

**UCHWAŁA NR LI/19/2018
RADY MIASTA ŻAGAŃ**

z dnia 26 stycznia 2018 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulicy
Bolesława Chrobrego i Bolesławieckiej 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 2017 r., 1875 ze zm.)art. 20 ust. 1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz.1073 ze zm), uchwały nr XXXVI/29/2017 Rady Miasta Żagań z dnia 24 kwietnia w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz po stwierdzeniu, że niniejszy plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żagania, przyjętego uchwałą Nr XXIV/45/2008 Rady Miasta Żagań z dnia 24.04.2008 r. uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulicy Bolesława Chrobrego i Bolesławieckiej w Żaganiu.

**Rozdział 1.
Ustalenia wstępne**

§ 1. 1. Integralną częścią uchwały jest:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1, zwany dalej rysunkiem planu;
- 2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3.

2. Przedmiotem ustaleń niniejszej uchwały jest obszar terenów określony w załączniku graficznym, zwany dalej planem.

3. Granice obszaru o powierzchni 62,14 ha objętego uchwałą oznaczono na rysunku planu w skali 1: 1000.

§ 2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 3) przeznaczenie terenów wyrażone symbolami literowymi;
- 4) obszary ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków,
- 5) granica obszaru objętego planem.

§ 3. Ilekroć w ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linie wyznaczające granice terenów o różnym przeznaczeniu, lub różnych zasadach zagospodarowania terenu,
- 2) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć funkcję terenu określającą planowany rodzaj użytkowania terenu, który przeważa na danym terenie przeznaczonym pod realizację inwestycji wraz z obiektami i elementami zagospodarowania towarzyszącego, związanego bezpośrednio z funkcją terenu,
- 3) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć każdy rodzaj użytkowania inny niż podstawowy służący jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, który nie stanowi więcej niż 50% powierzchni terenu przeznaczonego pod realizację inwestycji z wyłączeniem inwestycji uciążliwych dla funkcji podstawowych;
- 4) terenie inwestycji – należy przez to rozumieć działkę lub zbiór działek (nieruchomość) stanowiących obszar przeznaczony do realizacji inwestycji objętej ustaleniami w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi;
- 5) zabudowie zwartej – należy przez to rozumieć zabudowę realizowaną w zespołach budynków z dopuszczeniem sytuowania na granicy działek lub w obrysach działki.

- 6) zabudowie mieszkaniowo - usługowej – należy przez to rozumieć zagospodarowanie i użytkowanie terenu o funkcji usługowej w tym związanej z obsługą rolnictwa: ogrodnictwem, agroturystyką oraz obsługą parkingową, warsztatowo-naprawczą i magazynową oraz funkcją mieszkaniową jednorodziną wraz z zabudową towarzyszącą – gospodarczą i garażową;
- 7) linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię ściany frontowej obiektów, dla której obowiązują oznaczenia i odległości określone na rysunku planu, a w przypadku ich braku, warunki wynikające z przepisów odrębnych. Nieprzekraczalną linię zabudowy, którą należy rozumieć jako linię, której nie może przekroczyć lico ściany frontowej budynku, do której nie wlicza się elementów wystroju elewacji, obiektów i urządzeń związanych z infrastrukturą techniczną, obsługą komunikacji oraz służących bezpieczeństwu i ochronie, w tym portierni, elementów architektonicznych i wejściowych takich jak zadaszenia, fragmenty dachu, balkony, gzymsy, ganki, wykusze, schody, podesty, pochylnie, tarasy.
- 8) ścianie frontowej lub elewacji frontowej – należy przez to rozumieć ścianę lub elewację obiektu położoną od strony drogi;
- 9) uciążliwości – należy przez to rozumieć przekroczenie standardów jakości środowiska, w tym zjawiska lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla funkcji działki sąsiedniej lub terenu zabudowy istniejącej, a zwłaszcza hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczenie wody, gleby i powietrza, uciążliwych zapachów oraz zanieczyszczenia odpadami - przekraczające obowiązujące wielkości normowe oraz minimalne i maksymalne parametry ustalone w oparciu o warunki wynikające z przepisów odrębnych;
- 10) usługach - należy przez to rozumieć różnego rodzaju usługi komercyjne lub publiczne, które nie powodują uciążliwości dla zabudowy mieszkaniowej występującej łącznie lub dopuszczonej do realizacji na terenie inwestycji, w zakresie działalności m.in. z zakresu: handlu, gastronomii, kształcenia, kultury, rozrywki, kultu religijnego, opieki, zdrowia, sportu, finansów, administracji, bezpieczeństwa publicznego, turystyki i hotelarstwa, drobnych usług rzemieślniczych, z wykluczeniem usług związanych ze złomowaniem i składowaniem odpadów w tym również przetwarzania, demontażu, składowania oraz recyklingu wyrobów zużytych;
- 11) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć sieci, urządzenia i związane z nimi obiekty: wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, ciepłownicze, telekomunikacyjne, melioracji, gazownicze, gospodarowania odpadami, przetworniki energii słonecznej wytwarzające energię elektryczną i ciepłą na potrzeby własne, a także urządzenia infrastruktury drogowej, w tym parkingi, wiaty parkingowe i przystankowe, garaże;
- 12) przepisach odrębnych – rozumie się przez to obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych oraz obowiązujących norm prawnych.

§ 4. W granicach obszarów objętych planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, tereny górnicze, strefy ochronne ujęć wód, obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych oraz obszary osuwania się mas ziemnych, wynikające z przepisów odrębnych.

§ 5. Obszar opracowania obejmuje:

- 1) teren położony w obszarze chronionego krajobrazu „Dolina Bobru”;
- 2) teren położony w dorzeczu Odry i obejmuje obszar jednolitej części wód powierzchniowych o kodzie PLRW60002016931, rzeki Bóbr od Kwisy do kanału Dychowskiego o kodzie PLRW 60002016931 oraz Czarna Wielka od Ziębiny do Bobru o kodzie PLRW60002016899, dla których wymagane jest zachowanie warunków wynikających z przepisów odrębnych w tym ustalenia Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry;
- 3) teren otoczenia zabytku wpisanego do rejestru zabytków pod nr 70 i 2169 - układ urbanistyczno krajobrazowy miasta Żagań;
- 4) obszary stanowisk archeologicznych oznaczonych nr 28,29;
- 5) obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat Q10%;
- 6) obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat Q1%;

§ 6. W planie nie wyznacza się:

- 1) lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych;
- 2) obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 3) obszarów objętych programem rewitalizacji;
- 4) obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 5) terenów służących organizacji imprez masowych.

Rozdział 2. Ustalenia ogólne

§ 7. 1. Na obszarze objętym planem wyznacza się tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

- 1) **MN** –tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MU** –teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 3) **U** - tereny zabudowy usługowej;
- 4) **UP** – teren zabudowy usługowo-produkcyjnej;
- 5) **US** – teren usług sportu i rekreacji;
- 6) **ZL** – teren zieleni leśnej;
- 7) **ZP** - tereny zieleni urządzonej;
- 8) **WS** - teren wód powierzchniowych;
- 9) **E** – teren infrastruktury i elektroenergetyki;
- 10) **KDGP** – teren drogi głównej przyspieszonej;
- 11) **KDL** - teren dróg lokalnych;
- 12) **KDD** – teren dróg dojazdowych;
- 13) **KDW** – teren dróg wewnętrznych;
- 14) **KDX**- teren ciągów komunikacji wewnętrznej.

2. Dla terenów oznaczonych symbolem **MN**, **MU**, **U**, **UP** dopuszcza się zagospodarowanie terenu w formie zieleni urządzonej, placów zabaw oraz miejsc rekreacji i wypoczynku,

3. Dla działek położonych na terenach oznaczonych symbolem **MU**, **U**, **UP** dopuszcza się budowę i montaż obiektów o powierzchni do 50 m² i urządzeń służących bezpieczeństwu i ochronie, a także realizacji obsługi parkingowej, na warunkach wynikających z przepisów odrębnych niezależnie od wyznaczonych linii zabudowy.

§ 8. 1. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy, ustala się:

- 1) lokalizację obiektów zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń zagospodarowania terenowego typu schody, pochylnie;
- 2) na wszystkich terenach dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń zagospodarowania terenowego typu schody, pochylnie, wiaty śmietnikowe, na granicy działki od strony dróg i zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) określona w niniejszej uchwale intensywność zabudowy, powierzchnia terenów biologicznie czynnych oraz powierzchnia zabudowy, nie dotyczy działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną, drogi i garaże;
- 4) dopuszcza się 100% powierzchni zabudowy oraz 0% powierzchni biologicznie czynnej dla działek wydzielonych po obrysie istniejących budynków oraz urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej w tym boksów garażowych w zespołach powyżej 2 garaży;
- 5) określona w niniejszej uchwale geometria dachów nie dotyczy połączeń lukarn, wykuszy, zadaszenia tarasów, wejść do budynków, garaży, werand i ogrodów zimowych;

- 6) zastosowanie na pokryciach dachowych kolorów w odcieniach brązu, czerwieni, szarego lub czarnego z zachowaniem kolorystyki i materiałów w obiektach podlegających ochronie konserwatorskiej oraz obowiązkach i nakazach określonych w oparciu o przepisy odrębne;
- 7) dla obiektów i konstrukcji o wysokości równej lub większej niż 50 m nad poziom terenu zachowanie przepisów odrębnych;
- 8) zakaz budowy ogrodzeń, graniczących z drogami, z prefabrykatów betonowych wyższych niż 1,8 m;
- 9) zakaz lokalizacji wolnostojących obiektów budowlanych konstrukcji kontenerowej, przyczep, kiosków, blaszanych garaży z wyłączeniem obiektów tynkowanych lub wykończonych materiałami naturalnymi typu cegła, kamień, drewno, z wyłączeniem terenów zabudowy usługowo-produkcyjnej oznaczonej symbolem UP.

2. Dopuszcza się podpiwniczenie budynków, o ile poziom parteru nie przekroczy rzędnej 0,8 m ponad powierzchnię terenu z wyjątkiem obiektów położonych w obszarach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi :

- 1) sytuowanie obiektów infrastruktury technicznej, urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń ochrony i bezpieczeństwa mienia, dozoru i kontroli, bezpośrednio na granicy nieruchomości oraz w odległości do 3,0 m;
- 2) przebudowę, nadbudowę, odbudowę i zmianę sposobu użytkowania istniejących obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

- 1) dopuszczalne poziomy hałasu określone wskaźnikami hałasu w przepisach odrębnych, a wyznaczone w planie tereny zainwestowane oznaczone symbolem MU, U, US uwzględnia się do terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 2) na obszarach szczególnego zagrożenia powodziowego nakazuje się wykonanie szczelnych przejść instalacji przez ściany i stropy poniżej poziomu zalania;
- 3) dopuszcza się wyposażenie budynków w zbiorniki na wodę pitną powyżej urządzeń sanitarnych pozwalając na grawitacyjny pobór w czasie zalania;
- 4) ograniczenie uciążliwości wynikającej z charakteru prowadzonej działalności produkcyjnej lub usługowej do granic terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 5) zakaz na terenach mieszkaniowo-usługowych lokalizacji inwestycji uciążliwych dla zabudowy mieszkaniowej, w tym stacji paliw;
- 6) obowiązuje spełnienie szczególnych warunków ochrony środowiska w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego, poprzez:
 - a) zakaz stosowania paliw i urządzeń grzewczych nie spełniających warunków gwarantujących zachowanie dopuszczalnych stężeń zanieczyszczeń w powietrzu, określonych w przepisach odrębnych;
 - b) ograniczenie emisji zanieczyszczeń z procesów energetycznego spalania i z palenisk domowych, poprzez zamianę systemu opalania z węglowego na gazowe, olejowe lub elektryczne,
- 7) w obszarze chronionego krajobrazu obowiązuje wypełnienie wymagań w zakresie ochrony przyrody i środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym:
 - a) zachowanie prawnie chronionych gatunków roślin i zwierząt w obszarach ich występowania;
 - b) zabrania się realizacji inwestycji, które mogą spowodować pogorszenie stanu środowiska, a w szczególności mogą znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszarów chronionych, naruszać zakazy w nich obowiązujące, lub znacząco negatywnie oddziaływać na siedliska przyrodnicze, chronione gatunki roślin, zwierząt lub grzybów, lub ich siedliska.

§ 10. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się:

1. Na terenie objętym planem wskazuje się następujący obszar objęty ochroną prawną poprzez wpis do rejestru zabytków:

- otoczenie zabytku, którym jest układ urbanistyczno-krajobrazowy miasta Żagań, wpisany wraz z tym otoczeniem do rejestru zabytków pod nr 70 i 2169 (wyznaczony na rysunku planu),

2. Na ww. obszarze:

1) zakazuje się wprowadzania zabudowy w formie dominant wysokościowych, wpływających na ekspozycję oraz wartości widokowe i krajobrazowe układu urbanistyczno-krajobrazowego miasta Żagania;

2) prowadzenie robót budowlanych wymaga zachowania przepisów odrębnych.

3. Na terenie objętym planem wskazuje się następujące stanowiska archeologiczne ujęte w gminnej ewidencji zabytków (oznaczone na rysunku planu), podlegające ochronie w niniejszym planie:

- nr 27 – Żagań 39 AZP 68-12/27,

- nr 28 – Żagań 40 AZP 68-12/28,

- nr 29 – Żagań 41 AZP 68-12/29;

4. dla terenu stanowisk archeologicznych:

1) prace ziemne i roboty budowlane oraz podejmowanie działań inwestycyjnych wymaga zachowania przepisów odrębnych;

2) konieczne jest uwzględnienie istniejących stanowisk przy zagospodarowaniu terenów.

5. Na terenie objętym planem wskazuje się następujące obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków, podlegające ochronie w niniejszym planie:

- budynek przemysłowy nr I przy ul. Chrobrego 14 a (dz. nr 1914/2), należący do zespołu fabryki tkanin (oznaczony na rysunku planu),

6. dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków:

1) nakazuje się zachowanie historycznego ukształtowania bryły, wysokości, geometrii dachu, kompozycji, wykończenia i wystroju elewacji,

2) zakazuje się docieplania elewacji posiadających historyczny detal architektoniczny lub wykończonych historyczną ceramiką licową,

3) dopuszcza się wymianę stolarki lub ślusarki okiennej i drzwiowej pod warunkiem odwzorowania formy zewnętrznej stolarki historycznej,

7. dla obiektów, które po wejściu w życie niniejszego planu:

1) zostaną włączone do gminnej ewidencji zabytków - obowiązują zasady ochrony określone w ust. 6 niniejszego planu,

2) zostaną wyłączone z gminnej ewidencji zabytków - zasady ochrony określone ust. 6 nie obowiązują.

§ 11. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Do przestrzeni publicznych zalicza się tereny:

1) dróg publicznych i ciągów komunikacji wewnętrznej;

2) wód otwartych,

3) zieleni urządzonej.

2. Na terenach przestrzeni publicznych ustala się:

1) zakaz budowy ogrodzeń z wyłączeniem ogrodzeń wymaganych dla zapewnienia bezpieczeństwa;

2) stosowanie rozwiązań technicznych i architektonicznych umożliwiających korzystanie oraz swobodne przemieszczanie się osób niepełnosprawnych, niewidomych oraz niedowidzących;

3) utrzymanie i pielęgnację istniejącej zieleni wysokiej z dopuszczeniem realizacji elementów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, małej architektury oraz urządzeń rekreacyjno-sportowych i wypoczynkowych;

4) zakaz lokalizacji reklam wolnostojących wielkogabarytowych, których przynajmniej jeden wymiar przekracza 2m.

§ 12. 1. W zakresie scalania i podziału gruntów ustala się:

1) wydzielanie działek w sposób uwzględniający wymagania istniejących i projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej oraz zapewniający bezpośredni dostęp do drogi wewnętrznej lub publicznej;

2) następujące zasady podziału:

a) minimalną powierzchnię działki:

- dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej, usługowo- produkcyjnej i mieszkaniowo-usługowej 800 m²,
- mieszkaniowej bliźniaczej lub szeregowej 200 m²;

b) kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 90° z dopuszczalnym odchyleniem nie większym niż 45°;

c) minimalną szerokość frontu działki:

- 18,0 m dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej, usługowo- produkcyjnej i mieszkaniowo-usługowej,
- 6,0 m dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej lub szeregowej;

3) wyznaczenie działek pod zabudowę lub realizację nowej zabudowy z zachowaniem zgodności z przepisami odrębnymi;

4) wydzielane działki pod dojścia i dojazdy wewnętrzne wymagają zachowania przepisów odrębnych;

5) dopuszcza się wydzielanie dojazdów wewnętrznych służących do obsługi więcej niż 2 działek budowlanych o szerokości min. 6,0m.

2. Dopuszcza się wydzielenie działek na cele polepszenia warunków zagospodarowania nieruchomości sąsiednich oraz na potrzeby realizacji infrastruktury technicznej, garaży oraz dróg o powierzchni min. 5,0 m².

§ 13. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1. Dla projektowanych sieci infrastruktury technicznej, należy zapewnić pasy eksploatacyjne zgodnie z przepisami odrębnymi; przy czym:

- 1) w pasach ochrony funkcjonalnej obowiązuje zakaz sadzenia roślinności wysokiej oraz roślinności o rozbudowanym systemie korzeniowym,
- 2) na trasach projektowanych i istniejących sieci obowiązuje zakaz zabudowy oraz nasadzeń drzew i krzewów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się odstępstwa od zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi lub w przypadku likwidacji sieci.

2. Dla sieci infrastruktury technicznej, wyznacza się pasy ochrony funkcjonalnej terenów wokół projektowanych i istniejących linii elektroenergetycznych napowietrznych, w poziomie:

- 1) dla linii WN-110 kV – 22m (po 11 m po każdej ze stron od osi linii);
- 2) dla linii SN-15 kV (20kV) – 12m (po 6 m po każdej ze stron od osi linii);

3. w pasach ochrony funkcjonalnej obowiązują warunki zgodne z przepisami odrębnymi, w szczególności:

- 1) obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii według przepisów odrębnych;
- 2) zapewnienie dojazdu sprzętem specjalistycznym do urządzeń elektroenergetycznych w celu przeprowadzenia prac eksploatacyjnych lub usunięcia awarii;
- 3) dopuszcza się odstępstwa w zakresie parametrów ochrony funkcjonalnej i sposobu zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;

4. wzdłuż cieków wodnych ustala się :

- 1) zakaz prowadzenia kanałów i rowów melioracyjnych oraz przedsięwzięć, które mogą wywierać niekorzystny wpływ na ich otulinę biologiczną, utrudniałyby do nich dostęp w ramach powszechnego korzystania z wód lub utrudniałyby prowadzenie prac remontowych i konserwujących prowadzonych przez administratora cieków;
- 2) zakaz sadzenia drzew i krzewów, prowadzenia upraw polowych oraz grodzenia nieruchomości w odległości mniejszej niż 3 m od górnych krawędzi cieków wodnych i linii brzegu;
- 3) zakaz odprowadzania ścieków nieoczyszczonych bezpośrednio do ziemi i wód powierzchniowych, rolniczego wykorzystania ścieków komunalnych oraz składowania odpadów komunalnych i przemysłowych;

5. na obszarze objętym planem obowiązuje wypełnienie wymagań w zakresie ochrony przyrody i środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym:

1) obowiązuje zachowanie prawnie chronionych gatunków roślin i zwierząt w obszarach ich występowania;

2) zabrania się realizacji inwestycji, które mogą spowodować pogorszenie stanu środowiska, a w szczególności mogą znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszarów chronionych, naruszać zakazy w nich obowiązujące, lub znacząco negatywnie oddziaływać na siedliska przyrodnicze, chronione gatunki roślin, zwierząt lub grzybów, lub ich siedliska;

6. na terenie planu występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią Q 1% i Q10%, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują zakazy i zwolnienia wynikające z przepisów ustawy Prawo wodne;

7. na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią wprowadza się zakaz:

1) wykonywania robót oraz czynności utrudniających ochronę przed powodzią, utrudnianie i zmianę warunków przepływu wód powodziowych, spiętrzanie zwierciadła wody lub zwiększających zagrożenie powodziowe z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymaniem wód;

8. Lokalizowanie inwestycji w zasięgu strefy zagrożenia powodzią naraża je na zalewanie i uszkodzenie w przypadku wezbrań powodziowych, a także czasową utratę możliwości korzystania z nieruchomości oraz poniesieniem strat finansowych przez Inwestora w związku z powstałymi w czasie powodzi szkodami materialnymi.

§ 14. W zakresie obsługi komunikacyjnej nakazuje się :

1. utrzymanie powiązań komunikacyjnych obszaru objętego planem z istniejącym układem dróg publicznych znajdującym się poza granicami obszaru objętego planem;

2. zapewnienie miejsc parkingowych na terenie działek budowlanych przeznaczonych pod realizację usług, przy czym:

1) miejsca do parkowania wymagają zachowania przepisów odrębnych,

2) lokalizacja miejsc do parkowania wymaga zachowania dojazdów i dojazdów przystosowanych dla osób niepełnosprawnych.

§ 15. W zakresie infrastruktury technicznej ustala się:

1. lokalizację infrastruktury technicznej w obrębie linii rozgraniczających dróg, ciągów komunikacji lub pasach technicznych infrastruktury technicznej, na warunkach wynikających z przepisów odrębnych;

2. zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej;

3. ustala się odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych, poprzez:

1) budowę, rozbudowę i przebudowę sieci kanalizacji;

2) ścieki przemysłowe przed wprowadzeniem do kanalizacji wymagają podczyszczenia zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zabrania się realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków na terenach występowania zwierciadła wód podziemnych do 1m p.p.t.;

4) odprowadzanie oczyszczonych ścieków do gruntu jest możliwe, o ile spełniony jest warunek odległości wylotu do najbliższego użytkowego poziomu wód podziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) poziom wylotu powinien być oddzielony warstwą gruntu o miąższości co najmniej 3 m od najwyższego użytkowego poziomu wodonośnego wód podziemnych;

6) zabrania się odprowadzania substancji ropopochodnych do gruntu i wód gruntowych;

4. ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni jezdni, placów manewrowych i parkingów do sieci kanalizacji deszczowej, przy czym:

1) dopuszcza się odprowadzenie do gruntu podczyszczonych wód opadowych i roztopowych ze szczelnych nawierzchni utwardzonych;

2) dopuszcza się odprowadzenie do gruntu niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych;

3) dopuszcza się odprowadzenie kanalizacji deszczowej do rzeki zgodnie z przepisami odrębnymi;

5. zaopatrzenie elektroenergetyczne oraz oświetlenie dróg z sieci elektroenergetycznej, poprzez:

- 1) budowę i rozbudowę sieci kablowej z istniejących lub projektowanych stacji transformatorowych,
 - 2) budowę, rozbudowę i przebudowę odcinków sieci elektroenergetycznej, które kolidują z planowanym zagospodarowaniem terenów,
 - 3) budowę i montaż indywidualnych instalacji wytwarzających energię elektryczną ze źródeł odnawialnych, z wyłączeniem biogazowni oraz wolnostojących wież z urządzeniami wykorzystujących siłę wiatru;
6. doprowadzenie gazu przewodowego i przyłączenia obiektów na warunkach wynikających z przepisów odrębnych, z dopuszczeniem obsługi z indywidualnych zbiorników gazowych lokalizowanych na posiadanej nieruchomości;
7. gromadzenie odpadów na posiadanej nieruchomości i wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi, lub gminnym planem gospodarki odpadami;
8. zaopatrzenie w energię ciepłą w oparciu o indywidualne źródła grzewcze z wykorzystaniem paliw stałych, gazowych i płynnych, energii elektrycznej oraz energii odnawialnej, z wyłączeniem biogazowni;
9. budowę urządzeń i sieci telekomunikacyjnych i innych urządzeń infrastruktury technicznej, w tym telefonii komórkowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, do czasu realizacji przeznaczenia ustalonego w zapisach planu, dopuszcza się:

1. utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu z możliwością przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków zgodnie z przepisami odrębnymi,
2. budowę dojeżdż i dojazdów wewnętrznych oraz parkingów naziemnych,
3. wykorzystanie terenu na cele rekreacyjno – wypoczynkowe,
4. realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe oraz zasady kształtowania zabudowy

§ 17. Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem MN, MN1:

1. w zakresie zasad zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zachowanie wskaźnika intensywności zabudowy od 0,1 do 1,25;
- 3) powierzchnię zabudowy kubaturowej do 50% powierzchni działki;
- 4) zachowanie terenu biologicznie czynnego stanowiącego min. 50% powierzchni działki;
- 5) zapewnienie miejsc parkingowych w ilości co najmniej 1 miejsce na działce lub garaż;
- 6) realizację obsługi komunikacyjnej poprzez zachowanie istniejących zjazdów lub budowę dojeżdż i dojazdów wewnętrznych;
- 7) w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią określonego na rysunku planu:
 - a) obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych;
 - b) na terenie oznaczonym symbolem MN1 obowiązuje zakaz wprowadzania nowej zabudowy kubaturowej;

2. w zakresie kształtowania zabudowy, wyznacza się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy na przedłużeniu istniejącej zabudowy i zgodnie z rysunkiem planu - 3,0 do 21,0m;
- 2) szerokość elewacji frontowej projektowanych budynków mieszkalnych od 10m do 20m, a gospodarczych i garaży od 3m do 12,0m
- 3) maksymalną wysokość budynków do 12 m;
- 4) ilość kondygnacji nadziemnych od 1 do 3, w tym poddasza użytkowe;

5) kształtowanie dachów jako dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci mieszczącym się w przedziale 20-45 stopni;

3. dopuszcza się:

1) dla budynków gospodarczych i garażowych maksymalnie I kondygnację nadziemną oraz wysokość maksymalnie 7 m;

2) realizację dachów płaskich jednostronnych w zabudowie gospodarczej, garażach, gankach, wiatkach i zadaszeniach tarasów.

§ 18. Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem **MU** :

1. w zakresie zasad zagospodarowania terenu, ustala się:

1) teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, w układzie zabudowy wolnostojącej;

2) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 2,1;

3) powierzchnię zabudowy kubaturowej do 70% powierzchni działki;

4) zachowanie terenu biologicznie czynnego stanowiącego min. 30% powierzchni działki;

5) zapewnienie miejsc parkingowych w ilości co najmniej 1 miejsce na mieszkanie, i na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług;

6) realizację obsługi komunikacyjnej poprzez zachowanie istniejących zjazdów lub budowę dojazdów i dojazdów wewnętrznych;

7) realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej lub mieszanej;

2. w zakresie kształtowania zabudowy, wyznacza się:

1) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu - 6,0 do 8,0m;

2) szerokość elewacji frontowej projektowanych budynków od 6 m do 21m;

3) maksymalną wysokość budynków do 15m;

4) ilość kondygnacji nadziemnych od 1 do 3 w tym poddasza użytkowe;

5) kształtowanie dachów jako dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci mieszczącym się w przedziale 20-40 stopni,

3. dopuszcza się:

1) realizację obiektów gospodarczych, magazynowych oraz garaży jednokondygnacyjnych o wysokości do 5 m;

2) realizację dachów płaskich jednostronnych w zabudowie gospodarczej, magazynowej lub garażowej.

§ 19. Na terenie oznaczonym na rysunku symbolem **U** :

1. w zakresie zasad zagospodarowania terenu, ustala się:

1) teren zabudowy usługowej w układzie wolnostojącym lub zespole zabudowy zwartej;

2) zachowanie wskaźnika intensywności zabudowy od 0,1 do 2,1;

3) powierzchnię zabudowy kubaturowej do 70% powierzchni działki;

4) zachowanie terenu biologicznie czynnego stanowiącego min. 20% powierzchni działki;

5) jedno miejsce postojowe na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej usług;

6) realizację obsługi komunikacyjnej poprzez zachowanie istniejących zjazdów lub budowę dojazdów i dojazdów wewnętrznych;

2. w zakresie kształtowania zabudowy, wyznacza się:

1) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu - 6,0m;

2) szerokość elewacji frontowej projektowanych budynków od 10 m do 25 m, z dopuszczeniem 3 m dla garaży;

3) maksymalną wysokość budynków do 15 m,

- 4) ilość kondygnacji naziemnych od 1 do 3 w tym poddasza użytkowe;
- 5) kształtowanie dachów jako dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci mieszczącym się w przedziale 20-45 stopni,

3. dopuszcza się:

- 1) dla budynków gospodarczych i garażowych maksymalnie 1 kondygnację nadziemną oraz wysokość maksymalnie 7 m;
- 2) dopuszcza się realizację dachów płaskich jednospadowych w zabudowie gospodarczej, garażach, gankach lub tarasach oraz wiatkach.

§ 20. Na terenie oznaczonym na rysunku symbolem **US** :

1. w zakresie zasad zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) teren zabudowy usług sportu i rekreacji;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 2,1;
- 3) powierzchnię zabudowy do 70% powierzchni działki;
- 4) zachowanie terenu biologicznie czynnego stanowiącego min. 20% powierzchni działki;
- 5) jedno miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni zabudowy usługowej;
- 6) realizację obsługi komunikacyjnej poprzez zachowanie istniejących zjazdów lub budowę dojazdów wewnętrznych;
- 7) w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią określonego na rysunku planu, obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych;

2. w zakresie kształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu -10,0m;
- 2) szerokość elewacji frontowej projektowanych budynków od 6m do 100m;
- 3) maksymalną wysokość budynków do 15m;
- 4) ilość kondygnacji naziemnych od 1 do 3;
- 5) kształtowanie dachów jako dachy płaskie, łukowe lub strome symetryczne, o kącie nachylenia połaci mieszczącym się w przedziale 10-45 stopni.

§ 21. Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem **UP** :

1. w zakresie zasad zagospodarowania ustala się:

- 1) teren zabudowy usługowo-produkcyjnej z dopuszczeniem funkcji magazynowo-składowej;
- 2) realizację zabudowy w układzie wolnostojącym lub w zespole zabudowy zwartej;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 1,4,
- 4) powierzchnię zabudowy do 70% powierzchni działki;
- 5) zachowanie terenu biologicznie czynnego stanowiącego minimum 30% powierzchni działki;
- 6) jedno miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego lub produkcyjnego;
- 7) w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią określonego na rysunku planu, obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych;

2. w zakresie kształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalną linię zabudowy w obrysie istniejących budynków i wyznaczoną na rysunku planu - 10m;
- 2) szerokość elewacji frontowej projektowanych budynków od 10 m do 120 m,
- 3) maksymalną wysokość budynków do 15m z wyłączeniem konstrukcji i urządzeń technologicznych,

- 4) ilość kondygnacji naziemnych od 1 do 2;
- 5) kształtowanie dachów jako dachy płaskie lub strome, o kącie nachylenia połaci mieszczącym się w przedziale 20-45 stopni;
- 6) dopuszcza się realizację obiektów technologicznych do 25 m.

§ 22. Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem **ZP**:

1. w zakresie zasad zagospodarowania ustala się:

- 1) teren zieleni urządzonej,
- 2) wysokość obiektów do 5,0m,
- 3) powierzchnię zabudowy do 30% powierzchni działki,
- 4) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej na minimalnie 70% powierzchni terenu;
- 5) w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią określonego na rysunku planu, obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych;

2. dopuszcza się:

- 1) lokalizację ciągów pieszych i rowerowych oraz urządzeń infrastruktury technicznej,
- 2) budowę i montaż obiektów małej architektury i urządzeń sportowych,
- 3) realizację lokalizację boisk oraz placów zabaw, rekreacji lub miejsc wypoczynku,
- 4) budowę dojść i dojazdów wewnętrznych oraz parkingów do 20 miejsc postojowych w jednym zespole.

§ 23. Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem **ZL**:

1. ustala się teren zieleni leśnej z zachowaniem warunków:

- 1) prowadzenia gospodarki leśnej;
- 2) dopuszczenia powierzchni zabudowy związanej z prowadzoną gospodarką leśną do 1% powierzchni działki;
- 3) zachowanie terenu biologicznie czynnego w użytkowaniu leśnym stanowiącego min. 90% powierzchni działki;
- 4) w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią określonego na rysunku planu, obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych;

2. dopuszcza się:

- 1) budowę ciągów infrastruktury technicznej i komunikacji pieszo-rowerowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) lokalizację miejsc postojowych służących do obsługi turystyki do 10 miejsc postojowych w jednym zespole.

§ 24. Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem **WS** :

1. w zakresie zasad zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) teren wód powierzchniowych i urządzeń melioracji;
- 2) powierzchnię terenu biologicznie czynnego stanowiącego min. 70% powierzchni działki;
- 3) w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią określonego na rysunku planu, obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych;

2. dopuszcza się:

- 1) realizację przedsięwzięć hydrotechnicznych w zakresie utrzymania urządzeń melioracji wodnych;
- 2) zagospodarowanie terenu i budowę obiektów związanych z zapewnieniem ochrony przeciwpowodziowej;
- 3) budowę ciągów infrastruktury technicznej i komunikacji.

§ 25. Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem **KDGP**, ustala się:

1. teren drogi głównej przyspieszonej o szerokości w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu od 17,0 do 36,0 m;

2. utrzymanie parametrów drogi w granicach wydzielonej działki;
3. obsługa komunikacyjna terenów sąsiednich poprzez drogi wewnętrzne zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 26. Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem **KDL**, ustala się:

1. tereny dróg lokalnych jak na rysunku planu;
2. szerokości w liniach rozgraniczających od 12,0m do 27,0 m;
3. dopuszcza się zwężenia do 5,0m i odstęstwa zgodnie z przepisami odrębnymi;
4. utrzymanie istniejących dróg w granicach wydzielonych działek;
5. lokalizację jezdni oraz chodników zgodnie z przepisami odrębnymi;
6. dopuszcza się lokalizację ciągów pieszo – rowerowych.

§ 27. Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem **KDD**, ustala się:

1. tereny dróg dojazdowych o szerokości w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu od 12,0 do 17,0m;
2. dopuszcza się zwężenia do 5,0m i odstęstwa zgodnie z przepisami odrębnymi;
3. utrzymanie istniejących dróg w granicach wydzielonych działek;
4. lokalizację jezdni oraz chodników zgodnie z przepisami odrębnymi;
5. dopuszcza się lokalizację ciągów pieszo – rowerowych.

§ 28. Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem **KDW** ustala się:

1. tereny dróg wewnętrznych jak na rysunku planu;
2. szerokości w liniach rozgraniczających od 5,0 m do 15,0 m
3. dopuszcza się:

- 1) w strefie zamieszkania realizację ulic bez wyodrębnionych jezdni i chodników;
- 2) lokalizację ścieżek rowerowych wzdłuż jezdni.

§ 29. Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem **KDX** ustala się:

1. tereny ciągów komunikacji wewnętrznej jak na rysunku planu;
2. szerokość w liniach rozgraniczających od 2,5 m do 10,0 m;
3. dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej oraz jednostronnych chodników.

§ 30. Na terenach oznaczonych na rysunku symbolem **E** ustala się:

1. tereny infrastruktury i elektroenergetyki;
2. lokalizację stacji transformatorowych kubaturowych (kontenerowych);
3. dopuszcza się lokalizację;

- 1) sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- 2) stanowiska postojowego dla pojazdów obsługi technicznej;

4. dopuszcza się wydzielenie działek pod stację transformatorową nie mniejszych niż 42 m²;
5. linie rozgraniczające teren stanowią nieprzekraczalne linie zabudowy;
6. powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 80% powierzchni działki;
7. wysokość zabudowy nie może być wyższa niż 4,50 m;
8. kształtowanie dachów jako dachy płaskie jednospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 5° do 50°, kryte dachówką lub blachą;
9. powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 5% powierzchni działki budowlanej.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

§ 31. Na podstawie art.36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów przeznaczonych do zagospodarowania ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

§ 32. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Żagań.

§ 33. W zakresie ustaleń w granicach określonych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 niniejszej uchwały tracą moc: Uchwała Nr XV/73/2007 Rady Miasta Żagań z dnia 12 września 2007r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulicy Asnyka, Bolesławieckiej i Chrobrego w Żaganiu oraz Uchwała Nr XXVII/59/2012 Rady Miasta Żagań z dnia 31.08.2012 r.w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego na północ od ulicy Asnyka w Żaganiu

§ 34. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego i podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta w Żaganiu.

Przewodnicząca Rady Miasta
Żagań


Wanda Winczaruk

Uzasadnienie

sporządzone na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 ze zm.) Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulicy Bolesława Chrobrego i Bolesławieckiej 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 w zapisach §. 8 uchwały, ustalając zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy
- uwzględnienie wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych w zapisach §. 9 uchwały, ustalając zasady ochrony środowiska; - uwzględnienie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych w § 9 ust 1 uchwały, ustalając dopuszczalne poziomy hałasu;
- 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, ustalając w § 8 ust 1 pkt 7 dla obiektów i konstrukcji o wysokości równej lub większej niż 50m nad poziom terenu zachowanie przepisów odrębnych
- uwzględnienie potrzeb interesu publicznego w § 11, ustalając zasady kształtowania przestrzeni publicznych oraz w § 15 ustalając warunki zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną umożliwiające prowadzenie spójnej polityki infrastrukturalnej na obszarze miasta;
- uwzględnienie potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych w par. 15, ustalając zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 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 w par. 15, ustalając zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, z uwzględnieniem obowiązku zapewnienia zaopatrzenia w wodę na cele przeciwpożarowe, z dopuszczeniem zaopatrzenia w wodę z indywidualnych ujęć wody. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulicy Bolesława Chrobrego i Bolesławieckiej w Żaganiu, wymogi wynikające z art. 1 ust. 3 i 4 ustawy realizuje poprzez aktualizacje zasad zabudowy i zagospodarowania terenu oraz 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. 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; Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym zawierającą ocenę aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żagań oraz miejscowych planów zagospodarowania miasta Żagań przyjęto uchwałą nr XLVII/100/2017 Rady Miasta Żagań z dnia 29 listopada 2017 r. Należy przyjąć zgodność projektu zmiany planu z wynikami powyższej analizy - obowiązujące plany są zmieniane zgodnie z potrzebami inwestycyjnymi i ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żagań. Ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulicy Bolesława Chrobrego i Bolesławieckiej w Żaganiu wpływają na finanse gminy w sposób dodatni. W wyniku realizacji zabudowy Gmina będzie mogła uzyskać przychody z tytułu sprzedaży nieruchomości, z tytułu opłaty od czynności cywilnoprawnych, a także w związku ze wzrostem podatku od nieruchomości. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy, zawiera prognoza skutków finansowych. W wyniku realizacji zapisów planu przewiduje się wystąpienie wydatków z tytułu realizacji infrastruktury komunikacyjnej i technicznej. Z tym, że koszty te również były przewidziane przy realizacji dotychczas obowiązującego planu miejscowego na przedmiotowym terenie. Nie mniej jednak w przypadku realizacji infrastruktury technicznej można przewidywać zyski z tytułu opłaty adiacenckiej.

Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem planistycznym, stanowiącym akt prawa miejscowego, określającym przeznaczenie terenów oraz sposoby ich zagospodarowania i zabudowy. Podstawą do opracowania przedmiotowego planu stanowi Uchwała nr XXXVI/29/2017 Rady Miasta Żagań z dnia 24.04.2017r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pomiędzy ulicami Bolesława Chrobrego i Bolesławiecką w Żaganiu. Planowane ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pomiędzy ulicami Bolesława Chrobrego i Bolesławiecką w Żaganiu nie naruszają polityki przestrzennej ustalonej w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Żagań, uchwalonym uchwałą Nr XXIV/45/2008 Rady Miasta Żagań z dnia 24.04.2008 roku. Plan został opracowany na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073ze zm). Opracowanie planu zostało zainicjowane przez złożone wnioski mieszkańców miasta Żagań oraz inwestorów, dla których dotychczasowe zapisy

obowiązujących już na tym terenie planów uniemożliwiały pożądane zagospodarowanie terenu. Granice obszaru opracowania zostały wyznaczone w uchwale intencyjnej. Zgodnie z przyjętymi założeniami, przyjęty plan miejscowy stanowić będzie podstawę dla realizacji inwestycji, które wpłyną na aktywizację omawianego obszaru i jego zagospodarowanie w sposób odpowiadający współczesnym potrzebom, w nawiązaniu do istniejących uwarunkowań. Przy sporządzaniu projektu planu wzięto pod uwagę złożone wnioski. W trakcie sporządzania projektu planu miejscowego nie zostały złożone uwagi. Projekt planu miejscowego został poddany procedurze formalno-prawnej związanej z jego uzgodnieniem, opiniowaniem i konsultacją społeczną, określonymi art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.w.).