

**Projekt**

z dnia 18 stycznia 2024 r.  
Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIASTA ŻAGAŃ**

z dnia ..... 2024 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Starego Miasta”  
w Żaganiu – obszar A**

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/340/2022 Rady Miasta Żagań z dnia 28 października 2022 roku w sprawie przystąpienia do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Starego Miasta” w Żaganiu – obszar A, po stwierdzeniu, iż 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 roku, uchwała się, co następuje:

**§ 1.** W uchwale Nr LVIII/92/2018 z dnia 19. października 2018 roku, w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Starego Miasta" w Żaganiu - obszar A wprowadza się zmianę obowiązującej linii zabudowy zgodnie z oznaczeniami określonymi na rysunku planu;

**§ 3.** Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek zmiany planu w skali 1: 1 000 wraz z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu,
- 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.
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne

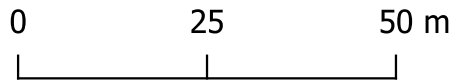
**§ 4.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego i podlega publikacji na stronie internetowej gminy Żagań o statusie miejskim.

Przewodniczący Rady Miasta

**Adam Matwijów**



# ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO "STAREGO MIASTA" W ŻAGANIU - OBSZAR A



## OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE



GRANICA OPRACOWANIA



LINIĄ ROZGRANICZAJĄCĄ TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA



OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY

MS3

TERENY ŚRÓDMIEJSKIEJ ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ



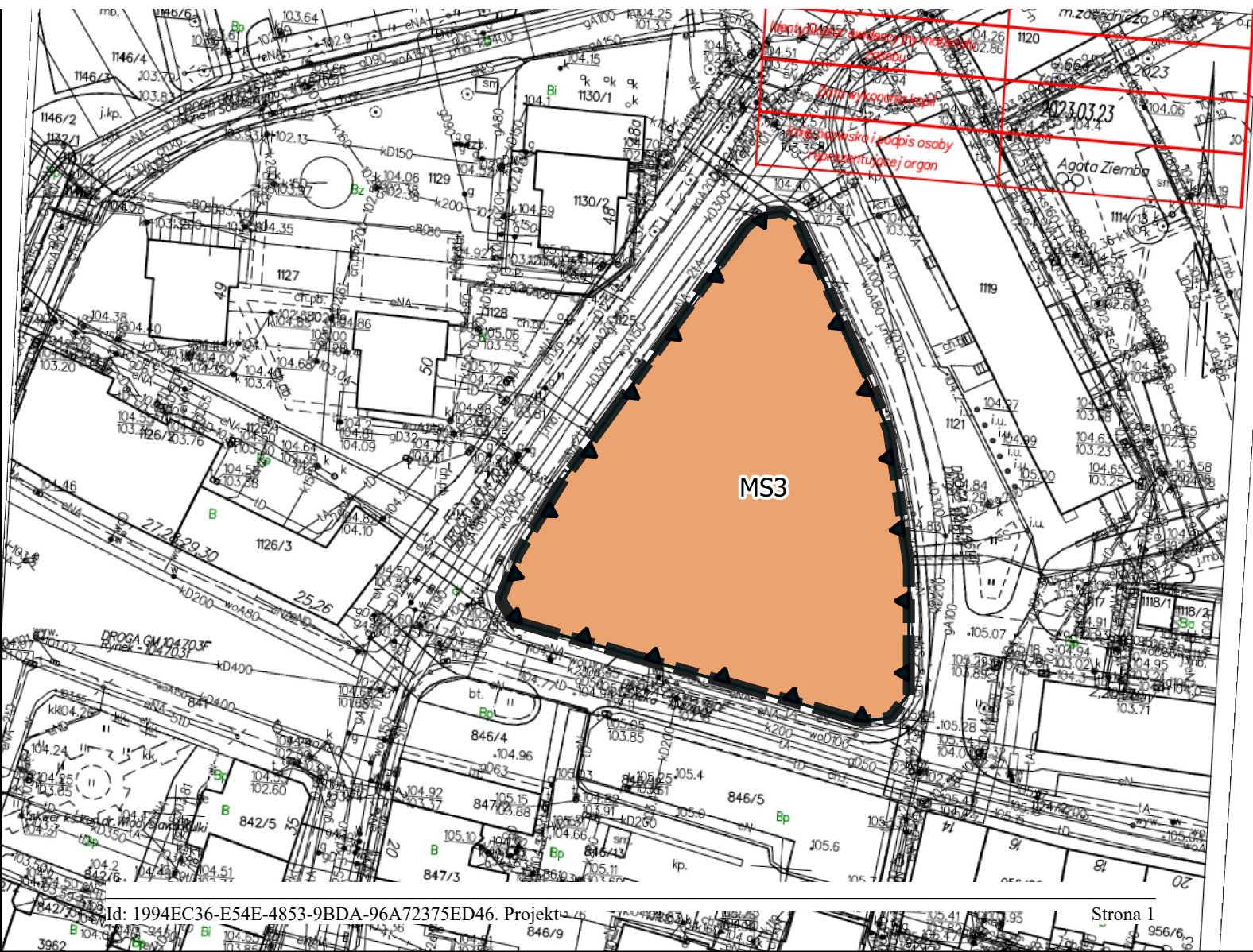
WYRYS ZE STUDYUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ŻAGAŃ uchwała nr XXIV/70/2020 Rady Miasta Żagań



GRANICA OPRACOWANIA ZMIANY MPZP

MS STREFA ŚRÓDMIEJSKA [MS]

Licencja nr G.6642.2.12.2023\_0810\_P  
Układ EPSG: 2180



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Żagań

z dnia.....2024 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIASTA ŻAGAŃ O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG  
WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU ZMIANY  
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO "STAREGO MIASTA"  
W ŻAGANIU - OBSZAR A**

W związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) i art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688), stwierdza się, że do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Starego Miasta" w Żaganiu i obszar A, nie złożono uwag podlegających rozstrzygnięciu przez Burmistrza Miasta Żagań.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Żagań

z dnia.....2024 r.

**ROZSTRZYGNIECIE RADY MIASTA ŻAGAŃ 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**

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) i art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688) określa się następujący sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych miasta oraz zasady ich finansowania.

Ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Starego Miasta,, w Żaganiu - obszar A, nie przewidują realizacji inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Żagań

z dnia ..... 2024 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

## 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/340/2022 Rady Miasta Żagań z dnia 28.10.2022 r w sprawie przystąpienia do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Starego Miasta” w Żaganiu, obszar A.

Obszar opracowania usytuowany jest w centralnej części miasta Żagań i obejmuje teren położony w zainwestowanej części miasta, o powierzchni ok. 0,35 ha. ( działki 1124/1, 1123, 1122) Na etapie uchwalania mpzp „Starego Miasta” w Żaganiu obszar A w 2018 istniała zabudowa, która generowała przebieg linii zabudowy. W niedawnym czasie zabudowa ta została rozebrana, a wnioskodawca planujący budowę budynku mieszkalno-usługowego wystąpił o zmianę przebiegu linii zabudowy. Zważając na kontynuację linii zabudowy terenów sąsiednich zasadna jest zmiana jej przebiegu.

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 przestrzennego określonej w studium.

Swierdzono zgodność ustaleń zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Starego Miasta" w Żaganiu - obszar A ze SUIKZP przy zastosowaniu art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688).

W obszarze objętym sporządzeniem planu nie występują tereny chronione przyrodniczo, tereny złóż, kopalni 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 obszar A

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 przebiegu linii zabudowy 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 4

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 obszar A. 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 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 - uchwałą 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 – obszar A 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.