

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 ze zm.) Rada Miejska w Żaganiu podjęła uchwałę Rady Miasta Żagań LXVII/469/2023 z dnia z dnia 31 sierpnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Rynek, Ratuszowa

Obszar opracowania usytuowany w centralnej części miasta Żagań i obejmuje działkę nr 822/13 o powierzchni ok. 0,049 ha.

Głównym założeniem opracowania projektu niniejszego planu było umożliwienie realizacji funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej na przedmiotowym terenie.

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 określony jest jako MS – strefa śródmiejska, a zatem należy stwierdzić, że projekt planu miejscowego nie narusza polityki przestrzennego określonej w studium.

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

Ze względu na brak występowania problematyki na przedmiotowym obszarze w projekcie mpzp odstąpiono od ustaleń:

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

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Rynek, Ratuszowa

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

- uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walorów architektonicznych i krajobrazowych - określono w par. 7 poprzez m.in. wykluczenie zabudowy dysharmonizującej z otoczeniem
- uwzględnienie wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – określono w par. 6 m.in. poprzez wprowadzenie pośrednio ochrony przed zanieczyszczeniami
- uwzględnienie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych -określono w par. 6 poprzez zapisy wykluczające inwestycje wpływające negatywnie na stan środowiska, tym samym na zdrowie mieszkańców, potrzeby osób niepełnosprawnych w zakresie możliwości parkingowych zastały określone w par. 8
- 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 – plan nie przewiduje realizacji obiektów i urządzeń ogólnodostępnych uwzględniających potrzeby interesu publicznego, teren obejmuje działki prywatne,
- uwzględnienie potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – określono w par. 8, plan umożliwia realizacji infrastruktury telekomunikacyjnej,
- 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 określone zostały w par. 8

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Rynek, Ratuszowa 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;

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

2) 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Rynek, Ratuszowa 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Rynek, Ratuszowa 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.