zgodnie z wyznaczoną w planie obowiązującą linią zabudowy;

2) dopuszcza się:

- a) realizację garaży wolno stojących lub będących integralną częścią budynku mieszkalnego,
- b) realizację infrastruktury technicznej,
- c) realizację małej architektury,
- d) rozbudowę i przebudowę istniejących budynków mieszkalnych oraz nadbudowę do wysokości nie wyżej niż istniejąca kalenica,
- e) prowadzenie działalności usługowej w tym rzemieślniczej, z tym że powierzchnia przeznaczona na nią nie może przekroczyć 25% powierzchni netto budynku mieszkalnego i garażu;

3) zakazuje się:

- prowadzenia działalności mogącej znacząco oddziaływać na środowisko.

15. 8MN - teren o funkcji mieszkalnej o powierzchni ca 0,35 ha, częściowo zabudowany, dla którego:

1) ustala się:

- realizację zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej na wydzielonych działkach z wolnego terenu;

2) dopuszcza się:

- a) realizację garaży wolno stojących lub będących integralną częścią budynku mieszkalnego,

- b) realizację infrastruktury technicznej,
- c) realizację małej architektury,
- d) rozbudowę i przebudowę istniejących budynków mieszkalnych oraz nadbudowę do wysokości nie wyżej niż istniejąca kalenica,
- e) prowadzenie działalności usługowej w tym rzemieślniczej, z tym że powierzchnia przeznaczona na nią nie może przekroczyć 25% powierzchni netto budynku mieszkalnego i garażu;

3) zakazuje się:

- prowadzenia działalności mogącej znacząco oddziaływać na środowisko.

16. 9MN - teren o funkcji mieszkalnej o powierzchni ca 0,65 ha, dla którego:

1) ustala się:

- realizację zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej na sześciu wydzielonych działkach z wolnego terenu z frontem działek nie mniejszym niż 25 m z uwzględnieniem obszaru możliwego do zainwestowania po realizacji zabezpieczeń przeciwpowodziowych;

2) dopuszcza się:

- a) realizację garaży wolno stojących lub będących integralną częścią budynku mieszkalnego,
- b) realizację infrastruktury technicznej,
- c) realizację małej architektury,
- d) rozbudowę i przebudowę istniejących budynków mieszkalnych oraz nadbudowę do wysokości nie wyżej niż istniejąca kalenica,
- e) prowadzenie działalności usługowej w tym rzemieślniczej, z tym że powierzchnia przeznaczona na nią nie może przekroczyć 25% powierzchni netto budynku mieszkalnego i garażu;

3) zakazuje się:

- prowadzenia działalności mogącej znacząco oddziaływać na środowisko.

17. 1÷3 ZI - tereny o funkcji zieleni izolacyjnej, dla którego:

1) ustala się:

- utrzymanie istniejącego zadrzewienia i zieleni niskiej oraz dosadzenie zieleni zimozielonej;

2) dopuszcza się:

- a) realizację infrastruktury technicznej, w tym dróg wewnętrznych i miejsc parkingowych oraz małej architektury,
- b) modernizację lub przebudowę skarp i nabrzeża rzeki Bóbr,
- c) realizację zabudowy usługowej na terenie oznaczonym 3ZI przy drodze wewnętrznej KDW-6 z zastrzeżeniem §6 ust.6 uchwały.

18. 1÷2 ZP tereny o funkcji zieleni parkowej, urządzonej, dla którego:

1) ustala się:

- realizację zieleni urządzonej wraz z małą architekturą i komunikacją;

2) dopuszcza się:

- a) realizację placu zabaw dla dzieci na terenie oznaczonym symbolem 1ZP,
- b) realizację infrastruktury technicznej;

3) zakazuje się:

- realizacji miejsc parkingowych dla pojazdów mechanicznych.

19. 1÷6 E - tereny istniejących i projektowanych stacji transformatorowych, dla których:

1) ustala się:

- a) działki projektowanych stacji nie mniejsza niż 30 m²,
- b) lokalizację z dostępem do drogi publicznej.

20. 1÷2 KS - tereny istniejących i projektowanych parkingów o powierzchni ca 0,7 ha w sąsiedztwie istniejącego zakładu przemysłowego, dla których:

1) ustala się:

- a) realizację parkingów dla pojazdów samochodowych oraz zadaszonych stanowisk do parkowania rowerów o nawierzchni utwardzonej z odprowadzeniem wód opadowych,
- b) realizację utwardzonych dojazdów;

2) dopuszcza się:

- realizację infrastruktury technicznej oraz małej architektury.

21. 1÷3 KD - tereny dróg publicznych w granicach objętych planem, dla których:

1) ustala się:

- a) realizację skrzyżowania ulicy Asnyka z drogą oznaczoną symbolem KD2,
- b) modernizację/przebudowę ulic: Asnyka, Zamkowej i Fabrycznej w istniejących liniach rozgraniczenia;

2) dopuszcza się:

- realizację infrastruktury technicznej i małej architektury.

22. 1÷2 KDW - teren dróg wewnętrznych, stanowiących połączenie terenów przemysłowych z obwodnicą miasta, dla których:

1) ustala się:

- a) szerokość w liniach rozgraniczenia 8 m,
- b) realizację utwardzonych nawierzchni z odprowadzeniem wód opadowych;

2) dopuszcza się:

- realizację infrastruktury technicznej.

23. KDW 5÷10 - tereny dróg wewnętrznych istniejących i projektowanych oraz dojazdowych do terenów mieszkalnych oznaczonych symbolem MN, dla których:

1) ustala się:

- a) szerokość w liniach rozgraniczenia: 5 m, 6 m, 8 m, 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) realizację utwardzonych nawierzchni;

2) dopuszcza się:

- realizację infrastruktury technicznej i małej architektury.

24. KD 2 - teren (części) projektowanej drogi G jako połączenie drogi krajowej Nr: 12 (obwodnicy) z ulicą Śląską na bazie zrealizowanego już zjazdu dla jednostronnej obsługi ruchu (przejściowo bez możliwości skrętu w lewo) zrealizowanego zgodnie z uchwałą Nr: XV/73/2007 Rady Miasta Żagań uchwalającą miejscowy plan zagospodarowania terenów położonych w rejonie ulicy Asnyka, Bolesławieckiej i Chrobrego, dla którego:

1) ustala się:

- a) realizację węzła drogowego w obrębie istniejącego zjazdu z drogi krajowej nr:12,
- b) realizację skrzyżowań: z ulicą Zamkową, ulicą Asnyka oraz projektowaną drogą wewnętrzną oznaczoną w planie symbolem 2KDW;

2) dopuszcza się:

- realizację infrastruktury technicznej i małej architektury.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

§ 4. Układ przestrzenny terenu łączącego funkcję mieszkalną i przemysłowo-składowo-usługową dla którego:

1. ustala się:

- a) wyznaczenie działek uzupełniających teren mieszkalny, wyraźnie oddzielonych od obszaru o funkcji przemysłowej,
- b) wyznaczenie linii lokalizacji ekranów akustycznych wzdłuż granicy oddzielającej tereny mieszkalne od terenów przemysłowych,
- c) pasów zieleni izolacyjnej wysokiej wzdłuż granicy terenu przemysłowego,
- d) wyznaczenie wewnętrznych dróg dojazdowych do terenów oznaczonych symbolem MN,
- e) wyznaczenie jednej głównej drogi wewnętrznej, łączącej tereny przemysłowe oznaczone symbolami P i SU.

Rozdział 4.

Zasady ochrony Środowiska przyrody i krajobrazu kulturowego.

§ 5. 1. 1) Teren objęty planem jest terenem zurbanizowanym i zabudowanym w 70% jego powierzchni. Tereny leśne stanowiące ca 25% powierzchni zostały określone w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żagań, jako projektowane dla funkcji aktywizacji gospodarczej z dopuszczeniem funkcji produkcyjno-usługowej. Tereny te oznaczone w planie symbolem PS podlegają procedurze uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;

- 2) teren objęty planem nie jest położony w obszarze chronionego krajobrazu i znajduje się poza Obszarem Chronionego Krajobrazu „25-Dolina Bobru” oraz obszaru „Natura 2000”;
- 3) zasięg zalewu wód powodziowych Q1% został oznaczony w planie na podstawie „Opracowania zasięgów zalewów rzek kontrolowanych na obszarze RZGW przy uwzględnieniu Q1% i Q10%”, wykonanego przez IMGW Wrocław w 2003 roku oraz na podstawie ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żagań z 2008 roku;
- 4) istniejąca obwodnica w pasie drogi krajowej Nr:12 zrealizowana została w ostatnich latach z uwzględnieniem wymagań określonych w uzgodnieniu z WZMiUW w Zielonej Górze dotyczących rzędnej korony nasypu pasa drogowego dk Nr:12. Uzgodnienie projektu budowlanego drogi dokonane przez WZMiUW w Zielonej Górze zawierało zalecenie aby droga przebiegała w obrębie doliny rzeki Bóbr po nasypie, którego rzędna przewyższa o 0,5 m rzędną wody stuletniej. Inwestycja została zrealizowana zgodnie z w/w uzgodnieniem i nasyp drogi krajowej Nr:12 w obrębie terenu objętego projektem planu faktycznie pełni rolę wału przeciwpowodziowego. Przepusty pod nasypem obwodnicy miasta w tym obszarze posiadają klapy zwrotne w celu wyeliminowania przejścia wód powodziowych przez nasyp drogowy;
- 5) zalew wodami powodziowymi Q10% którego rzędna wynosi 97,99 m npm według mapy zagrożeń powodziowych na podstawie Opracowania cytowanego w ustępie 1.3. nie obejmuje terenów przemysłowych istniejącej zabudowy w sąsiedztwie rzeki Bóbr oznaczonych symbolami UPS i UM ponieważ tereny te posiadają od strony rzeki rzędną 100,00 m.

2. Ustalenia i proponowane rozwiązania:

- 1) realizacja planowanego zbiornika retencyjnego przeciwpowodziowego „Grajówka” na rzece Bóbr, w odległości 500 m na północ od obwodnicy zgodnie z Raportem o oddziaływaniu na środowisko projektowanej obwodnicy z 2001 roku autorstwa Dr. Fischera;
- 2) na obszarze znajdującym się w zasięgu wód powodziowych Q1% oznaczonym w planie na podstawie dostępnych i obowiązujących materiałów, obiekty projektowane na terenach oznaczonych w planie SU zaliczone do mogących znacząco oddziaływać na środowisko, powinny mieć zabezpieczenia chroniące przed zanieczyszczeniem wód powierzchniowych i podziemnych a także ukształtowanie terenu na rzędnej powyżej 99,56 m npm.

3. Teren objęty planem będzie terenem o dominującej funkcji przemysłowo-składowo-usługowej z uzupełniającą funkcją mieszkalną istniejącej zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej i jednorodzinnej przy ulicy Asnyka wraz z projektowaną w nielicznej liczbie działek zabudową jednorodziną na terenach niezabudowanych. Dla wyznaczonych w planie nowych działek zabudowy jednorodzinnej oznaczonych symbolami MN ustala się:

- budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- ustalenie nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- ukształtowanie terenu na rzędnej powyżej 99,56 m npm,
- w zakresie ochrony przed hałasem zastosowanie ekranów akustycznych wzdłuż granic terenów oznaczonych symbolem P od terenów oznaczonych symbolami MN wraz z pasami zieleni izolacyjnej wysokiej położonymi na terenie o symbolu P.

4. Dla terenów przemysłowo-składowych i usługowych oznaczonych symbolami P, PS, SU i UPS, ustala się:

- budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- zastosowanie zabezpieczeń i technologii ograniczających do wielkości dopuszczalnych negatywne oddziaływanie na środowisko i zdrowie ludzi,
- realizację ekranów akustycznych, o parametrach skutecznie zabezpieczających tereny mieszkaniowe od hałasu, powodowanego działalnością prowadzoną na terenach przemysłowych,
- realizację pasów zieleni izolacyjnej wysokiej o szerokości nie mniejszej niż 5 m wzdłuż granic poszczególnych terenów jednostek funkcjonalnych oznaczonych literami P, SU, PS.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 6. Dla ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

1. W związku z tym że część obszaru objętego planem znajduje się w otoczeniu zabytku wpisanego do rejestru pod numerem:70, w oznaczonej na rysunku planu strefie 1 km od granicy ścisłej ochrony konserwatorskiej (decyzja Nr:2169) prowadzenie robót budowlanych w otoczeniu tego obiektu wymaga uzyskania pozwolenia właściwego konserwatora zabytków.

2. Istniejącą zabudowę historyczną ujętą w ewidencji zabytków (budynki mieszkalne wielorodzinne Nr:1 i Nr:40 przy ulicy Asnyka oraz budynek Nr:1 przy ulicy Zamkowej) należy utrzymywać w historycznej formie architektonicznej, a wszelkie prace remontowe, adaptacyjne, modernizacyjne dotyczące obiektu, mogą być prowadzone po uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków.

3. Dla ochrony istniejącego historycznego zespołu zabudowy zakładu przemysłowego przy ulicy Fabrycznej wymagane jest zachowanie, konserwacja i rewaloryzacja zespołu przemysłowego a w tym:

- ochrona i rewaloryzacja charakterystycznego rozplanowania, w oznaczonych na rysunku planu granicach ochrony konserwatorskiej,
- dążenie do zachowania cennych detali architektonicznych,
- dążenie do eliminacji lub przebudowy elementów dysharmonizujących zespół zabytkowy,
- zakaz dalszej degradacji zachowanych walorów zabytkowego zespołu a zwłaszcza w zakresie intensywności zabudowy jego terenu i dopuszczalnego jego przeznaczenia.

4. Nową zabudowę zlokalizowaną w otoczeniu zabytkowej architektury należy dostosować do form historycznych w zakresie skali i bryły budynku, geometrii dachów, pokryć dachowych przy założeniu harmonijnego współlistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej.

5. Kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie iż jest on zabytkiem, jest obowiązany:

- wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot,
- zabezpieczyć dostępnymi środkami ten przedmiot i miejsce jego odkrycia,
- niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, lub Burmistrza miasta.

6. Na terenie objętym planem znajduje się stanowisko archeologiczne oznaczone w planie symbolem AZP, a w związku z tym w trakcie realizacji inwestycji na tym terenie wymagane jest zapewnienie i prowadzenie nadzoru archeologicznego.

Rozdział 6.

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

§ 7. Dla obszaru objętego planem ustala się:

1. W zakresie linii zabudowy:

- 1) w jednostkach oznaczonych symbolami MN i UM wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy położone równolegle w odległości 6 m od granicy działki z drogami publicznymi i wewnętrznymi;
- 2) w jednostkach oznaczonych symbolami P, PS, SU i U wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy położone równolegle do granic działek z drogami publicznymi i wewnętrznymi w odległościach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) w jednostce oznaczonej symbolem UPS linię zabudowy wyznacza linia zabudowy istniejących obiektów.

2. W zakresie wysokości zabudowy:

- 1) dla nowej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej - liczbę kondygnacji nadziemnych nie większą niż trzy kondygnacje w tym poddasze;
- 2) dla nowej zabudowy usługowej i przemysłowej wysokość budynków nie większa niż 10 m;
- 3) dla nowej zabudowy wielorodzinnej - liczbę kondygnacji nadziemnych nie większą niż trzy kondygnacje, w tym poddasze. Dopuszcza się garaże w kondygnacji piwnicznej.

3. W zakresie powierzchni zabudowy:

- 1) dla nowej zabudowy mieszkalnej, powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% działki;
- 2) dla nowej zabudowy usługowo-przemysłowo-składowej powierzchnia zabudowy wraz z powierzchnią dróg, placów i parkingów nie większa niż 75% powierzchni działki.

4. W zakresie wymagań dotyczących architektury nowej zabudowy:

- 1) przy realizacji nowej zabudowy mieszkalnej obowiązuje uwzględnienie cech zabudowy regionalnej szczególnie w zakresie formy dachów, pokrycia i wykończenia elewacji budynków to jest dachy dwu lub wielopłociowe o nachyleniu połaci 35st. do 45st. kryte dachówką, w obszarze terenu objętego ochroną konserwatorską, oraz dachówką lub innymi materiałami dachówko podobnymi poza tym obszarem;
- 2) dla budynków mieszkalnych istniejących, podlegających przebudowie rozbudowie lub innym zmianom, obowiązuje zachowanie istniejących głównych cech architektury budynku;
- 3) dla projektowanej zabudowy mieszkalnej na terenach oznaczonych symbolami 5MN, 6MN i 9MN dopuszcza się realizację dachów płaskich;
- 4) dla nowej zabudowy usługowo-przemysłowo-składowej ustala się:
 - zastosowanie nowoczesnych materiałów konstrukcyjnych i wykończeniowych,
 - realizację geometrii dachów i ich pokryć uwzględniające wymagania technologiczne prowadzonej działalności z jednoczesnym zachowaniem estetyki architektury.

Rozdział 7.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, oraz zagrożenie osuwaniem się mas ziemnych.

§ 8. 1. Na obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

2. Na obszarze objętym planem występują tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi, dla których ustala się:

- 1) granice 1% zagrożenia powodziowego;
- 2) zakaz realizacji inwestycji nie uwzględniających zagrożenia powodziowego;
- 3) realizację zabezpieczeń przeciwpowodziowych rzeki Bóbr.

3. Na obszarze objętym planem występują tereny i obiekty podlegające ochronie konserwatorskiej dla których warunki ochrony określa § 6 niniejszego planu.

Rozdział 8.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem.

§ 9. Podział terenu i wymagane scalenie gruntów zostanie dokonane na podstawie niniejszego planu i oddzielnej uchwały Rady Miasta Żagań w tej sprawie.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji i rozbudowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz określenie ich powiązań z układem zewnętrznym.

§ 10. W zakresie komunikacji drogowej:

1. Układ komunikacji niezbędny dla obsługi wyznaczonych nowych terenów usługowo-przemysłowo-składowych stanowi rozbudowana projektowana komunikacja dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami KDW.

2. Układ projektowanej komunikacji posiada połączenie z układem zewnętrznym przez drogę oznaczoną symbolem KD2, będącą przedłużeniem ulicy Śląskiej do istniejącej obwodnicy miasta.

§ 11. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1. Dostawę wody ustala się z istniejącego i rozbudowanego systemu wodociągowego. Nowe odcinki sieci wodociągowej o średnicach Ø250, Ø200, Ø150 mm oznaczono na rysunku planu symbolami W-1, W-2.

2. Na nowych sieciach wodociągowych istnieje obowiązek realizacji hydrantów przeciwpożarowych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 12. W zakresie odprowadzenia ścieków i wód opadowych:

1. Odprowadzenie ścieków i wód opadowych ustala się do istniejących kolektorów i kanałów ogólnospławnych.

2. Nowe zainwestowanie terenów objętych planem wymaga stosownego uzupełnienia odcinków sieci kanalizacyjnej oznaczonych na rysunku planu symbolami KO i numerami 1÷4.

3. Przejęcie ścieków z terenów oznaczonych symbolami 9MN i 4SU wymaga realizacji rurociągu tłoczego i przepompowni ścieków.

4. Wody opadowe odprowadzane do kanalizacji z terenów zabudowy usługowej, składowej i przemysłowej muszą spełniać warunki wynikające z przepisów odrębnych dotyczących ich jakości.

§ 13. W zakresie zaopatrzenia w gaz przewodowy:

- Dla terenów położonych w granicach określonych planem istnieje możliwość zaopatrzenia w gaz przewodowy po spełnieniu warunków ekonomicznych ustalonych przez zarządcę sieci gazowej.

§ 14. W zakresie zaopatrzenia elektroenergetycznego:

1. Dla terenu objętego planem przewiduje się wykorzystanie istniejących sieci i urządzeń elektroenergetycznych i ich uzasadnioną przebudowę.

2. Dopuszcza się zmianę przebiegu sieci, likwidację odcinków zbędnych, oraz realizację nowych odcinków zgodnie z istniejącymi potrzebami inwestycyjnymi.

3. Wyznacza się w planie lokalizacje stacji transformatorowych oznaczonych symbolem E dla obsługi nowych terenów inwestycyjnych oznaczonych symbolami PS i SU.

4. Dopuszcza się wydzielenie dodatkowych działek pod budowę nowych stacji transformatorowych w zależności od potrzeb.

5. Dla realizacji infrastruktury związanej z zasilaniem w energię elektryczną poszczególnych obiektów rezerwuje się w pasie zieleni, chodnikach i ciągach pieszych pasy o niezbędnej szerokości dla nowych linii kablowych SN i NN oraz szafek kablowych przy granicy działek na terenie publicznym.

6. Obowiązuje zakaz zabudowy i nasadzeń drzew i krzewów na trasach przebiegu projektowanych i istniejących linii elektroenergetycznych.

§ 15. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- Na terenie objętym planem obowiązuje zakaz stosowania jako źródła energii paliw i urządzeń do ich spalania, nie spełniających warunków przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska naturalnego.

§ 16. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów:

1. Ustala się: Gromadzenie i usuwanie odpadów stałych zgodnie z obowiązującymi regulacjami prawnymi na terenie gminy.

2. Zakazuje się: gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych a także innych materiałów które mogą zanieczyścić wody, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów w tym w szczególności ich składowania.

Rozdział 10.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 17. Dla określonych planem terenów zainwestowania:

1) ustala się:

- dotychczasowy sposób użytkowania do czasu realizacji inwestycji zgodnej z ustaleniami planu.

2) dopuszcza się:

a) etapowanie zainwestowania,

b) realizację obiektów tymczasowych dla potrzeb realizacji inwestycji.

Rozdział 11.

Szczególne zasady i warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

§ 18. 1. Szczególne warunki zagospodarowania na terenach zagrożonych wodami powodziowymi rzeki Bóbr zawarte zostały w § 5 niniejszej uchwały.

2. Na obszarze objętym planem ustala się zakaz zabudowy w pasie technicznym przebiegu kolektora sanitarnego, oraz w strefie ochronnej linii energetycznej SN zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.

Rozdział 12.

Stawki procentowe na podstawie których ustala się opłatę o której mowa w art.36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami MN i UM ustala się 10% stawkę służącą naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości.

2. Dla terenów oznaczonych symbolami P, UPS, PS, SU i U, ustala się 30% stawkę służącą naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział 13.

Przepisy końcowe.

§ 20. Tracą moc w zakresie niniejszej uchwały, ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego na północ od ulicy Adama Asnyka uchwalonego uchwałą Nr: XXXVI/69/97 Rady Miejskiej w Żaganiu z dnia 4 grudnia 1997 r., ogłoszonego w Dzienniku Urzędowym Województwa Zielonogórskiego Nr:1 poz.5 z dnia 20 stycznia 1998 r.

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Żagań.

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

Przewodniczący Rady Miasta
Żagań

Daniel Marchewka