

Uchwała nr.....

Rady Miasta Żagań

z dnia.....

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Starego Miasta” w Żaganiu

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 40 ze zm.), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.), w związku z uchwałą Nr LI/341/2022 Rady Miasta Żagań z dnia 28.10.2022 r w sprawie przystąpienia do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Starego Miasta” w Żaganiu, zmienioną uchwałą nr LXIV/426/2023 z dnia 28 kwietnia 2023r. oraz po stwierdzeniu, że zmiana planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żagań uchwalonego uchwałą Nr XXIV/20/2020 Rady Miasta Żagań z dnia 11 grudnia.2020 r., uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwała się zmianę części tekstowej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Starego Miasta” w Żaganiu, uchwalonego uchwałą Nr V/34/2003 Rady Miasta Żagań z dnia 23 stycznia 2003r., zmienionego uchwałą LIII/16/2010 z dnia 25 lutego 2010r. polegającą na tym, że:

1) § 4 ust. 1 pkt 1 lit. c , otrzymuje brzmienie:

„dopuszcza się:

- zagospodarowanie terenu na cele rekreacyjne, sportowe

- lokalizację obiektów rekreacyjnych i sportowych o powierzchni zabudowy pojedynczego obiektu maksymalnie 60 m² i wysokości do 4,0m., z wyłączeniem obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.”

- lokalizację obiektów towarzyszących, szaletu miejskiego, o powierzchni zabudowy pojedynczego obiektu maksymalnie 25 m² i wysokości do 4,0m. z wyłączeniem obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.”

2. w§ 4 ust. 1 pkt 1 po lit. d dodaje się lit e „intensywność zabudowy: minimalna 0,002; maksymalna 0,2 ”

3. w § 4 ust. 1 pkt 1 po lit. e dodaje się lit. f „ minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 90%”

§ 2. Uchwała się zmianę w załączniku nr 1 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Starego Miasta” w Żaganiu, uchwalonego uchwałą Nr V/34/2003 Rady Miasta Żagań z dnia 23

stycznia 2003r., polegającą na tym, że:

- 1) zmienia się usytuowanie obowiązujących linii zabudowy dla terenu UP,UK3 zgodnie z oznaczeniami określonymi w załączniku nr 1;
- 2) wprowadza się nieprzekraczalne linie zabudowy dla terenu UP,UK3 zgodnie z oznaczeniami określonymi w załączniku nr 1,

§ 3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- a) załącznik nr 1 - rysunek zmiany planu w skali 1: 1 000 wraz z wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
- b) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu,
- c)- załącznik nr 3 rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.
- d) załącznik nr 4 – dane przestrzenne

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Żagania.

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

Przewodniczący Rady Miasta Żagań

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977) Rada Miejska w Żaganiu podjęła uchwałę Nr LI/341/2022 Rady Miasta Żagań z dnia 28.10.2022 r w sprawie przystąpienia do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Starego Miasta” w Żaganiu, zmienioną uchwałą nr LXIV/426/2023 z dnia 28 kwietnia 2023r.

Obszar opracowania usytuowany jest w centralnej części miasta Żagań i obejmuje część terenu Rynku położonego w zainwestowanej części miasta, o powierzchni ok. 0,05 ha. Zmianie też podlegają zapisy części tekstowej dotyczące § 4 ust. 1 pkt 1 tj. terenu oznaczonego ZP1 zlokalizowanego wzdłuż bulwaru nad rzeką Bóbr. Głównym celem opracowania zmiany tekstowej planu jest umożliwienie realizacji funkcji towarzyszącej rekreacyjno sportowej na terenie oznaczonym ZP1 zgodnie z aktualnym zagospodarowaniem tego terenu. Obecnie na terenie ZP1 zlokalizowane są urządzenia i obiekty sportowe, rekreacyjne oraz towarzyszące. Natomiast obowiązujące zapisy mpzp nie zezwalają wprost na lokalizację tego typu obiektów, co nie jest zgodne z polityką rozwojową miasta.

Dla tego terenu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Starego Miasta” w Żaganiu, Uchwała Nr V/34/2003 Rady Miasta Żagań z dnia 23 stycznia 2003r., który przewiduje dla dz. Nr 822/13 przeznaczenie UP,UK3 tereny usług publicznych i komercyjnych.

Wnioskowany zakres zmian nie został w pełni uwzględniony. Postulowana zmiana funkcji terenu UP,UK3 na teren mieszkaniowy wielorodzinny jest na tyle istotna, że nie może zostać uwzględniona w trybie zmiany mpzp. W tym przypadku nowe przeznaczenie może zostać określone wyłącznie w trybie uchwalenia nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wobec powyższego w zakresie zmiany załącznika dokonano korekty przebiegu linii zabudowy oraz w zakresie części tekstowej zmian dokonano w § 4 ust. 1 pkt 1

Dla terenu objętego projektem uchwały, w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żagań, uchwalonym przez Radę Miejską w Żaganiu, uchwałą nr XXIV/70/2020z dnia 11 grudnia 2020r., teren stanowi zabudowę śródmiejską, a zatem należy stwierdzić, że projekt planu miejscowego nie narusza polityki przestrzennej określonej w studium.

W obszarze objętym sporządzeniem planu nie występują tereny chronione przyrodniczo, tereny złóż, kopalin i ograniczonego użytkowania.

Teren opracowania zlokalizowany jest na obszarze zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Żagania wpisanego do rejestru zabytków decyzjami pod numerami 70 oraz 2169

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Starego Miasta” w Żaganiu.

wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ustawy realizuje poprzez:

- uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walorów architektonicznych i krajobrazowych - zmiana w zakresie możliwości zabudowy na terenie ZP1 wypełnia powyższe wymagania poprzez wprowadzenie parametrów dla planowanej zabudowy

- uwzględnienie wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych - procedowana zmiana nie wpływa na dotychczasowe ustalenia dotyczące powyższego zakresu

- uwzględnienie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych - procedowana zmiana nie wpływa na dotychczasowe ustalenia dotyczące powyższego zakresu –

- uwzględnienie walorów ekonomicznych przestrzeni i prawa własności, ustalając przeznaczenie terenów pod zabudowę, zgodnie z predyspozycjami terenów i wnioskami właścicieli nieruchomości;

- uwzględnienie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – teren opracowania nie wymaga ustaleń w zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa

- uwzględnienie potrzeb interesu publicznego – zmiana planu dopuszcza realizację obiektów i urządzeń ogólnodostępnych uwzględniających potrzeby interesu publicznego,

- uwzględnienie potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - procedowana zmiana nie wpływa na dotychczasowe ustalenia dotyczące powyższego zakresu

- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej prowadząc procedurę planistyczną przy udziale społeczeństwa, a także umożliwiając składanie wniosków i uwag do planu miejscowego, w tym droga elektroniczna;

- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych prowadząc procedurę planistyczną w sposób umożliwiający każdorazowy dostęp do informacji publicznej, w tym projektu planu miejscowego i dokumentów planistycznych;

- uwzględnienie potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów

zaopatrzenia ludności procedowana zmiana nie wpływa na dotychczasowe ustalenia dotyczące powyższego zakresu

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Starego Miasta” w Żaganiu. wymogi wynikające z art. 1 ust. 3 i 4 ustawy realizuje poprzez wyznaczenie terenów zabudowy w oparciu o ustalenia studium i predyspozycje terenów, dla terenów położonych w sąsiedztwie istniejącej zabudowy na zasadzie kontynuacji funkcji. Na potrzeby opracowanego projektu planu została przygotowana prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, w której dokonano oceny wpływu przyjęcia planu na dochody i wydatki gminy. Prognoza została opracowana zgodnie z § 11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i obejmuje ona między innymi:

1) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływ z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami oraz na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy;

2) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;

3) wnioski i zalecenia dotyczące proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

Ponadto na potrzeby projektu planu miejscowego została przygotowana prognoza oddziaływania planu na środowisko, w której dokonano oceny wpływu planu na środowisko, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Prognoza ta podlegała również procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Jej zakres został uzgodniony z odpowiednimi instytucjami, a przygotowana ostatecznie prognoza zaopiniowana oraz poddana publicznej weryfikacji w trakcie wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Starego Miasta” w Żaganiu jest zgodny z polityką przestrzenną gminy sformułowaną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żagań, uchwalonego uchwałą nr **XXIV/70/2020** Rady Miasta Żagań z dnia 11 grudnia 2020.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 - uchwała Rady Miasta Żagań nr XLVII/100/2017 z dnia 29.11.2017

Należy przyjąć zgodność projektu planu w wynikami powyższej analizy – obowiązujące plany są zmieniane zgodnie z potrzebami inwestycyjnymi i w zgodzie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żagań.

Ustalenia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Starego Miasta” w Żaganiu wpływają na finanse gminy w sposób dodatni. W wyniku realizacji zabudowy Gmina będzie mogła uzyskać przychody z tytułu wzrostu podatku od nieruchomości.

W wyniku realizacji zapisów planu nie przewiduje się wystąpienia wydatków z tytułu realizacji infrastruktury komunikacyjnej i technicznej.