

Uchwała nr.....

Rady Miasta Żagań

z dnia.....

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
terenu przy ul. Cichej w Żaganiu,**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) w związku z Uchwałą XXXII/151/2021 z dnia 25 czerwca 2021r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy ul. Cichej w Żaganiu po stwierdzeniu, że nie występuje naruszenie ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żagań, uchwalonego uchwałą Nr XXIV/70/2020 Rady Miasta Żagań z dnia 11 grudnia 2020r., Rada Miasta Żagań uchwała, co następuje

Rozdział I

Przepisy ogólne

§ 1.1 Obszar opracowania planu obejmuje teren w centralnej części miasta Żagań położony przy ul. Cichej o powierzchni 1,09ha.

2. Granice obszaru objętego uchwałą oznaczono na rysunku planu w skali 1: 1000.
3. Plan miejscowy składa się z tekstu planu miejscowego, zawartego w treści niniejszej uchwały oraz z rysunku planu miejscowego, stanowiącego załącznik numer 1 do niniejszej uchwały.
4. Załącznikami do niniejszej uchwały, które nie stanowią ustaleń planu są:
 - 1) Załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miasta Żagań o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
 - 2) Załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miasta Żagań o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.
 - 3) załącznik nr 4 – dane przestrzenne

§ 2.1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa jest o:

- 1) Planie - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały, obejmujący obszar określony na załączniku numer 1 do niniejszej uchwały zwanym dalej „rysunkiem planu”;
- 2) Przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych (z wyłączeniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu) a także normy branżowe;
- 3) Terenie - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o przeznaczeniu określonym symbolem literowym;
- 4) Przeznaczeniu terenu - należy przez to rozumieć planowany rodzaj użytkowania terenu oraz obiekty wraz z elementami zagospodarowania towarzyszącego, związanego bezpośrednio z funkcją terenu, takimi jak: obiekty małej architektury, place zabaw, urządzenia sportowe, obiekty gospodarcze, garaże, dojścia i dojazdy, obiekty infrastruktury technicznej, technologicznej, socjalnej lub biurowej;
- 5) Nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, której nie można przekroczyć żadną ścianą obiektu budowlanego, przy czym ściana ta nie musi być usytuowana na tej linii, przekroczyć mogą ją gzymsy i okapy, jednak nie więcej niż 0,5m, a balkony, galerie i werandy nie więcej niż 2m, zakaz przekraczania tej linii nie dotyczy urządzeń, instalacji, obiektów i sieci infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingów, ogrodzeń, podestów, schodów i obiektów małej architektury oraz nośników reklamowych;
- 6) Produkcji rolniczej – należy przez to rozumieć usługi i produkcję w zakresie budowy budynków, budowli i urządzeń służących produkcji rolniczej, ogrodniczej, szkółkarskiej oraz przetwórstwu rolno - spożywczemu, prowadzenia usług sprzedaży produktów rolnych, produktów ogrodnictwa, szkółkarstwa i przetwórstwa rolno – spożywczego, a także budowy budynków: administracyjnych, handlowych, socjalnych, garażowych, wiat i altan, służących do przechowania, pieczarkarni, szklarni, tuneli i bloków foliowych, ogrodzeń, z wyłączeniem obiektów służących do hodowli

- zwierząt, suszenia i magazynowania zboża, silosów;
- 7) Linii rozgraniczającej - należy przez to rozumieć linię, która rozgranicza tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 8) Obiektach i urządzeniach infrastruktury technicznej - należy przez to rozumieć drogi oraz zlokalizowane pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią, przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne oraz przyłącza do obiektów budowlanych; przetworniki energii słonecznej wytwarzające energię elektryczną i ciepłą na potrzeby własne, urządzenia infrastruktury drogowej w tym parkingi, wiaty parkingowe a także obiekty związane z ich utrzymaniem i użytkowaniem;
 - 9) Geometrii dachów - należy przez to rozumieć parametry określone dla głównej konstrukcji dachu budynków zlokalizowanych bezpośrednio przy drogach, placach oraz ciągach pieszych i pieszo-rowerowych, parametry te nie dotyczą elementów takich jak wole oka, attyki, wykusze oraz lukarny o ile nie przekraczają powierzchni większej niż 1/3 połaci dachu.
 - 10) Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 3. 1. Ustala się oznaczenia graficzne stanowiące obowiązujące ustalenia planu:

- 1) Granice obszaru objętego planem miejscowym, oraz linie rozgraniczające teren;
 - 2) Symbole literowe określające przeznaczenie podstawowe terenu;
 - 3) Nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 2.** Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu:
- 1) MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) RU – teren zabudowy obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i ogrodniczych

§ 4. 1. W granicach obszaru objętego planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, tj.:

- 1) tereny górnicze, oraz obszary osuwania się mas ziemnych;
- 2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 3) obszary objęte programem rewitalizacji;

- 4) formy ochrony przyrody oraz ochrony krajobrazu kulturowego;
- 5) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
- 6) obszary objęte ochroną konserwatorską,
- 7) zakłady dużego i zwiększonego ryzyka powstania poważnej awarii przemysłowej.

2. W granicach obszaru objętego planem nie występują, tereny wymagające ustalenia:

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

Rozdział II

Przepisy obowiązujące na całym obszarze objętym planem

§ 5. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Nakazuje się:

- 1) stosowanie na elewacjach budynków tynków, okładzin ceramicznych, drewna oraz szlachetnych materiałów współczesnych takich jak szkło i stal ;
- 2) stosowanie dla dachów stromych o symetrycznych połaciach dachowych, pokryć ceramicznych lub blachy płaskiej;
- 3) stosowanie kolorystyki dachów nawiązujących do tradycji, w odcieniach brązu, czerwieni i szarości oraz pokryć ceramicznych o powierzchni matowej.

2. Zakazuje się wykonywania elewacji budynków z blach trapezowych i falistych oraz pokrycia dachów z blachodachówki, blachy falistej, onduliny.

3. Zakazuje się lokalizacji:

- 1) wolnostojących obiektów magazynów wysokiego składowania, składów, silosów i baz;
- 2) obiektów kontenerowych, w tym garaży i zabudowań gospodarczych wykończonych blachą;
- 3) obiektów przetwarzających energię wiatrową na energię elektryczną;
- 4) masztów kratowych;
- 5) obiektów tymczasowych, z wyłączeniem obiektów związanych z produkcją rolniczą i handlem towarami sezonowymi;
- 6) umieszczania na elewacjach frontowych budynków od strony dróg publicznych urządzeń technicznych – klimatyzatorów, anten, przewodów kominowych i wentylacyjnych, okablowania, przetworników energii słonecznej na dachach stromych.

4. Dopuszcza się lokalizację funkcji i obiektów towarzyszących zamierzeniu inwestycyjnemu takich jak:

- a) powierzchnie jezdne, postojowe, piesze i rowerowe,
- b) parkingi, garaże wolno stojące, wbudowane,
- c) zieleni,
- d) podjazdy, schody, rampy, podesty, tarasy, zadaszenia, miejsca na odpady komunalne, ogrodzenia,
- e) obiekty, sieci, przyłącza i urządzenia związane z infrastrukturą techniczną.

5. W granicach opracowania ustala się:

- 1) zabrania się lokalizacji masztów, konstrukcji, urządzeń i budowli o wysokości powyżej 5m,
- 2) utrzymanie zieleni w pasach infrastruktury technicznej i w obszarach do linii zabudowy od strony dróg.
- 3) nasadzenia zieleni wysokiej od strony ul. Obwodowej (dz. Nr 2150 obr.0003)w celu zapewnienia ochrony akustycznej od uciążliwości przejazdów transportu wojskowego.

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska i krajobrazu:

1. Należy zachować wskaźniki minimalnej powierzchni biologicznie czynnej,

zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

2. W zakresie ochrony powierzchni ziemi i ochrony środowiska przed odpadami zakazuje się realizacji zakładów związanych ze składowaniem, utylizacją lub przetwarzaniem odpadów.
3. Zabrania się wprowadzenia substancji do środowiska lub emisji energii, a także oddziaływania na środowisko w odniesieniu do hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, wód i gleby o parametrach przekraczających określone w przepisach odrębnych dla funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej w tym uciążliwych dla niej zapachów i zapylenia.
4. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii w rozumieniu ustawy prawo ochrony środowiska.
5. Nakazuje się stosowanie w celach grzewczych paliw gwarantujących zachowanie dopuszczonych stężeń lub wartości odniesienia emitowanych zanieczyszczeń w powietrzu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
6. Wprowadza się ochronę walorów przyrodniczych poprzez realizację zieleni w sąsiedztwie zabudowy oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:

1. prowadzenie prac ziemnych, zasady, zasięg i konieczność przeprowadzenia badań archeologicznych , określają przepisy odrębne.

§ 8. Ustala się następujące zasady w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1. W granicach opracowania nie występują tereny przestrzeni publicznych

§ 9. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1. ustala się:

- 1) minimalną szerokość frontu działek wydzielanych -8m;
- 2) minimalną powierzchnię działek wydzielanych -800 m²;

3) obowiązujący kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego: od 80⁰ do 90⁰.

§ 10. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy, budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1. W zakresie infrastruktury komunikacyjnej ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną podstawową z dróg publicznych znajdującym się poza granicami obszaru objętego planem.
- 2) obsługę komunikacyjną uzupełniającą poprzez dojścia i dojazdy wewnętrzne;

2. W zakresie obsługi parkingowej ustala się:

- 1) realizację miejsc postojowych w minimalnej ilości 1 miejsce parkingowe na każde mieszkanie;
- 2) miejsce do parkowania wymaga oznaczenia zgodnie z przepisami odrębnymi i wymaga zachowania dojść i dojazdów przystosowanych dla osób niepełnosprawnych.
- 3) w miejscach przeznaczonych na postój pojazdów należy zapewnić minimum 1 stanowisko postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 15 miejsc postojowych z wyłączeniem dróg publicznych, stref ruchu i stref zamieszkania dla których obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych, przy czym:
 - a) miejsce do parkowania wymaga oznaczenia zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) lokalizacja miejsc do parkowania wymaga zachowania dojść i dojazdów przystosowanych dla osób niepełnosprawnych.

3. W zakresie infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) rozbudowę oraz przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej na terenach o innym przeznaczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dla urządzeń liniowych uzbrojenia technicznego przebiegającego przez tereny działek ustala się obowiązek zapewnienia dostępu w celu wykonywania bieżących konserwacji i napraw;

- 3) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej:
 - a) nakazuje się wyposażenie sieci wodociągowej w hydranty zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) nakazuje się zapewnienie wymaganego zaopatrzenia wody do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - c) sieć wodociagową przeciwpożarową należy wykonać zgodnie z przepisami odrębnymi:
- 4) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie danej działki lub odprowadzenie jej do sieci kanalizacyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) zastosowanie zbiorników małej retencji wodnej,
 - b) odprowadzanie wód do kanalizacji ogólnospławnej,
 - c) zakazuje się odprowadzania wód opadowych na teren sąsiednich nieruchomości.
- 5) odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do kanalizacji sanitarnej i ogólnospławnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o:
 - a) instalacje zasilane gazem, energią elektryczną i innymi paliwami niskoemisyjnymi,
 - b) odnawialnych źródeł energii w zakresie indywidualnych instalacji pobierających energię słoneczną lub energię z ziemi;
 - c) wymienników i pomp ciepła;
- 7) zaopatrzenie w gaz poprzez budowę, przebudowę istniejącej sieci gazowej z zachowaniem stref kontrolowanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - a) ustala się minimalną średnicę sieci gazowej - 25mm,
 - b) linia ogrodzeń powinna przebiegać min. 0,5m od gazociągu poniżej 0,5MPa,
 - c) w strefach kontrolowanych gazociągów dopuszcza się budowę nowych sieci gazowych,
 - d) w strefach kontrolowanych nie należy wznosić budynków, urządzeń stałych składów i magazynów, sadzić drzew i krzewów oraz podejmować działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji;
- 8) budowę sieci telekomunikacyjnych i innych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi:

- 9) zaopatrzenie elektroenergetyczne, poprzez budowę, przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi:
- a) należy zachować lokalizację istniejącej sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej z pasami technologicznymi dla linii kablowej 20kV – 0,5m (po 0,25m po każdej ze stron od osi linii)
 - b) wzdłuż przebiegu istniejącej linii napowietrznej SN należy zachować pasy technologiczne 14m (po 7m po każdej ze stron od osi linii)
 - c) wzdłuż przebiegu projektowanych linii elektroenergetycznych należy zachować pasy technologiczne dla linii kablowych SN i nn-0,4kV - 0,5m (po 0,25m po każdej ze stron od osi linii)
 - d) w pasach technologicznych wzdłuż linii obowiązuje zakaz sadzenia roślinności wysokiej i roślinności o rozbudowanym systemie korzeniowym z dopuszczeniem wycinki na trasie linii zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 10) zakaz realizacji nowych napowietrznych sieci uzbrojenia technicznego.
4. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych i obowiązującym regulaminie utrzymania czystości i porządku w gminie.

§ 11. Ustala się następujące zasady w zakresie sposobu i terminu

tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

1. do czasu realizacji przeznaczenia ustalonego w zapisach planu, dopuszcza się:
 - 1) utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) budowę dojazdów i dojazdów wewnętrznych oraz parkingów naziemnych;
 - 3) wykorzystanie terenu na cele rekreacyjno - wypoczynkowe;
 - 4) realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej o powierzchni zabudowy min. 5m² i wysokości do 3,0m.

Rozdział III

Ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających

§ 12. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 - 2) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,3 do 1,2;
 - 3) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy : 50%;
 - 4) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego działki budowlanej: 20%;
 - 5) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m;
 - 6) minimalna wysokość budynków - 3,5 m; z wyłączeniem zabudowy garażowej, dla której ustala się minimalną wysokość 2,5 m;
 - 7) geometria dachów - dachy płaskie lub dachy strome - symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowej od 20° do 45°.
2. Dopuszcza się:
- 1) budowę garaży i obiektów gospodarczych;
 - 2) budowę ekranów akustycznych od strony ul. Obwodowej.
3. W zakresie linii zabudowy - obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:
- 1) 6,0m na granicy linii rozgraniczającej teren ulicy Cichej;
 - 2) 10,0m od granicy linii rozgraniczających tereny ulicy Obwodowej
 - 3) 12,0m od granicy lasów będących własnością Skarbu Państwa.
4. Ustala się minimalną powierzchnię nowowydzielonych działek 400m²
- 1) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie dotyczy działek wydzielanych na potrzeby lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów oraz dla poprawy zagospodarowania nieruchomości sąsiedniej.
- § 13. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem RU ustala się:**
- 1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i ogrodniczych
 - 2) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,3 do 1,2;
 - 3) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy : 50%;
 - 4) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego działki budowlanej: 20%;
 - 5) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m;
 - 6) minimalna wysokość budynków - 3,5 m; z wyłączeniem zabudowy garażowej, dla której ustala się minimalną wysokość 2,5 m;

7) geometria dachów - dachy płaskie lub dachy strome - symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowej od 20° do 45°.

8) Dopuszcza się:

- a) budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych służących obsłudze gospodarstwa rolnego
- b) budowę obiektów usługowych związanych z prowadzeniem produkcji rolniczej
- c) budowę garaży i obiektów gospodarczych;
- d) budowę ekranów akustycznych od strony ul. Obwodowej.

2. W zakresie linii zabudowy - obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy od 3,0m do 12,0 m zgodnie z rysunkiem planu:

3. Ustala się minimalną powierzchnię nowowydzielonych działek 400m²

- 1) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie dotyczy działek wydzielanych na potrzeby lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów oraz dla poprawy zagospodarowania nieruchomości sąsiedniej.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§14. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U z 2021 r. poz. 741 ze zm.) w wysokości 10% dla wszystkich terenów.

§15 Traci moc Uchwała nr IX/56/99 Rady Miasta w Żaganiu z dnia 27 maja 1999r., w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żagania, w granicach obszaru objętego planem

§16. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741) Rada Miejska w Żaganiu, w dniu 25 czerwca 2021r., podjęła uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu ul. Cichej w Żaganiu.

Teren o powierzchni około 1,06 ha położony jest przy ul. Cichej w południowo-zachodniej części miasta i zawiera działki oznaczone działkami nr 2147/7, 2147/6, 2147/5, 2147/4, 2147/3, 2147/2, 2147/1 będące własnością osoby prywatnej. Dla tego terenu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego /Uchwała Nr IX/56/99 Rady Miejskiej w Żaganiu z dnia 27 maja 1999r./ jednostka G42U,UR,S,M - teren działalności gospodarczej - usługi rzemiosła, składów z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej z obowiązkiem łącznej ich realizacji. Właściciel nieruchomości złożył wniosek wskazując, że zapisy obowiązującego planu miejscowego uniemożliwiają realizację samodzielnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Plan miejscowy został opracowany na podstawie nieobowiązującej już ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 15 poz. 139 z 1999r., która straciła moc zgodnie z art. 88 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741).

Obszar objęty planem miejscowym częściowo stanowi użytki rolne RVI, tereny Ls VI i zabudowane obiektem budowlanym wraz z zagospodarowaniem i użytkowaniem terenu pieczarkarni oraz sieciami infrastruktury wodociągowej, elektroenergetycznej.

Wzdłuż ul. Cichej znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna a w bezpośrednim sąsiedztwie przy granicy zachodniej terenu objętego opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znajduje się zabudowa usługowo-produkcyjna (dz. Nr 2449) planowana do przekształceń na cele mieszkaniowe.

Projekt miejscowego planu w większości sankcjonować będzie istniejące

zagospodarowanie terenu położonego wzdłuż ul. Cichej z możliwościami jego rozwoju, tj. są to przede wszystkim tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zieleni i układ dojazdów niezbędnych do obsługi domów jednorodzinnych. Projekt planu zachowuje istniejące użytkowanie rolnicze w zakresie działalności produkcyjnej związanej z prowadzeniem pieczarkarni. Dopuszcza się realizację produkcji rolniczej w zakresie usług i produkcji w zakresie budowy budynków, budowli i urządzeń służących produkcji rolniczej, ogrodniczej, szkółkarskiej oraz przetwórstwu rolno - spożywczemu, prowadzenia usług sprzedaży produktów rolnych, produktów ogrodnictwa, szkółkarstwa i przetwórstwa rolno - spożywczego.

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 strefę wielofunkcyjną a zatem należy stwierdzić, że projekt planu miejscowego uchwała narusza polityki przestrzennego określonej w studium.

W obszarze objętym sporządzeniem planu nie występują tereny chronione przyrodniczo, tereny objęte ochroną konserwatorską, tereny złóż, kopalni i ograniczonego użytkowania.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulicy Cichej 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 §. 5 uchwały, ustalając zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy
- uwzględnienie wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych w zapisach §. 6 uchwały, ustalając zasady ochrony środowiska;
- uwzględnienie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych w § 6 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 2 pkt 2 nasadzenia zieleni wysokiej od strony ul. Obwodowej (dz. Nr 2150 obr.0003)w celu zapewnienia ochrony akustycznej od uciążliwości przejazdów transportu wojskowego.

- uwzględnienie potrzeb interesu publicznego w § 8, ustalając zasady kształtowania przestrzeni publicznych oraz w § 10 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. 10, 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. 10, 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 Cichej 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.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulicy Cichej 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 - 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 terenu położonego w rejonie ulicy Cichej w Żaganiu 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.