

**UCHWAŁA NR XXXII/146/09**  
**RADY MIEJSKIEJ W ŻARACH**  
**z dnia 3 września 2009 r.**

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów powojсковych przy ul. Żagańskiej w Żarach**

**( tekst ujednociony )**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) oraz zgodnie z Uchwałą nr XVIII/58/08 Rady Miejskiej w Żarach z dnia 24 kwietnia 2008 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów powojсковych przy ulicy Żagańskiej w Żarach, po stwierdzeniu zgodności z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Żary uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Żarach Nr XIII/74/99 z dnia 25 listopada 1999 r. i zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Żary uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Żarach Nr XXXVIII/27/2006 z dnia 27 kwietnia 2006 – uchwałą Rady Miejskiej Nr XXXII/145/09 z dnia 03 września 2009 r

**Rada Miejska w Żarach uchwala co następuje :**

**Rozdział I**  
**Przepisy ogólne**

**§1**

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów powojсковych przy ul. Żagańskiej w Żarach uchwalonego uchwałą nr XXVIII/31/05 Rady Miejskiej Żary z dnia 14 lipca 2005 r. i zmienionego uchwałą nr XLI/50/06 Rady Miejskiej Żary z dnia 14 września 2006 roku.
2. Zmiana planu obejmuje obszar ograniczony:
  - 1) od strony północnej – ulicą Żagańską i terenem leśnym;
  - 2) od strony zachodniej – terenami rolnymi, osiedlem domów jednorodzinnych i istniejącym cmentarzem;
  - 3) od strony południowej – terenem linii kolejowej relacji Żary – Żagań;
  - 4) od strony wschodniej – terenami leśnymi;
3. Granice obszaru objętego niniejszą uchwałą oznaczono na rysunku dotychczas obowiązującego planu wraz ze zmianą z 2006 roku i stanowi on załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
4. Integralnymi częściami uchwały są:
  - 1) rysunek zmiany planu w skali 1 : 2000, stanowiący załącznik nr 1;
  - 2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu, stanowiące załącznik nr 2,
  - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań gminy oraz ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3.

**§2**

Niniejsza zmiana planu jest zgodna z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Żary, uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Żarach nr XXXVIII/27/06 z dnia 27 kwietnia 2006 roku.

### § 3

Ilekróć w ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. **Planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1;
2. **Rysunku planu** – należy przez to rozumieć graficzny zapis planu przedstawiony na mapie w skali 1 : 2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
3. **Terenie** – należy przez to rozumieć obszar w granicach planu, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym sposobu użytkowania i cyfrowym numerem porządkowym;
4. **Usługach** – należy przez to rozumieć takie usługi, które służą zaspokojeniu podstawowych potrzeb ludności i nie wytwarzają dóbr materialnych, tj. handel, gastronomię, kulturę, oświatę, opiekę zdrowotną;
5. **Działalności produkcyjnej** – należy przez to rozumieć działalność wytwarzającą bezpośrednio dobra materialne;
6. **Usługach komercyjnych** – należy przez to rozumieć usługi służące wytwarzaniu dóbr materialnych w dziedzinach: elektrotechniki, oprzyrządowania i innych, obsługi nieruchomości i firm konsultingowych, handlu hurtowego i komisowego, usług drukarskich, kolporterskich itp,
7. **Usługach komercyjno- produkcyjnych** – należy przez to rozumieć usługi nie wymienione w p. 6, oprócz hutnictwa itp,
8. **Budowie** – należy przez to rozumieć wykonywanie nowego obiektu budowlanego,
9. **Rozbudowie budynku** – należy przez to rozumieć powiększenie powierzchni istniejącego budynku;
10. **Dobudowie** – należy przez to rozumieć powiększenie powierzchni użytkowej istniejącego budynku poprzez wzniesienie w jego bezpośrednim sąsiedztwie i połączonej z nim komunikacyjnie nowej budowli;
11. **Nadbudowie** – należy przez to rozumieć powiększenie powierzchni użytkowej istniejącego budynku poprzez dodanie kondygnacji;
12. **Przebudowie** – należy przez to rozumieć wszelkie prace na budynku związane z rozbudową, dobudową i nadbudową;
13. **Adaptacji budynku** – należy przez to rozumieć przebudowę funkcji budynku i przystosowanie do nowego użytkowania;
14. **Uciążliwości** – należy przez to rozumieć przekroczenie standardów jakości środowiska, w tym zjawiska lub stany utrudniające życie, albo dokuczliwe dla ludzi i otaczającego terenu, a szczególnie: hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza, zanieczyszczenie odpadami, przekraczające wielkości normowe;
15. **Ładzie przestrzennym** – należy przez to rozumieć ukształtowanie przestrzeni tworzącej harmonijną całość oraz uwzględniające w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalno – użytkowe, kompozycyjne, estetyczne, społeczno – gospodarcze, środowiskowe i kulturowe;
16. **Przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy ustaw, aktów wykonawczych, norm branżowych oraz ograniczeń wynikających z prawomocnych decyzji administracyjnych;
17. **Zmianie planu** – należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa jest w §1;
18. **Rysunku zmiany planu** – należy przez to rozumieć graficzny zapis zmiany planu przedstawiony na mapie w skali 1 : 2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
19. **Zbiorczych sieciach i obiektach infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć sieci i obiekty obsługujące więcej niż jedną nieruchomość.
20. **Wodach opadowych nie zanieczyszczonych** – należy przez to rozumieć wody opadowe i roztopowe pochodzące z powierzchni utwardzonych zlokalizowanych na terenach : zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo-pensjonatowej, usług sportowych, rekreacyjnych i turystycznych, produkcji ogrodnictwa i rolniej, cmentarza komunalnego, zieleni wypoczynkowo-rekreacyjno-turystycznej, zieleni izolacyjnej, infrastruktury technicznej , ciągów pieszych i rowerowych oraz ulic wewnątrzsiedlowych – ciągów pieszo-jezdných itp. -

oznaczonych symbolami **MN; MNP; MN,U; US; UT,G,H; RU; ZC; ZP; ZI; EG; ET; E; P; KDWP; KPR** oraz połączeń dachowych.

21. **Ściekach deszczowych** – należy przez to rozumieć wody opadowe lub roztopowe pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni utwardzonych zlokalizowanych na pozostałych, nie wymienionych w ustępie 20 terenach i ujęte w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne .

## **Rozdział II** **Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowywania**

### **§ 4**

1. Określa się następujące funkcje użytkowania terenów:
- 1) **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
  - 2) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 3) **MNP** – tereny zabudowy mieszkaniowo – pensjonatowej z zielenią towarzyszącą;
  - 4) **UR,MN** – tereny usług rzemieślniczych z dopuszczeniem budownictwa jednorodzinnego z zielenią towarzyszącą;
  - 5) **MW,UT,G,H** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usługi hotelarskie, gastronomiczne, handlowe ;
  - 6) **MW,UG,O,Z** – tereny zabudowy wielorodzinnej usług gastronomii, oświaty, zdrowia i opieki społecznej;
  - 7) **MN,UG,O,Z** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usług gastronomii, oświaty, zdrowia i opieki społecznej;
  - 8) **UKS,G,H,T** – tereny usług komunikacji samochodowej, gastronomii, handlu i turystyki;
  - 9) **UH,R** – teren usług handlowych i rzemiosła;
  - 10) **P,S,M** – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
  - 11) **US** – teren usług sportowych, rekreacyjnych i turystycznych z dopuszczeniem gastronomii i handlu,
  - 12) **UK** – tereny usług komercyjnych z zielenią towarzyszącą;
  - 13) **UK,P** – tereny usług komercyjnych, produkcji nieuciążliwej z zielenią towarzyszącą;
  - 14) **KS,P** – tereny zaplecza parkingowo – garażowego dla osiedla mieszkaniowego wielorodzinnego z zielenią towarzyszącą;
  - 15) **UT,G,H** – tereny usług turystycznych z dopuszczeniem gastronomii i handlu z zielenią towarzyszącą;
  - 16) **ZC** – tereny rozbudowy cmentarza komunalnego;
  - 17) **ZK** – tereny zieleni izolacyjnej z dopuszczeniem lokalizacji miejsc parkingowych i usług handlu z podziałem na działki budowlane;
  - 18) **KS** – teren istniejący stacji dystrybucji gazu płynnego;
  - 19) **ZP** – tereny zieleni wypoczynkowo – rekreacyjno – turystycznej;
  - 20) **WS** – tereny wód powierzchniowych;
  - 21) **ZI** – tereny zieleni izolacyjnej z dopuszczeniem ciągów pieszych i rowerowych oraz zbiorczych sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
  - 22) **RZ** – tereny łąk i pastwisk;
  - 23) **RU** – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach ogrodniczych i rolnych;
  - 24) **KDWZ,L,D** – tereny komunikacji samochodowej
  - 25) **EG** – tereny urządzeń gazownictwa (stacja redukcyjno – pomiarowa I);
  - 26) **KPR** – tereny ciągów pieszych i rowerowych z zielenią towarzyszącą;
  - 27) **KK** – tereny kolejnictwa;
  - 28) **ET** – tereny urządzeń telekomunikacji;
  - 29) **E** – tereny stacji transformatorowych;
  - 30) **P** – tereny przepompowni ścieków;
  - 31) **UH,G** – tereny usług handlu i gastronomii, z obiektami handlowymi o powierzchni sprzedaży **powyżej 2000 m<sup>2</sup>**.
  - 32) **MN,U** – tereny zabudowy jednorodzinnej i usług,
  - 33) **KDGP** – tereny komunikacji kołowej – drogi główne ruchu przyspieszonego.
  - 34) **KDG-r** – tereny komunikacji – rezerwa terenu pod poszerzenie drogi głównej.

- 35) **KDWP** – tereny komunikacji – ciągi pieszo-jezdne.  
36) **Kd** – tereny urządzeń gromadzenia i podczyszczania ścieków deszczowych.

### § 5

Określa się zasady podziału obszarów na tereny i działki liniami rozgraniczającymi:

- 1) ściśle określonymi rozdzielającymi tereny o różnym sposobie użytkowania;
- 2) ściśle określonymi rozdzielającymi tereny o tym samym sposobie użytkowania;
- 3) postulowanymi rozdzielającymi tereny o tym samym sposobie użytkowania;

### § 6

Określa się zagospodarowanie działek według następujących zasad:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy: wg rysunku planu – zał. nr 1 do niniejszej uchwały;
- 1a) nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku zmiany planu – zał. nr 1 do niniejszej uchwały
- 2) zagospodarowanie działek zgodnie z ustaloną funkcją użytkowania terenu wg potrzeb użytkowników terenu, lecz w ramach obowiązujących przepisów szczególnych. W przypadku wystąpienia kilku użytkowników podział na działki może nastąpić wyłącznie na podstawie projektu zagospodarowania terenu;
- 3) ustala się jako zasadę lokalizację zbiorczych sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających tereny komunikacji - za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem **KDGP**; tereny ciągów pieszych i rowerowych; tereny zieleni i infrastruktury technicznej. Dopuszcza się lokalizację zbiorczych sieci infrastruktury technicznej na pozostałych terenach za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem **MN**.
- 4) Ustala się jako zasadę lokalizację zbiorczych obiektów infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających tereny : infrastruktury technicznej i zieleni. Dopuszcza się lokalizację zbiorczych obiektów infrastruktury technicznej na pozostałych terenach za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami **MN, KPR, KDWZ, KDG-r i KDGP**. Lokalizacja obiektów infrastruktury technicznej spełniać musi warunki określone w przepisach szczególnych i odrębnych.

## Rozdział III

### Zasady ochrony ładu przestrzennego

### § 7

Na obszarze objętym planem kształtowanie i ochronę ładu przestrzennego należy realizować poprzez:

1. Nakaz zachowania i adaptacji istniejącej zabudowy wpisanej do ewidencji zabytków zgodnie z warunkami zabudowy zawartymi w rozdziale VII;
2. Wprowadzenie nowej zabudowy w ściśle wyznaczonych ramach przypisanych dla każdego terenu;
3. Zachowanie istniejącego starodrzewu, istniejących siedlisk biotopów i siedlisk wodnych z otuliną zaroślowo – leśną, zagospodarowanie ich z zasadami ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
4. Zachowanie linii zabudowy i gabarytów budynków, wielkości powierzchni zabudowy, wysokości budynków oraz ogrodzeń;

## Rozdział IV

### Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

### § 8

1. Na terenie objętym planem nie występują obiekty przyrodnicze objęte ochroną prawną;
2. Nakazuje się rewaloryzację terenów ZP i od 1 do WS ze względu na znajdujące się cenne biotopy związane z siedliskami wodnymi i otuliną zaroślowo-leśną;
3. Nakazuje się przeprowadzenie rewaloryzacji zieleni istniejącej na terenach zurbanizowanych;

4. Nakazuje się pozostawienie wewnętrznych powiązań przyrodniczych w postaci korytarzy ekologicznych;
5. Zakazuje się likwidowania, wycinki i oszpecania istniejących wartościowych zadrzewień, jeżeli nie stanowią one zagrożenia zdrowia i życia ludzi oraz nie stanowią przeszkody w jedyne możliwych przypadkach przeprowadzenia ciągów infrastruktury technicznej;
6. Zakazuje się odprowadzania nie oczyszczonych ścieków komunalnych, poprodukcyjnych i deszczowych do gruntu. Dopuszcza się odprowadzenie do gruntu wód opadowych nie zanieczyszczonych oraz ścieków oczyszczonych w stopniu określonym przepisami szczególnymi i odrębnymi.
7. Nakazuje się stosowanie urządzeń zabezpieczających przed zanieczyszczeniem gleby przez produkty ropopochodne i inne szkodliwe substancje;
8. Nakazuje się ochronę powietrza atmosferycznego przed zanieczyszczeniem poprzez zastosowanie odpowiednich urządzeń w procesach technologicznych i grzewczych;
9. Nakazuje się stosowania w procesach technologicznych nowoczesnych proekologicznych technologii;
10. Nakazuje się ochronę zieleni istniejącej oraz wzbogacenie materiału roślinnego poprzez nowe nasadzenia;
11. W zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje tworzenie pasów zieleni izolacyjnej wzdłuż tras komunikacyjnych, wzdłuż obiektów produkcyjnych i usługowych;
12. Uciążliwości wynikające z prowadzonej działalności usługowej, gospodarczej i produkcyjnej nie mogą wykraczać poza granice terenów na ten cel przeznaczonych;
13. Działalność usługowa, gospodarcza musi spełniać wymagania przepisów szczegółowych w zakresie gospodarki wodno – ściekowej, gospodarki odpadami, ochrony przed hałasem i wibracjami oraz ochrony atmosfery;

## Rozdział V Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

### § 9

1. Utrzymuje się do zachowania obiekty objęte ewidencją zabytków wykazane w załączniku graficznym nr 1 do Uchwały zgodnie z art. 39 ust. 3 i art. 131 Ustawy z dnia 7 lipca 1994r. z późn. zm. Prawo budowlane;
2. Wykaz obiektów wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków;

Miejscowość	Obiekt	Adres	Data powstania
Żary	zespół budynków koszarowych	Żagańska – Zawiszy Czarnego /lokalizacja obiektów zaznaczona na mapce/	mur, 1937r.
Żary	budynek	Zawiszy Czarnego 1	mur, 2 ćw. XX w.
Żary	budynek	Zawiszy Czarnego 2	mur, 2 ćw. XX w.
Żary	budynek	Zawiszy Czarnego 3	mur, 2 ćw. XX w.
Żary	budynek	Zawiszy Czarnego 4	mur, 2 ćw. XX w.
Żary	budynek	Zawiszy Czarnego 5	mur, 2 ćw. XX w.
Żary	budynek	Zawiszy Czarnego 6	mur, 2 ćw. XX w.
Żary	budynek	Zawiszy Czarnego 7	mur, 2 ćw. XX w.
Żary	budynek	Zawiszy Czarnego 8	mur, 2 ćw. XX w.
Żary	budynek	Zawiszy Czarnego 9	mur, 2 ćw. XX w.
Żary	budynek	Zawiszy Czarnego 10	mur, 2 ćw. XX w.
Żary	budynek	Zawiszy Czarnego 11	mur, 2 ćw. XX w.
Żary	dawny dom dyrektora rzeźni - ob. budynek administracyjny	Żagańska 88	mur, 1888r.

Żary	budynek mieszczący dawniej chłodnię i kotłownię w kompleksie „Rzeźni Żary”	Żagańska 88	mur, 1888r.
Żary	budynek mieszczący dawniej ubojnię i masarnię w kompleksie „Rzeźni Żary”	Żagańska 88	mur, 1888r.
Żary	budynek dawnej tuczarni w kompleksie „Rzeźni Żary”	Żagańska 88	mur, 1888r.
Żary	magazyn /dawna obora/ w kompleksie „Rzeźni Żary”	Żagańska 88	mur, 1888r.
Żary	magazyn /dawna chlewnia/ w kompleksie „Rzeźni Żary”	Żagańska 88	mur, 1888r.
Żary	budynek myjni pojemników w kompleksie „Rzeźni Żary”	Żagańska 88	mur, 1888r.
Żary	transformatorownia w kompleksie „Rzeźni Żary”	Żagańska 88	mur, 1888r.
Żary	lodownia w kompleksie „Rzeźni Żary”	Żagańska 88	mur, 1888r.
Żary	ogrodzenie zespołu „Rzeźni Żary”	Żagańska 88	mur, 1888r.

3. Ochronie konserwatorskiej poddaje się:
  - 1) historyczną kompozycję przestrzenną;
  - 2) elementy dekoracyjne elewacji budynków;
  - 3) geometrię i pokrycia dachów;
  - 4) wyposażenie i wystrój budynków dawnej rzeźni;
  - 5) ogrodzenie dawnej rzeźni;
  - 6) układ komunikacji kołowej z kostki brukowej;
4. Zmiany dotyczące elementów podlegających ochronie konserwatorskiej wymagają każdorazowo uzgodnienia z Lubuskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
5. Wymagane jest utrzymanie obiektów we właściwym stanie technicznym oraz poddawanie ich zabiegom konserwatorskim.
6. Szczegółowe zasady ochrony i zagospodarowania obiektów zewidencjonowanych oraz ukształtowanie nowej zabudowy na terenach przyległych, uwzględniające walory kulturowe obszaru zawarte są w rozdziale VII.
7. Na całym obszarze opracowania obowiązuje konieczność przeprowadzenia badań archeologicznych poprzedzających wszelkie prace budowlane lub ziemne przy realizacji inwestycji oraz zapewnienie nadzoru archeologicznego nad tymi pracami (zgodnie z art. 36 pkt 1 ust. 5 Ustawy z dnia 23 VII 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami Dz. U. nr 162 poz. 1568 z 2003r. i Dz. U. nr 96 poz. 959 z 2004r.).
8. Kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest zobowiązany:
  - a) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;
  - b) zabezpieczyć przy użyciu dostępnych środków ten przedmiot i miejsce jego odkrycia;
  - c) niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Burmistrza m. Żary.
9. Obiekty projektowane na terenach oznaczonych symbolami 1 do 3 UGH, z uwagi na budynków dawnej rzeźni, ujętych w ewidencji zabytków, wymagają uzgodnienia położenie w bezpośrednim sąsiedztwie dawnych koszar wojskowych oraz zespołu Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

## Rozdział VI Zasady kształtowania przestrzeni publicznych

### § 10

1. Na obszarze objętym planem przestrzeni publiczne stanowią:
  - 1) tereny komunikacji oznaczone symbolami **KPR, KDWP, KDWD, KDWL, KDWZ, KDG-r i KDGP**;
  - 2) tereny zieleni urządzonej, izolacyjnej, oznaczone symbolami **ZK i ZI** ;
  - 3) tereny zieleni wypoczynkowo – rekreacyjno - turystycznej oznaczonej symbolem **ZP**;
  - 4) teren cmentarza komunalnego oznaczony symbolem **ZC**;
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację chodników, ścieżek rowerowych oraz elementów małej architektury, takich jak: ławki, przystanki autobusowe, o ile nie koliduje to z użytkowaniem drogi;
3. Zakazuje się grodzenia terenów publicznych stałymi elementami ogrodzeniowymi;
4. Dopuszcza się sytuowanie w przestrzeniach publicznych:
  - 1) obiektów małej architektury;
  - 2) nośników reklamowych;
  - 3) tymczasowych sezonowych obiektów usługowo – handlowych o wielkości do 12m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy;
  - 4) urządzeń technicznych;
  - 5) zieleni ozdobnej i izolacyjnej;pod warunkiem zlokalizowania ich w formie uporządkowanej i ujednoliconej co do wielkości i wyrazu plastycznego oraz w zgodzie z ładem przestrzennym.
5. Dopuszcza się sytuowanie w przestrzeniach publicznych sieci i obiektów infrastruktury technicznej.

## Rozdział VII Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

### § 11

1. **Wyznacza się tereny od 1 do 2 MW o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej z istniejącymi pokoszarowymi obiektami wpisanymi do ewidencji zabytków i :**
  - 1) nakazuje się:
    - a) adaptację istniejących budynków pokoszarowych w zakresie przeprowadzenia remontów i przebudowy przy zachowaniu ich gabarytów i istniejącego charakteru zabudowy;
    - b) zachowanie elementów wystroju elewacji budynków w postaci boniowania i detali architektonicznych;
    - c) krycie dachu dachówką;
    - d) zachowanie istniejącego układu komunikacji kołowej i pieszej wraz z historyczną nawierzchnią brukową;
    - e) selektywne gromadzenie odpadków w wydzielonych miejscach z dostępem komunikacyjnym;
  - 2) zakazuje się:
    - a) nadbudowy i dobudowy budynków;
    - b) zmiany geometrii dachu;
    - c) wycinki istniejącego drzewostanu z wyjątkiem materiału samosiewnego;
    - d) budowy garaży i innych budynków;
  - 3) dopuszcza się:
    - a) dobudowę elementów balkonów, loggii, facjatek;
    - b) rozbudowę istniejącej komunikacji wewnętrznej: kołowej i pieszej;
    - c) budowę ścieżek rowerowych;
    - d) budowę parkingów dla potrzeb mieszkańców o nawierzchni harmonizującej z istniejącą historyczną nawierzchnią komunikacji samochodowej;
    - e) budowę placów zabaw dla dzieci;
    - f) budowę elementów małej architektury;

- g) budowę placów gospodarczych;
- h) uzasadnioną przebudowę infrastruktury technicznej;
- i) wprowadzenie usług towarzyszących funkcji mieszkaniowej jako wbudowane w istniejące budynki:
  - handel ;
  - klub z gastronomią;
  - ochrona zdrowia;
  - usługi oświatowe;

**2. Wyznacza się teren 3MW o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej z istniejącymi obiektami mieszkaniowymi wpisanymi do ewidencji zabytków i:**

**1) nakazuje się:**

- a) pozostawienie budynków w dotychczasowym użytkowaniu;
- b) zachowanie wystroju elewacji budynków;
- c) selektywne gromadzenie odpadków w miejscach wydzielonych z dostępem komunikacyjnym;

krycia dachu dachówką;

**2) zakazuje się:**

- a) nadbudowy i dobudowy budynków;
- b) zmiany geometrii dachu w budynkach od nr 1 do 8;
- c) wycinki istniejącego drzewostanu;
- d) budowy garaży;

**3) dopuszcza się:**

- a) zmianę geometrii dachu w budynkach od nr 9 do 11 na dachy strome o spadku i kształcie jak budynki istniejące od nr 1 do 8;
- b) zmianę i przebudowę istniejących ciągów infrastruktury technicznej;
- c) rozbudowę istniejącej komunikacji kołowej i pieszej;
- d) budowę ścieżek rowerowych;
- e) budowę parkingów dla potrzeb mieszkańców przy istniejących ciągach komunikacji kołowej;
- f) budowę lub modernizację placów zabaw dla dzieci i małej architektury;
- g) modernizację lub budowę placów gospodarczych;
- h) wzbogacanie istniejącej zieleni;

**3. Wyznacza się tereny 4 i 5 MW o funkcji mieszkaniowej /istniejąca zabudowa/i:**

**1) nakazuje się:**

- a) docieplenie budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;
- b) przeprowadzenie renowacji budynków celem uzyskania wystroju zewnętrznego elewacji nawiązującego do otoczenia;
- c) wprowadzenia zieleni izolacyjnej od strony drogi krajowej KDGP;

**2) zakazuje się:**

- a) budowy garaży;
- b) budowy nowych budynków mieszkalnych;

**3) dopuszcza się:**

- a) budowę parkingów dla potrzeb mieszkańców;
- b) zmianę, przebudowę lub rozbudowę istniejących ciągów infrastruktury technicznej;
- c) budowę ścieżek rowerowych oraz chodników;
- d) modernizację i budowę placów zabaw dla dzieci oraz elementów małej architektury;
- e) modernizację i budowę placów gospodarczych;
- f) wzbogacenie istniejącej zieleni;

**4. Wyznacza się tereny od 1 do 8 MN o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie wolnostojącej i :**

**1) nakazuje się:**

- a) minimalną powierzchnię biologicznie czynną w wielkości 50% obszaru działki;
- b) posadowienie poziomego parteru maksimum 60 cm ponad otaczający teren;
- c) lokalizację garaży w poziomie otaczającego terenu jako wbudowane, dobudowane lub wolnostojące;



- d) ilość kondygnacji nadziemnych – maksymalnie dwie, w tym poddasze użytkowe;
- e) wysokość budynku, licząc od średniego poziomu otaczającego terenu do dolnej krawędzi okapu lub gzymsu nie może przekroczyć 5,00m;
- f) dachy symetryczne dwu lub czterospadałowe o nachyleniu połaci minimum 25° ;
- g) lokalizację obiektów na terenie 7 i 8 MN w odległości 40,0 m od drogi krajowej oznaczonej symbolem 3KDGP( ul. Żagańska );
- h) sytuowanie szafek przyłączy kabli elektroenergetycznych grupowanych po dwie na granicy działek od strony ulicy;
- i) gromadzenie odpadów komunalnych w wyodrębnionych miejscach z łatwym dostępem komunikacyjnym;
- j) wprowadzenie zieleni ozdobnej i izolacyjnej towarzyszącej budynkom;

**2) zakazuje się:**

- a) wydzielenia działek o szerokości od strony ulicy dojazdowej mniejszej niż 25m;
- b) wydzielenia działek o powierzchni mniejszej niż 900m<sup>2</sup>;
- c) powierzchni zabudowy większej niż 25% obszaru działki;
- d) wydzielenia działek bez bezpośredniego dostępu do drogi.

**3) dopuszcza się:**

- a) lokalizację wolnostojących parterowych budynków gospodarczych o architekturze zharmonizowanej z zabudową mieszkalną;
- b) lokalizację ogrodów zimowych, zbiorników otwartych, małych przydomowych basenów kąpielowych i innych obiektów małej architektury;
- c) wprowadzenie ogrodzeń o wysokości do 1,20m o formie zharmonizowanej z charakterem budynków i istniejącym krajobrazem;
- d) lokalizację obiektów usługowych towarzyszących zabudowie mieszkaniowej na terenach oznaczonych symbolem **7MN i 8MN** pod następującymi warunkami:
  - lokalizacja obiektów usługowych możliwa będzie po docelowej realizacji układu komunikacyjnego osiedla i wydzieleniu z terenu oznaczonego symbolem KDG-r odrębnego pasa drogi zbiorczej,
  - obiekty usługowe lokalizować wyłącznie od strony ul. Żagańskiej;
  - dojazd do obiektów usługowych wyłącznie z ww. wydzielonej drogi zbiorczej,
  - wymagane jest wydzielenie miejsc parkingowych w granicach działki dla czasowego postoju samochodów.

**5. Wyznacza się tereny od 1 do 7 MNP o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z funkcją pensjonatową oraz zielenią towarzyszącą i:**

**1) nakazuje się:**

- a) ściśle określone linie rozgraniczające tereny działek;
- b) minimalną powierzchnię biologicznie czynną w wysokości 50% obszaru działki;
- c) ilość kondygnacji – parter i poddasze użytkowe;
- d) wysokość budynku, licząc od średniego poziomu terenu do górnej krawędzi gzymsu nie może przekroczyć 4,0m;
- e) dachy strome o nachyleniu minimum 30° kryte dachówką;
- f) obsługę komunikacyjną z projektowanych ulic;
- g) wprowadzenie ozdobnej zieleni, wysokiej towarzyszącej budynkom;
- h) posadowienie poziomu parteru maksimum 60cm ponad otaczający teren;
- i) sytuowanie szafek przyłączy kabli elektroenergetycznych na granicy działek;
- j) lokalizację garaży w poziomie parteru jako wbudowane, dobudowane lub wolnostojące;
- k) gromadzenie odpadów bytowych w wyodrębnionych miejscach z łatwym dostępem komunikacyjnym;

**2) zakazuje się:**

- a) wyznaczenia działek o powierzchni mniejszej niż 2000m<sup>2</sup>;
- b) wydzielenia działek o szerokości frontu mniejszej niż 35m;
- c) powierzchni zabudowy większej niż 25% obszaru działki;

**3) dopuszcza się:**

- a) lokalizację ogrodów zimowych, zbiorników otwartych, małych przydomowych basenów kąpielowych i innych obiektów małej architektury;

- b) wydzielenie miejsc parkingowych w granicach działki dla czasowego postoju samochodów osobowych;
- c) wprowadzenie ogrodzeń o wysokości 1,20m o formie zharmonizowanej z charakterem budynków i istniejącym krajobrazem;

**6. Wyznacza się tereny 1 i 7 UR,MN o funkcji usługowej rzemieślniczej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i :**

**1) nakazuje się:**

- a) udział powierzchni biologicznie czynnej o wielkości minimum 30% obszaru działki;
- b) posadowienie poziomu parteru maksimum 60 cm ponad otaczający teren;
- c) ilość kondygnacji nadziemnych – maksymalnie trzy, w tym poddasze użytkowe;
- d) wysokość budynku licząc od średniego poziomu otaczającego teren do dolnej krawędzi okapu lub gzymsu nie może przekroczyć 8,0m;
- e) lokalizację garaży w poziomie otaczającego terenu jako wbudowane, dobudowane lub wolnostojące;
- f) wydzielenie miejsc parkingowych w granicach działki;
- g) gromadzenie selektywne odpadów komunalnych i z działalności rzemieślniczej w wyodrębnionych miejscach z łatwym dostępem komunikacyjnym;
- h) wprowadzenie zieleni ozdobnej i izolacyjnej towarzyszącej budynkom;

**2) zakazuje się:**

- a) wydzielenia działek o szerokości mniejszej niż 25m;
- b) wydzielenia działek o powierzchni mniejszej niż 900m<sup>2</sup>;
- c) wydzielenia działek bez bezpośredniego dostępu do drogi;
- d) powierzchni zabudowy większej niż 40% obszaru działki;
- e) wprowadzania na teren działalności powodującej uciążliwość dla działek sąsiednich bądź szkodliwość dla środowiska naturalnego;

**3) dopuszcza się:**

- a) wydzielenie dróg dojazdowych do działek;
- b) lokalizację wolnostojących parterowych budynków gospodarczych o architekturze zharmonizowanej z zabudową mieszkalną;
- c) lokalizację ewentualnych stacji transformatorowych dla pokrycia potrzeb energetycznych;
- d) wprowadzenie ogrodzeń o wysokości do 1,50m o formie zharmonizowanej z charakterem zabudowy i istniejącym krajobrazem;

**7. Wyznacza się tereny od 2 do 6 UR,MN o funkcji usługowej rzemieślniczej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej z budynkami wpisanymi do ewidencji zabytków i:**

**1) nakazuje się:**

- a) adaptację istniejących budynków wpisanych do ewidencji zabytków w zakresie remontów i przebudowy przy zachowaniu ich gabarytów i charakteru zabudowy;
- b) zachowanie w ww. budynkach elementów wystroju elewacji i detali architektonicznych;
- c) zachowanie w ww. istniejących budynkach geometrii dachu;
- d) krycie dachów dachówką;
- e) udział powierzchni biologicznie czynnej o wielkości minimum 30% obszaru działki;
- f) wysokość nowej zabudowy – parter z poddaszem użytkowym, przy czym wysokość budynku licząc od średniego poziomu terenu do dolnej krawędzi gzymsu lub okapu nie może przekroczyć 4,20m;
- g) wprowadzenie dachów stromych o nachyleniu połaci minimum 30° z kryciem dachówką;
- h) sytuowanie szafek przyłączy kabli elektroenergetycznych na granicy działek od strony ulicy;
- i) gromadzenie selektywne odpadków bytowych i z działalności rzemieślniczych w wyodrębnionych miejscach z dostępem komunikacyjnym;
- j) wprowadzenie zieleni wysokiej izolacyjnej i ozdobnej;

k) dla pokrycia potrzeb energetycznych przewidzieć na działkach miejsce na lokalizację ewentualnych stacji transformatorowych;

2) zakazuje się:

- a) wydzielenia działek o szerokości frontu mniejszej niż 25m;
- b) powierzchni zabudowanej większej niż 30% obszaru działki;
- c) wprowadzenia na teren działalności usługowej powodującej uciążliwości dla działek sąsiednich bądź szkodliwości dla środowiska naturalnego;

3) dopuszcza się:

- a) wydzielenie miejsc parkingowych w granicach działki dla czasowego postoju samochodów, klientów, pracowników i mieszkańców;
- b) wprowadzenie ogrodzeń o wysokości 1,50m o formie zharmonizowanej z charakterem zabudowy i krajobrazem;
- c) lokalizację garaży w poziomie otaczającego terenu jako wbudowane, dobudowane lub wolnostojące;
- d) wprowadzenie funkcji oświaty na teren 5 URMN zamiast funkcji usługowej rzemieślniczej;

**8. Wyznacza się tereny od 1 do 4 MW,UT,G,H z istniejącymi budynkami pokoszarowymi o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej, usług hotelarskich, gastronomicznych, handlowych, wpisanymi do ewidencji zabytków i:**

1) nakazuje się:

- a) adaptację istniejących budynków w zakresie remontów i przebudowy przy zachowaniu ich gabarytów i charakteru zabudowy;
- b) zachowanie w ww. budynkach elementów wystroju elewacji i detali architektonicznych;
- c) zachowanie istniejącego układu komunikacji kołowej i pieszej wraz z historyczną nawierzchnią brukową;
- d) selektywne gromadzenie odpadków w wydzielonych miejscach z dostępem komunikacyjnym;

2) zakazuje się:

- a) nadbudowy, dobudowy i budowy budynków;
- b) zmiany geometrii dachu;
- c) budowy garaży;
- d) wycinki istniejącego drzewostanu z wyjątkiem materiału siewnego;

3) dopuszcza się:

- a) dobudowę elementów balkonów, loggii i facjatek;
- b) rozbudowę istniejącej komunikacji wewnętrznej: kołowej i pieszej;
- c) budowę ścieżek rowerowych;
- d) budowę parkingów dla potrzeb mieszkańców o nawierzchni harmonizującej z istniejącą historyczną nawierzchnią komunikacji samochodowej;
- e) budowę placów zabaw dla dzieci;
- f) budowę elementów małej architektury;
- g) budowę placów gospodarczych;
- h) uzasadnioną przebudowę infrastruktury technicznej;
- i) usługi zdrowia i oświaty;
- j) adaptację istniejącego budynku portierni usytuowanej na terenie 3 MW,UT,G,H na cele usługowe związane z funkcją terenu;

**9. Wyznacza się tereny od 1 do 4 MW,UG,O,Z z istniejącymi budynkami pokoszarowymi o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej, usług gastronomii, oświaty, zdrowia i opieki społecznej, wpisanymi do ewidencji zabytków**

1) nakazuje się:

- a) adaptację istniejących budynków w zakresie remontów i przebudowy przy zachowaniu ich gabarytów i charakteru zabudowy;
- b) zachowanie elementów elewacji budynków w postaci boniowania i detali architektonicznych;
- c) zachowanie istniejącego układu komunikacji kołowej i pieszej wraz z historyczną nawierzchnią brukową;

d) selektywne gromadzenie odpadków w wydzielonych miejscach z dostępem komunikacyjnym;

**2) zakazuje się:**

- a) nadbudowy i dobudowy budynków;
- b) zmiany geometrii dachu;
- c) wycinki istniejącego drzewostanu z wyjątkiem materiału siewnego;
- d) budowy garaży;

**3) dopuszcza się:**

- a) dobudowę elementów balkonów i loggii;
- b) rozbudowę istniejącej komunikacji wewnętrznej: kołowej i pieszej;
- c) budowę ścieżek rowerowych;
- d) budowę parkingów i placów o nawierzchni harmonizującej z istniejącą historyczną nawierzchnią komunikacji samochodowej;
- e) budowę placów zabaw dla dzieci i elementów małej architektury;
- f) budowę placów gospodarczych;

**10. Wyznacza się teren MN,UG,O,Z o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, usług hotelarskich, gastronomicznych, handlu z istniejącym budynkiem pokoszarowym wpisanym do ewidencji zabytków i:**

**1) nakazuje się:**

- a) adaptację istniejących budynków pokoszarowych w zakresie przeprowadzenia remontów i przebudowy przy zachowaniu ich gabarytów i charakteru zabudowy;
- b) zachowanie elementów elewacji budynków w postaci boniowania i detali architektonicznych;
- c) zachowanie istniejącego układu komunikacji kołowej i pieszej wraz z historyczną nawierzchnią brukową;
- d) selektywne gromadzenie odpadków w wydzielonych miejscach z dostępem komunikacyjnym;

**2) dopuszcza się:**

- a) dobudowę elementów balkonów i loggii;
- b) rozbudowę istniejącej komunikacji wewnętrznej: kołowej i pieszej;
- c) budowę ścieżek rowerowych;
- d) budowę parkingów i placów o nawierzchni harmonizującej z istniejącą historyczną nawierzchnią komunikacji samochodowej;
- e) budowę placów zabaw dla dzieci i elementów małej architektury;
- f) uzasadnioną przebudowę infrastruktury technicznej;

**11. Wyznacza się tereny od 1 do 2 UKS,G,H,T o funkcji usługowej: komunikacja samochodowa, gastronomia, handel oraz turystyka i:**

**1) nakazuje się:**

- a) wyznaczenie działek o powierzchni minimum 0,5ha;
- b) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 30% obszaru działki;
- c) wysokość zabudowy do trzech kondygnacji, przy czym wysokość budynku licząc od średniego poziomu terenu do dolnej krawędzi gzymsu lub okapu dachu nie może przekroczyć 12,00m;
- d) selektywne gromadzenie odpadków w wyodrębnionych miejscach z dostępem komunikacyjnym;
- e) wprowadzenie zieleni izolacyjnej i dekoracyjnej;

**2) zakazuje się:**

- a) powierzchni zabudowy powyżej 35% obszaru działki;
- b) wprowadzenia na teren działalności powodującej uciążliwości dla działek sąsiednich bądź szkodliwości dla środowiska naturalnego;

**3) dopuszcza się:**

- a) wydzielenie miejsc parkingowych w granicach działki dla czasowego postoju samochodów klientów, pracowników lub zaopatrzenia;
- b) wprowadzenie ogrodzeń ażurowych o wysokości do 1,50m w formie zharmonizowanej z charakterem zabudowy i krajobrazu;

**12. Wyznacza się tereny od 1 do 7 UH,R o funkcji usługowej, handlowej i rzemieślniczej i:**

**1) nakazuje się:**

- a) udział powierzchni biologicznie czynnej o wielkości minimum 30% obszaru działki;
- b) wysokość nowej zabudowy do trzech kondygnacji z użytkowym poddaszem użytkowym, przy czym wysokość budynku licząc od średniego poziomu terenu do dolnej krawędzi gzymsu lub okapu nie może przekroczyć 12,00m;
- c) lokalizację garaży w poziomie otaczającego terenu jako wbudowane, dobudowane lub wolnostojące;
- d) sytuowanie szafek przyłączy kabli elektroenergetycznych na granicy działek od ulicy;
- e) gromadzenie selektywne odpadków bytowych i z działalności rzemieślniczych w wyodrębnionych miejscach z dostępem komunikacyjnym;
- f) wprowadzenie zieleni wysokiej izolacyjnej i ozdobnej;
- g) dla pokrycia potrzeb energetycznych należy przewidzieć na działkach lokalizację ewentualnych stacji transformatorowych;

**2) zakazuje się:**

- a) wydzielenia działek o szerokości frontu mniejszej niż 25m;
- b) powierzchni zabudowy większej niż 30% obszaru działki;
- c) wprowadzania na teren działalności usługowej powodującej uciążliwości dla działek sąsiedzkich bądź szkodliwości dla środowiska naturalnego;

**3) dopuszcza się:**

- a) wydzielenie miejsc parkingowych w granicach działki dla czasowego postoju samochodów;
- b) wprowadzenie ogrodzeń o wysokości 1,50m o formie zharmonizowanej z charakterem zabudowy i istniejącym krajobrazem;
- c) wyburzenia istniejących budynków;

**13. Wyznacza się teren 8 UH,R o funkcji usługowej, handlowej i rzemieślniczej, i:**

**1) nakazuje się:**

- a) modernizację istniejącego pawilonu handlowego w zakresie dostosowania do obowiązujących przepisów i celem uzyskania wystroju zewnętrznego nawiązującego do otoczenia;
- b) wprowadzenia zieleni izolacyjnej od strony drogi krajowej KDGP;
- c) przy wprowadzeniu nowej zabudowy powierzchnię biologicznie czynną w wielkości minimum 30% obszaru działki;
- d) ilość kondygnacji nowej zabudowy max 2 kondygnacje;
- e) wysokość od średniego poziomu terenu do dolnej krawędzi gzymsu lub okapu dachu nie może przekraczać 7,0 m;

**2) zakazuje się:**

- a) budowy garaży;
- b) wycinki istniejącego drzewostanu oprócz materiału samosiewnego;
- c) powierzchni zabudowy większej niż 40% obszaru działki;

**3) dopuszcza się:**

- a) budowę małych punktów usługowych handlu i rzemiosła
- b) budowę komunikacji samochodowej, parkingów dla potrzeb klientów i pracowników;
- c) budowę chodników;
- d) budowę ścieżek rowerowych;
- e) budowę małej architektury;

**14. Wyznacza się teren 1P,S,M o funkcji produkcyjnej, składowej i magazynowej z istniejącymi obiektami po dawnej rzeźni wpisanymi do ewidencji zabytków i:**

**1) nakazuje się:**

- a) adaptację istniejących budynków i ogrodzenia działki w zakresie przeprowadzenia remontów i modernizacji;
- b) zachowanie historycznego wystroju elewacji wewnątrz, geometrii dachów i wyposażenia;
- c) krycie dachu dachówką ceramiczną lub innym materiałem uzgodnionym z Lubuskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;

d) selektywne gromadzenie odpadków w wydzielonych miejscach z dostępem komunikacyjnym;

**2) zakazuje się:**

- a) nadbudowy i dobudowy istniejących budynków;
- b) wycinki istniejącego zadrzewienia oprócz materiału samosiewnego;

**3) dopuszcza się:**

- a) wymianę i przebudowę istniejących ciągów infrastruktury;
- b) modernizację lub budowę placów gospodarczych;
- c) budowę lub modernizację parkingów i chodników;
- d) wzbogacenie istniejącej zieleni;

**15. Wyznacza się teren 2P,S,M o funkcji produkcyjnej, składowej i magazynowej i:**

**1) nakazuje się:**

- a) udział powierzchni biologicznie czynnej o wielkości minimum 30% obszaru działki;
- b) wysokość zabudowy do 3 kondygnacji, przy czym wysokość budynku licząc do dolnej krawędzi gzymsu lub okapu od średniego poziomu otaczającego terenu nie może przekroczyć 12,00 m;
- c) stosowanie nowoczesnych proekologicznych technologii produkcji;
- d) selektywne gromadzenie odpadów produkcyjnych w wyodrębnionych miejscach z łatwym dostępem komunikacyjnym;
- e) wprowadzenie zieleni wysokiej izolacyjnej;

**2) zakazuje się:**

- a) wielkości powierzchni zabudowanej powyżej 35% obszaru działki;
- b) wprowadzenia na teren działalności produkcyjnej składowej i magazynowej powodującej uciążliwości dla działek sąsiednich bądź szkodliwości dla środowiska naturalnego;

**3) dopuszcza się:**

- a) lokalizację obiektów towarzyszących budynkom podstawowym pod warunkiem zachowania ustaleń przypisanych dla danego terenu;
- b) lokalizację budowli o wysokościach wyższych niż 12,00m, tylko w przypadkach określonych wymogami technologicznymi;
- c) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej dla obsługi działki, w tym ewentualnych stacji transformatorowych;

**16. Wyznacza się tereny od 1 do 3 US o funkcji usług sportowych, rekreacyjnych i turystycznych z dopuszczeniem gastronomii i handlu z istniejącymi budynkami dawnych sal gimnastycznych wpisanymi do ewidencji zabytków i:**

**1) nakazuje się:**

- a) adaptację istniejących budynków w zakresie przeprowadzenia remontów i modernizacji przy zachowaniu gabarytu i charakteru zabudowy;
- b) zachowanie w istniejących budynkach elementów wystroju elewacji, w tym detali architektonicznych;
- c) udział powierzchni biologicznie czynnej o wielkości 50% obszaru działki;
- d) ilość kondygnacji – maksymalnie 2
- e) wysokość budynku licząc od średniego poziomu terenu do dolnej krawędzi gzymsu lub okapu – max. 7,20 m;
- f) wprowadzenie rozróżbionych elewacji nowej zabudowy;
- g) wprowadzenie zieleni wysokiej ozdobnej i izolacyjnej;
- h) dla pokrycia zapotrzebowania w energię elektryczną przewidzieć na działkach lokalizację ewentualnych stacji transformatorowych;

**2) zakazuje się:**

- a) zabudowy działki większej niż 30% obszaru;
- b) wprowadzenia na tereny działalności powodującej uciążliwości dla działek sąsiednich bądź szkodliwości dla środowiska naturalnego;

**3) dopuszcza się:**

- a) wydzielenie miejsc parkingowych w granicach działki dla czasowego postoju samochodów osobowych użytkowników terenów;

- b) wprowadzenie ogrodzeń o wysokości do 1,50 m o formie zharmonizowanej z przestrzenią otaczającą;
- c) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej dla obsługi działki, w tym ewentualnych stacji transformatorowych;
- d) lokalizację obiektu kultu religijnego;
- e) lokalizację na terenie 3US obiektu handlowego,

**17. Wyznacza się tereny od 1 do 3 UK o funkcji usług komercyjnych z zielenią towarzyszącą i:**

1) nakazuje się:

- a) wydzielenie działek w granicach:
  - minimum – 3.000m<sup>2</sup>
  - maximum – 4.500m<sup>2</sup>
- b) minimalną powierzchnię biologicznie czynną w wielkości 40% obszaru działki;
- c) ilość kondygnacji – max. 3
- d) wysokość zabudowy, licząc od średniego poziomu terenu do dolnej krawędzi gzymsu lub okapu – max. 12,00m;
- e) gromadzenie selektywne odpadków w wyodrębnionych miejscach z łatwym dostępem komunikacyjnym;
- f) dla pokrycia potrzeb elektroenergetycznych należy przewidzieć lokalizację ewentualnych stacji transformatorowych;

2) zakazuje się:

- a) powierzchni zabudowy większej niż 40% obszaru działki;
- b) wprowadzenie na teren działalności powodującej uciążliwości dla działek sąsiednich, bądź szkodliwości dla środowiska naturalnego;

3) dopuszcza się:

- a) wydzielenie miejsc parkingowych w granicach działek do czasowego postoju samochodów osobowych użytkowników terenu;
- b) wprowadzenie ogrodzeń o wysokości do 1,50m o formie zharmonizowanej z otoczeniem;
- c) lokalizację obiektów towarzyszących budynkom podstawowym pod warunkiem zachowania ustaleń przypisanych dla danego terenu;
- d) lokalizacji budowli o wysokościach wyższych niż 12,00m tylko w przypadkach określonych wymaganiami technologicznymi;
- e) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej dla obsługi działki, w tym ewentualnych stacji transformatorowych;

**18. Wyznacza się tereny od 1 do 4 UK,P o funkcji usług komercyjnych, przemysłu nieuciążliwego z zielenią towarzyszącą i:**

1) nakazuje się:

- a) wydzielenie działek w granicach:
  - minimum – 0,5 ha
- b) minimalną powierzchnię biologicznie czynną w wielkości 40% obszaru działki;
- c) wysokość zabudowy, licząc od średniego poziomu terenu do dolnej krawędzi gzymsu lub okapu – max. 12,00m;
- d) ilość kondygnacji – max. 3
- e) stosowanie nowoczesnych proekologicznych technologii produkcji;
- f) gromadzenie selektywne odpadków z produkcji i odpadków w wyodrębnionych miejscach z łatwym dostępem komunikacyjnym;
- g) dla pokrycia potrzeb elektroenergetycznych należy przewidzieć lokalizację ewentualnych stacji transformatorowych;

2) zakazuje się:

- a) powierzchni zabudowy powyżej 40% obszaru działki;
- b) wprowadzenie na teren działalności lub produkcji powodującej uciążliwości dla działek sąsiednich, bądź szkodliwości dla środowiska naturalnego;

3) dopuszcza się:

- a) wydzielenie miejsc parkingowych w granicach działek do czasowego postoju samochodów osobowych użytkowników terenu;

- b) wprowadzenie ogrodzeń o wysokości do 1,50m o formie zharmonizowanej z otoczeniem;
- c) lokalizację obiektów towarzyszących budynkom podstawowym pod warunkiem zachowania ustaleń przypisanych dla danego terenu;
- d) lokalizacji budowli o wysokościach wyższych niż 12,00m, tylko w przypadkach określonych wymogami technologicznymi;
- e) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej dla obsługi działki, w tym ewentualnych stacji transformatorowych;

**19. Wyznacza się tereny od 1 do 5 KS,P o funkcji zaplecza parkingowo – garażowego z istniejącym budynkiem na terenie wpisanym do ewidencji zabytków, z zielenią towarzyszącą i:**

**1) nakazuje się:**

- a) adaptację istniejącego budynku na terenie 5 KSP, oznaczonego w załączniku graficznym nr 1 do Uchwały, w zakresie remontów i przebudowy przy zachowaniu ich gabarytów i charakteru zabudowy na wyżej określoną funkcję;
- b) adaptację lub w uzasadnionych przypadkach wyburzenie pozostałych budynków na terenie z przeznaczeniem na cele określone w zapisie do terenu;
- c) przy adaptacji budynku wpisanego do wojewódzkiej ewidencji należy zachować elementy wystroju elewacji, detale architektoniczne brył budynku oraz charakter budynku, geometrię dachu oraz krycie dachu materiałem uzgodnionym z Lubuskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
- d) udział powierzchni biologicznie czynnej o wielkości minimum 30% obszaru działki;
- e) lokalizację obiektów parterowych nawiązujących swym charakterem do otoczenia;
- f) wysokość budynków od średniego poziomu terenu do dolnej krawędzi gzymsu lub okapu nie może przekroczyć 3,60 m;
- g) wprowadzenie zieleni, wysokiej izolacyjnej i dekoracyjnej;

**2) zakazuje się**

- a) powierzchni zabudowanej większej niż 40% obszaru działki;

**3) dopuszcza się:**

- a) rozbudowę istniejącej powierzchni komunikacyjnej;
- b) budowę chodników;
- c) budowę ścieżek rowerowych;

**20. Wyznacza się teren 1 UT,G,H o funkcji usług turystycznych z dopuszczeniem gastronomii, handlu z zielenią towarzyszącą i:**

**1) nakazuje się:**

- a) przystosowanie istniejących obiektów do obowiązujących przepisów;
- b) wprowadzenia zieleni ozdobnej;

**2) zakazuje się:**

- a) budowy garaży;
- b) dobudowy budynków o przeznaczeniu niezwiązanym z funkcją terenu;

**3) dopuszcza się:**

- a) dobudowę w zakresie wymaganym technologią istniejących obiektów do wielkości 100m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy;
- b) budowę ścieżek rowerowych i chodników;
- c) budowę małej architektury;

**21. Wyznacza się teren 2 UT,G,H o funkcji usług turystycznych, z dopuszczeniem gastronomii, handlu z zielenią towarzyszącą:**

**1) nakazuje się:**

- a) wydzielenie działki minimum 1 ha;
- b) minimalną powierzchnię biologicznie czynną w wielkości 40% obszaru działki;
- c) wysokość zabudowy, licząc od średniego poziomu terenu do dolnej krawędzi gzymsu lub okapu – max. 7,80m;
- d) selektywne gromadzenie odpadków w wyodrębnionym miejscu z łatwym dostępem komunikacyjnym;



e) dachy strome o nachyleniu połaci powyżej 30° i kryciu dachówek a;

f) ilość kondygnacji: parter, piętro oraz poddasze użytkowe;

2) zakazuje się:

a) powierzchni zabudowy powyżej 30% obszaru działki;

b) wprowadzenie na teren działalności powodującej uciążliwości dla działek sąsiednich, bądź szkodliwości dla środowiska naturalnego;

3) dopuszcza się:

a) lokalizację ogrodu zimowego i basenu kąpielowego z odpowiednimi urządzeniami do technologii wody;

b) lokalizację zbiorników wodnych otwartych;

c) lokalizację małej architektury i ogrodzenia do wys. 1,20m w formie zharmonizowanej z charakterem otaczającego terenu i istniejącym krajobrazem;

d) wydzielenie miejsc parkingowych w granicach działki dla samochodów osobowych, gości i pracowników;

**22. Wyznacza się tereny od 1 do 2 ZC o funkcji rozbudowy cmentarza komunalnego wraz z infrastrukturą towarzyszącą i:**

1) nakazuje się:

a) ustalenie strefy ochronnej wokół cmentarza o szer. 50m, w której obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej;

b) wyznaczenie z dwóch stron placów przedwejściowych o powierzchni min. 50% strefy wejściowej cmentarza;

c) wydzielenie ciągów pieszych na terenie cmentarza, przy czym główna aleja o szerokości minimum 6,00m;

d) indywidualne opracowanie projektu posadzki placów wejściowych i głównego ciągu pieszego, małej architektury i oświetlenia oraz zieleni dekoracyjnej;

e) realizację bram wejściowych w formie pasaży arkadowych o charakterze monumentalnym i wysokości max. 6,0m;

2) zakazuje się:

a) realizacji usług o charakterze rozrywkowym i powodujących uciążliwość;

b) lokalizacji obiektów handlowych i innych nie związanych z funkcją cmentarza;

3) dopuszcza się:

a) lokalizację dojazdów na teren cmentarza od strony ulic miejskich z północnej i południowej strony;

b) lokalizację siedziby administracji cmentarza;

c) lokalizację domu przedpogrzebowego o charakterze monumentalnym z dominantą wysokościową;

d) lokalizację kaplicy cmentarnej o charakterze monumentalnym;

e) lokalizację columbarium;

f) lokalizację akcentu wysokościowego, np. w formie krzyża;

g) lokalizację alej cmentarnych;

h) lokalizację sanitariatów ogólnodostępnych;

i) lokalizację spalarni zwłok z budynkami towarzyszącymi;

**23. Wyznacza się tereny 1 i 2 ZK o funkcji zieleni izolacyjnej z lokalizacją miejsc parkingowych i dopuszczeniem lokalizacji usług handlu, z możliwością podziału na działki budowlane i:**

1) nakazuje się:

a) lokalizację parkingów dla samochodów osobowych dla osób odwiedzających cmentarz lub biorących udział w ceremonii pogrzebowej;

b) lokalizację parkingów dla autobusów co najmniej 2 miejsca;

c) lokalizację ciągów pieszych;

d) lokalizację ścieżek rowerowych;

e) lokalizację w zieleni sanitariatów ogólnodostępnych dla potrzeb odwiedzających cmentarz i biorących udział w ceremoniach pogrzebowych;

f) lokalizację postoju taksówek;

g) wprowadzenie zieleni izolacyjno – dekoracyjnej;

h) wydzielenia działek o powierzchni od 150m<sup>2</sup> do 250m<sup>2</sup>;

- i) wydzielenia działek o szerokości 12,00 do 15,00m;
- j) minimalną powierzchnię biologicznie czynną w wielkości minimum 50% obszaru działki dla terenu parkingów i dla działek w zabudowie:
  - szeregowej – 20% obszaru działki;
  - wolnostojącej - 40% obszaru działki;

**2) zakazuje się:**

- a) zabudowy powyżej jednej kondygnacji z użytkowym poddaszem, przy czym wysokość od średniego poziomu terenu do dolnej krawędzi gzymsu lub okapu dachu nie może być wyższa niż 3,60m;
- b) powierzchni zabudowanej usług większej niż:
  - dla szeregowej – 70% obszaru działki;
  - dla wolnostojącej – 50% obszaru działki;
- c) lokalizacji zabudowy usługowej o charakterze rozrywkowym i powodującym hałas;

**3) dopuszcza się:**

- a) lokalizację zabudowy usług handlowych komercyjnych związanych z utrzymaniem grobów, o charakterze nieuciążliwym;
- b) lokalizację zabudowy usługowej związanej wyłącznie z obsługą cmentarza;

**24. Wyznacza się teren KS o funkcji istniejącej stacji dystrybucji gazu płynnego i:**

**1) nakazuje się:**

- a) stosowanie urządzeń zabezpieczających przed zanieczyszczeniem gleby i powietrza;
- b) stosowanie urządzeń technologicznych proekologicznych;
- c) powierzchnię biologicznie czynną w wielkości 50% obszaru działki;

**2) zakazuje się:**

- a) stosowania urządzeń i produktów powodujących uciążliwości dla terenów sąsiednich;
- b) rozbudowy zaprojektowanych obiektów;
- c) budowy nowych obiektów;

**3) dopuszcza się:**

- a) dobudowę obiektów służących proekologicznemu procesowi technologicznemu;

**25. Wyznacza się tereny ZP o funkcji zieleni wypoczynkowo – rekreacyjnej oraz turystycznej i tereny od 1 do 6 WS o funkcji wód otwartych i:**

**1) nakazuje się:**

- a) zachowanie i ochronę istniejących biotopów łąkowo – zaroślowych i leśnych;
- b) prowadzenia monitoringu czystości wód otwartych na terenie;
- c) zabezpieczenie skarp zbiorników wodnych przed erozją wód opadowych;
- d) przeprowadzenie prac rewaloryzacyjnych istniejącej zieleni w oparciu o inwentaryzację;
- e) uzupełnienie zieleni nowymi nasadzeniami;
- f) ogrodzenie terenu w formie dostosowanej do istniejącego krajobrazu;
- g) lokalizację ukierunkowanego ruchu rekreacyjnego;
- h) lokalizację ciągów pieszych i rowerowych z placykami wypoczynkowymi;
- i) pozostawienie wewnętrznych powiązań przyrodniczych w postaci korytarzy ekologicznych;
- j) niewprowadzanie na tereny powodujących uciążliwości dla użytkowników;

**2) zakazuje się:**

- a) spływu wód powierzchniowych zanieczyszczonych pestycydami i produktami roponośnymi;
- b) lokalizacji obiektów nie związanych z funkcjami terenów;
- c) osuszania obszarów wodnych z uwagi na bezpowrotne zniszczenie istniejących ekosystemów;
- d) zanieczyszczenia gleb i wód nawozami i środkami ochrony roślin;
- e) wprowadzenia na teren komunikacji kołowej;
- f) odprowadzenia ścieków do gruntu;

**3) dopuszcza się:**

- a) połączenie zbiorników wodnych przy pomocy przepustów wodospadowych;

- b) lokalizację obiektów towarzyszących wypoczynkowi, rekreacji i turystyce: małej gastronomii, handlu do 100m<sup>2</sup> sali sprzedaży, przebieralni;
- c) budowę stanowisk dla wędkarzy na terenach od 1 do 5 WS;
- d) budowę budynku sanitarnego z podłączami do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej;
- e) budowę miejsca do plażowania trawiastego i piaszczystego przy terenie 6 WS;
- f) budowę urządzeń do uprawiania gier ruchowych;
- g) budowy wypożyczalni sprzętu sportowego zimowego i letniego;
- h) budowę lodowisk z wykorzystaniem istniejących zbiorników wodnych;
- i) budowę basenu kąpielowego na terenie 6 WS z urządzeniami technicznymi do uzdatniania wody;

**26. Wyznacza się tereny RZ z przeznaczeniem dotychczasowym jako łąka i pastwisko i:**

- 1) nakazuje się zachowanie pierwotnego przeznaczenia terenów;
- 2) zakazuje się:
  - a) zmiany stosunków wodnych;
  - b) wprowadzania zanieczyszczeń powierzchni ziemi, wód i powietrza;
  - c) wprowadzenia zabudowy na teren;
- 3) dopuszcza się wygrodzenie terenu do wysokości max. 1,50m z elementów ażurowych;

**27. Wyznacza się tereny od 4 do 5 RU o funkcji produkcyjnej w gospodarstwach rolnych i ogrodniczych z dopuszczeniem zabudowy usługowo – mieszkaniowej i:**

- 1) nakazuje się:
  - a) pozostawienie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w wielkości minimum 80% obszaru działki;
  - b) posadowienie poziomu parteru budynków max. 60 cm ponad otaczający teren;
  - c) lokalizację garaży w poziomie otaczającego terenu jako wbudowana, dobudowana lub wolnostojąca;
  - d) strome dachy kryte dachówką;
  - e) sytuowanie szafek przyłączy kabli elektroenergetycznych na granicy działek od strony ulicy;
  - f) gromadzenie odpadów produkcyjnych i bytowych w odrębnych miejscach z łatwym dostępem komunikacyjnym;
  - g) wprowadzenie przy zabudowie zieleni izolacyjno – dekoracyjnej;
- 2) zakazuje się:
  - a) uprawy roślin związanych z konsumpcją w odległości mniejszej niż:
    - 50m od granicy cmentarza;
    - 50m od granicy pasa drogi krajowej – ul. Żagańskiej
    - 20m od pozostałych dróg i ulic;
  - b) lokalizacji obiektów nie związanych z przeznaczeniem terenu;
  - c) zmiany stosunków wodnych;
  - d) wprowadzenia zanieczyszczenia powierzchni ziemi, wód podziemnych i powietrza;
  - e) wprowadzenia powierzchni zabudowy większej niż 10% obszaru działki;
  - f) wyznaczenia działek mniejszych od 3000m<sup>2</sup>;
  - g) wyznaczenia działek o szerokości frontu mniejszej niż 35;
  - h) wprowadzenie na teren działalności powodującej uciążliwości dla działek sąsiednich i szkodliwości dla środowiska naturalnego;
- 3) dopuszcza się:
  - a) lokalizację zabudowy usługowo – handlowo - produkcyjnej służącej celom komercyjnym, jednokondygnacyjnej z użytkowym poddaszem, przy czym wysokość budynku licząc od średniej rzędnej terenu do dolnej krawędzi gzymsu lub okapu nie może przekroczyć 3,50 m;
  - b) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej właścicieli działek o warunkach jak w pkt. a);
  - c) lokalizację ogrodów zimowych, oczek wodnych, elementów małej architektury związanych z funkcją terenu;
  - d) wprowadzenie ogrodzeń ażurowych o wysokości do 1,50 m w formie

- zharmonizowanej z charakterem zabudowy i funkcją oraz z istniejącym krajobrazem;
- e) wydzielenie miejsc parkingowych w granicach działki dla czasowego postoju samochodów osobowych klientów;

**28. Wyznacza się tereny od 1 do 5 ZI o funkcji zieleni izolacyjnej z dopuszczeniem ciągów pieszych i ścieżek rowerowych oraz zbiorczych sieci i obiektów infrastruktury technicznej:**

1) nakazuje się:

- a) obsadzenie terenów zielenią wysoką, średnią i niską;

2) zakazuje się:

- a) budowy budynków, obiektów i urządzeń nie związanych z funkcją terenu;

3) dopuszcza się:

- a) lokalizację chodników i ścieżek rowerowych ;  
b) lokalizację zbiorczych sieci i obiektów infrastruktury technicznej;  
c) lokalizację małej architektury i placyków wypoczynkowych;  
d) lokalizację nośników reklamowych;  
e) lokalizację tymczasowych sezonowych obiektów usługowo – handlowych o wielkości do 12,00m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy;  
f) włączenie całości lub części terenu oznaczonego symbolem **5 ZI** do terenów oznaczonych symbolem **6MN i 8MN** jako powiększenie terenu sąsiednich działek w przypadku braku realizacji stacji red-pom. gazu oznaczonej symbolem EG lub redukcji wymaganej strefy ochronnej stacji;

**29. Wyznacza się tereny od 1 do 3 UH, G o funkcji usług handlu i gastronomii z obiektami handlowymi o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> i :**

1) nakazuje się:

- a) wydzielania działek o powierzchni nie mniejszej niż 2,00 ha;  
b) zachować minimalną powierzchnię biologicznie czynną w wielkości 20 % obszaru działki;  
c) ilość kondygnacji – max.2  
d) wysokość zabudowy wznoszonych budowli, licząc od średniego poziomu terenu przed wejściem głównym do dolnej krawędzi gzymsu lub okapu – maksymalnie 12,00 m, a przy dachach stromych – do 15,00 m;  
e) wznoszenie obiektów według projektów indywidualnych harmonijnie wkomponowanych w otoczenie;  
f) gromadzenie selektywne odpadków w wyodrębnionych miejscach z łatwym dostępem komunikacyjnym;  
g) dla pokrycia potrzeb elektroenergetycznych należy przewidzieć lokalizację ewentualnych stacji transformatorowych  
h) wydzielenie miejsc postojowych dla samochodów osobowych klientów i zatrudnionych;

2) zakazuje się:

- a) powierzchni zabudowy większej niż 40 % obszaru działki;  
b) wprowadzenia na teren działalności powodującej uciążliwości dla działek sąsiednich, bądź szkodliwości dla środowiska naturalnego;  
c) stosowania ogrodzeń z elementów prefabrykowanych;

3) dopuszcza się:

- a) wprowadzenie ogrodzeń o wysokości do 1,50 m o formie zharmonizowanej z otoczeniem;  
b) lokalizację obiektów towarzyszących budynkom podstawowym pod warunkiem zachowania ustaleń przypisanych dla danego terenu;  
c) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej dla obsługi działki, w tym ewentualnych stacji transformatorowych;

**30. Wyznacza się tereny 1–3 KDGP, KDG-r, 1–5 KDWZ, 1–8 KDWL, 1–5 KDWD, 1–3 KDWP oraz 1–6 KPR o funkcji komunikacji wg ustaleń zawartych w rozdziale IX.**

**31. Wyznacza się tereny lokalizacji obiektów kanalizacji sanitarnej 1–4 P i deszczowej Kd oraz obiektów elektroenergetycznych 1-9 E, gazowych EG i telekomunikacyjnych ET wg ustaleń zawartych w rozdziale IX.**

**32. Wyznacza się teren 10 UH,R o funkcji usługowej, handlowej i rzemieślniczej i:**

1) nakazuje się:

- a) udział powierzchni biologicznie czynnej o wielkości minimum 30% obszaru działki;
- b) posadowienie poziomu parteru maksimum 60 cm ponad otaczający teren;
- c) ilość kondygnacji nadziemnych – maksymalnie trzy, w tym poddasze użytkowe;
- d) wysokość budynku licząc od średniego poziomu otaczającego teren do dolnej krawędzi okapu lub gzymsu nie może przekroczyć 12,0m;
- e) gromadzenie selektywne odpadów komunalnych i z działalności gospodarczej w wyodrębnionych miejscach z dostępem komunikacyjnym;
- f) wprowadzenie zieleni wysokiej izolacyjnej i ozdobnej;

2) zakazuje się:

- a) wydzielenia działek o szerokości frontu mniejszej niż 30m;
- b) wydzielenia działek o powierzchni mniejszej niż 1500m<sup>2</sup>;
- c) wydzielenia działek bez bezpośredniego dostępu do drogi;
- d) powierzchni zabudowy większej niż 40% obszaru działki;
- e) wprowadzania na teren działalności powodującej uciążliwość dla działek sąsiednich bądź szkodliwość dla środowiska naturalnego;

3) dopuszcza się:

- a) wydzielenie dróg dojazdowych do działek;
- b) wydzielenie miejsc parkingowych w granicach działki dla czasowego postoju samochodów;
- c) lokalizację ewentualnych stacji transformatorowych dla pokrycia potrzeb energetycznych;
- d) wprowadzenie ogrodzeń o wysokości do 1,50m o formie zharmonizowanej z charakterem zabudowy i istniejącym krajobrazem;

**33. Wyznacza się teren 6 KS,P o funkcji zaplecza parkingowo – garażowego z zielenią towarzyszącą i:**

1) nakazuje się:

- a) adaptację lub w uzasadnionych przypadkach wyburzenie pozostałych budynków na terenie z przeznaczeniem na cele określone w zapisie do terenu;
- b) udział powierzchni biologicznie czynnej o wielkości minimum 30% obszaru działki;
- c) lokalizację obiektów parterowych nawiązujących swym charakterem do otoczenia;
- d) wysokość budynków od średniego poziomu terenu do dolnej krawędzi gzymsu lub okapu nie może przekroczyć 3,60 m;
- e) wprowadzenie zieleni, wysokiej izolacyjnej i dekoracyjnej;

2) zakazuje się

- a) powierzchni zabudowy większej niż 40% obszaru działki;

3) dopuszcza się:

- a) rozbudowę istniejącej powierzchni komunikacyjnej;
- b) budowę chodników;
- c) budowę ścieżek rowerowych;
- d) prowadzenie w istniejących lub nowopowstających obiektach nieuciążliwej działalności usługowej;

**34. Wyznacza się teren od 1 do 2 MN,U o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej i:**

1) nakazuje się:

- a) minimalną powierzchnię biologicznie czynną w wielkości :
  - 50% obszaru działki dla zabudowy mieszkaniowej;
  - 30% obszaru działki dla zabudowy usługowej;
- b) posadowienie poziomu parteru maksimum 60 cm ponad otaczający teren;

- c) lokalizację garaży w poziomie otaczającego terenu jako wbudowane, dobudowane lub wolnostojące;
  - d) ilość kondygnacji nadziemnych – maksymalnie dwie, w tym poddasze użytkowe;
  - e) wysokość budynku, licząc od średniego poziomu otaczającego terenu do dolnej krawędzi okapu lub gzymsu nie może przekroczyć 5,00m;
  - f) dachy symetryczne dwu lub czterospadałowe o nachyleniu połaci minimum 25° ;
  - g) sytuowanie szafek przyłączy kabli elektroenergetycznych grupowanych po dwie na granicy działek od strony ulicy;
  - h) gromadzenie odpadów komunalnych w wyodrębnionych miejscach z łatwym dostępem komunikacyjnym;
  - i) wprowadzenie zieleni ozdobnej i izolacyjnej towarzyszącej budynkom;
- 2) zakazuje się:**
- a) wydzielania działek o szerokości od strony ulicy dojazdowej:
    - mniejszej niż 25m dla zabudowy mieszkaniowej;
    - mniejszej niż 35m dla zabudowy usługowej;
  - b) wydzielania działek o powierzchni:
    - mniejszej niż 900m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej;
    - mniejszej niż 1500m<sup>2</sup> dla zabudowy usługowej;
  - c) powierzchni zabudowy:
    - większej niż 25% obszaru działki dla zabudowy mieszkaniowej;
    - większej niż 50% obszaru działki dla zabudowy usługowej;
  - d) wydzielania działek bez bezpośredniego dostępu do drogi.
  - e) wprowadzania na teren działalności innej niż usługi : handlu, gastronomii, oświaty, zdrowia, kultury i administracji;
  - f) lokalizacji obiektów usługowych w pasie szerokości 50m od linii rozgraniczającej tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przy ul. Słowiczej i pasie 40m od linii rozgraniczającej teren drogi oznaczonej symbolem 2KDWL od ul. Słowiczej do ul. Warsztatowej.
- 3) dopuszcza się:**
- a) lokalizację wolnostojących parterowych budynków gospodarczych o architekturze zharmonizowanej z zabudową mieszkalną;
  - b) lokalizację ogrodów zimowych, zbiorników otwartych, małych przydomowych basenów kąpielowych i innych obiektów małej architektury;
  - c) wprowadzenie ogrodzeń o wysokości do 1,20m o formie zharmonizowanej z charakterem budynków i istniejącym krajobrazem;
  - d) wydzielanie dróg dojazdowych do działek;
  - e) wydzielenie miejsc parkingowych w granicach działki dla czasowego postoju samochodów;
  - f) lokalizację zbiorczych sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym ewentualnych stacji transformatorowych;

## **Rozdział VIII**

### **Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania oraz podziału nieruchomości**

#### **§ 12**

1. Nakazuje się przed podziałem nieruchomości na działki budowlane w przypadku wielu właścicieli, dokonania scalenia gruntów.
2. Nakazuje się wykonanie scalenia gruntów i podziałów działek zgodnie z ustaleniami i rysunkiem planu.
3. Ustala się następujące zasady podziału działek na terenach:
  - 1) **MN:**
    - a) szerokość działki od strony ulicy dojazdowej – minimum 25m;
    - b) minimalna wielkość działki – 900m<sup>2</sup>;
  - b) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego wg rysunku planu, pozostałe nieoznaczone – 90°;

- 2) **MNP:**
  - a) szerokość działki od strony ulicy dojazdowej – minimum 35,00m;
  - b) minimalna wielkość działki – 2000m<sup>2</sup>;
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego wg rysunku planu, pozostałe nieoznaczone – 90°;
- 3) **1 i 7 UR,MN:**
  - a) szerokość działki od strony ulicy dojazdowej – minimum 25,0m;
  - b) minimalna wielkość działki – 900m<sup>2</sup>;
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – wg rysunku planu;
- 4) **1 i 2 MN,U**
  - a) szerokość działek strony ulicy dojazdowej:
    - minimum 25m dla zabudowy mieszkaniowej;
    - minimum 35m dla zabudowy usługowej;
  - b) minimalna wielkość działek :
    - 900m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej;
    - 1500m<sup>2</sup> dla zabudowy usługowej;
  - c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego – 90°;
- 5) **2 do 6 UR,MN:**
  - a) szerokość działek od strony ulicy dojazdowej – minimum 30,0m;
  - b) minimalna wielkość działki – 2500m<sup>2</sup>;
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – wg rysunku planu;
- 6) **6 i 7 UK,S,G,H,T:**
  - a) szerokość działek od strony ulic dojazdowych – minimum 60,0m;
  - b) minimalna wielkość działki – 0,5 ha;
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – wg rysunku planu;
- 7) **1 do 7 UH,R:**
  - a) szerokość działki od strony ulicy dojazdowej – minimum – 30,0m;
  - b) minimalna wielkość działki – 1000m<sup>2</sup>;
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – wg rysunku planu;
- 8) **8 UH,R:**
  - a) szerokość działki przyległej do ulicy wewnętrznej 4 KDWZ – 30,0m;
  - b) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego – 90°;
- 9) **P,S,M:**
  - a) szerokość działki od strony ulicy dojazdowej – minimum 60m;
  - b) minimalna wielkość działki – 2000m<sup>2</sup>;
  - c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego – wg rysunku planu;
- 10) **1 i 2 US:**
  - a) wielkość działki – maximum 8000m<sup>2</sup>;
  - b) kąt położenia granicy w stosunku do ulic – 90°;
- 11) **1 do 3 UK:**
  - a) szerokość działek – od strony ulicy dojazdowej – minimum 40,0m;
  - b) minimalna wielkość działki – 3000m<sup>2</sup>;
  - c) maksymalna wielkość działki – 4500m<sup>2</sup>;
  - d) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego – 90°;
- 12) **1 do 3 UK,P:**
  - a) szerokość działek – minimum 60,0m;
  - b) wielkość działek – minimum 0,5ha;
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90°;
- 13) **2 UT,G,H:**
  - a) szerokość działki od strony ulicy dojazdowej – 90m;
  - b) wielkość działki – minimum 1 ha;
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego ulicy dojazdowej – 90°;
- 14) **ZK**
  - a) szerokość działki 1 ZK od 15 do 40m;
  - b) szerokość działki 2 ZK – 40m;

- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ulicy dojazdowej – 90°;
- 15) **4 RU:**
  - a) minimalna szerokość frontu działek – 50,0m;
  - b) minimalna powierzchnia działek – 3200m<sup>2</sup>
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ulicy dojazdowej – 90°
- 16) skreślony
- 17) Dopuszcza się podział nieruchomości pod warunkiem zachowania terenu niezbędnego dla funkcjonowania samodzielnej działki budowlanej lub poprawienia zagospodarowania istniejącej działki budowlanej.
- 18) **UH,G :**
  - a) szerokość działek od strony ulicy zbiorczej 1KDWZ-nie mniejszej niż 100m;
  - b) minimalna wielkość działki – 2 ha ;
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasów drogowych według rysunku zmiany planu.
- 19) **1-9 E:**
  - a) minimalne wymiary działki 5,0m\*6,0m;
  - b) kąt położenia granic działki w stosunku do przyległych pasów drogowych - 90°;
- 20) **EG:**
  - c) minimalna powierzchnia działki 60,0 m<sup>2</sup>;
  - d) kąt położenia granic działki w stosunku do przyległych pasów drogowych - 90°;

## Rozdział IX Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

### § 13

1. Na terenie objętym planem układ komunikacyjny stanowią:
  - 1) drogi główne ruchu przyspieszonego – wariant I i II obwodnicy miasta oraz droga krajowa nr 12 ( ul. Żagańska ) oznaczone symbolem **KDGP**,
  - 2) drogi wewnętrzne zbiorcze, oznaczone symbolem **KDWZ**,
  - 3) drogi wewnętrzne lokalne, oznaczone symbolem **KDWL**,
  - 4) drogi wewnętrzne dojazdowe, oznaczone symbolem **KDWD**,
  - 5) drogi wewnętrzne – ciągi pieszo-jezdne, oznaczone symbolem **KDWP**,
  - 6) ciągi pieszo-rowerowe oznaczone symbolami **KPR**.
2. Tereny komunikacji, o których mowa w pkt. 1 stanowią przestrzeń publiczną ogólnodostępną oraz przestrzeń służącą realizacji urządzeń infrastruktury technicznej;
3. Teren drogi dojazdowej KDWD może stanowić współwłasność właścicieli działek przyległych.

### § 14

1. **Wyznacza się teren komunikacji kołowej oznaczony symbolem 1KDGP o funkcji drogi głównej ruchu przyspieszonego – wariant I lokalizacji obwodnicy miasta w ciągu drogi krajowej nr 12 i ustala się :**
  - 1) zagospodarowanie docelowe – droga dwujezdniowa o czterech pasach ruchu po 3,50 m i szerokości pasa drogowego 30,00 m;
  - 2) połączenie z ul. Żagańską poprzez skrzyżowanie skanalizowane – rondo;
  - 3) połączenie z drogami **3KDWZ** i **4KDWZ** poprzez skrzyżowanie skanalizowane;
  - 4) bezkolizyjne skrzyżowanie z drogą **2KDWZ** – wiadukt w ciągu drogi **2KDWZ**;
  - 5) lokalizację chodników oraz ścieżek rowerowych o szerokości wg warunków technicznych określonych przez GDDKiA ;
  - 6) lokalizację oświetlenia ulicznego;
  - 7) nasadzenie zieleni izolacyjnej;



- 8) zakazuje się projektowania zjazdów na poszczególne działki;
  - 9) do czasu realizacji obwodnicy dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe pasa drogowego jako drogi wewnętrznej lokalnej dla obsługi komunikacyjnej przyległych terenów, o parametrach:
    - a) droga jednojezdniowa o dwóch pasach ruchu po 3,0m i chodniku o szerokości minimum 2,0m, z oświetleniem ulicznym;
    - b) połączenie z drogami **3KDZW** i **4KDZW** poprzez skrzyżowanie skanalizowane;
    - c) dopuszcza się wjazdy bramowe na tereny poszczególnych działek;
2. **Wyznacza się teren komunikacji kołowej oznaczony symbolem 2KDGP o funkcji drogi głównej ruchu przyspieszonego – wariant II lokalizacji obwodnicy miasta w ciągu drogi krajowej nr 12 i ustala się :**
    - 1) zagospodarowanie docelowe – droga dwujezdniowa o czterech pasach ruchu po 3,50 m i szerokości pasa drogowego 30,00 m;
    - 2) połączenie z drogą **2KDZW** poprzez skrzyżowanie skanalizowane;
    - 3) lokalizację chodników oraz ścieżek rowerowych o szerokości wg warunków technicznych określonych przez GDDKiA ;
    - 4) lokalizację oświetlenia ulicznego;
    - 5) nasadzenie zieleni izolacyjnej;
    - 6) zakazuje się projektowania zjazdów na poszczególne działki;
  3. **Wyznacza się teren komunikacji kołowej oznaczony symbolem 3KDGP o funkcji drogi głównej ruchu przyspieszonego – ulica Żagańska (droga krajowa nr 12) i ustala się :**
    - 1) adaptację istniejącego zagospodarowania pasa drogowego;
    - 2) połączenie z drogami **2KDWP** i **5KDZW** poprzez skrzyżowanie skanalizowane;
    - 3) połączenie z drogą **1KDGP** i **2KDWL** poprzez skrzyżowanie skanalizowane;
    - 4) zakazuje się projektowania zjazdów na poszczególne działki;
    - 5) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę zlokalizowanej w pasie drogowym infrastruktury technicznej dla potrzeb realizacji skrzyżowań skanalizowanych.
  4. **Wyznacza się teren komunikacji oznaczony symbolem KDG-r o funkcji rezerwy terenu pod poszerzenie ulicy Żagańskiej (drogi krajowej nr 12) i ustala się :**
    - 1) zagospodarowanie terenu zapewniające poprawę warunków i bezpieczeństwa ruchu drogowego ;
    - 2) zakazuje się projektowania zjazdów na poszczególne działki bezpośrednio z istniejącej drogi krajowej;
    - 3) dopuszcza się lokalizację drogi wewnętrznej dojazdowej do obsługi komunikacyjnej przyległego terenu i zjazdy indywidualne na poszczególne działki z drogi wewnętrznej;
    - 4) dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych i zieleni;
    - 5) dopuszcza się lokalizację sieci zbiorczych infrastruktury technicznej i oświetlenia ulicznego;
  5. **Wyznacza się tereny komunikacji kołowej oznaczone symbolami 1-5 KDZW o funkcji dróg wewnętrznych zbiorczych i ustala się:**
    - 1) szerokość pasa drogowego dla dróg projektowanych – 20,00m, dla istniejących – w zależności od możliwości w zainwestowanym terenie;
    - 2) droga jednojezdniowa o dwu pasach ruchu o szerokości po 3,50m;
    - 3) lokalizację obustronnych chodników o szerokości po minimum 2,0m;
    - 4) lokalizację oświetlenia ulicznego i sieci zbiorczych infrastruktury technicznej;
    - 5) dopuszcza się lokalizację zieleni izolacyjnej i ozdobnej;
    - 6) dopuszcza się lokalizację jedno- lub obustronnych ścieżek rowerowych;
    - 7) dopuszcza się wjazdy bramowe na posesje;
  6. **Wyznacza się tereny komunikacji kołowej oznaczone symbolami 1 - 8 KDWL o funkcji dróg wewnętrznych lokalnych i ustala się:**

- 1) szerokość pasa drogowego dla dróg projektowanych – 15,00m, dla istniejących – w zależności od możliwości w zainwestowanym terenie;
  - 2) droga jednojezdniowa o dwu pasach ruchu o szerokości po 3,00m;
  - 3) lokalizację obustronnych chodników o szerokości po minimum 1,5m;
  - 4) lokalizację oświetlenia ulicznego i sieci zbiorczych infrastruktury technicznej;
  - 5) dopuszcza się lokalizację zieleni izolacyjnej i ozdobnej;
  - 6) dopuszcza się lokalizację jedno- lub obustronnych ścieżek rowerowych;
  - 7) dopuszcza się wjazdy bramowe na posesje;
- 7. Wyznacza się tereny komunikacji kołowej oznaczone symbolami 1 - 4 KDWD o funkcji dróg wewnętrznych dojazdowych i ustala się:**
- 1) szerokość pasa drogowego dla dróg projektowanych – 12,00m, dla istniejących – w zależności od możliwości w zainwestowanym terenie;
  - 2) droga jednojezdniowa o dwu pasach ruchu o szerokości po 2,50m;
  - 3) lokalizację obustronnych chodników o szerokości po minimum 1,5m;
  - 4) lokalizację oświetlenia ulicznego i sieci zbiorczych infrastruktury technicznej;
  - 5) dopuszcza się nawierzchnie i urządzenia techniczne pasa drogowego ułatwiające wsiąkanie wód opadowych;
  - 6) dopuszcza się lokalizację zieleni izolacyjnej i ozdobnej;
  - 7) dopuszcza się wjazdy bramowe na posesje;
- 8. Wyznacza się teren komunikacji kołowej oznaczony symbolem 5 KDWD o funkcji drogi wewnętrznej dojazdowej i ustala się:**
- 1) przeznaczenie drogi – droga dla potrzeb gospodarki leśnej;
  - 2) zagospodarowanie terenu według potrzeb gospodarki leśnej;
- 9. Wyznacza się tereny komunikacji kołowej oznaczone symbolami 1 - 3 KDWP o funkcji dróg wewnętrznych – ciągów pieszo-jezdnych i ustala się:**
- 1) szerokość pasa drogowego – 12,00m;
  - 2) szerokość pasa ruchu – 6,0m;
  - 3) nawierzchnie i urządzenia techniczne pasa drogowego ułatwiające wsiąkanie wód opadowych;
  - 4) lokalizację oświetlenia ulicznego i sieci zbiorczych infrastruktury technicznej;
  - 5) dopuszcza się lokalizację zieleni izolacyjnej i ozdobnej;
  - 6) dopuszcza się wjazdy bramowe na posesje;
  - 7) dopuszcza się zmianę funkcji terenu oznaczonego **3 KDWP** :
    - a) na teren lokalizacji miejsc parkingowych;
    - b) po wydzieleniu pasa dla lokalizacji zbiorczych sieci infrastruktury technicznej , dopuszcza się włączenie terenu do sąsiadujących z nim działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- 10. Wyznacza się tereny oznaczone symbolami 1 - 6 KPR o funkcji komunikacji pieszej i rowerowej, i ustala się:**
- 1) minimalną szerokość pasa terenu – 6,0m;
  - 2) lokalizację ciągu pieszego o szerokości minimum 2,0m;
  - 3) lokalizację ścieżki rowerowej dwukierunkowej o szerokości minimum 2,5m;
  - 4) nawierzchnie ułatwiające wsiąkanie wód opadowych;
  - 5) lokalizację zieleni izolacyjnej i ozdobnej;
  - 6) lokalizację oświetlenia ulicznego i sieci zbiorczych infrastruktury technicznej;

## § 15

### Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:

#### 1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) dostawę wody na cele komunalne i produkcyjne dla terenów nowoprojektowanych, poprzez rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej, na warunkach określonych przez dysponenta sieci;

- 2) pierścieniowy układ nowoprojektowanej ulicznej sieci wodociągowej;
- 3) minimalna nominalna średnica ulicznej sieci wodociągowej zapewniać musi zachowanie prawidłowych warunków ochrony przeciwpożarowej;
- 4) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i modernizację obiektów i sieci wodociągowych zlokalizowanych na obszarze objętym zmianą planu, na warunkach określonych przez ich dysponenta oraz obowiązujące w tym zakresie przepisy.

## **2. W zakresie odprowadzania ścieków komunalnych i poprodukcyjnych ustala się:**

- 1) odprowadzenie ścieków komunalnych i poprodukcyjnych do miejskiego systemu kanalizacyjnego, na warunkach określonych przez dysponenta sieci kanalizacyjnej; obowiązuje bezwzględny zakaz odprowadzania ww. ścieków do gruntu;
- 2) realizację rozdzielczego systemu kanalizacji sanitarnej i deszczowej na terenie objętym planem;
- 3) technologia i sposób wykonania kanalizacji sanitarnej zapewniać muszą całkowitą szczelność systemu;
- 4) wyznacza się lokalizację przepompowni ścieków na terenach oznaczonych symbolami **1-4 P**; dopuszcza się lokalizację przepompowni lokalnych na innych terenach w zależności od potrzeb: lokalizacje obiektów spełniać muszą warunki określone w przepisach szczególnych i odrębnych;
- 5) na terenie objętym planem dopuszcza się prowadzenie działalności produkcyjnej i usługowej powodującej powstawanie ścieków, których skład wymaga wstępnego oczyszczenia przed wprowadzeniem do kanalizacji miejskiej; dopuszczalne parametry ścieków określi dysponent sieci na podstawie przepisów odrębnych;
- 6) dopuszcza się lokalizację lokalnych obiektów i urządzeń podczyszczania ścieków poprodukcyjnych; lokalizacje obiektów i urządzeń spełniać muszą warunki określone w przepisach szczególnych i odrębnych;
- 7) uciążliwość związana z procesem gromadzenia i podczyszczania ścieków poprodukcyjnych nie może przekraczać granic nieruchomości, na której prowadzona jest działalność powodująca powstawanie ścieków;
- 8) zakazuje się gromadzenia ścieków w zbiornikach bezodpływowych; obowiązuje zakaz lokalizacji ww. zbiorników (szamb);
- 9) zakazuje się lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków komunalnych;
- 10) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i modernizację istniejących sieci oraz obiektów kanalizacji sanitarnej zlokalizowanych na obszarze objętym zmianą planu, na warunkach określonych przez ich dysponenta oraz przez obowiązujące w tym zakresie przepisy.

## **3. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:**

- 1) budowę na obszarze objętym zmianą planu systemu odprowadzania i podczyszczania ścieków deszczowych;
- 2) lokalizację na terenie oznaczonym symbolem **Kd** obiektów i urządzeń gromadzenia i podczyszczania ścieków deszczowych;
- 3) odprowadzanie do zbiorczej kanalizacji deszczowej ścieków deszczowych z powierzchni szczelnych zlokalizowanych na terenach nie wymienionych w punkcie 5)
- 4) zagospodarowywanie wód opadowych nie zanieczyszczonych we własnym zakresie, w granicach nieruchomości; zaleca się stosowanie technologii polegających na rozsączeniu w gruncie lub/i wykorzystanie do celów przeciwpożarowych;
- 5) zakazuje się odprowadzania wód opadowych nie zanieczyszczonych - z terenów oznaczonych **MN; MNP; MN,U; US; UT,G,H; RU; ZC; ZP; ZI; EG; ET; E; P; KDWP; KPR** oraz z połąci dachowych nowoprojektowanych obiektów budowlanych zlokalizowanych na pozostałych terenach - do zbiorczej kanalizacji deszczowej;
- 6) dopuszcza się odprowadzanie do gruntu ścieków deszczowych po uprzednim podczyszczeniu; podczyszczone ścieki deszczowe odpowiadać muszą parametrom określonym w przepisach szczególnych i odrębnych;
- 7) dopuszcza się na lokalizację lokalnych obiektów i urządzeń do gromadzenia i/lub podczyszczania ścieków deszczowych; lokalizacje obiektów i urządzeń spełniać muszą warunki określone w przepisach szczególnych i odrębnych;

- 8) uciążliwość związana z procesem gromadzenia i podczyszczania ścieków deszczowych nie może przekraczać granic nieruchomości, na której gromadzone i podczyszczane są te ścieki;
- 9) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i modernizację istniejących sieci oraz obiektów kanalizacji deszczowej zlokalizowanych na obszarze objętym zmianą planu, na warunkach określonych przez ich dysponenta oraz przez obowiązujące w tym zakresie przepisy.

#### **4. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:**

- 1) zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej, w uzgodnieniu z operatorem sieci oraz po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia na zasadach określonych przez operatora sieci;
- 2) ustala się wykorzystanie gazu dla pokrycia potrzeb grzewczych, technologicznych i bytowych;
- 3) zezwala się na lokalizację obiektów i urządzeń służących do indywidualnego zaopatrzenia w gaz; lokalizacje obiektów i urządzeń spełniać muszą warunki określone w przepisach szczególnych i odrębnych.
- 4) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i modernizację istniejących sieci i obiektów gazowych zlokalizowanych na obszarze objętym zmianą planu, na warunkach określonych przez ich dysponenta oraz obowiązujące w tym zakresie przepisy;

#### **5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:**

- 1) zasilanie energetyczne obszaru objętego zmianą planu z istniejącego systemu energetycznego, na warunkach określonych przez dysponenta sieci;
- 2) przewidywane minimalne zapotrzebowanie mocy przyłączeniowej – 1600kW;
- 3) lokalizację na terenach oznaczonych symbolami **1-9 E** stacji transformatorowych 20kV/0,4kV; dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych na innych terenach w zależności od potrzeb: lokalizacje obiektów spełniać muszą warunki określone w przepisach szczególnych i odrębnych;
- 4) powiązanie planowanych i istniejących stacji transformatorowych liniami kablowymi SN;
- 5) realizację wyłącznie kablowych sieci energetycznych i oświetleniowych; nie zezwala się na budowę nowych linii napowietrznych;
- 6) realizację zasilania energetycznego obiektów budowlanych i oświetlenia doziemnymi kablami nn.;
- 7) adaptację istniejących linii napowietrznych SN;
- 8) wyznaczenie strefy ochronnej od istniejących linii napowietrznych SN – po 7,50m od skrajnego przewodu; szerokość pasa ochronnego 30-35m;
- 9) zakaz lokalizacji stałych obiektów budowlanych w strefie ochronnej;
- 10) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i modernizację istniejących sieci i obiektów elektroenergetycznych zlokalizowanych na obszarze objętym zmianą planu, na warunkach określonych przez ich dysponenta oraz obowiązujące w tym zakresie przepisy.

#### **6. W zakresie budowy sieci telekomunikacyjnych ustala się:**

- 1) na obszarze objętym planem rozbudowę istniejącego systemu telekomunikacyjnego, na warunkach określonych przez dysponenta sieci;
- 2) realizację wyłącznie kablowych sieci telekomunikacyjnych; nie zezwala się na budowę linii napowietrznych;
- 3) lokalizację obiektów telekomunikacyjnych na terenie oznaczonym symbolem **ET**; dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń telekomunikacyjnych na innych terenach w zależności od potrzeb: lokalizacje obiektów spełniać muszą warunki określone w przepisach szczególnych i odrębnych;
- 4) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i modernizację istniejących sieci i obiektów telekomunikacyjnych zlokalizowanych na obszarze objętym zmianą planu, na warunkach określonych przez ich dysponenta oraz obowiązujące w tym zakresie przepisy,

## **7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:**

- 1) ustala się indywidualne ogrzewanie obiektów zlokalizowanych na obszarze objętym zmianą planu;
- 2) wykorzystanie w celach grzewczych paliw niskoemisyjnych, w tym gazu, energii elektrycznej, energii odnawialnej itp. ; zakazuje się stosowania w celach grzewczych paliw wysokoemisyjnych;
- 3) dopuszcza się lokalizację wolnostojących, dobudowanych lub wbudowanych obiektów grzewczych przystosowanych do spalania paliw niskoemisyjnych; lokalizacje obiektów spełniać muszą warunki określone w przepisach szczególnych i odrębnych.
- 4) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i modernizację istniejących sieci ciepłowniczych i obiektów grzewczych zlokalizowanych na obszarze objętym zmianą planu, na warunkach określonych przez obowiązujące w tym zakresie przepisy.

## **8. W zakresie gospodarki odpadami stałymi ustala się:**

- 1) zasadę zorganizowanego systemu gromadzenia i usuwania odpadów komunalnych zgodnie z obowiązującym gminnym planem gospodarki odpadami;
- 2) postępowanie z odpadami zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i odrębnymi a w szczególności :
  - a) ustala się czasowe gromadzenie odpadów , w tym odpadów niebezpiecznych w odpowiednich pojemnikach zlokalizowanych w granicach nieruchomości.
  - b) czasowe magazynowanie odpadów odbywać się musi z zachowaniem warunków zabezpieczających środowisko przed zanieczyszczeniem. Odpady niebezpieczne gromadzone być muszą w osobnych , szczelnych i odpowiednio oznakowanych pojemnikach wykonanych z materiałów nie reagujących z gromadzonymi odpadami. Ich lokalizacja wykluczać musi dostęp osób postronnych.
  - c) w celu dalszej przeróbki odpadów - odzysku lub unieszkodliwiania, ustala się ich wywóz poza obszar objęty zmianą planu, przez odpowiednie wyznaczone do tego celu podmioty posiadające stosowne, przewidziane prawem zezwolenia .

## **Rozdział X**

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenu w zakresie obowiązku zapewnienia dostępności terenów i obiektów osobom niepełnosprawnym**

#### **§ 16**

1. Realizacja ustaleń planu w zakresie zagospodarowania terenów i realizacji budynków winna uwzględniać potrzeby osób niepełnosprawnych;
2. Nakazuje się lokalizowanie urządzeń dla niepełnosprawnych w granicach działki;
3. Nakazuje się lokalizację przejść pieszych w poziomie jezdni z różnicami poziomów niwelowanymi pochylniami o nachyleniu zgodnym z obowiązującymi przepisami;
4. Nakazuje się wyposażenie przejść pieszych, w zależności od natężenia ruchu, w sygnalizację wizualną, świetlną i akustyczną;

## **Rozdział XI**

### **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów**

#### **§ 17**

1. Na terenie objętym planem ustala się zakaz lokalizacji nowych budynków tymczasowych w postaci obiektów blaszanych i kontenerowych;
2. Zakazuje się realizacji zabudowy kubaturowej na terenie strefy korytarza elektroenergetycznego o szerokości 7,5m od osi słupa wzdłuż linii napowietrznych po obu stronach, do czasu wykonania linii kablowej;
3. Dopuszcza się wykorzystanie terenów w sposób dotychczasowy, do czasu ich zagospodarowania zgodnego z przeznaczeniem w planie;
4. Dopuszcza się zabudowanie terenów obiektami tymczasowymi, jeżeli ich budowa jest niezbędna dla prawidłowego wykorzystania terenów, ale nie dłużej niż na okres 5 lat;

## **Rozdział XII Przepisy końcowe**

### **§ 18**

#### **Ustalenie stawek procentowych:**

Na podstawie art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów przeznaczonych do zagospodarowania ustala się następujące stawki procentowe służące naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości:

- 1) tereny zabudowy z funkcją mieszkaniową - 30 %;
- 2) tereny pozostałe - 30 %;

### **§ 19**

Skreślony

### **§ 20**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Żary.

### **§ 21**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej miasta Żary i wywieszeniu na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Żarach.