

**UCHWAŁA NR XXXV/140/17  
RADY MIEJSKIEJ W ŻARACH**

z dnia 27 października 2017 r.

**w sprawie uchwalenia II zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – terenów Centrum miasta w Żarach.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) uchwała się, co następuje:

**§ 1.** W uchwale nr XLI/79/14 Rady Miejskiej w Żarach z dnia 9 października 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - terenów centrum Miasta w Żarach (Dziennik Urzędowy Województwa Lubuskiego z 2014 r. poz. 2353) wprowadza się następujące zmiany:

1) § 7 ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. W celu właściwego kształtowania zabudowy:

1) ustala się:

a) budowę i nadbudowę obiektów jako kontynuację zabudowy sąsiedniej tak, aby odpowiednio:

- wysokość elewacji frontowej, jej gzymsu wieńczącego lub attyki była kontynuacją parametrów zabudowy na działkach sąsiednich;
- wysokość, szerokość elewacji, geometria dachu nawiązywała do zabudowy historycznej;
- zabudowa plombowa była sytuowana w linii historycznej zabudowy;

b) dopuszcza się nadbudowę budynków podlegających ochronie konserwatorskiej;

c) zakazuje się:

- realizowania budowy i nadbudowy obiektów o gabarytach mających negatywny wpływ na historyczny układ, zabytkową zabudowę i osie widokowe miasta;
- budowy obiektów o wysokości powyżej 50 m.n.p.t.

2) ochrona elewacji wszystkich obiektów dotyczy jej zabytkowej (historycznej zabudowy gospodarczej, przemysłowej, oficyn) kompozycji, podziałów, dachu, wystroju i dekoracji architektonicznej, w tym kolorystyki oraz stolarki (ślusarki) okiennej, drzwiowej, witryn, bram, itp.;

3) dla zabudowy oficynowej:

a) ustala się zakaz budowy i nadbudowy oficyn o wysokości wyższej niż wysokość budynku na danej działce;

b) dopuszcza się:

- budowę i dobudowę wind i klatek schodowych zewnętrznych od strony podwórców (dziedzińców) budynków;
- budowę balkonów (galerii) od strony podwórców (dziedzińców) budynków;

4) na elewacjach frontowych budynków zakazuje się montażu konstrukcji, anten, masztów oraz innych urządzeń technicznych;

5) stosowanie okien połaciowych, lukarn, świetlików, baterii słonecznych na dachach budynków tylko w przypadku, gdy nie będą naruszały wartości zabytkowej budynków;

6) dla obiektów tymczasowych:

a) ustala się stosowanie:

- form architektonicznych harmonizujących z otaczającą zabudową historyczną;

- tradycyjnych materiałów elewacyjnych (tynk, drewno, szkło, kamień);
- b) zakazuje się wykończenia ścian zewnętrznych blachą lub płytami PCV.”;

2) § 16 ust. 2 pkt 3 otrzymuje brzmienie:

„3) ustala się następujące wymagania obowiązujące w strefie „A”:

- a) kształtowanie zabudowy w historycznym układzie urbanistycznym winno opierać się na istniejącej siatce ulic i placów w historycznych liniach zabudowy;
- b) dla istniejących nawierzchni kamiennych dróg dopuszcza się przebudowy, odbudowy i remont;
- c) kształtowanie zespołów zabudowy w granicach historycznego układu parcelacji z dopuszczeniem zaznaczenia jej śladów, wewnątrz urbanistycznych poprzez stosowanie kompozycji nawierzchni i elementów małej architektury;
- d) uzupełnienie zabudowy wymaga stosowania gabarytów, form obiektów oraz materiałów wykończeniowych dostosowanych do zabudowy historycznej;
- e) dopuszcza się:
  - rozbudowę istniejących nawierzchni kamiennych uzupełniających historyczny układ dróg i placów;
  - montaż elementów konstrukcyjnych i zadaszeń niezależnie od linii zabudowy określonej na rysunku planu i maksymalnie do 1,50m od ściany budynku;
  - stosowanie reklamy autorskiej oraz informacji wizualnej z wykorzystaniem kompozycji i materiałów tradycyjnych;
  - dla podstawowego przeznaczenia terenu pod zabudowę usługową realizację zabudowy mieszkaniowej;
- f) zakazuje się:
  - stosowania blachy dachówkopodobnej, paneli PCV, ogrodzeń z płyt betonowych, ogrodzeń pełnych z blachy oraz okładzin z blach, sidingu;
  - montowania urządzeń technicznych ( klimatyzatorów, przewodów kominowych, anten satelitarnych) na elewacjach frontowych obiektów objętych ochroną konserwatorską;
  - montażu wolnostojących reklam wielkogabarytowych oraz reklam, które będą naruszały wartości zabytkowe budynków;
  - stosowania zewnętrznych dociepleń w obiektach objętych ochroną konserwatorską i ujętych w gminnej ewidencji zabytków, które mogą naruszyć historyczny wystrój architektoniczny.”;

3) § 16 ust. 3 pkt 3 otrzymuje brzmienie:

„3) ustala się następujące wymagania obowiązujące w strefie ”B”;

- a) kształtowanie zasadniczych elementów zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z historycznym układem przestrzennym, obejmujące w szczególności: rozplanowanie, szerokość ulic i placów, kompozycję wewnątrz urbanistycznych i zieleni;
- b) kształtowanie zabudowy w granicach historycznego układu parcelacji, wewnątrz urbanistycznych poprzez stosowanie kompozycji nawierzchni i elementów małej architektury;
- c) stosowanie gabarytów, form obiektów i materiałów wykończeniowych dostosowanych do historycznej zabudowy;
- d) dopuszcza się:
  - dla podstawowego przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową realizację zabudowy usługowej;

- dla podstawowego przeznaczenia terenu pod zabudowę usługową realizację zabudowy mieszkaniowej;
- e) w obiektach objętych ochroną konserwatorską dopuszcza się stosowanie przeszklenia dziedzińców wewnątrz zabudowy;
- f) zagospodarowania terenów zieleni parkowej z zachowaniem kompozycji, elementów wyposażenia parkowego i zabudowy zabytkowej i dopuszczeniem sezonowego użytkowania w celu organizacji imprez rozrywkowo-koncertowych lub sportowych;
- g) zakazuje się:
  - stosowania zewnętrznych dociepleń w obiektach objętych ochroną konserwatorską i ujętych w gminnej ewidencji zabytków, które mogą naruszyć historyczny wystrój architektoniczny;
  - montowania urządzeń technicznych na elewacjach frontowych i dachach obiektów objętych ochroną konserwatorską od strony ulic, parkingów, placów, skwerów;
  - stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, pawilonów z blachy oraz materiałów i konstrukcji, które będą naruszały wartości zabytkowe budynków.”

4) § 17 ust. 3 pkt 3 otrzymuje brzmienie:

„3) ustala się dla obiektów wpisanych do ewidencji następujące działania:

- a) kształtowanie obiektów zgodnie z ich historyczną formą i rozplanowaniem głównie w zakresie gabarytów bryły, geometrii dachu, historycznej kompozycji elewacji;
- b) kształtowanie elewacji budynków z uwzględnieniem zasad ich historycznych podziałów, oraz elementów wystroju na podstawie udokumentowanych badań architektonicznych lub przekazów ikonograficznych;
- c) odtworzenie brakujących fragmentów na elewacjach zgodnie z udokumentowanym wzorem historycznym;
- d) zakazuje się stosowania:
  - pokryć dachowych materiałów typu: blachodachówka, blacha trapezowa i falista, płyta warstwowa;
  - okładzin PCV, sidingu, płyt warstwowych;
- e) zakazuje się dobudowywania balkonów, loggii, tarasów i wykuszy w elewacjach od strony dróg publicznych w obiektach o udokumentowanej wartości historycznej za wyjątkiem przypadków dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych.”;

5) W § 22 ust. 2 zdanie pierwsze w brzmieniu: „Ustalenia dla terenu o symbolu A1.10MS” otrzymuje brzmienie: „Ustalenia dla terenów o symbolach A1.10MS i A1.10a.MS”.

6) W § 22 ust. 2 w tabeli w drugim wierszu w czwartej kolumnie litera „a” otrzymuje brzmienie: „dla terenu o symbolu A1.10aMS dopuszcza się budowę i przebudowę parkingu”;

7) w § 22 ust. 4 w tabeli wprowadza się następujące zmiany:

- a) w drugim wierszu w czwartej kolumnie litera „b” otrzymuje brzmienie: „na terenie o symbolu A1.12MS dopuszcza się budowę i przebudowę parkingu;
- b) w drugim wierszu w czwartej kolumnie po literze „l” dodaje się literę „m” o następującej treści: „na terenie o symbolu A1.12MS dopuszcza się wyłącznie wzdłuż ciągu pieszego oznaczonego na rysunku planu symbolem „KX” lokalizację obiektów usługowych o wysokości 1 kondygnacji w module zabudowy historycznej (5,0 do 12,0m) od ul. Kąpielowej”;

8) w § 23 ust. 1 w tabeli w drugim wierszu w czwartej kolumnie litera „a” otrzymuje brzmienie: „dopuszcza się budowę dojazdów wewnętrznych oraz realizację funkcji usług oświaty z warsztatami oraz programem sportowo-rekreacyjnym wraz z przebudową i rozbudową obiektów”;

9) w § 23 ust. 2 wprowadza się następujące zmiany:

- a) w tabeli w drugim wierszu w czwartej kolumnie litera „c” otrzymuje brzmienie: „linie zabudowy:

- obowiązująca po obrysie budynku zgodnie z rysunkiem planu,

- nieprzekraczalna 10,0-19,0m zgodnie z rysunkiem planu;”

b) w tabeli w drugim wierszu w czwartej kolumnie litera „i” otrzymuje brzmienie „dopuszcza się podział działki po obrysie budynków;”

10) w § 23 ust. 18 wprowadza się następujące zmiany:

a) zdanie pierwsze w brzmieniu: „ustalenia dla terenu o symbolu A1.52.UP” otrzymuje następujące brzmienie: „ustalenia dla terenu o symbolu A1.52.UP i A1.52a.UP”;

b) w tabeli w pierwszym wierszu w drugiej kolumnie sformułowanie: „podstawowe – pod zabudowę usługowo – produkcyjną; dopuszczalne – pod usługi nieuciążliwe” otrzymuje brzmienie: „podstawowe – pod zabudowę usługowo – produkcyjną; dopuszczalne – pod usługi nieuciążliwe „dla terenu oznaczonego symbolem A1.52aUP dopuszcza się funkcję usługowo-mieszkaniową wielorodzinną”;

c) w drugim wierszu w czwartej kolumnie po literze „l” dodaje się litera „m” o następującym brzmieniu: „dla terenu oznaczonego symbolem A1.52aUP wysokość zabudowy gospodarczej i garaży - jedna do dwóch kondygnacji.”

11) w § 23 ust. 19 wprowadza się następujące zmiany:

a) w tabeli w pierwszym wierszu w trzeciej kolumnie pierwsze zdanie otrzymuje brzmienie:

„podstawowe – pod tereny usług oświaty, sportu i rekreacji: dopuszczalne - pod lokalizację trwałych obiektów kubaturowych z usługami związanymi ze sportem, w tym gastronomicznymi;”;

b) w tabeli w drugim wierszu w czwartej kolumnie litera „c” otrzymuje brzmienie: ”powierzchnia zabudowy – do 60% powierzchni działki;”

c) w tabeli w drugim wierszu w czwartej kolumnie litera „d” otrzymuje brzmienie:

„wysokość zabudowy 1 do 3 kondygnacji nie wyższa niż 12,0m, mierzona od poziomu terenu do gzymsu, okapu dachu budynku;”.

12) w § 24 ust. 5 zdanie pierwsze otrzymuje następujące brzmienie: „Ustalenia dla terenów o symbolach A1.63ZT, A1.65ZT, A1.66ZT, A1.67ZT, A1.69ZT”;

13) w § 25 ust. 10 zdanie pierwsze otrzymuje następujące brzmienie: „Ustalenia dla terenów o symbolach A1.86E, A1.87E, A1.88E, A1.89E”

14) w § 41 ust. 3 w tabeli w pierwszym wierszu w trzeciej kolumnie sformułowanie: „podstawowe – pod zabudowę usługową” otrzymuje brzmienie: „podstawowe – pod zabudowę usługową; przeznaczenie dopuszczalne – pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną”

15) w § 46 ust. 3 wprowadza się następujące zmiany:

a) w tabeli w drugim wierszu w czwartej kolumnie litera „a” otrzymuje brzmienie: „dopuszcza się przebudowę i zmianę gabarytów istniejących otworów drzwiowych i okiennych, z wyjątkiem elewacji budynku od strony drogi publicznej, jeżeli ma wpływ na kompozycję tej elewacji”;

b) w tabeli w drugim wierszu w czwartej kolumnie litera „e” otrzymuje brzmienie „wysokość zabudowy 3 do 4 kondygnacji, nie wyższa niż 25,0m, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;”

c) w tabeli w drugim wierszu w czwartej kolumnie skreśla się literę „g” w brzmieniu: „zakazuje się podziału terenu;”

16) w § 52 ust. 5 wprowadza się następującą zmianę, w tabeli w trzecim wierszu w czwartej kolumnie litera „d” otrzymuje brzmienie:

„obiekty w ewidencji zabytków:

- ul. Podchorążych nr 23a; obowiązują ustalenia rozdziału 3 § 17.3 niniejszej uchwały;”

17) w § 71 ust. 8 wprowadza się następujące zmiany:

- a) w tabeli w pierwszym wierszu w trzeciej kolumnie sformułowanie: „podstawowe – pod zabudowę usługową; dopuszczalne – pod zielenie urządzone” otrzymuje brzmienie: „podstawowe – pod zabudowę usługową; dopuszczalne – pod zabudowę usługowo-mieszkaniową, usługi konferencyjne z działalnością koncertowo-rozrywkową;”
- b) w tabeli w drugim wierszu z kolumny trzeciej i czwartej skreśla się literę „c” w brzmieniu: „obowiązująca linia zabudowy po obrysie budynku zgodnie z rysunkiem planu”

18) § 72 ust. 1 otrzymuje brzmienie: „1. Ustalenia dla terenu o symbolu B5.19U;

1)	przeznaczenie terenu		podstawowe – pod zabudowę usługową; dopuszczalne – pod zielenie urządzone, zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub wielorodzinną; zakaz lokalizacji- stacji paliw, warsztatów samochodowych, stacji kontroli pojazdów i myjni samochodowych;
2)	zasady zagospodarowania przestrzennego i kształtowania zabudowy		- linię zabudowy nieprzekraczalnej od 10,0m zgodnie z rysunkiem planu; - wysokość jedna do trzech kondygnacji; - szerokość elewacji frontowej obiektów do 15,0m; - budowa obiektów budowlanych o wysokości do 9,50m z dachem dwu lub wielospadowym; - wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,5; - powierzchnia zabudowy do 20% powierzchni działki; - wznoszenie obiektów w otoczeniu lądowiska śmigłowców sanitarnych zgodnie z przepisami odrębnymi; - zakaz realizacji przedsięwzięć o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
4)	zasady ochrony środowiska przyrodniczego i obronności		- powierzchnia biologicznie czynna – min. 60% powierzchni działki; - obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 2 § 8 niniejszej uchwały; - ustala się kompleksowe zagospodarowanie terenu zielenią oraz wzbogacenie istniejącej szaty roślinnej o nowe nasadzenia; - należy zachować przepisy odrębne w przypadku wystąpienia kolizji z infrastrukturą telekomunikacyjną resortu obrony narodowej.
5)	zasady obsługi komunikacyjnej	a) b)	obsługa z istniejącej ulicy wewnętrznej; dopuszcza się: - budowę dojazdów i dojazdów wewnętrznych; - budowę parkingów dla samochodów osobowych;

19) w § 75 ust. 6 w tabeli w drugim wierszu w kolumnie trzeciej i czwartej skreśla się literę „b” w brzmieniu:

„przekrój poprzeczny:

- 1 jezdnia jednopasmowa;

- chodnik obustronny;” i literę „d” w brzmieniu: „zakaz podziału terenu”.

§ 2. Zmienia się przebiegi nieprzekraczalnych linii zabudowy dla terenów o symbolach A5.11U, A5.12U, A5.19P, B1.36U zgodnie z załącznikiem graficznym do niniejszej uchwały.

§ 3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) nr 1 - rysunek zmiany planu w skali 1: 1000 wraz z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;
- 2) nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu;

3) nr 3 - rozstrzygnięcie 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;

§ 4. Uchyla się uchwałę nr XLI/79/14 Rady Miejskiej w Żarach z dnia 9 października 2014 r. w części objętej zakresem niniejszej uchwały.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego i podlega publikacji na stronie internetowej gminy Żary o statusie miejskim.

Przewodniczący Rady

**Marian Popławski**



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXV/140/17  
Rady Miejskiej w Żarach  
z dnia 27 października 2017 r.

### rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz.1073).

W oparciu o art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz.1073), stwierdza się, że do projektu II zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – terenów Centrum miasta w Żarach, **została złożona jedna uwaga, którą uznaje się za wniesioną w terminie określonym w ogłoszeniu tj. do dnia 19 października 2017 r.**

W dniu 18.10.2017r. wpłynęła uwaga złożona przez właściciela działki o numerze ewidencyjnym 26, obręb 3 zabudowanej budynkiem położonym pod adresem pl. Łużycki nr 5 w Żarach.

W swojej uwadze Właściciel nieruchomości kwestionuje zapis dotyczący ilości przyjętych kondygnacji wskazując, że istniejący budynek posiada piwnicę, parter, I i II piętro, poddasze (w tym poddasze użytkowe oraz strych) razem 4 kondygnacje użytkowe(nadziemne) oraz poddasze - strych, w związku z czym prawidłowy zapis, zdaniem wnioskodawcy składającego uwagę, powinien brzmieć: **„wysokość zabudowy 3 do 4 kondygnacji plus poddasze, nie wyższa niż 25,0m mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu”**.

Z analizy dokumentów wynika, że właściciel nieruchomości ozn. nr 26 obr. 3 składał wniosek (data wpływu 19.08.2016r.) o dokonanie zmiany, w uchwale Nr XLI/79/14 Rady Miejskiej W Żarach z dnia 9 października 2014, dotyczącej ustaleń dla terenu o symbolu A6.16MS, w zakresie treści: *„wysokość zabudowy 3 kondygnacje plus poddasze ale nie wyższa niż 17,0m mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu”* proponując zapis po zmianie **„wysokość zabudowy 3 kondygnacje plus poddasze”**. W uzasadnieniu swojego wniosku, wnioskodawca podaje, że istniejący budynek ma faktycznie 22,40m wysokości co jest sprzeczne z zapisem obowiązującego planu miejscowego.

Burmistrz Miasta Żary wniosek uznał za zasadny i przeprowadził procedurę zmiany planu w tym zakresie. Obecny zapis brzmi: **„wysokość zabudowy 3 do 4 kondygnacji, nie wyższa niż 25,0m, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;”**.

W definicjach określonych w § 4 pkt.22 uchwały Nr XLI/79/14 Rady Miejskiej W Żarach z dnia 9 października 2014 r., jeżeli jest mowa o „liczbie kondygnacji - należy przez to rozumieć największą nieprzekraczalną liczbę kondygnacji użytkowych nadziemnych budynku;”

Z rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, z dnia 12 kwietnia 2002 r. (Dz. U. z 2015 , poz. 1422), w §3 pkt 16 definiuje się kondygnację jako poziomą nadziemną lub podziemną część budynku, przy czym „za kondygnację uważa się także poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz poziomą część budynku stanowiącą przestrzeń na urządzenia techniczne, mającą średnią wysokość w świetle większą niż 2m”.

Biorąc powyższe pod uwagę należy stwierdzić, że wniesiona w dniu 18.10.2017r. uwaga wykracza poza zakres złożonego wniosku z dnia 19.08.2016r.

Analiza uwagi z dnia 18.10.2017r. w świetle obowiązujących przepisów, o których mowa wyżej, prowadzi do przekonania, iż zamiarem wnoszącego uwagę jest wprowadzenie zmiany do zmiany planu miejscowego, w ten sposób, iż dopuszczalna liczba kondygnacji zwiększy się do 5.

W świetle powyższego Burmistrz Miasta Żary stoi na stanowisku, iż nie jest to zmiana dopuszczalna w ramach uwag, o których mowa w art.18 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz.1073).

Proponowana przez wnoszącego uwagę zmiana winna zostać potraktowana jako nowy wniosek do zmiany planu wymagający przeprowadzenia ponownej procedury.



Na podstawie art. 17 pkt 14 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Burmistrz Miasta Żary przedstawia Radzie Miejskiej w Żarach projekt planu miejscowego wraz z rozstrzygnięciem nieuwzględnionej uwagi.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXV/140/17  
Rady Miejskiej w Żarach  
z dnia 27 października 2017 r.

**rozstrzygnięcie 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;**

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz.1073).

Realizacja infrastruktury technicznej związanej z przebudową i budową parkingów, odbywać się będzie, poprzez:

- a) realizację inwestycji publicznych sprzyjających rozwojowi gminy,
- b) realizację w najdogodniejszych finansowo możliwościach,
- c) analizę zasadności oraz zapotrzebowania.

W zakresie budowy inwestycji należących do zadań własnych gminy, przewiduje się, w celu zapewnienia obsługi komunikacyjnej korzystać ze źródeł pozyskania funduszy zewnętrznych na ten cel, środków własnych z budżetu gminy.