

ZAGOSPODAROWANIE PRZESTRZENNE MIASTA

Gmina Żagań o statusie miejskim prowadzi politykę i gospodarkę przestrzenną na podstawie dokumentów: studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest dokumentem określającym zarys polityki przestrzennej i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy uwzględniający uwarunkowania (czyli czynniki i ograniczenia) rozwoju przestrzennego. Studium nie stanowi aktu prawnego i na jego podstawie nie mogą być wydawane decyzje administracyjne dotyczące zagospodarowania terenu, jednak jego ustalenia są wiążące przy sporządzaniu planów miejscowych. Stanowi zbiór informacji ułatwiający prowadzenie gospodarki przestrzennej. Studium składa się z części tekstowej i graficznej (rysunek studium). Opracowanie i uchwalenie studium jest obowiązkowe.

W roku 2018 roku została podjęta uchwała nr LI/17/2018 Rady Miasta Żagań z dnia 26.01.2018 r. w sprawie przystąpienia do opracowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i uchwała nr LII/24/2018 Rady Miasta Żagań z dnia 09.03.2018r. o zmianie uchwały Rady Miasta Żagań nr LI/17/2018 z dnia 26.01.2018 r. w sprawie przystąpienia do opracowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żagań.

Głównym celem opracowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żagań jest uzyskanie jednolitego dokumentu planistycznego w celu prowadzenia harmonijnej polityki zrównoważonego rozwoju przestrzennego. Studium będzie uwzględniało zmiany w ustawodawstwie, jakie zaszły w latach 2008 – 2018. W opracowywanej wersji dokumentu zostaną ujęte obszary szczególnego zagrożenia powodzią. Nowe tereny pod zabudowę wyznaczone zostaną w oparciu o bilans terenu wykonany przy uwzględnieniu oceny uwarunkowań wynikających z potrzeb i możliwości rozwojowych Żagania. Celem sporządzenia Studium jest dostosowanie dokumentu do aktualnego stanu prawnego i faktycznego.

Posiadanie tego dokumentu jest bardzo ważne także z punktu widzenia możliwości ubiegania się o dofinansowanie projektów inwestycyjnych ze środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej.

Podstawowym narzędziem polityki przestrzennej gminy Żagań są miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które sporządza się w miarę potrzeb. Plan stanowi akt prawa miejscowego, co oznacza, że jest wiążący dla organów samorządowych gminy, instytucji publicznych, podmiotów gospodarczych i wszystkich obywateli. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem, który wyznacza ramy i przesądza o gospodarce przestrzennej gminy. Posiadanie

aktualnych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest oznaką stabilizacji dla przedsiębiorstw, które rozważają lokowanie własnych inwestycji. Daje pełen obraz możliwości inwestycyjnych i minimalizuje ryzyko występowania konfliktów przestrzennych. Równocześnie stanowi ochronę właścicieli nieruchomości przed niekorzystnym zagospodarowaniem nieruchomości sąsiednich, co ma często miejsce w przypadku wydawania decyzji o warunkach zabudowy. Inwestor jest w większym stopniu skłonny do inwestowania czy też zakupu działki, gdy wie czego może się spodziewać. Ponadto osoba zainteresowana zakupem działki jest w stanie dowiedzieć się, czy w przyszłości w bliskim sąsiedztwie pojawią się obiekty uznawane zwykle za uciążliwe oraz biorąc pod uwagę własne preferencje zdecydować w jakim sąsiedztwie chce się budować. W perspektywie długookresowej uchwalenie planu miejscowego wpływa korzystnie na sprzedaż działek i rozwój inwestycji. Plan miejscowy jest również gwarantem jakości przestrzeni oraz ładu przestrzennego, którego zachowanie stanowi ustawowy obowiązek samorządu gminnego.

Należy podkreślić, że w ostatnich latach uchwalane są głównie zmiany obowiązujących planów, na wnioski inwestorów oraz prywatnych właścicieli działek. Kilka planów ze względów formalnych zostało uchwalonych jako nowe na obszarach już obowiązujących planów. Konieczność opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i ich aktualizacji wskazana jest w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Działania Burmistrza po uchwaleniu MPZP ograniczają się do wydawania wypisów i wyrysów, zaświadczeń oraz obowiązku cyklicznej oceny ich aktualności.

W roku 2018 zostały uchwalone 3 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

1. Uchwała nr LI/19/2018 Rady Miasta Żagań z dnia 26.01.2018r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulicy Bolesława Chrobrego i Bolesławieckiej w Żaganiu.
2. Uchwała nr LI/18/2018 Rady Miasta Żagań z dnia 26.01.2018r. w sprawie uchwalenia zmiany części graficznej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Osiedla Łąkowa” w Żaganiu.
3. Uchwała nr LVIII/92/2018 Rady Miasta Żagań z dnia 19.10.2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Starego Miasta” w Żaganiu- obszar A (opracowania dotyczy obszaru położonego w centralnej części Miasta Żagań).

W trakcie opracowania był również miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu „Łąk Staromiejskich” w Żaganiu (granice obszaru od wschodu wyznacza rzeka Bóbr oraz od północy i zachodu ul. Nowogródzka i od południa ul. Jana Pawła II i ul. Armii Krajowej). W wyniku uzgodnień oraz zmian w przepisach prawa dotyczących zagospodarowania na terenach szczególnego zagrożenia

powodziowego dokonanych podczas trwania procedury sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Łąk Staromiejskich” konieczne było wyłączenie z opracowania części terenu nadrzecznego. W związku z powyższym przygotowany został projekt uchwały w sprawie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Łąk Staromiejskich II” w Żaganiu. Wprowadzenie powyższej zmiany miało na celu ochronę właścicieli nieruchomości przed ograniczeniami uniemożliwiającymi im dokonywanie prac budowlanych na istniejących budynkach. W momencie wyłączenia wskazanych terenów z opracowania zagospodarowanie ich będzie się odbywać na podstawie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Oprócz w/w Gmina Żagań o statusie miejskim posiada uchwalone przez organ stanowiący następujące aktualne miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

1. Uchwała nr XXXIV/53/97 Rady Miejskiej w Żaganiu z dnia 18 września 1997w sprawie zmiany miejscowego, ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żagania (Dz. Urz. Woj. Ziel. Nr 17, poz. 171)
2. Uchwała nr XXXIX/7/98 Rady Miejskiej w Żaganiu z dnia 26 marca 1998r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla przy ul. Starowiejskiej w Żaganiu (Dz. Urz. Woj. Ziel. Nr 7, poz. 66)
3. Uchwała nr VI/14/98 Rady Miejskiej w Żaganiu z dnia 17 grudnia 1988r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Moczyń (DUWL Nr 9a, poz. 55)
4. Uchwała nr IX/56/99 Rady Miejskiej w Żaganiu z dnia 27 maja 1999r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żagania (DUWL Nr 26, poz. 172)
5. Uchwała nr XXVII/5/2001 Rady Miejskiej w Żaganiu z dnia 1 marca 2001r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żagań (DUWL Nr 12 poz. 122 z 2001r.)
6. Uchwała nr V/34/2003 Rady Miasta Żagania z dnia 23 stycznia 2003r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Starego Miasta” w Żaganiu (DUWL Nr 20, poz. 604 z 2003r.)
7. Uchwała nr XXVI/5/2005 Rady Miasta Żagań z dnia 27 stycznia 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przebiegu gazociągu wysokiego i średniego ciśnienia na części trasy wraz z infrastrukturą kontrolno-pomiarową, kablem transmisji danych i stacją redukcyjną, w granicach administracyjnych miasta Żagań

8. Uchwała nr IX/83/2003 Rady Miasta Żagania z dnia 29 marca 2003r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Żaganiu pomiędzy ul. J. Piłsudskiego a projektowaną obwodnicą komunikacyjną (DUWL Nr 64, poz. 1009 z 2003r.)
9. Uchwała nr XLIV/48/2006 Rady Miasta Żagań z dnia 22 czerwca 2006r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w kwartale ulic: Plac Kilińskiego, Dworcowa, Traugutta, Koszarowa i Przyjaciół Żołnierza (DUWL Nr 57, poz. 1261 z 2006r.)
10. Uchwała nr XLV/57/2006 Rady Miasta Żagań z dnia 24 lipca 2006r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XLIV/48/2006 Rady Miasta Żagań z dnia 22 czerwca 2006 roku w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w kwartale ulic: Plac Kilińskiego, Dworcowa, Traugutta, Koszarowa i Przyjaciół Żołnierza(DUWL Nr 57, poz. 1261 i 1270 z 2006r.)
11. Uchwała nr XLV/56/2006 Rady Miasta Żagań z dnia 24 lipca z 2006r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Żagańskiej Strefy Gospodarczej zlokalizowanej w Żaganiu w rejonie ulicy B. Chrobrego (DUWL Nr 56 poz. 1256 z 2006r.)
12. Uchwała nr XLVIII/106/2006 Rady Miasta Żagań z dnia 26 października 2006r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Żaganiu przy ul. Lotników Alianckich (DUWL Nr 101, poz. 1849 z 2006r.)
13. Uchwała nr VII/16/2007 Rady Miasta Żagań z dnia 29 marca 2007r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Wyspy Parkowej „Bażanciarnia” w Żaganiu (DUWL Nr 47, poz. 723 z 2007r.)
14. Uchwała nr X/49/2007 Rady Miasta Żagań z dnia 31 maja 2007r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Łąk Staromiejskich” w Żaganiu (DUWL Nr 69, poz.987 z 2007r.)
15. Uchwała nr XXIII/33/2008 Rady Miasta Żagań z dnia 27 marca 2008r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pomiędzy ulicą Bolesławiecką i Żarską w Żaganiu (DUWL Nr 63, poz. 1074 z 2008r.)
16. Uchwała nr XL/75/09 Rady Miasta Żagań z dnia 26 marca 2009r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Osiedle Łąkowa” w Żaganiu (DUWL Nr 71, poz. 987 z 2009r.)

17. Uchwała nr XLII/110/09 rady Miasta Żagań z dnia 28 maja 2009r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Żaganiu przy ul. Lotników Alianckich (DUWL Nr 79, poz. 1077 z 2009r.)
18. Uchwała nr LVIII/70/2010 Rady Miasta Żagań z dnia 29 czerwca 2010 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu osiedla Kolonia Laski w Żaganiu (DUWL Nr 90, poz. 1292 z 2010r.)
19. Uchwała nr LIII/16/2010 Rady Miasta Żagań z dnia 25 lutego 2010r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Starego Miasta” w Żaganiu (DUWL Nr 41, poz. 583 z 2010r.)
20. Uchwała nr LVIII/72/2010 Rady Miasta Żagań z dnia 29 czerwca 2010r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Żagańskiej Strefy Gospodarczej II zlokalizowanej w Żaganiu w rejonie ul. Bolesława Chrobrego (DUWL Nr 103, poz. 7301 z 2009r.)
21. Uchwała nr IV/4/2011 Rady Miasta Żagań z dnia 27 stycznia 2011r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów nowego cmentarza komunalnego oraz terenów inwestycyjnych usługowo-przemysłowo-składowych przy ul. Kożuchowskiej (DUWL Nr 68, poz. 1308 z 2011r.)
22. Uchwała nr IX/79/2011 Rady Miasta Żagań z dnia 30 czerwca 2011r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Wyspy Parkowej „Bażanciarnia” w Żaganiu (DUWL Nr 112, poz. 2094 z 2011r.)
23. Uchwała nr XV/124/2011 Rady Miasta Żagań z dnia 16 grudnia 2011r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ul. J. Piłsudskiego a obwodnicą komunikacyjną (DUWL, poz. 1095 z 2012r.)
24. Uchwała nr XXVII/59/2012 Rady Miasta Żagań z dnia 31 sierpnia 2012r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego na północ od ulicy Asnyka w Żaganiu (DUWL, poz. 2295 z 2012r.)
25. Uchwała nr XXVII/58/2012 Rady Miasta Żagań z dnia 31 sierpnia 2012r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w kwartale ulic: Plac Kilińskiego, Dworcowa, Traugutta, Koszarowa, Przyjaciół Żołnierza (DUWL, poz. 1853 z 2012r.)

26. Uchwała nr XLIII/71/2013 Rady Miasta Żagań z dnia 27 czerwca 2013r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Osiedla Łąkowa” w Żaganiu (DUWL, poz. 1745 z 2013r.)
27. Uchwała nr XLIII/70/2013 Rady Miasta Żagań z dnia 27 czerwca 2013r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pomiędzy ulicą Bolesławiecką i Żarską (DUWL, poz. 1744 z 2013r.)
28. Uchwała nr LVIII/43/2014 z dnia 24 kwietnia 2014r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ośrodka usługowego dla zachodniej części miasta Żagania Centrum-Zachód (DUWL, poz. 1122 z 2014r.)
29. Uchwała nr LIX/54/2014 Rady Miasta Żagań z dnia 15 maja 2014r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenu „Łąk Staromiejskich” w Żaganiu (DUWL, poz. 1108 z 2014r.)
30. Uchwała nr IV/26/2014 Rady Miasta Żagań z dnia 29 grudnia 2014r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu osiedla Kolonia Laski w Żaganiu (DUWL, poz. 84 z 2015r.)
31. Uchwała nr XII/82/2015 Rady Miasta Żagań z dnia 27 sierpnia 2015 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ośrodka usługowego dla zachodniej części miasta Żagania Centrum -Zachód- obszar A
32. Uchwała nr XXI/23/2016 Rady Miasta Żagań z dnia 25 marca 2016r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ośrodka usługowego dla zachodniej części miasta Żagania Centrum- Zachód- obszar A (DUWL, poz. 755 z 2016r.)
33. Uchwała nr XLIX/111/2017 Rady Miasta Żagań z dnia 28.12.2017 r. w sprawie uchwalenia zmiany części tekstowej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pomiędzy ul. Bolesławiecką i Żarską w Żaganiu (DUWL, poz. 89 z 2018 r.),

które zostały opracowane w poprzednich latach.

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego Gminy Żagań o statusie miejskim obejmują obszar 9.640,88 ha, co stanowi 23,9% powierzchni gminy.

W ciągu ubiegłego roku wydano łącznie 152 wypisy i wyrisy oraz zaświadczenia z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Na obszarach nieobjętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego gospodarowanie przestrzenią odbywa się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy

i zagospodarowania terenu oraz ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Ustalenie warunków zabudowy następuje na wniosek inwestora.

W 2018 roku Burmistrz Miasta Żagań wydał 45 decyzji o warunkach zabudowy, w tym 3 odmowne oraz 9 decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Największa liczba decyzji dotyczyła zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

ZASTĘPCA NACZELNIKA
Wydziału Inwestycji i
Zagospodarowania Przestrzennego
Małgorzata Sadowska