

UZASADNIENIE

do uchwały Rady Miasta Żagań w sprawie uchwalenia zmiany części graficznej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Osiedla Łąkowa” w Żaganiu.

Podstawę do opracowania wymienionego wyżej planu stanowiła uchwała Nr XXXII/9/2017 Rady Miasta Żagań z dnia 19 stycznia 2017 r w sprawie przystąpienia do opracowania zmiany części graficznej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Osiedla Łąkowa” w Żaganiu.

Zmiana planu dotyczy regulacji zmiany części graficznej w/w miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz.1073) zmiana ustaleń na obszarze obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest możliwa jedynie po dokonaniu jego zmiany w takim samym trybie, jak sporządzenie planu. Przeprowadzona analiza, zgodnie z art. 14 ust. 5 w/w ustawy, wykazała, że wnioskowana zmiana planu jest uzasadniona i nie narusza ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żagań.

Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wymaga korekty rysunku planu, w którym zmieniono: przeznaczenie fragmentu terenu przy ul. Rzeźnickiej oznaczonego symbolem 1U – teren zabudowy usługowej na teren 3U/P – teren zabudowy produkcyjno – usługowej i przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy dopuszczając zabudowę na granicy działki oraz na terenie przy ul. Łąkowej oznaczonym symbolem 12 MN przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy.

W dniu 06.02.2017r. Burmistrz Miasta Żagań wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego z wnioskiem o uzgodnienie odstąpienia, z uwagi na nieznaczną zmianę obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny pismem z dnia 06.03.2017r. (znak:NS-NZ9022.7.1.2017) wyraził zgodę na odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, a Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gorzowie Wlkp. również uzgodnił możliwość odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko pismo z dnia 17.02.2017r. (znak: WZŚ.411.40.2017.RD)

Zgodnie z art. 48 ust. 1 ustawy z dnia 03.10.2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz.U. z 2017r. 1045), po uzgodnieniu z uprawnionymi organami odstąpiono od konieczności przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Projekt zmiany planu poddany został procedurze formalno – prawnej związanej z zebraniem wniosków, jego uzgodnieniem i konsultacją społeczną, określoną w *ustawie z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2017r. poz. 1073)* a zakres jej opracowania zgodny jest z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w *sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.*

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27.03.2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.w)* przeanalizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy, które projekt planu uwzględnia.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 pkt:

- 1) *wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;*
 - wymagania dotyczące ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, zawarto poprzez ustalenia lokalizacji obiektów zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy oraz ustalenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu określone w części tekstowej uchwały Rady Miejskiej Żagań Nr XL/75/09 z dnia 26.03.2009r.,
- 2) *walory architektoniczne i krajobrazowe;*
 - wymagania dotyczące walorów architektonicznych i krajobrazowych ustalono poprzez określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania określone w części tekstowej uchwały Rady Miejskiej Żagań Nr XL/75/09 z dnia 26.03.2009r.,
- 3) *wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;*
 - w zakresie niniejszej zmiany - nie dotyczy,
- 4) *wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;*
 - obowiązują ustalenia określone w części tekstowej uchwały Rady Miejskiej Żagań Nr XL/75/09 z dnia 26.03.2009r. oraz przepisy odrębne,
 - na rysunku planu oznaczono dwa stanowiska archeologiczne,
- 5) *wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;*
 - wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia ustalono w części tekstowej uchwały Rady Miejskiej Żagań Nr XL/75/09 z dnia 26 marca 2009r., która pozostaje bez zmian,
- 6) *walory ekonomiczne przestrzeni;*
 - wymagania dotyczące walorów ekonomicznych przestrzeni wyznaczono poprzez ustalenia przeznaczenia terenów, ustalenia wskaźników zabudowy jak i gabarytów obiektów,
 - pozostałe wynikają z ustaleń ogólnych zawartych w części tekstowej uchwały Rady Miejskiej Żagań Nr XL/75/09 z dnia 26.03.2009r.
- 7) *prawo własności;*
 - projekt zmiany planu sporządzany jest na terenie należącym do osób prywatnych,
 - wnioski złożone do projektu zmiany planu zostały uwzględnione w projekcie zmiany planu;
- 8) *potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;*
 - w zakresie niniejszej zmiany - nie dotyczą,
- 9) *potrzeby interesu publicznego;*
 - obowiązują wraz z warunkami określonymi w ustaleniach ogólnych w części tekstowej uchwały Rady Miejskiej Żagań Nr XL/75/09 z dnia 26.03.2009r.,
- 10) *potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;*
 - obowiązują wraz z warunkami określonymi w ustaleniach ogólnych w części tekstowej uchwały Rady Miejskiej Żagań Nr XL/75/09 z dnia 26.03.2009r.,
 - w zakresie sieci szerokopasmowych – nie występują;
- 11) *zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;*
 - wymagania dotyczące zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad opracowaniem projektu zmiany planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, zostały zachowane poprzez odpowiednie treści komunikatów i ogłoszeń, zarówno o

przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu, jak również o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu;

12) *zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;*

- projekt zmiany planu był sporządzany z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych, stosownie do obowiązujących wymogów ustawowych, poprzez zamieszczenie komunikatów i ogłoszeń, zarówno o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego zmiany planu, jak również o wyłożeniu projektu zmiany planu do publicznego wglądu w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Żaganiu oraz na stronie BIP;

13) *potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności;*

- nie dotyczą w obszarze zmiany planu,
- obowiązują bez zmian w części tekstowej uchwały Rady Miejskiej Żagań Nr XL/75/09 z dnia 26.03.2009r.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3: *Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne:*

- organ ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu dokonał oceny własności terenu,
- na etapie składania wniosków nie wpłynęły wnioski lub uwagi sugerujące przeznaczenie terenu, które musi pozostać niesprzeczne z ustaleniami studium,
- analiza ekonomiczna zawarta została w sporządzonej prognozie finansowej określającej skutki ekonomiczne realizacji zmiany planu,
- analiza środowiskowa - z uwagi na nieznaczną zmianę obowiązującego planu miejscowego odstąpiono od konieczności przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ust 4: *W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:*

- 1) *kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;*
 - nie dotyczy w zakresie zmiany planu;
- 2) *lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;*
 - nie dotyczy w zakresie zmiany planu;
 - obowiązują w ustaleniach ogólnych w części tekstowej uchwały Rady Miejskiej Żagań Nr XL/75/09 z dnia 26.03.2009r.;
- 3) *zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;*
 - obowiązują w ustaleniach ogólnych w części tekstowej uchwały Rady Miejskiej Żagań Nr XL/75/09 z dnia 26.03.2009r.
- 4) *dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:*
 - a) *na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29.08.2003r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141),*

w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy;

- tereny objęte planem znajdują się w wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej Centrum miasta Żagań i obowiązują w ustaleniach ogólnych w części tekstowej uchwały Rady Miejskiej Żagań Nr XL/75/09 z dnia 26.03.2009r.,

b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.

- nie dotyczy.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;

W bieżącej kadencji, rozpoczętej w październiku 2014 roku Burmistrz Miasta Żagań nie dokonał analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o którym mowa w art. 32 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2017 poz. 1073). Zakłada się, że wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie miałyby wpływu na ustalenia niniejszego planu, tym bardziej, że planowane zmiany są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania. Obowiązujące plany są zmieniane zgodnie z potrzebami inwestycyjnymi Gminy.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

- Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy, zawiera prognoza skutków finansowych.
- Projekt przedmiotowego planu poddany został procedurze formalno – prawnej związanej z jego uzgodnieniem i konsultacją społeczną, określoną w art. 17 ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.w.), a zakres jego opracowania zgodny jest z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. 2003 nr 164 poz. 1587).
- Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany planu w ustalonym terminie nie wpłynęła żadna uwaga.
- Projekt planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żagań (uchwalonego uchwałą Nr XXIV/45/2008 Rady Miasta Żagań z dnia 24.04.2008r.)

Podsumowanie:

Projekt zmiany planu został sporządzony zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym(j.w.), a także z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

Przedstawiany do uchwalenia projekt zmiany planu stwarza podstawę materialno-prawną do realizacji inwestycji zgodnie z wnioskami właścicieli terenów objętych zmianą planu.

Projekt zmiany planu jest zgodny z (określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żagań) polityką przestrzenną miasta Żagań.

W związku z powyższym zasadne jest podjęcie przez Radę Miasta przedmiotowej uchwały.