

UCHWAŁA Nr
Rady Gminy Żagań
z dnia 2021r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach Gorzupia i Gorzupia Dolna

*Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2021r. poz. 1372) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2021r. poz. 741 z późn. zm.), w związku z Uchwałą Rady Gminy Żagań Nr XIX/142/20 z dnia 17 czerwca 2020r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach Gorzupia i Gorzupia Dolna, zmienioną Uchwałą Rady Gminy Żagań Nr XXXII/210/21 z dnia 15 czerwca 2021r., **uchwala się, co następuje:***

- § 1. 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębach Gorzupia i Gorzupia Dolna nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żagań, uchwalonego Uchwałą Rady Gminy Żagań Nr XIX/141/20 z dnia 17 czerwca 2020r.
2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębach Gorzupia i Gorzupia Dolna, zwany dalej planem.
3. Integralnymi częściami uchwały są:
- 1) rysunek planu będący załącznikiem graficznym, w skali 1:2000 – załącznik Nr 1,
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – załącznik Nr 2,
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik Nr 3,
 - 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – załącznik Nr 4.

§ 2. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) szerokości elewacji frontowej – należy przez to rozumieć szerokość elewacji budynku, wiaty, znajdującej się od strony frontu działki, tj. tej granicy działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd na działkę, liczoną jako długość linii prostej łączącej dwa najdalej oddalone od siebie punkty w widoku budynku, wiaty, od strony frontu działki,
 - 2) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem literowym i literowo-cyfrowym,
 - 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która wyznacza obszar przeznaczony pod realizację zabudowy kubaturowej nadziemnej. Dopuszcza się, poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, budowę: ogrodzeń, wiat śmietnikowych oraz infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów, parkingów,
 - 4) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć sieci, urządzenia i związane z nimi obiekty: wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, ciepłownicze, telekomunikacyjne, melioracji, gazownicze, gospodarowania odpadami,
 - 5) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
 - 6) wiacie – należy przez to rozumieć lekką budowlę, posiadającą dach, nie obudowaną ze wszystkich stron ścianami lub nawet w ogóle ścian pozbawioną, której celem jest ochrona miejsca lub rzeczy przed oddziaływaniem atmosferycznym.
2. Pojęcia nie zdefiniowane w ust. 1 należy rozumieć jak w obowiązujących przepisach odrębnych.

Rozdział 1
Przeznaczenie terenów

§ 3. 1. Na rysunku planu wyznacza się tereny o symbolu i przeznaczeniu:

- 1) **WS1** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych – rzeka Bóbr,
- 2) **WS2** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych – zbiorniki wodne,
- 3) **MR** – tereny zabudowy zagrodowej,
- 4) **KD-D** – tereny publicznych dróg dojazdowych,
- 5) **KD-L** – tereny publicznych dróg lokalnych,
- 6) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych,

- 7) **R,WS** – tereny rolne z dopuszczeniem lokalizowania zbiorników wodnych,
 - 8) **PG,U** – tereny powierzchniowej eksploatacji kopaliny - kruszywa naturalnego, tereny usług turystyki, rekreacji, wypoczynku i obsługi ludności,
 - 9) **Wm** – tereny budowy przeciwpowodziowych – wał przeciwpowodziowy,
 - 10) **ZL** – tereny lasów,
 - 11) **U** – tereny sportu, rekreacji, usług turystyki, wypoczynku i obsługi ludności,
 - 12) **R,WS,PG** - tereny rolne z dopuszczeniem lokalizowania zbiorników wodnych, tereny powierzchniowej eksploatacji kopaliny - kruszywa naturalnego.
2. Ustala się przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 2

Zasady ochrony środowiska, przyrody.

Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych

- § 4. 1.** Zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wskazanych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, inwestycji związanych z eksploatacją i przerobem kopaliny oraz innych inwestycji wskazanych w uchwale.
2. Zakazuje się lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych, za wyjątkiem zakładu przerobczego.
 3. Zakazuje się lokalizowania instalacji wykorzystujących energię otrzymywaną z wiatru, biomasy, biogazu, biogazu rolniczego oraz z biopłynów, w rozumieniu przepisów o odnawialnych źródłach energii.
 4. Dopuszcza się lokalizowanie instalacji wykorzystujących energię promieniowania słonecznego niewymagających wyznaczenia oraz ustanowienia stref ochronnych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy o maksymalnej mocy określonej w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
 5. Dla instalacji, o których mowa w ust. 4 ustala się:
 - 1) zakaz lokalizowania:
 - a) w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią Q10%,
 - b) w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią Q1% przy znacznych głębokościach zalewu, tj. powyżej 0,5m,
 - 2) nakaz montażu paneli fotowoltaicznych na rzędnej przewyższającej o co najmniej 0,30m rzędną zwierciadła wody Q1%,
 - 3) nakaz zabezpieczenia konstrukcji nośnej przed skutkami powodzi poprzez zastosowanie materiałów budowlanych o ograniczonej nasiąkliwości i odpornych na działanie wody, z uwzględnieniem odpowiedniego posadowienia i zabezpieczenia stelaży, na których montowane będą montowane panele fotowoltaiczne przed uszkodzeniem na skutek obciążeń dodatkowych, działających na obiekty w czasie powodzi, w tym w wyniku wyporu gruntu,
 - 4) nakaz realizacji infrastruktury technicznej związanej z funkcjonowaniem farmy fotowoltaicznej z zastosowaniem rozwiązań technicznych umożliwiających ich usunięcie lub zabezpieczenie przed skutkami powodzi oraz zastosowania ażurowego ogrodzenia terenu inwestycji, z możliwością szybkiego demontażu w przypadku wystąpienia zagrożenia powodziowego.
- § 5. 1.** Ustala się odprowadzanie wód opadowych z połaci dachowych obiektów budowlanych do gruntu na własnej nieruchomości oraz zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony wód i ziemi przed zanieczyszczeniami, w tym dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych do celów własnych.
2. Ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych i terenów, na których może dojść do ich zanieczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- § 6.** W zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem zakazuje się odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych, do ziemi i wód powierzchniowych, za wyjątkiem płukania kruszywa z wykorzystaniem wody z wyrobiska w obiegu zamkniętym bez stosowania dodatkowych środków chemicznych.
- § 7.** W celu określenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku wyznacza się tereny objęte ochroną przed hałasem, zgodnie z przepisami o ochronie środowiska:
- 1) tereny o symbolu MR jako tereny zabudowy zagrodowej,
 - 2) tereny o symbolu U jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe.

- § 8.** Ustala się stosowanie do celów grzewczych źródeł energii spełniających parametry środowiskowe, w tym źródeł energii odnawialnej, za wyjątkiem źródeł i urządzeń, o których mowa w § 4 ust. 3 i 4.
- § 9.** 1. Na terenach objętych ochroną w ramach sieci obszarów chronionych Natura 2000 obowiązują zasady gospodarowania określone w przepisach dotyczących ochrony przyrody.
2. Na terenach objętych ochroną w ramach Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązują zasady gospodarowania określone w przepisach ustanawiających te obszary.
- § 10.** 1. W granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią:
1) na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (Q1%), wskazanych na rysunku planu,
2) na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% (Q10%), wskazanych na rysunku planu,
3) obszary między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano wał przeciwpowodziowy, wskazanych na rysunku planu,
obowiązują zasady zagospodarowania wynikające z przepisów Prawa wodnego i uchwał.
2. Ustala się realizację inwestycji na obszarach, o których mowa w ust. 1, zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne.
3. W odległości 50m od stopy wału przeciwpowodziowego (strona odpowietrzna i odwodna) obowiązują przepisy ustawy Prawo wodne. Zasady uzyskania ewentualnego odstępstwa od zakazów reguluje ustawa Prawo wodne.
- § 11.** 1. W granicach złóż kruszywa naturalnego, wskazanych na rysunku planu, obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu, wynikające z przepisów Prawa geologicznego i górniczego i uchwał.
2. Wyznacza się pasy ochronne w złożach kruszywa naturalnego:
1) od terenów o symbolu ZL i od lasów położonych poza obszarem planu przy jego granicy – 15m,
2) od terenów o symbolu WS1 – 50m,
3) od napowietrznej linii elektroenergetycznej SN – 10m,
4) od dróg publicznych o symbolach KD-D, KD-L oraz dróg publicznych położonych poza obszarem planu przy jego granicy – 10m,
na których obowiązują zasady gospodarowania określone w przepisach odrębnych w zakresie wydobycia kopalin i w ustaleniach uchwały.
3. Dopuszcza się zmianę szerokości pasów ochronnych zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie wydobycia kopalin
4. W granicach obszarów i terenów górniczych, wskazanych na rysunku planu, obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu, wynikające z przepisów ustanawiających te obszary i uchwał.
- § 12.** Nie wyznacza się terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, ze względu na brak:
1) udokumentowanych zbiorników wód podziemnych,
2) obszarów osuwania się mas ziemnych,
3) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa,
4) innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, za wyjątkiem obszarów, których mowa w § 9, § 10, § 11.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego

- § 13.** 1. Wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy od 6m do 20m, wymiarowane na rysunku planu, wymiary podano w metrach.
2. Linie zabudowy nie wykazane na rysunku planu muszą być zgodne z przepisami techniczno-budowlanymi.
- § 14.** 1. Na wykończenie elewacji budynków ustala się stosowanie: drewna, tynków, cegły licowej, ceramicznych materiałów licowych, kamienia naturalnego.
2. W zakresie kształtowania kolorystyki budynków ustala się stosowanie kolorów pastelowych tj. niejaskrawych.

3. W zakresie kształtowania kolorystyki dachów ustala się stosowanie pokrycia dachowego w odcieniach brązu, czerwieni, szarości, grafitu.

§ 15. Lokalizowanie obiektów stałych lub czasowych o wysokości równej i większej niż 50m n.p.t. musi się odbywać zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 16. W przypadku odkrycia w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, zastosowanie mają przepisy odrębne w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 17. 1. Obejmuje się ochroną zabytki archeologiczne – stanowiska archeologiczne, wykazane na rysunku planu.

2. Zabytki archeologiczne, o których mowa w ust. 1 oraz inne ujawnione przedmioty o cechach zabytku, należy uwzględnić przy zagospodarowaniu terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Rozdział 5

Kształtowanie przestrzeni publicznej

§ 18. 1. Ustala się przestrzenie publicznie dostępne:

- 1) tereny publicznych dróg lokalnych o symbolu KD-L,
- 2) tereny publicznych dróg dojazdowych o symbolu KD-D,
- 3) tereny dróg wewnętrznych o symbolu KDW.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1:

- 1) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych,
- 2) dopuszcza się:
 - a) realizację elementów małej architektury, infrastruktury, związanych z wyposażeniem tych terenów oraz wykonywaniem zadań w ramach realizacji inwestycji celu publicznego,
 - b) lokalizowanie infrastruktury technicznej,
 - c) realizację obiektów małej architektury i innych urządzeń związanych z funkcją drogi oraz poprawy bezpieczeństwa na tej drodze.

§ 19. W obszarze planu nie występują przestrzenie publiczne, o których mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 6

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **WS1** ustala się przeznaczenie: tereny wód powierzchniowych śródlądowych – rzeka Bóbr.

2. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) utrzymanie w dotychczasowym użytkowaniu,
 - 2) zasady zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 3) obowiązek zachowania swobodnego przepływu wód,
 - 4) dopuszczenie lokalizowania urządzeń związanych z funkcjonowaniem rzeki, w tym budowli przeciwpowodziowych, urządzeń wodnych.
3. Dojazd do terenu zlokalizowany jest poza obszarem objętym planem.

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **WS2** ustala się przeznaczenie: tereny wód powierzchniowych śródlądowych – zbiorniki wodne.

2. Ustala się rolne wykorzystanie zbiorników wodnych.

3. Dopuszcza się:

- 1) możliwość rekreacyjnego wykorzystania zbiorników wodnych,
- 2) lokalizowanie pływających platform.

4. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się możliwość lokalizowania urządzeń wodnych, w tym pomostów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Ustala się dojazd od dróg publicznych, dróg wewnętrznych.

- § 22.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MR** ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy zagrodowej.
2. Na terenach szczególnego zagrożenia powodzią:
 - 1) Q10% ustala się zakaz zabudowy, rozbudowy,
 - 2) Q1% ustala się zakaz zabudowy, rozbudowy przy znacznych głębokościach zalewu, tj. powyżej 0,5m.
 3. Ustala się zakaz zmiany przeznaczenia na cele mieszkaniowe budynków o innej funkcji.
 4. W obszarze szczególnego zagrożenia powodzią Q1%, w przypadku innym niż określony w ust. 2 pkt 2, w zakresie kształtowania zabudowy ustala się:
 - 1) maksymalną wysokość zabudowy dla budynku mieszkalnego:
 - a) 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) 6,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
 - c) 10,0m do głównej kalenicy dachu,
 - 2) maksymalną wysokość zabudowy dla budynku gospodarczego służącego prowadzeniu działalności rolniczej, w tym wiat:
 - a) 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) 7,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
 - c) 12,0m do głównej kalenicy dachu,
 - 3) dachy dwuspadowe, wielospadowe, pokryte dachówką lub innymi materiałami drobnowymiarowymi, dopuszcza się lukarny,
 - 4) kąt nachylenia głównych połaci dachu:
 - a) dla budynku mieszkalnego 30°-45°,
 - b) dla budynku gospodarczego służącego prowadzeniu działalności rolniczej 10°-40°,
 - 5) dla budynku mieszkalnego dopuszczenie dachu płaskiego nad garażem, w tym w formie tarasu,
 - 6) maksymalną szerokość elewacji frontowej:
 - a) dla budynku mieszkalnego - 20m,
 - b) dla budynku gospodarczego służącego prowadzeniu działalności rolniczej – 35m,
 - 7) dopuszczenie przebudowy obiektów, zgodnie z ustaleniami uchwały,
 - 8) zakaz realizacji podpiwniczenia budynków,
 - 9) obowiązek wyniesienia poziomu parteru ponad poziom wód powodziowych Q1%,
 - 10) obowiązek zastosowania wodoodpornych lub mało wrażliwych na wodę materiałów,
 - 11) obowiązek zabezpieczenia wszelkich obiektów infrastruktury technicznej przed uszkodzeniami w czasie powodzi.
 5. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:
 - 1) powierzchnię zabudowy:
 - a) minimalną 1% powierzchni działki,
 - b) maksymalną 30% powierzchni działki,
 - 2) intensywność zabudowy:
 - a) minimalną 0,01,
 - b) maksymalną 0,9,
 - 3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 40%,
 - 4) dopuszczenie lokalizowania:
 - a) budynków gospodarczych, garażowych lub o funkcji mieszanej, wiat, nie związanych z prowadzeniem działalności rolniczej, o maksymalnej powierzchni zabudowy 40m² i maksymalnej wysokości 3,5m do najwyższego gzymsu/okapu i 6m do kalenicy dachu,
 - b) infrastruktury technicznej,
 - c) obiektów małej architektury, ogrodzeń,
 - d) miejsc postojowych,
 6. Ustala się dojazd od publicznej drogi dojazdowej o symbolu KD-D poprzez teren o symbolu R,WS.
 7. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 1000m².

- § 23.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **R,WS** ustala się przeznaczenie: tereny rolne z dopuszczeniem lokalizowania zbiorników wodnych.
2. Dopuszcza się realizację funkcji wynikających z kierunku rekultywacji terenu: funkcji leśnej, rekreacyjno-wypoczynkowej, turystycznej.
 3. Ustala się realizację zbiorników wodnych:
 - 1) służących celom, o których mowa w przepisach odrębnych w zakresie Obszaru Chronionego Krajobrazu – na Obszarze Chronionego Krajobrazu,
 - 2) rekreacyjnych, retencyjnych - poza Obszarem Chronionego Krajobrazu.
 4. Ustala się zakaz zabudowy, za wyjątkiem elementów zagospodarowania tymczasowego, o których mowa w § 43 ust. 2.
 5. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizowania infrastruktury technicznej,
- 2) dopuszczenie realizacji obiektów małej architektury i urządzeń sanitarnych przenośnych, towarzyszących funkcji rekreacyjnej, turystycznej,
- 3) dopuszczenie realizacji budowli przeciwpowodziowych, w tym wałów przeciwpowodziowych, urządzeń wodnych, urządzeń melioracji wodnych, a na zbiornikach wodnych pomostów,
- 4) intensywność zabudowy 0,0,
- 5) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 100%.
6. Ustala się dojazd od dróg publicznych, dróg wewnętrznych.

§ 24. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **PG,U** ustala się przeznaczenie: tereny powierzchniowej eksploatacji kopaliny - kruszywa naturalnego, tereny usług turystyki, rekreacji, wypoczynku i obsługi ludności.

2. W ramach wyznaczonej funkcji usług turystyki, rekreacji, wypoczynku i obsługi ludności ustala się możliwość lokalizowania: terenowych obiektów sportowych, boisk do gier zespołowych, placów zabaw, kortów tenisowych itp., zieleni niskiej w formie skwerów i zieleńców, tymczasowych samochodowych punktów gastronomicznych, mobilnych przyrzep gastronomiczno-handlowych, wiat rekreacyjnych, pól namiotowych z budynkami z urządzeniami sanitarnymi oraz innych obiektów związanych z turystyką i rekreacją wodną.
3. Na terenach szczególnego zagrożenia powodzią:
 - 1) Q10% ustala się zakaz zabudowy i lokalizowania obiektów, o których mowa w ust.2,
 - 2) Q1% ustala się zakaz zabudowy i lokalizowania obiektów, o których mowa w ust.2, przy znacznych głębokościach zalewu, tj. powyżej 0,5m.
4. W ramach wyznaczonej funkcji powierzchniowej eksploatacji kopaliny - kruszywa naturalnego ustala się możliwość lokalizowania:
 - 1) zakładu przerobczego i infrastruktury technicznej w zależności od kontynuacji wydobycia, zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi i w zakresie wydobycia kopalin,
 - 2) obiektów, urządzeń budowlanych i infrastruktury technicznej związanych z potrzebami eksploatacji powierzchniowej, zgodnie z przepisami odrębnymi zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi i w zakresie wydobycia kopalin,
 - 3) tymczasowych obiektów i infrastruktury technicznej zaplecza kopalni z pomieszczeniami socjalno-biurowymi, gospodarczymi i innymi związanymi z potrzebami prowadzonej działalności górniczej, zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi.
5. Dla obiektów, o których mowa w ust. 2 i ust. 4 ustala się obowiązek realizacji w technologii uwzględniającej możliwość wystąpienia zagrożenia zalaniem wodami powodziowymi z zastosowaniem wodoodpornych lub mało wrażliwych na wodę materiałów i zabezpieczeniem wszelkich obiektów infrastruktury technicznej przed uszkodzeniami w czasie powodzi.
6. Dopuszcza się realizację funkcji wynikających z kierunku rekultywacji terenu: funkcji leśnej, rolnej, wód powierzchniowych śródlądowych:
 - 1) zbiorników wodnych, służących celom, o których mowa w przepisach odrębnych w zakresie Obszaru Chronionego Krajobrazu – na Obszarze Chronionego Krajobrazu,
 - 2) zbiorników wodnych rekreacyjnych, retencyjnych - poza Obszarem Chronionego Krajobrazu.
7. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:
 - 1) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) 1 kondygnacja nadziemna,
 - b) 3,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
 - c) 6,0m do głównej kalenicy dachu,
 - 2) dachy dwuspadowe, wielospadowe, pokryte dachówką lub innymi materiałami drobnowymiarowymi, o kącie nachylenia głównych połaci dachu 30°÷50°,
 - 3) maksymalną szerokość elewacji frontowej 50,0m.
8. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:
 - 1) powierzchnię zabudowy:
 - a) minimalną 1% powierzchni działki,
 - b) maksymalną 15% powierzchni działki,
 - 2) intensywność zabudowy:
 - a) minimalną 0,01,
 - b) maksymalną 0,15,
 - 3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 70%,
 - 4) dopuszczenie:
 - a) lokalizowania infrastruktury technicznej,
 - b) realizacji obiektów małej architektury towarzyszących funkcji rekreacyjnej, turystycznej,
 - c) realizacji budowli przeciwpowodziowych, w tym wałów przeciwpowodziowych, urządzeń wodnych, urządzeń melioracji wodnych, pomostów do obsługi zbiorników wodnych.
9. Ustala się dojazd od dróg publicznych, dróg wewnętrznych.

- § 25.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **Wm** ustala się przeznaczenie: tereny budowlane przeciwpowodziowe – wał przeciwpowodziowy.
2. W zakresie zagospodarowania terenu obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu, wynikające z przepisów ustawy Prawo wodne i ustaleń uchwały.
 3. Ustala się dojazd od publicznej drogi lokalnej o symbolu KD-L poprzez drogi wewnętrzne o symbolu KDW.
 4. W zakresie dróg dojazdowych do wałów przeciwpowodziowych ustala się obowiązek przystosowania do poruszania się ciężkiego sprzętu.

- § 26.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZL** ustala się przeznaczenie: tereny lasów.
2. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:
 - 1) zakaz zabudowy budynkami, w tym budynkami tymczasowymi,
 - 2) intensywność zabudowy 0,0,
 - 3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 100%.
 3. Ustala się dojazd od dróg wewnętrznych o symbolu KDW poprzez teren o symbolu Wm.

- § 27.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **U** ustala się przeznaczenie: tereny sportu, rekreacji, usług turystyki, wypoczynku i obsługi ludności.
2. W ramach wyznaczonej funkcji ustala się możliwość lokalizowania:
 - 1) usług hotelarstwa, gastronomii, centrum konferencyjnego, usług kultury i innych usług do obsługi ludności,
 - 2) terenowych obiektów sportowych, boisk do gier zespołowych, placów zabaw, kortów tenisowych, zieleni urządzonej,
 - 3) zbiorników wodnych.
 3. Na terenach szczególnego zagrożenia powodzią:
 - 1) Q10% ustala się zakaz zabudowy i lokalizowania obiektów, o których mowa w ust.2 pkt 2,
 - 2) Q1% ustala się zakaz zabudowy i lokalizowania obiektów, o których mowa w ust.2 pkt 2, przy znacznych głębokościach zalewu, tj. powyżej 0,5m.
 4. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:
 - 1) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) 3 kondygnacje nadziemne, dopuszcza się podpiwniczenie,
 - b) 10,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
 - c) 14,0m do głównej kalenicy dachu,
 - 2) dachy dwuspadowe, wielospadowe, pokryte dachówką lub innymi materiałami drobnowymiarowymi, o kącie nachylenia głównych połaci dachu 30°+50°,
 - 3) dopuszczenie dachów płaskich w formie tarasu,
 - 4) maksymalną szerokość elewacji frontowej 80,0m,
 - 5) zakaz realizacji podpiwniczenia budynków,
 - 6) obowiązek wyniesienia poziomu parteru ponad poziom wód powodziowych Q1%,
 - 7) obowiązek zastosowania wodoodpornych lub mało wrażliwych na wodę materiałów,
 - 8) w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią Q1%, w przypadku innym niż określony w ust. 3 pkt 2, obowiązek zabezpieczenia wszelkich obiektów infrastruktury technicznej oraz obiektów, o których mowa w ust. 2 pkt 2, przed uszkodzeniami w czasie powodzi.
 5. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:
 - 1) powierzchnię zabudowy:
 - a) minimalną 1% powierzchni działki,
 - b) maksymalną 40% powierzchni działki,
 - 2) intensywność zabudowy:
 - a) minimalną 0,01,
 - b) maksymalną 1,60,
 - 3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 40%,
 - 4) dopuszczenie lokalizowania:
 - a) infrastruktury technicznej,
 - b) obiektów małej architektury, ogrodzeń,
 - c) miejsc postojowych.
 6. Ustala się dojazd od publicznej drogi dojazdowej o symbolu KD-D.
 7. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 1000m².

- § 28.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **R,WS,PG** ustala się przeznaczenie: tereny rolne z dopuszczeniem lokalizowania zbiorników wodnych, tereny powierzchniowej eksploatacji kopaliny - kruszywa naturalnego.

2. W ramach wyznaczonej funkcji powierzchniowej eksploatacji kopaliny ustala się możliwość lokalizowania:
 - 1) zakładu przerobczego i infrastruktury technicznej w zależności od kontynuacji wydobycia, zgodnie z przepisami odrębnymi zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi i w zakresie wydobycia kopaliny,
 - 2) obiektów, urządzeń budowlanych i infrastruktury technicznej związanych z potrzebami eksploatacji powierzchniowej, zgodnie z przepisami odrębnymi zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi i w zakresie wydobycia kopaliny,
 - 3) tymczasowych obiektów i infrastruktury technicznej zaplecza kopalni z pomieszczeniami socjalno-biurowymi, gospodarczymi i innymi związanymi z potrzebami prowadzonej działalności górniczej, zgodnie z przepisami odrębnymi zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi.
3. Dla obiektów, o których mowa w ust. 2 ustala się obowiązek realizacji w technologii uwzględniającej możliwość wystąpienia zagrożenia zalaniem wodami powodziowymi z zastosowaniem wodoodpornych lub mało wrażliwych na wodę materiałów i zabezpieczeniem wszelkich obiektów infrastruktury technicznej przed uszkodzeniami w czasie powodzi.
4. Dopuszcza się realizację funkcji wynikających z kierunku rekultywacji terenu: funkcji leśnej, rolnej, wód powierzchniowych śródlądowych:
 - 1) zbiorników wodnych, służących celom, o których mowa w przepisach odrębnych w zakresie Obszaru Chronionego Krajobrazu – na Obszarze Chronionego Krajobrazu,
 - 2) zbiorników wodnych rekreacyjnych, retencyjnych - poza Obszarem Chronionego Krajobrazu.
5. Ustala się zakaz zabudowy, za wyjątkiem obiektów, o których mowa w ust. 2.
6. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:
 - 1) dopuszczenie lokalizowania infrastruktury technicznej,
 - 2) dopuszczenie realizacji budowli przeciwpowodziowych, w tym wałów przeciwpowodziowych, urządzeń wodnych, urządzeń melioracji wodnych, pomostów do obsługi zbiorników wodnych,
 - 3) dopuszczenie realizacji obiektów małej architektury i urządzeń sanitarnych przenośnych, towarzyszących funkcji rekreacyjnej, turystycznej,
 - 4) intensywność zabudowy 0,0,
 - 5) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 100%.
7. Ustala się dojazd od publicznej drogi lokalnej o symbolu KD-L, od drogi wewnętrznej o symbolu KDW.

§ 29. 1. Ustala się wskaźniki minimalnej liczby miejsc postojowych:

- 1) dla terenu o symbolu MR – 2 miejsca postojowe na 1 budynek mieszkalny, w tym garaż,
- 2) dla terenu o symbolu R,WS,PG – 1 miejsce postojowe,
- 3) dla terenów o symbolu PG,U:
 - a) dla pola namiotowego - w ilości minimalnej odpowiadającej liczbie stanowisk przewidzianych dla namiotów i kempingów,
 - b) w trakcie wydobycia – 2 miejsca postojowe,
- 4) dla terenu o symbolu U:
 - a) dla hoteli i pensjonatów – w ilości minimalnej odpowiadającej liczbie pokoi przeznaczonych do wynajęcia i 4 miejsca postojowe, dodatkowo należy zapewnić co najmniej 1 miejsce postojowe dla autobusu – wydzielone lub wymienne z miejscami dla samochodów osobowych,
 - b) dla usług gastronomii – 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 30m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla centrum konferencyjnego - 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej,
 - d) dla pozostałych obiektów usługowych oraz innych obiektów związanych z obsługą ludności – 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 30m² powierzchni użytkowej przeznaczonej pod usługi,
 - e) dla funkcji rekreacyjnej, turystycznej – 1 miejsce postojowe na działkę.
2. Ustala się liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - 1) w ramach budowanych parkingów na terenach innych niż drogi publiczne, w liczbie minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 15 miejsc, przy czym obowiązek realizacji pierwszego miejsca następuje powyżej 10 stanowisk parkingowych, sposób ich realizacji - w formie parkingu terenowego,
 - 2) na terenach dróg publicznych - zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Ustala się obowiązek lokalizowania miejsc postojowych w granicach działki.

§ 30. W zagospodarowaniu terenu ustala się obowiązek zapewnienia potrzeb i dostępności osobom niepełnosprawnym, osobom ze szczególnymi potrzebami z uwzględnieniem przepisów techniczno-budowlanych.

Rozdział 7

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 31. Nie wyznacza się terenów wymagających obowiązkowego przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości przed przystąpieniem do realizacji ustaleń planu.

§ 32. 1. Ustala się minimalną powierzchnię działki 30m².

2. Ustala się minimalną szerokość frontu działki 6,0m.

3. Ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego na 90° z dopuszczalną tolerancją 30°.

4. Dopuszcza się wydzielenie działek o parametrach mniejszych niż określone w ust. 1-3 przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną.

Rozdział 8

Systemy komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 33. 1. Ustala się lokalizowanie infrastruktury technicznej w granicach terenu objętego planem.

2. Dla infrastruktury technicznej należy zapewnić pasy eksploatacyjne o szerokościach uzależnionych od średnicy i typu sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dla napowietrznych linii elektroenergetycznych są to strefy ograniczonego użytkowania, na których obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie poszczególnych sieci i infrastruktury technicznej.

3. Na trasach przebiegu sieci infrastruktury technicznej oraz w granicach strefy ograniczonego użytkowania oraz pasów eksploatacyjnych infrastruktury:

1) zakazuje się:

a) nasadzeń drzew i krzewów wyższych niż 1,0 m,

b) lokalizacji obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej,

c) lokalizacji urządzeń reklamowych wymagających fundamentowania,

2) dopuszcza się lokalizację:

a) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,

b) zieleni niskiej o wysokości maksymalnie 1,0 m.

4. Ustala się zapewnienie swobodnego dostępu do infrastruktury technicznej.

5. Ustala się obowiązek realizacji infrastruktury technicznej w technologii uwzględniającej możliwość wystąpienia zagrożenia zalaniem wodami powodziowymi z zastosowaniem wodoodpornych lub mało wrażliwych na wodę materiałów i zabezpieczeniem wszelkich obiektów infrastruktury technicznej przed uszkodzeniami w czasie powodzi.

§ 34. 1. Ustala się zasilanie w energię elektryczną z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej, urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł z instalacji wykorzystujących energię promieniowania słonecznego oraz pomp ciepła, produkowaną na potrzeby własne, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dopuszcza się lokalizowanie stacji transformatorowych.

3. Dla działek przeznaczonych pod lokalizację stacji transformatorowych ustala się:

1) minimalne wymiary działki:

a) dla stacji słupowych 3x3m,

b) dla stacji kompaktowych 6x7m,

2) zapewnienie dojazdu do obiektu drogą utwardzoną o szerokości minimum 3,5m lub bezpośrednio z drogi przylegającej.

4. Dopuszcza się lokalizowanie stacji transformatorowych w odległości 1,5m od granicy działki.

5. Wyznacza się strefę ograniczonego użytkowania od napowietrznej linii elektroenergetycznej dystrybucyjnej SN – 10m od osi linii w każdą stronę, w obrębie której obowiązują zasady i ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu, określone w przepisach odrębnych i w uchwale.

6. Dopuszcza się możliwość rozbudowy, przebudowy, skablowania linii elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 35. 1. Ustala się gromadzenie odpadów stałych zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się zasady gospodarowania odpadami niebezpiecznymi i innymi niż niebezpieczne zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 36. Ustala się obsługę w zakresie telekomunikacji zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 37. 1. Ustala się zaopatrzenie w wodę z gminnego systemu wodociągowego.

2. Do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych źródeł.
3. Dopuszcza się zaopatrzenie w wodę do celów technologicznych z wyrobisk eksploatacyjnych.
4. Istniejące indywidualne ujęcia wody wyłączone z eksploatacji należy zlikwidować zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 38. 1. Ustala się odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej.

2. Do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz tam gdzie to jest niemożliwe lub nieuzasadnione – w oparciu o urządzenia i obiekty tymczasowe przenośne.
3. Ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z ustaleniami § 5.
4. Ustala się odprowadzenie ścieków przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 39. Ustala się zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 40. Ustala się zaopatrzenie w ciepło zgodnie z ustaleniami § 8.

§ 41. 1. Wyznacza się tereny układu komunikacyjnego, na który składają się tereny o symbolach:

- 1) **KD-L** – tereny publicznych dróg lokalnych, zgodnie z rysunkiem planu, o szerokościach w liniach rozgraniczających od 3,5m do 15m,
 - 2) **KD-D** – tereny publicznych dróg dojazdowych, zgodnie z rysunkiem planu, o szerokościach w liniach rozgraniczających od 7m do 10m,
 - 3) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych, zgodnie z rysunkiem planu, o szerokościach w liniach rozgraniczających od 2,5m do 10m.
2. Na terenach o symbolach KD-L, KD-D, KDW dopuszcza się eksploatację kopaliny i nakazuje się odtworzenie przebiegu dróg po zakończeniu eksploatacji.
 3. W trakcie eksploatacji kopaliny ustala się obowiązek zapewnienia ciągłości ruchu drogowego w tymczasowym, nowym przebiegu drogi.
 4. W liniach rozgraniczających tereny publicznych dróg lokalnych, publicznych dróg dojazdowych i dróg wewnętrznych dopuszcza się lokalizowanie: chodników, ścieżek rowerowych, infrastruktury technicznej, urządzeń związanych z bezpieczeństwem ruchu drogowego i porządku publicznego, obiektów do obsługi komunikacji zbiorowej.
 5. Dla terenów o symbolu KDW dopuszcza się prowadzenie ruchu pieszego i rowerowego w obrębie jezdni.
 6. W obszarze planu dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych w ramach funkcji rekreacyjnej, turystycznej.

Rozdział 9

Tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu

§ 42. Na terenach, dla których plan przewiduje inne, niż dotychczasowe, użytkowanie mogą być budowane obiekty tymczasowe, jeżeli ich realizacja jest niezbędna do prawidłowego wykorzystania gruntów lub obiekty, które będą mogły być adaptowane do przyszłego, zgodnego z planem, użytkowania. Lokalizacja tych obiektów winna odbywać się zgodnie z ustaleniami uchwały.

§ 43. 1. Jako tymczasowe zagospodarowanie, do czasu wyeksploatowania, na terenach o symbolach: R,WS, KDW, KD-D, KD-L, U, PG,U, R,WS,PG, WS2, ustala się eksploatację kopaliny.

2. Na terenach, których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizowanie, zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi i w zakresie wydobywania kopaliny:
 - 1) zakładu przerobczego i infrastruktury technicznej w zależności od kontynuacji wydobywania,
 - 2) obiektów, urządzeń budowlanych i infrastruktury technicznej związanych z potrzebami eksploatacji powierzchniowej,
 - 3) tymczasowych obiektów i infrastruktury technicznej zaplecza kopalni z pomieszczeniami socjalno-biurowymi, gospodarczymi i innymi związanymi z potrzebami prowadzonej działalności górniczej, zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi.
3. Dla obiektów, o których mowa w ust. 2 ustala się obowiązek realizacji w technologii uwzględniającej możliwość wystąpienia zagrożenia zalaniem wodami powodziowymi z zastosowaniem wodoodpornych lub mało wrażliwych na wodę materiałów i zabezpieczeniem wszelkich obiektów infrastruktury technicznej przed uszkodzeniami w czasie powodzi.
4. Dla terenów o symbolu WS2 dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej związanej z działalnością wydobywczą.

§ 44. 1. Na terenach o symbolach WS1, Wm, R,WS, PG,U dopuszcza się lokalizowanie, zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne, tymczasowego taśmociągu transportowego kopaliny wraz z pomostem technicznym. Konstrukcja nie może utrudniać, ograniczać przepływu wód rzeki Bóbr, powodować zagrożenia powodziowego, utrudniać ochrony przeciwpowodziowej oraz nie może naruszać konstrukcji wałów przeciwpowodziowych.

2. Dopuszcza się lokalizowanie taśmociągu, o którym mowa w ust. 1, na terenach o symbolach: WS2, U, R,WS,PG, KD-L, KD-D, KDW.

§ 45. 1. Dopuszcza się eksploatację kopaliny pod wałami przeciwpowodziowymi wyłącznie w przypadku realizacji poprzedzających działań kompensujących, o których mowa w ust.2.

2. Ustala się odtworzenie wałów przeciwpowodziowych lub budowę w nowej lokalizacji, zgodnie z modelowaniem terenu w zakresie występowania szczególnego zagrożenia powodzią.

Rozdział 10

Stawki procentowe i przepisy końcowe

§ 46. Ustala się stawkę, służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) dla terenów komunalnych 0,1%,
- 2) dla terenów pozostałych %.

§ 47. Traci moc Uchwała Nr XVI/107/2000 Rady Gminy w Żaganiu z dnia 30 marca 2000r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żagań (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 33, poz. 406), w zakresie objętym niniejszą uchwałą.

§ 48. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żagań.

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