



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

Gorzów Wielkopolski, dnia poniedziałek, 15 lipca 2024 r.

Poz. 1864

UCHWAŁA NR III/35/2024 RADY MIASTA ŻAGAŃ

z dnia 25 czerwca 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Rynek, Ratuszowa

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. 2024 poz. 609 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) w związku z uchwałą Rady Miasta Żagań LXVII/469/2023 z dnia z dnia 31 sierpnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Rynek, Ratuszowa po stwierdzeniu, że nie występuje naruszenie ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żagań, uchwalonego uchwałą Nr XXIV/70/2020 Rady Miasta Żagań z dnia 11 grudnia 2020r., Rada Miasta Żagań uchwała, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1 Obszar opracowania planu obejmuje teren działki 822/13 w centrum miasta Żagań położony w rogu ulic Ratuszowej i Rynek o powierzchni ok. 0,05ha.

2. Granice obszaru objętego uchwałą oznaczono na rysunku planu w skali 1: 1000.

3. Plan miejscowy składa się z tekstu planu miejscowego, zawartego w treści niniejszej uchwały oraz z rysunku planu miejscowego, stanowiącego załącznik numer 1 do niniejszej uchwały.

4. Załącznikami do niniejszej uchwały, które nie stanowią ustaleń planu są:

- 1) Załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miasta Żagań o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- 2) Załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miasta Żagań o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.
- 3) załącznik nr 4 – dane przestrzenne

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

- 1) Planie - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały, obejmujący obszar określony na załączniku numer 1 do niniejszej uchwały zwanym dalej „rysunkiem planu”;
- 2) Przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych (z wyłączeniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu) a także normy branżowe;
- 3) Terenie - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o przeznaczeniu określonym symbolem literowym i liczbowym;

- 4) Przeznaczeniu terenu - należy przez to rozumieć planowany rodzaj użytkowania terenu oraz obiekty wraz z elementami zagospodarowania towarzyszącego, związanego bezpośrednio z funkcją terenu, takimi jak: obiekty małej architektury, place zabaw, urządzenia sportowe, obiekty gospodarcze, garaże, dojścia i dojazdy, obiekty infrastruktury technicznej, technologicznej, socjalnej lub biurowej;
- 5) Przeznaczeniu uzupełniającym – przeznaczenie, które może uzupełniać przeznaczenie podstawowe i nie może być realizowane bez przeznaczenia podstawowego;
- 6) Nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, której nie można przekroczyć żadną ścianą obiektu budowlanego, przy czym ściana ta nie musi być usytuowana na tej linii, przekroczyć mogą ją gzymsy i okapy, jednak nie więcej niż 0,5m, a balkony, galerie i werandy nie więcej niż 2m, zakaz przekraczania tej linii nie dotyczy urządzeń, instalacji, obiektów i sieci infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingów, ogrodzeń, podestów, schodów i obiektów małej architektury oraz nośników reklamowych;
- 7) Obowiązującej linii zabudowy – linia, na której należy zlokalizować ścianę budynku, z możliwością cofnięcia maksymalnie 10% jej powierzchni;
- 8) Linii rozgraniczającej - należy przez to rozumieć linię, która rozgranicza tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 9) Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 3. 1. Ustala się oznaczenia graficzne stanowiące obowiązujące ustalenia planu:

- 1) Granice obszaru objętego planem miejscowym, oraz linie rozgraniczające teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) Symbole literowe i liczbowe określające przeznaczenie podstawowe terenu;
- 3) Obowiązujące linie zabudowy;
- 4) Nieprzekraczalne linie zabudowy;

2. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu:

- 1) 1MWK - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pierzejowej.

§ 4. 1. W granicach obszaru objętego planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, tj.:

- 1) tereny górnicze, oraz obszary osuwania się mas ziemnych;
- 2) formy ochrony przyrody oraz ochrony krajobrazu kulturowego;
- 3) zakłady dużego i zwiększonego ryzyka powstania poważnej awarii przemysłowej.

2. W granicach obszaru objętego planem nie występują, tereny wymagające ustalenia:

- 1) zasad ochrony przyrody;
- 2) zasad kształtowania krajobrazu;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych;
- 5) lokalizacji obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 6) dotyczące obszarów objętych programem rewitalizacji;
- 7) zasad dotyczących obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 8) zasad dotyczących terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz służących organizacji imprez masowych.

Rozdział 2.

Przepisy obowiązujące na całym obszarze objętym planem

§ 5. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Nakazuje się:

- 1) stosowanie linii zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) stosowanie gabarytów budynków w tym wysokości zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 3) stosowanie formy dachu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

2. Dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących zamierzeniu inwestycyjnemu takich jak:

- 1) powierzchnie jezdne, postojowe, piesze;
- 2) parkingi, garaże wbudowane;
- 3) podjazdy, schody, rampy, podesty, tarasy, zadaszenia, miejsca na odpady komunalne, ogrodzenia, place zabaw i plenerowe urządzenia sportowe;
- 4) obiekty, sieci, przyłącza i urządzenia związane z infrastrukturą techniczną.

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska i krajobrazu:

1. Należy zachować wskaźniki minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

2. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko

3. Zabrania się wprowadzenia substancji do środowiska lub emisji energii, a także oddziaływania na środowisko w odniesieniu do hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, wód i gleby o parametrach przekraczających określone w przepisach odrębnych dla funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej w tym uciążliwych dla niej zapachów i zapylenia.

4. Nakazuje się stosowanie w celach grzewczych paliw gwarantujących zachowanie dopuszczonych stężeń lub wartości odniesienia emitowanych zanieczyszczeń w powietrzu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;

1) Na terenie objętym planem wskazuje się następujący obszar objęty ochroną prawną poprzez wpis do rejestru zabytków - układ urbanistyczno-krajobrazowy miasta Żagań, wpisany wraz z otoczeniem do rejestru zabytków pod nr 70 i 2169 (wyznaczony na rysunku planu);

2) Na obszarze określonym w pkt 1:

a. Nakazuje się stosowanie na elewacjach budynków tynków, okładzin ceramicznych, drewna oraz szlachetnych materiałów współczesnych takich jak szkło i stal,

b. Nakazuje się stosowanie dla dachów stromych o symetrycznych połaciach dachowych, pokryć ceramicznych,

c. Nakazuje się stosowanie kolorów pastelowych ścian, dachów w kolorach naturalnych czerwieni, brązów, grafitu do czerni,

d. Zakazuje się wykonywania elewacji budynków oraz pokrycia dachów z blach trapezowych i falistych oraz onduliny.

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

1. W zakresie infrastruktury komunikacyjnej ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną podstawową z dróg publicznych znajdującym się poza granicami obszaru objętego planem;
- 2) obsługę komunikacyjną uzupełniającą poprzez dojścia i dojazdy wewnętrzne;

2. W zakresie obsługi parkingowej ustala się:

- 1) realizację miejsc postojowych w minimalnej ilości:
 - a) 0,5 miejsca parkingowego na każde 2 lokale mieszkalne,

- b) 1 miejsce parkingowe na każdy 1 lokal usługowy;
- 2) miejsce do parkowania wymaga oznaczenia zgodnie z przepisami odrębnymi i wymaga zachowania dojeżdż i dojazdów przystosowanych dla osób niepełnosprawnych.
- 3) w miejscach przeznaczonych na postój pojazdów należy zapewnić minimum 1 stanowisko postojowe dla pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową na każde rozpoczęte 15 miejsc postojowych z wyłączeniem stref ruchu i stref zamieszkania dla których obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych, przy czym:
- a) miejsce do parkowania wymaga oznaczenia zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) lokalizacja miejsc do parkowania wymaga zachowania dojeżdż i dojazdów przystosowanych dla osób niepełnosprawnych.
3. W zakresie infrastruktury technicznej ustala się:
- 1) rozbudowę oraz przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej na terenach o innym przeznaczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dla urządzeń liniowych uzbrojenia technicznego przebiegającego przez tereny działek ustala się obowiązek zapewnienia dostępu w celu wykonywania bieżących konserwacji i napraw;
- 3) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej:
- a) nakazuje się wyposażenie sieci wodociągowej w hydranty zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) nakazuje się zapewnienie wymaganego zaopatrzenia wody do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- c) sieć wodociągową przeciwpożarową należy wykonać zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie danej działki lub odprowadzenie jej do sieci kanalizacyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi:
- a) odprowadzanie wód do kanalizacji ogólnospławnej,
- b) zakazuje się odprowadzania wód opadowych na teren sąsiednich nieruchomości;
- 5) odprowadzanie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej i ogólnospławnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o instalacje zasilane gazem, energią elektryczną i innymi paliwami niskoemisyjnymi oraz wymienniki i pompy ciepła;
- 7) zaopatrzenie w gaz poprzez przebudowę istniejącej sieci gazowej z zachowaniem stref kontrolowanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) budowę sieci telekomunikacyjnych i innych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) zaopatrzenie elektroenergetyczne, poprzez budowę, przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) zakaz realizacji napowietrznych sieci uzbrojenia technicznego.

4. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych.

§ 9. Ustala się następujące zasady w zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

1. do czasu realizacji przeznaczenia ustalonego w zapisach planu, dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających

§ 10. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1MWK ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pierzejowej;

- 2) przeznaczenie uzupełniające – teren zabudowy usługowej;
 - 3) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 1,4 do 4,5;
 - 4) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy w przedziale od 1,4 do 3,6;
 - 5) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy : 90%;
 - 6) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego działki budowlanej: 5%;
 - 7) maksymalna wysokość zabudowy - 16 m;
 - 8) geometria dachów - dachy płaskie lub dachy strome - symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowej od 20° do 45°;
2. Dopuszcza się budowę garaży i obiektów gospodarczych podziemnych.
3. W zakresie linii zabudowy - obowiązują obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu -na granicy linii rozgraniczających.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 11. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U z 2023 r. poz. 977 ze zm.) w wysokości 10%.

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

Przewodnicząca Rady Miasta Żagań
Katarzyna Kara

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr III/35/2024
Rady Miasta Żagań
z dnia 25 czerwca 2024 r.



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W REJONIE ULIC RATUSZOWA, RYNEK

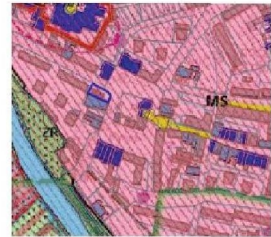


OZNACZENIA

- granica opracowania
- linie rozgraniczające teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- obowiązujące linie zabudowy
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- 1MWK teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pierzejowej

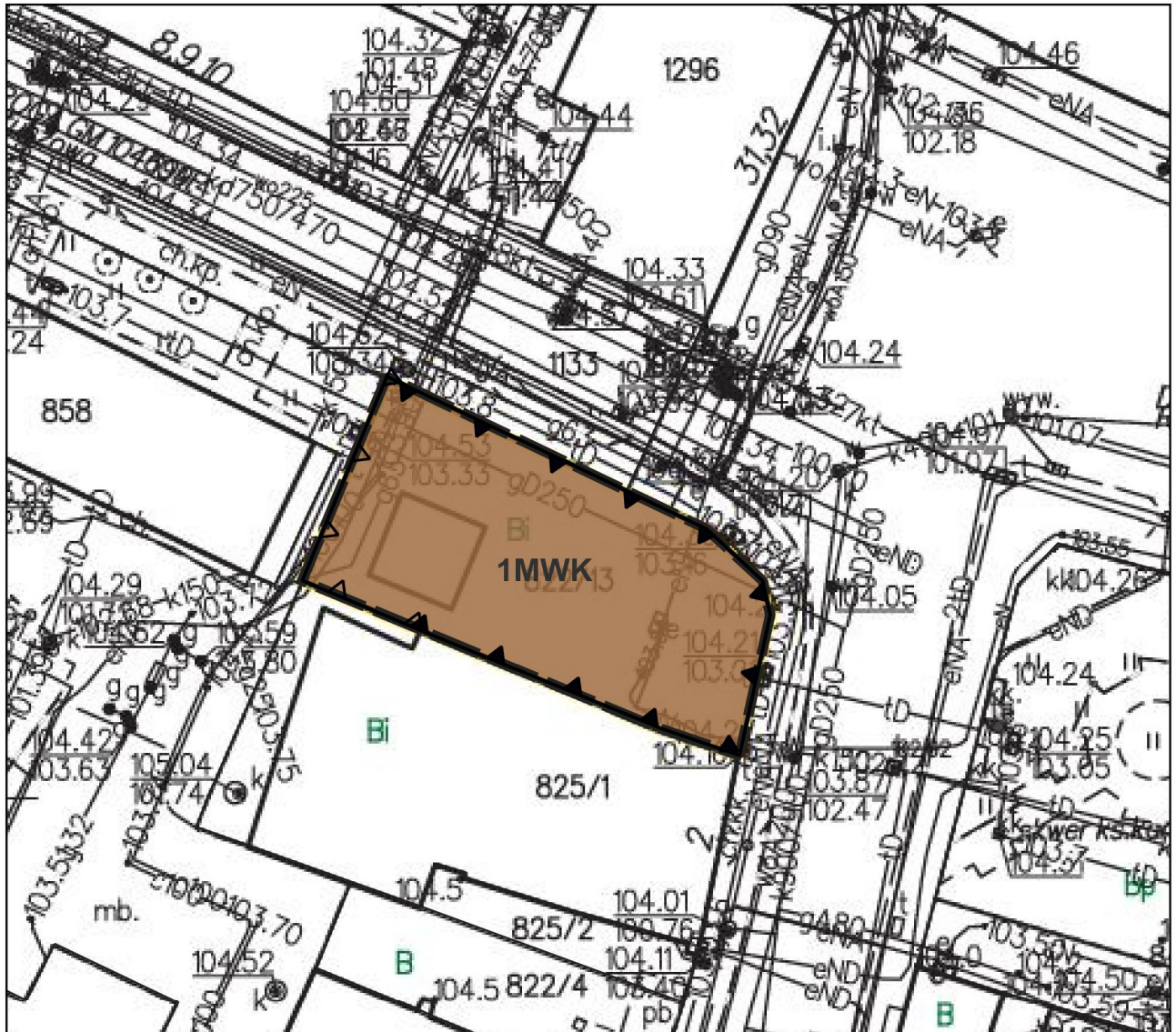


WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ŻAGAŃ uchwała nr XXIV/70/2020 Rady Miasta Żagań



— GRANICA OPRACOWANIA ZMIANY MPZP
MS STREFA ŚRÓDMIEJSKA (MS)

Licencja nr G.6642.2.11.2023_0810_P
Układ EPSG: 2180



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr III/35/2024

Rady Miasta Żagań

z dnia 25 czerwca 2024 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE RADY MIASTA ŻAGAŃ O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG
WNIESIONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO W REJONIE ULIC RYNEK, RATUSZOWA W ŻAGANIU**

LP	DATA WPŁY WU UWAGI	NAZWISKO I IMIĘ, NAZWA JEDNOSTKI ORGANIZACYJNEJ I ADRES	OZNACZENIE OBSZARU, KTÓREGO DOTYCZY UWAGA	SPOSÓB ROZPATRZENIA UWAGI		TREŚĆ UWAGI	UZASADNIENIE STANOWISKA RADY MIASTA ŻAGAŃ
				PRZEZ BURMISTRZA MIASTA	PRZEZ RADEę MIASTA		
1	2	3	4	5	6	7	8
1	06.06.2024	A.R.	IMWK - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pierzejowej	UWAGA NIEUWZGLĘDNIONA	UWAGA NIEUWZGLĘDNIONA	<p>Na obszarze określonym w pkt 1: do podpunktu a) poszerzyć zapis o procentowy zakres zabudowy parterowej części budynku w szkło ekspozycji lokali handlowych.</p> <p>do podpunktu d) dopisać: ... dachówki betonowej. w projekcie uchwały nie uwzględniono formy technologii ocieplania budynku na części zewnętrznej. Forma ta nie jest dostosowana do ścisłej zabudowy, gdyż "styropian" na elewacji jest słabym materiałem eksploatacyjnym i ekspozycyjnym elewację budynku, ponieważ występuje duże prawdopodobieństwo</p>	<p>Zapisy projektu planu w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej zostały uzgodnione z Lubuskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. LWKZ nie wnosił uwag co do procentowej powierzchni oszkleń parterów oraz zastosowania dachówki betonowej. Szkło jest materiałem szlachetnym i stanowi element integrujący zabytkową strukturę z nowoczesną formą. Stosowane jest w wielu zabudowach starówek miejskich. Charakter usługowy parterów obiektów również wymaga możliwości realizacji witryn oszklonych Dachówka cementowa, nazywana również betonową należy do pokryć dachowych, wykonanych z barwionej masy cementowej, pomalowanej farbą akrylową. Wyglądem</p>

					<p>uszkodzenia mechanicznego elewacji jak to ma miejsce w "kamienicach" w kwartale ul.Bracka, pl. Słowiański</p>	<p>nie odbiega ona znacząco od dachówki ceramicznej. Wśród wielu rozmaitych modeli można znaleźć dachówki zakładkowe esówki, marsylki oraz płaskie karpiówki. Podobne są także elementy uzupełniające, takie jak gąsiori, dachówki okapowe, boczne oraz wentylacyjne. Dachówki betonowe montuje się w identyczny sposób, co ceramiczne. Zapisy projektu planu umożliwiają realizację nowej zabudowy w terenie objętym ochroną konserwatorską. Pokrycie dachowe w postaci dachówki betonowej nie powinno wpływać negatywnie na zabytkowy charakter zabudowy sąsiedniej. Zakaz stosowania dociepleń zewnętrznych budynków zazwyczaj stosowany jest wyłącznie do obiektów zabytkowych. Podyktowane to jest występowaniem detali architektonicznych i dekoracji malarskich na zabytkowych fasadach. Projekt planu dotyczy nowej zabudowy.</p>
--	--	--	--	--	--	---

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr III/35/2024
Rady Miasta Żagań
z dnia 25 czerwca 2024 r.

**ROZSTRZYGNIECIE RADY MIASTA ŻAGAŃ O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH
W PLANIE INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ
DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA, ZGODNIE
Z PRZEPISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH**

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) i art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688) określa się następujący sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych miasta oraz zasady ich finansowania.

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Rynek, Ratuszowa nie przewidują realizacji inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr III/35/2024

Rady Miasta Żagań

z dnia 25 czerwca 2024 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę