

- | | | |
|------------|--|-------------|
| 606 | – Uchwała Rady Gminy Stare Kurowo Nr XXXVII/233/2010 z dnia 30 marca 2010r. zmieniająca uchwałę w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Stare Kurowo i nabywania nieruchomości do zasobu gminnego. | 2456 |
| 607 | – Uchwała Rady Miasta Gorzowa Wlkp. Nr LXX/1104/2010 z dnia 31 marca 2010r. w sprawie trybu udzielania i rozliczania dotacji dla niepublicznych szkół i placówek oświatowych prowadzonych na terenie Miasta Gorzowa Wlkp. przez osoby prawne lub fizyczne oraz trybu i zakresu kontroli prawidłowości ich wykorzystania. | 2457 |
| 608 | – Uchwała Rady Miasta Gorzowa Wlkp. Nr LXX/1116/2010 z dnia 31 marca 2010r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wlkp. w rejonie ulicy Myśliborskiej. | 2459 |
| 609 | – Uchwała Rady Miejskiej w Gubinie Nr XLII/515/2010 z dnia 23 kwietnia 2010r. zmieniająca uchwałę w sprawie opłaty targowej | 2466 |

OBWIESZCZENIA

- | | | |
|------------|---|-------------|
| 610 | – Obwieszczenie Wojewody Lubuskiego z dnia 4 maja 2010r. o wygaśnięciu mandatu Wójta Gminy Przytoczna | 2466 |
|------------|---|-------------|

583

UCHWAŁA NR LIII/16/2010 RADY MIASTA ŻAGAŃ

z dnia 25 lutego 2010r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Starego Miasta" w Żaganiu

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.¹), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.²), uchwały Nr XXXI/96/2008 Rady Miasta Żagań z dnia 25 września 2008r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Starego Miasta” w Żaganiu i po stwierdzeniu zgodności z zapisami zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodaro-

wania przestrzennego miasta Żagań uchwalonego uchwałą Nr XXIV/45/2008 Rady Miasta Żagań z dnia 24 kwietnia 2008r. uchwała się, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Starego Miasta” w Żaganiu zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje teren zgodnie z załącznikiem graficznym Nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są załączniki:

- 1) załącznik graficzny Nr 1 rysunek planu w skali 1: 1000 wraz z wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta;
- 2) załącznik Nr 2 rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
- 3) załącznik Nr 3 rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planu inwestycji

¹Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, z 2005r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458 oraz z 2009r. Nr 52, poz. 420.

²Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2007r. Nr 127, poz. 880 oraz z 2008r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413.

z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 2. 1. Przedmiotem planu są regulacje określające zasady zagospodarowania terenów objętych planem z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową z usługami, pod zabudowę usługową z mieszkaniami, komunikację i infrastrukturę techniczną.

2. W obszarach objętym planem wydziela się tereny o funkcjach podstawowych, przeznaczonych pod:

- 1) zabudowę mieszkaniową z dopuszczeniem usług, oznaczoną w planie symbolem M;
- 2) zabudowę mieszkaniową i usługi komercyjne, oznaczoną w planie symbolem M,UK;
- 3) zabudowę usług komercyjnych i publicznych z dopuszczeniem lokali mieszkalnych oznaczoną w planie symbolem UK,UP;
- 4) komunikację, oznaczoną w planie symbolami:
 - a) KDL – droga publiczna lokalna;
 - b) KDD – droga publiczna dojazdowa;
 - c) KDX – droga pieszo-jezdna;
 - d) KP – plac publiczny;
 - e) KX – ciąg pieszy.

§ 3. 1. Ustalenia planu w obszarze, o którym mowa w § 1 ust. 2 zawarte są w treści niniejszej uchwały, obejmującej:

- 1) Rozdział 1, zawierający przepisy ogólne;
- 2) Rozdział 2, zawierający przepisy obowiązujące w całym obszarze objętym planem, określające:
 - a) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - b) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - c) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
 - d) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
 - e) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - f) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
 - g) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - h) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - i) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36

ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- 3) Rozdział 3, zawierający przepisy, dotyczące wydzielonych stref, określające szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 4) Rozdział 4, zawierający warunki zagospodarowania dla poszczególnych terenów określające:
 - a) przeznaczenie terenów,
 - b) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 5) Rozdział 5, zawierający przepisy końcowe.

2. Na rysunku planu obowiązują następujące oznaczenia graficzne:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) nakazane linie zabudowy;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole literowe przeznaczenia terenu i numery wyróżniające go spośród innych terenów.

3. Pozostałe oznaczenia niewymienione wyżej mają charakter informacyjny.

§ 4. Ilekroć jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Żagań;
- 2) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 3) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek wymieniony w § 1 ust. 3 pkt 1 niniejszej uchwały;
- 4) terenie – należy przez to rozumieć obszar o tym samym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym i liczbowym;
- 5) obowiązujących liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnym sposobie zagospodarowania;
- 6) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który dominuje w obszarze wydzielonym liniami rozgraniczającymi, obejmujący min. 51% powierzchni działki lub min. 51% powierzchni całkowitej wszystkich budynków istniejących i planowanych, położonych w jej granicach;
- 7) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia inny niż podstawowy, które uzupełnia i wzbogaca użytkowanie podstawowe;
- 8) dostępie do drogi publicznej – należy przez to rozumieć dostępność zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami, a także dostępność przez układ dróg wewnętrznych dojazdu-

- wych posiadających zjazdy lub zjazd do drogi publicznej;
- 9) zabudowie – należy przez to rozumieć budynki lub zespoły budynków wraz z dojazdami, parkingami i innymi urządzeniami związanymi z ich obsługą;
- 10) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć maksymalny pionowy wymiar budynku liczony od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu lub punktu zbiegu połączeń dachowych;
- 11) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy wlicza się występujące w obrębie przyziemia takie elementy budynku jak: prześwity, Przejścia i przejazdy (bramy), ganki, krużganki i loggio – balkony przystawiane, werandy otwarte i oszklone oraz przybudowane szklarnie (ogrody zimowe) garaże lub wiaty garażowe stanowiące integralną część budynku mieszkalnego lub użyteczności publicznej. Powierzchnię zabudowy na działce obliczamy jako sumę powierzchni zabudowy wszystkich obiektów budowlanych wraz z budynkami gospodarczymi i garażami, występującymi w obrębie danej działki budowlanej;
- 12) działalności gospodarczej nieuciążliwej – należy rozumieć taki rodzaj usług, który nie wywołuje uciążliwości dla otoczenia w rozumieniu zapisów prawa budowlanego
- 13) usługach komercyjnych – należy przez to rozumieć działalność w zakresie zamieszkania zbiorowego (hotele, motele, pensjonaty itp.), handlu, gastronomii, sportu, usług zdrowia, usług finansowych, usług bytowych i innych służących wytwarzaniu dochodu z wyłączeniem przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 14) usługach publicznych - należy przez to rozumieć usługi niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania miasta, w tym usługi oświaty, różnych szczebli, urzędy, usługi komunalne, w szczególności usługi stanowiące działalność administracji publicznej oraz podległych jej lub nadzorowanych przez nią jednostek, realizujących zadania na rzecz obywateli wynikające z ustaw;
- 15) stawce procentowej – należy przez to rozumieć wzrost wartości nieruchomości spowodowany postanowieniami planu, upoważniający do pobrania od właściciela jednorazowej opłaty w przypadku jej zbycia, zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 16) nakazanej linii zabudowy – należy rozumieć taką linię, na której musi stanąć ściana frontowa budynków oraz określonych w postanowieniach planu rodzajów budowli naziemnych niebędących liniami przesylowymi i sieciami uzbrojenia terenu; przy czym nie dotyczy to takich elementów budynku jak: okapy i gzymsy, które mogą być wysunięte przed linię zabudowy na odległość nie większą niż 0.8m., natomiast części budynku, takie jak balkony, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy - nie więcej niż 1,3m.
- 17) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć granicę wzdłuż terenów komunikacji publicznej i wydzielonych pasów infrastruktury technicznej, poza którą nie może być wysunięte lico budynku; dopuszcza się jedynie wysunięcie przed linię zabudowy na odległość max 1,5m części budynku (do 30% szerokości frontu) takich jak schody zewnętrzne, podesty, pochylnie, zejścia i zjazdy do piwnic i garaży wbudowanych, balkony, wykusze, zadaszenia nad wejściami itp.;
- 18) tymczasowym sposobie zagospodarowania – należy przez to rozumieć zagospodarowanie inne niż podstawowe, obowiązujące do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem podstawowym;
- 19) reklamie wielkogabarytowej – należy przez to rozumieć wolnostojące, trwale związane z gruntem urządzenia reklamowe, w tym umieszczane na elementach konstrukcyjnych, obiekcie budowlanym lub ogrodzeniu;
- 20) pasażu – należy przez to rozumieć przejście na poziomie chodnika, łączące budynki lub ulice, przekryte dachem, często szklanym, mieszczące się w nim wejścia do przyległych lokali usługowych lub w formie zamkniętego obiektu z wewnętrznym korytarzem, z którego można przejść do poszczególnych lokali.

Rozdział 2

Przepisy obowiązujące w całym obszarze objętym planem

§ 5. Ustala się zasady przeznaczenia terenów.

1. Tereny wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, mogą być zagospodarowane wyłącznie na cele zgodne z podstawowym przeznaczeniem lub łącznie z przeznaczeniem dopuszczalnym, zgodnie z postanowieniami określonymi w zapisach niniejszej uchwały, w tym w warunkach zagospodarowania poszczególnych terenów, zawartych w rozdziale 4, z zastrzeżeniem, iż zagospodarowanie na cele zgodne z przeznaczeniem dopuszczalnym nie może zaistnieć samodzielnie.

2. W ramach terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, obok zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym, mogą występować drogi wewnętrzne, miejsca postojowe dla samochodów osobowych, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz zieleń izolacyjna, o ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej.

§ 6. 1. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, odnoszące się do wszelkich działań budowlanych.

2. Nakazuje się realizowanie zagospodarowania terenów z uwzględnieniem wymogów ochrony i kształtowania ładu przestrzennego poprzez:

- 1) dbanie o docelowe ukształtowanie i zagospodarowanie linii zabudowy i linii zieleni wokół ulic – koordynację pomiędzy liniami zabudowy, zielenią kompozycyjną i izolacyjną, elementami reklam i informacji wizualnej, ogrodzeniami poszczególnych nieruchomości, itp.;
- 2) utrzymanie terenów biologicznie czynnych w granicach poszczególnych terenów przeznaczonych pod określone funkcje o procencie powierzchni ustalonych w zapisach szczegółowych, do których należą tereny zieleni niskiej – trawniki, zieleni średniej - krzewy, zieleni wysokiej - drzewa istniejące i projektowane.

3. Nakazuje się stosowanie:

- 1) materiałów wykończeniowych na elewacjach budynków nawiązujących do rozwiązań zastosowanych w zabudowie historycznej miasta i charakterystyczne dla tradycji regionu (tynki, okładziny ceramiczne, drewno) z dopuszczeniem materiałów współczesnych typu szkło, stal;
- 2) kolorów podporządkowanych programowi kolorystycznemu wnętrza ulicy i placu;
- 3) ograniczonej ilości barw na elewacji, unikanie kontrastowych zestawień;
- 4) stylizowanej reklamy z metaloplastyki na wysięgnikach i pojedynczych liter umieszczonych na tle elewacji.

4. Dopuszcza się stosowanie:

- 1) kontrastowych zestawień kolorów w reklamie pod warunkiem że kształtem, wielkością oraz lokalizacją komponują się z układem elewacji;
- 2) reklam na budynkach pod warunkiem sytuowania ich centralnie lub narożnikowo.

5. Zakazuje się stosowania:

- 1) reklam wielkogabarytowych typu billboard - na terenach objętych planem;
- 2) znaków informacji wizualnej w miejscach w sposób naruszający bezpieczeństwo ruchu samo-chodowego i pieszego.

6. Zakazuje się lokalizowania garaży blaszaków.

§ 7. 1. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

2. Zakazuje się lokalizowania działalności gospodarczych należących do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z obowiązującymi przepisami z wyłączeniem lokalizacji inwestycji celu publicznego z zastrzeżeniem § 12 ust. 9 pkt 3.

3. W zakresie ochrony przed hałasem, dopuszczalny poziom hałasu określony w przepisach odrębnych dla terenów:

- 1) oznaczonych na rysunku planu symbolem M - wskazuje się jako przyporządkowany rodzajowi „tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej”;
- 2) oznaczonych na rysunku planu symbolem UK - wskazuje się jako przyporządkowany rodzajowi „tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej”;
- 3) oznaczonych na rysunku planu symbolem UP - wskazuje się jako przyporządkowany rodzajowi „tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej”.

4. W celu ograniczenia hałasu zwiększyć izolacyjność akustyczną okien i zewnętrznych ścian w nowo projektowanych budynkach mieszkalnych.

5. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem: nakazuje się stosowanie paliw ekologicznych, tj. o niskiej zawartości związków siarki.

6. W zakresie ochrony powierzchni ziemi i środowiska przed odpadami:

- 1) nakazuje się:
 - a) zdjęcie wierzchniej warstwy ziemi organicznej, jej odpowiednie zdeponowanie oraz ponowne wykorzystanie przy realizacji robót ziemnych w związku z budową;
 - b) gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych, zgodnie z regulacjami obowiązującymi w mieście;
- 2) dopuszcza się wykorzystanie dla potrzeb niwelacji terenu mas ziemnych, stanowiących grunt rodzimy, usuwany lub przemieszczany, w związku z realizacją przedsięwzięcia do realizacji elementów zagospodarowania terenu.

7. W zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem, nakazuje się uszczelnianie powierzchni komunikacyjnych, w tym placów, dróg i parkingów.

8. W zakresie ochrony terenów zieleni i wartości krajobrazowych, nakazuje się:

- 1) ochronę lokalnych wartości krajobrazu oraz zieleni;
- 2) utrzymanie istniejącej zieleni, z dopuszczeniem wycinki w sytuacji konieczności wprowadzenia niezbędnych rozwiązań z zakresu przedsięwzięć liniowych, w tym dotyczących infrastruktury technicznej i komunikacji oraz porządkowania struktury osadniczej.

§ 8. 1. Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej polegające na:

- 1) ochronie obiektów zabytkowych;
- 2) kształtowaniu nowej zabudowy uwzględniającej walory kulturowe obszaru.

2. W strefie ochrony zachowanych wartości kulturowych:

1) nakazuje się:

- a) zachowanie historycznego układu urbanistycznego opartego o istniejącą siatkę ulic i placów, co oznacza zachowanie przekrojów i szerokości ulic, linii rozgraniczających, historycznych linii zabudowy i wysokości ścian;
- b) zachowanie istniejącej zabudowy historycznej;
- c) zróżnicowanie rodzaju oświetlenia wynikającego z funkcji wewnątrz urbanistycznych;
- d) podporządkowanie kolorystyki elewacji i reklamy funkcji terenu;

2) ustala się:

- a) utrzymanie i eksponowanie zabudowy zabytkowej, jej walorów, w tym proporcji, form elewacji i dachów, wielkości i układu otworów, rodzaju stolarki i jej zdobnictwa oraz materiałów budowlanych;
- b) kształtowanie walorów nowej zabudowy, w tym mieszkalnej i usługowej poprzez określanie formy architektonicznej w nawiązywaniu do tradycji i wartości regionalnych oraz stosowanie odpowiednich materiałów budowlanych;
- 3) zakazuje się stosowania dla zabytkowych budynków w przypadku ich przebudowy materiałów nie odpowiadających historycznemu wzorcowi np. okładzin z tworzyw sztucznych, pokryć dachowych z blachy trapezowej.

3. Na terenach obszaru wpisanego do rejestru zabytków pod Nr 70, ze względu na możliwość występowania relikwów architektury oraz ziemnych warstw kulturowych, przy realizacji nowych obiektów i wszelkich prac ziemnych inwestor powinien:

- 1) zapewnić przeprowadzenie badań lub nadzorów archeologicznych;
- 2) rodzaj prac archeologicznych (nadzory lub badania) uzależnić od charakteru planowanych inwestycji: liniowych lub szerokopłaszczyznowych;
- 3) na prace archeologiczne uzyskać pozwolenie Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w formie decyzji administracyjnych.

§ 9. 1. Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

2. Nakazuje się zapewnienie dostępności osobom z różnego typu niepełnosprawnością poprzez:

- 1) likwidację istniejących barier technicznych i architektonicznych, poprzez zastosowanie odpowiednich łagodnych pochylni, platform i podjazdów;
- 2) umożliwienie przy zagospodarowywaniu nowych terenów i w projektowanych obiektach

budowlanych, w tym budynkach użyteczności publicznej, na wszystkich ciągach pieszych, swobodne poruszanie się osób z osłabioną sprawnością motoryczną.

3. Dopuszcza się stosowanie elementów:

- 1) małej architektury, zieleni i akcentów plastycznych;
- 2) użytkowych, w szczególności lamp oświetleniowych, słupów ogłoszeniowych, ławek, koszy na śmieci, posadzek na wydzielonych ciągach pieszych.

§ 10. 1. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

2. Parcelacja terenów w granicach obszaru historycznego układu urbanistycznego miasta, wpisanego do rejestru zabytków, poza pozwoleniem na nią stosownych służb ochrony zabytków, wymagane jest spełnienie następujących warunków:

- 1) zachowanie historycznego układu urbanistycznego opartego o siatkę ulic i placów;
- 2) w przypadku zatarcia historycznego układu poprzedzenie podziału, sondażowymi badaniami archeologicznymi i kwerendą archiwalną.

3. Do podziału dzielonej nieruchomości, wymagane jest spełnienie następujących warunków:

- 1) zgodność z funkcją określoną w planie;
- 2) uzbrojenie terenu w urządzenia towarzyszące, warunkujące prawidłowe funkcjonowanie wydzielonych działek;
- 3) zapewnienie dostępności do drogi publicznej i do infrastruktury technicznej dla wszystkich powstałych w wyniku podziału działek.

4. Dopuszcza się możliwość scaleń wydzielonych działek budowlanych.

§ 11. 1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

2. Układ komunikacyjny określa się zgodnie z przeznaczeniem podstawowym oraz parametrami i klasyfikacją dróg ustalonymi w Rozdziale 4.

3. Każdorazowo w sytuacji przebudowy, rozbudowy i budowy elementów układu komunikacji, w tym dróg, parkingów i ścieżek rowerowych, należy uwzględnić odpowiednio:

- 1) projektowane oraz istniejące sieci uzbrojenia terenu, z dopuszczeniem ich przełożenia na warunkach uzgodnionych z administratorem danej sieci;
- 2) istniejący układ dróg publicznych i utrzymanie powiazań;
- 3) utrzymanie lub budowę chodników dla pieszych;
- 4) przy budowie nowych odcinków uprzednie rozpoznanie geologiczno-inżynierskie terenu.

4. Obszar objęty planem obsługi

- 1) plac publiczny Rynek;
- 2) drogi publiczne – ul. II Armii Wojska Polskiego i ul. Jana III Sobieskiego;
- 3) drogi wewnętrzne pieszo - jezdne oznaczona w planie symbolem KDX umożliwiającą swobodny dostęp do pozostałych działek, w sposób zapewniający, bezpieczeństwo pożarowe, dojazd karetki pogotowia i innych pojazdów uprzywilejowanych.

§ 12. 1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

2. Dla wszystkich terenów ustala się, w zależności od potrzeb, wyposażenie w sieć wodociągową, kanalizacyjną, elektroenergetyczną, gazową, ciepłowniczą i teletechniczną wraz z urządzeniami wynikającymi z przepisów odrębnych oraz przynależnymi pasami obsługi technicznej.

3. W planie określono zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej, związane z sieciami, przyłączami i obiektami technologicznymi, niewymagającymi wydzielania terenu, zlokalizowanymi w granicach innych wyodrębnionych w planie terenów, o różnym przeznaczeniu przy czym:

- 1) trasy projektowanych sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających drogi, z uwzględnieniem umieszczenia, w przekroju poprzecznym ulic, wszystkich sieci projektowanych docelowo;
- 2) wzdłuż istniejących i projektowanych przebiegów sieci i przyłączy, należy zachować strefy od sieci o szerokości uzależnionej od średnicy i typu, ustalone indywidualnie przez właściwego dysponenta sieci, na których nie należy sytuować budynków, nasadzać drzew, lokalizować elementów małej architektury;
- 3) dopuszcza się:
 - a) zmiany przebiegu i parametrów istniejących sieci infrastruktury technicznej na warunkach ustalonych z administratorem danej sieci – o ile nie narusza to struktury danej sieci, nie pogarsza warunków obsługi i nie narusza interesów osób trzecich;
 - b) realizację inwestycji infrastruktury technicznej, których przebieg wynika z zapisów planu lub przepisów odrębnych i nie wynika z rysunku planu.

4. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się:
 - a) dostawę wody, gwarantującą pełne pokrycie zapotrzebowania z istniejącej lub rozbudowywanej miejskiej sieci wodociągowej;
 - b) ilość dostarczanej wody, dla poszczególnych typów zabudowy, przyjąć zgodnie z przepisami szczególnymi w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody;

- 2) nakazuje się utrzymanie przebiegu głównej sieci wodociągowej w liniach rozgraniczających istniejących dróg.

5. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych, komunalnych, oraz wód opadowych i roztopowych, zwanych dalej ściekami:

- 1) nakazuje się:
 - a) odprowadzenie ścieków, o ile spełniają parametry zgodne z przepisami odrębnymi, do istniejącego systemu sieci kanalizacyjnej;
 - b) lokalizowanie nowej sieci kanalizacyjnej w liniach rozgraniczających dróg, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 2) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) ustala się pokrycie, w zależności od potrzeb, zapotrzebowania na gaz dla celów bytowych i grzewczych – z istniejącej lub rozbudowanej sieci;
- 2) nakazuje się:
 - a) zabezpieczenie tras dla gazociągu średniego ciśnienia w liniach rozgraniczających dróg;
 - b) stosowanie, dla sieci, stref kontrolowanych, zgodne z przepisami odrębnymi w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe;
- 3) dopuszcza się lokalizację gazociągu poza pasami jezdni, za uzgodnieniem z właścicielem terenu, na warunkach określonych przez administratora sieci.

7. W zakresie elektroenergetyki:

- 1) ustala się pokrycie zapotrzebowania na energię elektryczną z istniejącej lub rozbudowanej sieci elektroenergetycznej;
- 2) nakazuje się zasilanie nowych odbiorców energii elektrycznej z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych, liniami kablowymi.

8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się, w zależności od potrzeb, pokrycie zapotrzebowania w tym zakresie z istniejącej lub rozbudowanej sieci ciepłowniczej miejskiej;
- 2) nakazuje się:
 - a) lokalizowanie nowych sieci w liniach rozgraniczających dróg;
 - b) przystosowanie instalacji i urządzeń na emitorach, do standardów i wymogów określonych w przepisach szczególnych;
- 3) dopuszcza się:
 - a) ogrzewanie indywidualne pod warunkiem zastosowania źródła o niskiej emisji zanieczyszczeń;
 - b) lokalizację sieci poza pasami drogowymi, za uzgodnieniem z właścicielem terenu, na wa-

runkach określonych przez administratora sieci.

9. W zakresie telekomunikacji:

- 1) ustala się zapewnienie dostępu, w zależności od potrzeb, do istniejącej lub rozbudowanej sieci telekomunikacyjnej;
- 2) nakazuje się skablowanie sieci;
- 3) zakazuje się lokalizacji stacji i urządzeń nadawczych telefonii komórkowej.

10. W zakresie gospodarki odpadami:

- 1) nakazuje się:
 - a) wyodrębnienie w budynkach specjalnych zamkniętych pomieszczeń na gromadzenie odpadów stałych i ich okresowe wywożenie na składowisko miejskie przez służby komunalne;
 - b) wyposażenie dróg oraz terenów pieszych w urządzenia do gromadzenia odpadów dostosowanych do technologii ich wywozu i utylizacji;
- 2) zakazuje się na całym terenie objętym planem składowania oraz utylizacji odpadów.

§ 13. 1. Ustala się sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

2. Za tymczasowy sposób zagospodarowania części lub całości terenu działki budowlanej rozumie się utrzymanie istniejącego sposobu i stanu zagospodarowania terenu do czasu realizacji ustaleń planu, przy czym obiekty, ogrodzenia i elementy zagospodarowania istniejące w pasach drogowych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi ulic publicznych pozostawia się do czasu przebudowy (budowy) ulicy, jako tymczasowe zagospodarowanie - bez prawa powiększania kubatury, z możliwością dokonywania remontów.

3. Nakazuje się likwidację tymczasowego zagospodarowania i zabudowy, w momencie pojawienia się realnych możliwości realizacji podstawowego przeznaczenia terenu.

§ 14. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

Rozdział 3

Przepisy dotyczące wydzielonych stref określające szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 15. 2. Teren objęty planem znajduje się w granicach „obszaru wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 70” - historycznego układu urbanistycznego miasta Żagania, dla którego:

- 1) ustala się:

- a) zachowanie zasadniczych elementów historycznego układu przestrzennego tj. utrzymanie podziału parcelacyjnego określonego historyczną zabudową, zachowanie rozplanowania ulic, placów, wnętrz urbanistycznych i kompozycji zieleni;
 - b) utrzymanie w dobrym stanie technicznym i estetycznym istniejącą zabudowę – budynki o wysokich wartościach kulturowych (ujętych w ewidencji konserwatorskiej);
 - c) uporządkowanie elewacji budynków, zachowując jej stan obecny lub w przypadku daleko posuniętych przekształceń, odtworzenie fazy wydobytej w badaniach architektonicznych lub przekazania ikonograficznych;
 - d) utrzymanie detalu architektonicznego wraz z odtworzeniem brakujących fragmentów;
 - e) dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i bryły, przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej;
 - f) przyporządkowanie kolorystyki elewacji i reklamy funkcji terenu, architektury i uwarunkowaniom historycznym;
 - g) utrzymanie funkcji mieszkalno – handlowo – usługowej, zakaz lokalizacji wolnostojących pawilonów handlowych;
- 2) nakazuje się konieczność uzgadniania z Lubuskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków:
 - a) podziałów terenu, w przypadku zatarcia czytelności historycznego układu; należy je poprzedzić sondażowymi badaniami archeologicznymi i kwerendą archiwalną;
 - b) prowadzonych prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych przy zabytku wpisanym do ewidencji;
 - c) prowadzonych wszelkich działań inwestycyjnych w zakresie budowy nowych obiektów kubaturowych, wyburzeń, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i remontów, a także prowadzonych prac ziemnych, realizacji kolorystycznych, nawierzchni ulic i placów;
 - 3) nakazuje się przy realizacji nowych obiektów i wszelkich pracach ziemnych zapewnienie przez inwestora badań i nadzoru archeologicznego.

3. W wykazie obiektów objętych rejestrem zabytków zostały ujęte dwa budynki przy ul. Rynek 35 i 36, dla których:

- 1) nakazuje się:
 - a) utrzymanie ich w jak najlepszym stanie technicznym i estetycznym;
 - b) prowadzenie badań stratygraficznych, w przypadku remontu elewacji, w celu utrzymania kolorystyki i detalu elewacji,

zgodnych ze stylem poszczególnych obiektów;

- c) stosowanie na elewacjach farb i tynków na spoiwach mineralnych;
 - 2) wszelkie zmiany funkcji prowadzić na podstawie badań architektoniczno – konserwatorskich i przekazów ikonograficznych, przy czym:
 - a) musi być zachowany układ funkcjonalnego wnętrza w szczególności sieni przelotowych, klatek schodowych, pomieszczeń o charakterze reprezentacyjnym;
 - b) musi być zachowane wyposażenia wnętrza, w szczególności stolarkę okien i drzwi, pieców, schodów i kominków;
 - c) muszą być zachowane detale wnętrza, w tym sztukaterie, polichromie i klamki;
 - d) a wymianę stolarki okiennej i drzwiowej, projektować tylko po uzgodnieniu z odpowiednim organem służby ochrony zabytków.
 - 3) zakazuje się rozbudowy i nadbudowy budynków;
 - 4) wszelkie prace konserwatorskie, restauratorskie i roboty budowlane muszą być uzgadniane z odpowiadającymi organami ochrony zabytków.
4. W wykazie obiektów objętych ewidencją zabytków ujęty został budynek Nr 20 przy ul. II Armii Wojska Polskiego i kamienica przy ul. Rynek 42 dla których:
- 1) nakazuje się, przy renowacji i modernizacji, zachowanie:
 - a) zewnętrznego charakteru elewacji i bryły, w tym: podziałów otworów okiennych i drzwiowych, detalu dekoracyjnego oraz kątów nachylenia połaci dachowych;
 - b) wewnętrznych cech funkcjonalnych i elementów wystroju wnętrza, jak schody, balustrady, sufit, itp.;
 - 2) dopuszcza się:
 - a) zmianę przeznaczenia, a w uzasadnionych przypadkach zmianę wyglądu i rozplanowania, po uprzednim wykonaniu inwentaryzacji konserwatorsko – budowlanej;
 - b) prowadzenie wszelkich prac renowacyjnych i konserwatorskich po wcześniejszym uzgodnieniu z odpowiednim organem służby ochrony zabytków, za wyjątkiem drobnych bieżących remontów i napraw nienaruszających ustaleń pkt 1;
 - c) stosowanie reklam na elewacjach, pod warunkiem dostosowania ich formy do kompozycji elewacji, umieszczenia ich w osi budynku lub w osi głównych otworów okiennych i drzwiowych, bądź narożnikowo, w tym:
 - form metaloplastyki
 - pojedynczych liter na tynku

Rozdział 4

Warunki zagospodarowania dla poszczególnych terenów

§ 16. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług, oznaczony na rysunku planu symbolem 1M.

2. Ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe – pod zabudowę mieszkaniową, z przynależnym zagospodarowaniem terenu;
- 2) dopuszczalne - pod usługi komercyjne i publiczne, pod warunkiem, że wielkość działki budowlanej umożliwi właściwą obsługę funkcji podstawowych i dopuszczonych, w zakresie dojazdów, dostaw, miejsc parkingowych oraz składowania odpadów.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakazuje się prowadzenie tylko takiej działalności gospodarczej, która nie wywołuje uciążliwości dla otoczenia;
- 2) ustala się konieczność przebudowy istniejącej zabudowy:
 - a) poprzez uzupełnianie w elewacjach detalu architektonicznego z uwidocznieniem dawnego podziału na działki;
 - b) poprzez wprowadzenie na ostatniej kondygnacji budynku położonego przy ulicy oznaczonej w planie symbolem KDL dachu spadzistego krytego dachówką karpiówką;
 - c) poprzez nadbudowanie użytkowego poddasza w budynku położonym przy placu oznaczonym w planie symbolem 2KP.

4. Zagospodarowania terenu, parametry i wskaźniki:

- 1) ustala się:
 - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 80%;
 - b) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 10%, w tym dla zieleni wysokiej należy przeznaczyć co najmniej 20% terenów biologicznie czynnych;
 - c) nakazana i nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - d) dojazd do terenu od placu oznaczonego w planie symbolem 1KP i z drogi pieszojezdnej oznaczonej w planie symbolem KDX;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) dojeżdż i dojazdów, miejsc postojowych, przeznaczonych dla obsługi przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, (dopuszcza się rozwiązanie wewnątrz jako przestrzeń wspólną);
 - b) infrastruktury technicznej związanej z obsługą zagospodarowania terenu.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się wysokość zabudowy – trzy kondygnacje nadziemne plus użytkowe poddasze od strony placu 2KP, pięć kondygnacji nadziemnych od strony ul. KDL;
- 2) w zakresie geometrii dachu – ustala się dachy strome kryte dachówką karpiówką:
 - a) na budynku od strony ul. KDL poprzez przebudowę ostatniego piętra;
 - b) na budynku od strony placu 2KP poprzez nadbudowę użytkowego poddasza.

§ 17. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług, oznaczony na rysunku planu symbolem 2M.

2. Ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe – pod zabudowę mieszkaniową, z przynależnym zagospodarowaniem terenu;
- 2) dopuszczalne - pod usługi komercyjne i publiczne, pod warunkiem, że wielkość działki budowlanej umożliwi właściwą obsługę funkcji podstawowych i dopuszczonych, w zakresie dojazdów, dostaw, miejsc parkingowych oraz składowania odpadów.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakazuje się prowadzenie tylko takiej działalności gospodarczej, która nie wywołuje uciążliwości dla otoczenia;
- 2) dopuszcza się:
 - a) wykonanie garażu podziemnego pod terenami oznaczonymi w planie symbolami: 2M, KDX i 2M,UK, pod warunkiem przeprowadzenia badań archeologicznych i badania gruntu oraz zabezpieczenia na czas budowy istniejących budynków przed osuwaniem gruntu;
 - b) połączenia projektowanych obiektów budowlanych z obiektami na terenie 2M,UK pasażem przeszklonym zachowując przejście pieszo - jezdne.

4. Zagospodarowania terenu, parametry i wskaźniki - ustala się :

- a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu –maksymalnie 100%;
- b) nakazane linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- c) dojazd do terenu od placu oznaczonego w planie symbolem 1KP i z drogi pieszo-jezdnej oznaczonej w planie symbolem KDX;
- d) miejsca postojowe ze względu na braku możliwości lokalizacji na działce inwestycji lokować na terenach placu oznaczonego w planie symbolem 1KP;

5. Parametry kształtowania zabudowy: zakazuje się zwiększenie wysokości istniejącej zabudowy.

§ 18. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług, oznaczone na rysunku planu symbolem 3M.

2. Ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe – pod zabudowę mieszkaniową wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;
- 2) dopuszczalne – pod usługi komercyjne pod warunkiem, że wielkość działki budowlanej umożliwi właściwą obsługę funkcji podstawowych i dopuszczonych, w zakresie dojazdów, dostaw, miejsc parkingowych oraz składowania odpadów.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakazuje się prowadzenie tylko takiej działalności gospodarczej, która nie wywołuje uciążliwości dla otoczenia;
- 2) ustala się wprowadzenie nowej zabudowy pod warunkiem:
 - a) nawiązania do historycznej parcelacji poprzez podkreślenie jej architektonicznymi podziałami brył lub elewacji;
 - b) dostosowanie do gabarytów zabudowy historycznej pod względem skali, geometrii dachów, bryły, podziałów architektonicznych, linii zabudowy, materiału wykończenia zewnętrznego i pokryć dachowych;
 - c) wykonania zabudowy o dobrym standardzie materiałowym i technologicznym;

3) dopuszcza się :

- a) wykonanie garażu podziemnego pod terenem oznaczonymi w planie symbolami : 3M, KX i 4M, pod warunkiem przeprowadzenia badań archeologicznych i badania gruntu oraz zabezpieczenia na czas budowy istniejących budynków przed osuwaniem gruntu;
- b) połączenia projektowanych obiektów budowlanych z obiektami na terenie 4M pasażem przeszklonym zachowując przejście piesze;

4) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych według dokumentacji typowej i powtarzalnej.

4. Zagospodarowania terenu, parametry i wskaźniki:

1) ustala się:

a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 70%;

b) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 20%, w tym dla zieleni wysokiej należy przeznaczyć co najmniej 20% terenów biologicznie czynnych;

c) nakazana i obowiązująca linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

- d) dojazd do terenu z drogi publicznej dojazdowej KDD i pieszo - jezdnej oznaczonej w planie symbolem KDX;
- 2) dopuszcza się od strony ulicy pieszo – jezdnej oznaczonej w planie symbolem KDX zabudowę usługowo – gospodarczą o wysokości do 6.0m. mierzoną od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie:
- a) dojść i dojazdów, miejsc postojowych , przeznaczonych dla obsługi przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, (dopuszcza się rozwiązanie wewnątrz jako przestrzeni wspólnej);
- b) infrastruktury technicznej związanej z obsługą zagospodarowania terenu.
5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
- 1) ustala się wysokość zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych plus poddasze użytkowe;
- 2) w zakresie geometrii dachu – dopuszcza się dachy strome o spadkach od 30° do 60° w układzie mieszanym szczytowo – kalenicowym, pokrycie dachówką karpiówką.
- § 19. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług, oznaczony na rysunku planu symbolem 4M.
2. Ustala się przeznaczenie terenu:
- 1) podstawowe – pod zabudowę mieszkaniową wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;
- 2) dopuszczalne – pod usługi komercyjne pod warunkiem, że wielkość działki budowlanej umożliwi właściwą obsługę funkcji podstawowych i dopuszczonych, w zakresie dojazdów, dostaw, miejsc parkingowych oraz składowania odpadów;
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) nakazuje się prowadzenie tylko takiej działalności gospodarczej, która nie wywołuje uciążliwości dla otoczenia;
- 2) ustala się wprowadzenie nowej zabudowy pod warunkiem:
- a) nawiązania do historycznej parcelacji poprzez podkreślenie jej architektonicznymi podziałami brył lub elewacji;
- b) dostosowanie do gabarytów zabudowy historycznej pod względem skali, geometrii dachów, bryły, podziałów architektonicznych, linii zabudowy, materiału wykończenia zewnętrznej i pokryć dachowych;
- c) wykonania zabudowy o dobrym standardzie materiałowym i technologicznym;
- 3) dopuszcza się:

- a) wykonanie garażu podziemnego pod terenami oznaczonymi w planie symbolami z przejściem 4M, KX i 3M pod warunkiem przeprowadzenia badań archeologicznych i badania gruntu oraz zabezpieczenia na czas budowy istniejących budynków przed osuwaniem gruntu;
- b) połączenia projektowanych obiektów budowlanych z obiektami na terenie 4M pasażem przeszklonym zachowując przejście piesze;
- 4) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych według dokumentacji typowej i powtarzalnej.
4. Zagospodarowania terenu, parametry i wskaźniki:
- 1) ustala się:
- a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 70%;
- b) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 20%, w tym dla zieleni wysokiej należy przeznaczyć co najmniej 20% terenów biologicznie czynnych;
- c) nakazana i nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- d) dojazd do terenu z drogi publicznej dojazdowej KDD i pieszo jezdnej oznaczonej w planie symbolem KDX;
- 2) dopuszcza się od strony ulicy pieszo – jezdnej oznaczonej w planie symbolem KDX zabudowę gospodarczą murowaną z dachem stromym o wysokości do 6.0 m. mierzoną od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie:
- a) dojść i dojazdów, miejsc postojowych , przeznaczonych dla obsługi przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego (dopuszcza się rozwiązanie wewnątrz jako przestrzeń wspólną);
- b) infrastruktury technicznej związanej z obsługą zagospodarowania terenu.
5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy, ustala się:
- 1) ustala się wysokość zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych plus poddasze użytkowe;
- 2) w zakresie geometrii dachu – dopuszcza się dachy strome o spadkach od 30° do 60° w układzie mieszanym szczytowo – kalenicowym, pokrycie dachówką karpiówką.
- § 20. 1. Wyznacza się tereny zabudowy usług komercyjnych i publicznych z dopuszczeniem lokali mieszkalnych , oznaczone na rysunku planu symbolem 1UK,UP.
2. Ustala się przeznaczenie terenu:
- 1) podstawowe – pod usługi komercyjne i publiczne wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;
- 2) dopuszczalne:

- a) pod zabudowę związaną z nauką i oświatą;
 - b) pod mieszkania na kondygnacjach powyżej parteru;
- 3) nakazuje się:
- a) dostosowanie charakteru i skali usługowej działalności gospodarczej do wielkości działki budowlanej gwarantującej właściwą obsługę w zakresie dojazdów, miejsc parkingowych placów manewrowych, składowania odpadów;
 - b) prowadzenie tylko takiej działalności gospodarczej, która nie wywołuje uciążliwości dla otoczenia;
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) ustala się :
- a) zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowo - usługowej bez możliwości rozbudowy, z dopuszczeniem remontów;
 - b) likwidację zabudowy parterowej, pawilonowej;
 - c) wprowadzenie nowej zabudowy pod warunkiem nawiązania do historycznej parcelacji poprzez podkreślenie jej architektonicznymi podziałami brył lub elewacji;
 - d) wprowadzenie nowej zabudowy pod warunkiem dostosowania do gabarytów zabudowy historycznej pod względem skali, geometrii dachów, bryły podziałów architektonicznych, linii zabudowy, materiału wykończenia zewnętrznego i pokryć dachowych;
- 2) dopuszcza się :
- a) wykonanie garażu podziemnego w obrębie kwartału poza istniejącymi budynkami pod warunkiem przeprowadzenia badań archeologicznych, badania gruntu i przebudowy sieci oraz zabezpieczenia na czas budowy istniejących budynków przed osuwaniem gruntu;
 - b) połączenia projektowanych obiektów budowlanych z istniejącymi obiektami pasażem przeszklonym zachowując przejście piesze;
- 3) nakazuje się :
- a) opracowanie projektu architektonicznego kompleksowo dla całego bloku;
 - b) wykonania zabudowy o dobrym standardzie materiałowym i technologicznym;
- 4) zakazuje się: lokalizacji obiektów budowlanych według dokumentacji typowej i powtarzalnej.
4. Zagospodarowania terenu, parametry i wskaźniki:
- 1) ustala się:
- a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – nie więcej niż 80%;
- b) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 5%;
 - c) nakazana linia zabudowy zgodnie z rysunkiem plan;
 - d) program parkingowy :
 - w przypadku usług handlu w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 35,0m² powierzchni sprzedażnej;
 - w przypadku usług innych w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 40,0m² powierzchni użytkowej;
 - w przypadku usług gastronomii w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 6 miejsc konsumpcyjnych;
 - w przypadku lokali mieszkaniowych 1.5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie;
 - e) dojazd do terenu z placu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KP;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie:
- a) dojeżdż i dojazdów, przeznaczonych dla obsługi przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego;
 - b) infrastruktury technicznej związanej z obsługą zagospodarowania terenu;
 - c) parkingów w kondygnacji podziemnej.
5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy - gabaryty zabudowy:
- a) ustala się wysokość zabudowy do czterech kondygnacji naziemnych, dominanta bez zmian;
 - b) w zakresie geometrii dachu – obowiązują dachy strome o spadkach od 30° do 50°, pokrycie dachówką karpiówką, w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się stosowanie dachów płaskich.
- § 21. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej z usługami komercyjnymi, oznaczony na rysunku planu symbolem 2M,UK.
2. Ustala się przeznaczenie terenu:
- 1) podstawowe – podstawowe – pod zabudowę mieszkaniową i usługi komercyjne wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;
 - 2) dopuszczalne – pod usługi publiczne;
 - 3) nakazuje się prowadzenie tylko takiej działalności gospodarczej, która nie wywołuje uciążliwości dla otoczenia
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) ustala się:
- a) likwidację zabudowy parterowej, pawilonowej;
 - b) wprowadzenie nowej zabudowy pod warunkiem nawiązania do historycznej parcelacji

- poprzez podkreślenie jej architektonicznymi podziałami brył lub elewacji;
- c) wprowadzenie nowej zabudowy pod warunkiem dostosowania do gabarytów zabudowy historycznej pod względem skali, geometrii dachów, bryły podziałów architektonicznych, linii zabudowy, materiału wykończenia zewnętrznego i pokryć dachowych;
- 2) dopuszcza się:
- a) wykonanie garażu podziemnego pod terenami oznaczonymi w planie symbolami: 2M,UK, KX i 2M, pod warunkiem przeprowadzenia badań archeologicznych i badania gruntu oraz zabezpieczenia na czas budowy istniejących budynków przed osuwaniem gruntu;
- b) połączenia projektowanych obiektów budowlanych z obiektami na terenie 2M pasażem przeszklonym zachowując przejście piesze - jezdne;
- 3) nakazuje się :
- a) opracowanie projektu architektonicznego kompleksowo dla całego bloku;
- b) wykonania zabudowy o dobrym standardzie materiałowym i technologicznym;
- 4) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych według dokumentacji typowej i powtarzalnej.
4. Zagospodarowania terenu, parametry i wskaźniki:
- 1) ustala się:
- a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu –maksymalnie 100%;
- b) nakazane linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- c) program parkingowy :
- w przypadku usług handlu w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 35,0m² powierzchni sprzedażnej;
 - w przypadku usług gastronomii w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 6 miejsc konsumpcyjnych;
 - w przypadku usług innych w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 40,0m²;
- d) miejsca postojowe ze względu na braku możliwości lokalizacji na działce inwestycji lokować na terenach placu oznaczonego w planie symbolem 1KP;
- 2) dojazd do terenu z ulicy oznaczonej w planie symbolem KDD;
5. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
- 1) ustala się wysokość zabudowy maksymalnie dwie kondygnacje naziemne plus poddasze użytkowe;

- 2) w zakresie geometrii dachu –obowiązują dachy strome o spadkach od 30° -60° w układzie szczytowym do ulicy KDD. Pokrycie dachówką karpówką.

§ 22. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej z usługami komercyjnymi, oznaczony na rysunku planu symbolem 3M,UK.

2. Ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe – pod zabudowę mieszkaniową i usługi komercyjne wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;
- 2) dopuszczalne – pod usługi publiczne;
- 3) nakazuje się:
- a) dostosowanie charakteru i skali usługowej działalności gospodarczej do wielkości działki budowlanej gwarantującej właściwą obsługę w zakresie dojazdów, miejsc parkingowych, placów manewrowych i składowania odpadów;
- b) prowadzenie tylko takiej działalności gospodarczej, która nie wywołuje uciążliwości dla otoczenia

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się:
- a) zachowanie istniejącej zabudowy z dopuszczeniem remontów i możliwością rozbudowy;
- b) wprowadzenie nowej zabudowy pod warunkiem nawiązania do historycznej parcelacji poprzez podkreślenie jej architektonicznymi podziałami brył lub elewacji;
- c) wprowadzenie nowej zabudowy pod warunkiem dostosowania do gabarytów zabudowy historycznej pod względem skali, geometrii dachów, bryły podziałów architektonicznych, linii zabudowy, materiału wykończenia zewnętrznego i pokryć dachowych;

2) nakazuje się :

- a) opracowanie projektu architektonicznego kompleksowo dla całego bloku;
- b) wykonania zabudowy o dobrym standardzie materiałowym i technologicznym;

3) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych według dokumentacji typowej i powtarzalnej.

4. Zagospodarowania terenu, parametry i wskaźniki:

1) ustala się:

- a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu –nie więcej niż 70%;
- b) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 10%;
- c) nakazana i obowiązująca linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

- d) program parkingowy :
- w przypadku usług handlu w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 35,0m² powierzchni sprzedaży;
 - w przypadku usług gastronomii w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 6 miejsc konsumpcyjnych;
 - w przypadku usług innych w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 40,0m² powierzchni użytkowej;
- e) dojazd do terenu z placu oznaczonego na rysunku 1KP i ulic pieszo - jezdnych oznaczonych symbolem KDX

2) dopuszcza się lokalizowanie :

- a) dojść i dojazdów, miejsc postojowych, przeznaczonych do obsługi przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego (dopuszcza się wewnątrz rozwiązać jako przestrzeń wspólną);
- b) infrastruktury technicznej związanej z obsługą zagospodarowania terenu;

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy.

1) gabaryty zabudowy:

- a) ustala się wysokość zabudowy projektowanej dwie kondygnacje i poddasze użytkowe;
- b) w zakresie geometrii dachu – obowiązują dachy strome o spadkach od 30° do 60° w układzie mieszanym kalenicowo - szczytowym, pokrycie dachówką karpiówką.

§ 23. 1. Wyznacza się teren drogi publicznej lokalnej wraz z urządzeniami towarzyszącymi, oznaczony na rysunku planu symbolem KDL.

2. Ustala się przeznaczenie terenu podstawowe: droga publiczna klasy (L) wraz z urządzeniami towarzyszącymi.

3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - dopuszcza się:

- a) korekty elementów istniejącego układu komunikacyjnego w projektach technicznych budowy i modernizacji dróg;
- b) w liniach rozgraniczających drogi realizację urządzeń związanych z obsługą komunikacji - zatok, parkingów, zieleni, elementów małej architektury i tablic reklamowych.

4. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu: ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 24. 1. Wyznacza się tereny dróg publicznych dojazdowych, oznaczony na rysunku planu symbolem KDD.

2. Ustala się przeznaczenie terenu podstawowe: droga publiczna klasy (D) wraz z urządzeniami towarzyszącymi.

3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: dopuszcza się:

- a) korekty elementów istniejącego układu komunikacyjnego w projektach technicznych budowy i modernizacji dróg;
- b) w liniach rozgraniczających dróg realizację urządzeń związanych z obsługą komunikacji - zatok, parkingów, zieleni, elementów małej architektury i tablic reklamowych.

4. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu: ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 25. 1. Wyznacza się tereny dróg pieszo - jezdnych, oznaczony na rysunku planu symbolem KDX.

2. Ustala się przeznaczenie terenu podstawowe: droga wewnętrzna wraz z urządzeniami towarzyszącymi.

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

- 1) nakazuje się budowę nowych elementów układu komunikacyjnego wraz z kompleksową budową sieci uzbrojenia technicznego, lokalizowanych w korytarzach infrastruktury w liniach rozgraniczających dróg wraz z zagwarantowaniem dojazdu;

2) dopuszcza się:

- a) korekty elementów istniejącego układu komunikacyjnego, w projektach budowy i modernizacji dróg;
- b) w liniach rozgraniczających, dróg, zachowanie, uzupełnianie i realizację zieleni, elementów małej architektury i tablic reklamowych.

4. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nakazuje się, utrzymanie szerokości w liniach rozgraniczających drogi zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie nawierzchni, oświetlenia, zieleni, elementów małej architektury, zadaszeń i przykryć.

§ 26. 1. Wyznacza się teren komunikacji – plac publiczny wraz z urządzeniami towarzyszącymi, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KP.

2. Ustala się przeznaczenie terenu:

1) podstawowe - plac pieszy;

2) dopuszczalne:

- a) parkingi i dojazdy kołowe;
- b) obiekty małej architektury;
- c) drzewa, zakrzewienia, zieleń ozdobna;
- d) infrastruktura techniczna związana z obsługą zagospodarowania terenu wraz z zagwarantowaniem dojazdu.

3. Zagospodarowania terenu, parametry i wskaźniki:

1) nakazuje się :

- a) zachowanie szerokości placu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały;
- b) zachowanie istniejącej nawierzchni;

2) dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań dla oświetlenia, zieleni, elementów małej architektury, zadaszeń i przykryć.

§ 27. 1. Wyznacza się teren komunikacji – plac publiczny wraz z urządzeniami towarzyszącymi, oznaczony na rysunku planu symbolem 2KP.

2. Ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe – plac pieszo – jezdny ;
- 2) dopuszczalne;
 - a) parkingi;
 - b) ciąg pieszy – deptak;
 - c) tymczasowe kioski i stragany stawiane na czas imprez (np. Jarmark Michała);
 - d) obiekty małej architektury;
 - e) drzewa, zakrzewienia, zieleń ozdobna;
 - f) infrastruktura techniczna związana z obsługą zagospodarowania terenu wraz z zagwarantowaniem dojazdu.

3. Zagospodarowania terenu, parametry i wskaźniki:

1) nakazuje się :

- a) zachowanie szerokości placu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały;
 - b) odtworzenie kamiennej nawierzchni;
- 2) dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań dla oświetlenia, zieleni, elementów małej architektury, zadaszeń i przykryć.

§ 28. 1. Wyznacza się teren komunikacji pieszej wraz z urządzeniami towarzyszącymi oznaczony na rysunku planu symbolem KX.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe: ciąg pieszy;
- 2) dopuszczalne:
 - a) obiekty małej architektury,

b) drzewa, zakrzewienia, zieleń ozdobna,

c) infrastruktura techniczna związana z obsługą zagospodarowania terenu wraz z zagwarantowaniem dojazdu.

3. Zasady i parametry zagospodarowania terenu:

1) nakazuje się zachowanie szerokości ciągów w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały;

2) dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie nawierzchni, oświetlenia, zieleni, elementów małej architektury, zadaszeń i przykryć;

3) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych.

§ 29. 1. Wyznacza się teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczony na rysunku planu symbolem E:

2. Ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe - stacja transformatorowa z przynależnym zagospodarowaniem terenu;
- 2) dopuszczalne - wszelkie urządzenia towarzyszące zaopatrzeniu w energię elektryczną.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nakazuje się, aby uciążliwości bądź szkodliwości dla środowiska, wywołane przez obiekt i urządzenia, nie wykaczały poza granice terenu, na którym są zlokalizowane i tym samym, nie powodowały konieczności ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania.

Rozdział 5

Przepisy końcowe

§ 30. Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żagań uchwalonego uchwałą Nr V/34/2003 Rady Miasta Żagania z dnia 23 stycznia 2003r. w zakresie objętym ustaleniami niniejszej uchwały.

§ 31. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Żagania.

§ 32. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego i podlega podaniu do publicznej wiadomości na stronach internetowych BIP miasta Żagania.

Przewodniczący Rady
Zdzisław Mirski

GRANICA TERENU OBJETEGO OPRACOWANIEM

**Załącznik Nr 2
do uchwały Nr LIII/16/2010
Rady Miasta Żagań
z dnia 25 lutego 2010r.**

**ROZSTRZYGNIECIE W SPRAWIE UWAG
WNIESIONYCH DO PROJEKTU PLANU**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) Rada Miejska w Czerwieńsku rozstrzyga, co następuje:

Do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Starego Miasta” w Żaganiu wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą skutków wpływu ustaleń planu na środowisko w siedzibie Urzędu Miasta Żagań przy Pl. Słowiańskim 17 w dniach od 23 listopada 2009r. do 14 grudnia 2009r., nie wniesiono uwag zgodnie z wykazem uwag stanowiących integralną część dokumentacji formalno – prawnej prac planistycznych.

**Załącznik Nr 3
do uchwały Nr LIII/16/2010
Rady Miasta Żagań
z dnia 25 lutego 2010r.**

**ROZSTRZYGNIECIE
dotyczy sposobu realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Starego Miasta” w Żaganiu.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu prze-

strzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), art. 7 ust. 1, pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 jednolity tekst z późn. zm.) oraz art. 167, ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 30 czerwca 2005r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2005r. Nr 249, poz. 2104 jednolity tekst z późn. zm.) Rada Miasta Żagań rozstrzyga, co następuje:

1. Z ustaleń zawartych w uchwale w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Starego Miasta” w Żaganiu wynika, że realizacja zapisanych w nim zadań z zakresu infrastruktury technicznej, w tym budowy dróg, kanalizacji, wodociągów, ciągów pieszych i pieszo-rowerowych, pociąga za sobą wydatki z budżetu miasta, w zakresie realizacji zadań własnych

2. Inwestycje i nakłady wynikające z realizacji zapisów przedmiotowej uchwały, w zakresie budowy i rozbudowy infrastruktury technicznej, które są niezbędne dla prawidłowego i uporządkowanego zagospodarowania terenu objętego planem, będą finansowane ze środków:

- a) budżetowych miasta, wg harmonogramu planowanych do realizacji inwestycji oraz zadań wprowadzanych w kolejnych latach do budżetu przez Radę Miasta Żagań,
- b) pozabudżetowych, w tym z funduszy Unii Europejskiej,
- c) wynikających z porozumień, w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego,
- d) własnych inwestorów, na terenie posiadanych przez nich nieruchomości.