

UCHWAŁA Nr projekt /17

Rady Miasta w Żaganiu

z dnia2017 r.

w sprawie uchwalenia zmiany części tekstowej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pomiędzy ul. Bolesławiecką i Żarską w Żaganiu.

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073) uchwała się co następuje:

§ 1.

Uchwala się zmianę części tekstowej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pomiędzy ul. Bolesławiecką i Żarską w Żaganiu uchwalonego w dniu 28 marzec 2008r. uchwałą Nr XXIII/33/2008 Rady Miasta w Żaganiu i opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego nr 63 poz. nr 1074 z dnia 19.06.2008r. polegającą na tym, że:

- 1) w §3 ust.2 pkt 1 otrzymuje nowe brzmienie:
„przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca z możliwością lokalizacji usług oraz działalności protetycznej, nieprzekraczających 50% powierzchni użytkowej budynku, z wyłączeniem usług motoryzacji związanych z obsługą, konserwacją, naprawą i diagnostyką pojazdów silnikowych oraz myjni samochodowych”
- 2) w §3 ust.2 pkt 3 lit. b otrzymuje nowe brzmienie:
„- powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 60% powierzchni działki budowlanej,
- 3) w §3 ust.2 pkt 3 dodaje się lit. g „w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, określonym na mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego opublikowanych przez Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej, obowiązują warunki wynikające z przepisów odrębnych oraz zakazy określone w ustawie Prawo wodne”

§2.

Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) nr 1 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu.
- 2) nr 2 - 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.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego i podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Żagań o statusie miejskim.

UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem planistycznym, stanowiącym akt prawa miejscowego, określającym przeznaczenie terenów oraz sposoby ich zagospodarowania i zabudowy.

Planowana zmiana jest zgodna z ustaleniami studium, które dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej, o niskiej intensywności, dopuszcza lokalizację w postaci funkcji uzupełniającej: usług nieuciążliwych wbudowanych lub wolnostojących. Możliwość realizacji usług wpłynie na wzmocnienie atrakcyjności i funkcjonalności terenów mieszkaniowych.

Podstawą do opracowania przedmiotowego planu stanowi Uchwała nr XXXVI/31/2017 Rady Miasta Żagań z dnia 24.04.2017r. w sprawie przystąpienia do opracowania zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pomiędzy ul. Bolesławiecką i Żarską w Żaganiu.

Zmiana planu została opracowana na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073).

Została zainicjowana przez złożone wnioski mieszkańców, dla których dotychczasowe zapisy uniemożliwiały pożądane zagospodarowanie terenu.

Na rozpatrywanym obszarze obowiązuje plan przyjęty Uchwałą Rady Miasta Żagania Nr XXIII/33/2008 z dnia 28 marca 2008r. wraz ze zmianą (uchwała nr XLIII/70/2013 z dnia 27 czerwca 2013r.) Granice obszaru opracowania zostały wyznaczone w uchwale intencyjnej i pokrywają się z granicami obowiązującego planu.

Przedmiotowa zmiana dotyczy wyłącznie zapisów w części tekstowej planu tj. zmiany treści § 3 ust. 2. Załącznik graficzny przyjęty Uchwałą Rady Miasta Żagania Nr XXIII/33/2008 z dnia 28 marca 2008r. pozostaje bez zmian i nadal obowiązuje. Projekt zmiany planu miejscowego dotyczy obszaru położonego pomiędzy ul. Bolesławiecką i ul. Żarską przez który przepływa rzeka Czarna Wielka. Plan miejscowy przyjęty Uchwałą Rady Miasta Żagania Nr XXIII/33/2008 z dnia 28 marca 2008r. wraz ze zmianą (uchwała nr XLIII/70/2013 z dnia 27 czerwca 2013r.) nie zawiera obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, a podjęta uchwała nr XXXVI/31/2017 Rady Miasta Żagań z dnia 24.04.2017r. w sprawie przystąpienia do opracowania jego zmiany dotyczy wyłącznie części tekstowej. Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu postanowieniem z dnia 18.08.2017r. (znak TUP/U/7121/1564/17/OG) odmówił uzgodnienia projektu planu miejscowego w zakresie zagospodarowania obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi.

Zagospodarowanie terenów i realizacja inwestycji w obszarach objętych zakazami określonymi w przepisie odrębnym jakim jest Prawo wodne wymaga uzyskania, w indywidualnym

postępowaniu administracyjnym, decyzji Dyrektora RZGW zwalniającej z tych zakazów, co może wpłynąć na sposób kształtowania zagospodarowania terenu.

W wyniku ponownej analizy ustaleń objętych zmianą planu miejscowego uznano zasadność wprowadzenia zapisu dotyczącego obowiązku przestrzegania warunków wynikających z przepisów odrębnych oraz zakazów określonych w ustawie Prawo wodne, w granicach terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi wyznaczonych na mapach udostępnionych publicznie przez Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej.

Zmiana planu miała na celu wyeliminowanie niekorzystnych zapisów oraz uaktualnienie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu. Wprowadzenie możliwości prowadzenia działalności usługowej oraz protetycznej dla terenów oznaczonych w obowiązującym planie MN i 1MN stwarza szersze możliwości zagospodarowania terenu przyczyniając się do wzrostu jego efektywności. Jednocześnie uniemożliwia prowadzenia usług związanych z motoryzacją w tym konserwacją, naprawą i diagnostyką pojazdów silnikowych oraz myjni, ponieważ zachowane zostają zapisy obowiązującego planu, zgodnie z którymi *„dla całego obszaru objętego planem, ustala się zakaz lokowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, zgodnie z przepisami szczególnymi, jest obligatoryjne”*. Ogranicza to negatywny wpływ zmian w zagospodarowaniu i funkcjonowaniu zabudowy mieszkaniowej. Ponadto ograniczenie usług i działalności protetycznej do 50% powierzchni użytkowej budynku nie zaburzy możliwości realizacji funkcji podstawowej tj. mieszkaniowej jednorodzinnej. W zapisach zmiany planu została szczególnie wyodrębniona działalność protetyczna, jako że zgodnie z Polską Klasyfikacją Działalności została sklasyfikowana, jako produkcja urządzeń, instrumentów oraz wyrobów medycznych, włączając dentystyczne. W związku z powyższym, w celu uwzględnienia wniosku do planu dopuszczona została realizacja szeroko pojętej działalności protetycznej obejmującej zarówno usługi jak i produkcję wyrobów ortodontycznych i protetycznych.

Zgodnie z przyjętymi założeniami, zmiana planu miejscowego 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.).

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

