

UZASADNIENIE

sporządzone na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27.08.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2017 r., poz. 1073.)

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pomiędzy ul. Bolesławiecką i Żarską w Żaganiu poddano analizie w zakresie realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 pkt:

1) *Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.*

- wymagania dotyczące ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, obowiązują w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu pomiędzy ul. Bolesławiecką i Żarską w Żaganiu uchwalonego w dniu 28.03.2008r. uchwałą Nr XXIII/33/2008 Rady Miasta w Żaganiu – zostały zawarte w rozdziale 2 niniejszej uchwały, realizowane są poprzez określenie: linii rozgraniczających, linii zabudowy, przeznaczenia terenów, wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy oraz ograniczeń w zakresie stosowania materiałów wykończeniowych obiektów.

2) *Walory architektoniczne i krajobrazowe.*

- obowiązują w uchwale Rady Miasta w Żaganiu Nr XXIII/33/2008 z dnia 28.03.2008r. – zostały zawarte w rozdziale 2 niniejszej uchwały, realizowane są m.in. poprzez zapisy uniemożliwiające lokalizację obiektów tymczasowych oraz stosowania ogrodzeń betonowych prefabrykowanych.

3) *Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.*

- obowiązują w uchwale Rady Miasta w Żaganiu Nr XXIII/33/2008 z dnia 28.03.2008r. - zostały zawarte w rozdziale 4 niniejszej uchwały m.in. zapisy dotyczące: zakazu przeprowadzania robót ziemnych powodujących naruszenie stosunków gruntowo-wodnych i rzeźby terenu za wyjątkiem robót ziemnych związanych z doprowadzeniem uzbrojenia a także budową małej architektury – poza terenem przeznaczonym pod inwestycje.

zakazu odprowadzania nieczystości płynnych do gruntu, a także rozlewania na działce;
zakazu stosowania nośników energii cieplnej przekraczających dopuszczalną emisję gazu i pyłu do środowiska, z uwzględnieniem zapisów § 2. ust. 8;
pełnego uzbrojenia terenu, w tym zbiorowe zaopatrzenie w wodę oraz odbiór ścieków komunalnych i opadowych, z zachowaniem przepisów o ochronie środowiska;
obowiązku przyłączenia budynków do istniejącego lub realizowanego uzbrojenia; komunalnego system odbioru odpadów;
Wyłączenia z zabudowy stref wzdłuż istniejących sieci infrastruktury technicznej, w tym wzdłuż linii elektroenergetycznych, dla których mogą być ustalone ograniczenia zgodne z przepisami o środowisku;
przeznaczania terenów pod zieleń urządzoną, w tym przekształcania lub pod zwarte nasadzenia zieleni, jako uzupełnienie istniejącego systemu zieleni;
lokalizacji przedsięwzięć, zgodnie z przeznaczeniem terenu, spełniających wymogi przepisów o środowisku.

Ponadto na całym obszarze zgodnie z §2 ust 8 uchwały Rady Miasta w Żaganiu Nr XXIII/33/2008 z dnia 28.03.2008r. 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.”*

- 4) *Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;*
- obowiązują w uchwale Rady Miasta w Żaganiu Nr XXIII/33/2008 z dnia 28.03.2008r.
 - zostały zawarte w rozdziale 5 niniejszej uchwały realizowane są poprzez m.in.:
 - wskazanie zabytków chronionych poprzez wpis do rejestru zabytków,
 - wprowadzenie zasad ochrony dla zabytków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków,
 - wprowadzenie ochrony obiektów zabytkowych wskazanych ustaleniami planu oraz ustalenie zasad ich ochrony.
- 5) *Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;*
- obowiązują w uchwale Rady Miasta w Żaganiu Nr XXIII/33/2008 z dnia 28.03.2008r. –
 - zostały zawarte w rozdziale 3 i 4 niniejszej uchwały, ponadto zabezpieczenie potrzeb osób niepełnosprawnych następuje poprzez zapis w §12 ust 4 pkt d *„prawo do tworzenia pieszych*

połączeń komunikacyjnych z innymi ciągami pieszymi z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych, o minimalnej szerokości 2,0m jeżeli z zapisów uchwały nie wynika inaczej,”

- dodatkowo wprowadza się zapis „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”

6) Walory ekonomiczne przestrzeni;

- obowiązują w uchwale Rady Miasta w Żaganiu Nr XXIII/33/2008 z dnia 28.03.2008r.
- projektowana zmiana podnosi walory ekonomiczne i społeczne terenu poprzez możliwość realizacji usług i działalności protetycznej, nie zaburzając dotychczasowej funkcji mieszkaniowej.

7) Prawo własności;

- wnioski złożone do projektu zmiany planu zostały uwzględnione w projekcie zmiany planu.

8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

- obowiązują w uchwale Rady Miasta w Żaganiu Nr XXIII/33/2008 z dnia 28.03.2008r -
przy wyznaczaniu terenów pod lokalizację dróg publicznych uwzględniono przepisy warunków technicznych tak aby zapewnić bezpieczeństwo przyszłych użytkowników dróg;

9) Potrzeby interesu publicznego;

- obowiązują w uchwale Rady Miasta w Żaganiu Nr XXIII/33/2008 z dnia 28.03.2008r
- uwzględnienie potrzeb interesu publicznego następuje poprzez zapisy §13, ustalając warunki zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną umożliwiające prowadzenie spójnej polityki infrastrukturalnej na obszarze miasta;
oraz przez wyznaczenie terenów przeznaczonych pod drogi publiczne, ciągi piesze i pieszo-jezdne oraz tereny zieleni urządzonej publicznej.

10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;

- obowiązują w uchwale Rady Miasta w Żaganiu Nr XXIII/33/2008 z dnia 28.03.2008r
– realizowane są poprzez określenie możliwości wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz sprecyzowanie zasady ich realizacji. W planie nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej, tak aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi.

11) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;

- wymagania dotyczące zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad opracowaniem zmiany planu zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej zostały zachowane poprzez zamieszczenie ogłoszeń zarówno o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu jak również o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu oraz umożliwieniu składania wniosków i uwag do projektu planu.

12) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

- projekt planu był sporządzany z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych, stosownie do obowiązujących wymogów ustawowych, w sposób umożliwiający każdorazowy dostęp do informacji publicznej, w tym projektu planu miejscowego i dokumentów planistycznych;

- ogłoszenia zarówno o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu jak również o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu zostały zamieszczone w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta w Żaganiu oraz na stronie BIP-u.

13) Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności;

- obowiązują w uchwale Rady Miasta w Żaganiu Nr XXIII/33/2008 z dnia 28.03.2008r.
- poprzez regulacje planu zawarte w §13 dotyczące zapewnienia zaopatrzenia w wodę.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3:

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne:

Na etapie sporządzenia projektu zmiany planu analizie zostało poddane istniejące zagospodarowanie terenu. Ustalone zmiany w projekcie planu, uwzględniające wnioski mieszkańców nie kolidują z dotychczasowym zagospodarowaniem, jak również nie naruszają interesu publicznego.

Na potrzeby opracowanego projektu zmiany 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 26.08.2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. 2003 nr 164 poz. 1587) i obejmuje ona między innymi:

-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.

-prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

-wnioski i zalecenia dotyczące proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

W zakresie analizy oddziaływania na środowisko - odstąpiono od konieczności przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko z uwagi na nieznaczną zmianę obowiązującego planu miejscowego.

- uzgodnienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wlkp. o możliwości odstąpienia z dnia 13.06.2017r., uzgodnienie Powiatowej Stacji Sanitarno-Epidemiologicznej w Żaganiu o możliwości odstąpienia z dnia 01.06.2017r.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ust 4:

Projekt zmiany planu aktualizuje zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, bez wyznaczania nowych terenów pod zabudowę.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1,

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pomiędzy ul. Bolesławiecką i Żarską w Żaganiu jest zgodny z polityką przestrzenną gminy sformułowaną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żagań, uchwalonego uchwałą Nr XXIV/45/2008 Rady Miasta Żagań z dnia 24.04.2008 roku. W bieżącej kadencji, rozpoczętej w październiku 2014 roku Burmistrz Miasta Żagań nie dokonał analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o którym mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.w.). Zakłada się, że wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.w.) nie miałyby wpływu na ustalenia niniejszego planu, tym bardziej, że planowane zmiany są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania. Obowiązujące plany są zmieniane zgodnie z potrzebami inwestycyjnymi Gminy.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Ustalenia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pomiędzy ul. Bolesławiecką i Żarską w Żaganiu wpływają na finanse gminy w sposób dodatni. Tereny w granicach opracowania planu miejscowego posiadają dostęp do dróg oraz do infrastruktury technicznej, w związku z tym nie wymagają nakładów finansowych na uzbrojenie terenów pod zabudowę. W wyniku realizacji zabudowy Gmina będzie mogła uzyskać przychody z tytułu opłaty od czynności cywilnoprawnych, a także w związku ze wzrostem podatku od nieruchomości.