

**Projekt**

z dnia 25 listopada 2024 r.

Zatwierdzony przez .....

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

z dnia ..... 2024 r.

**w sprawie zmiany Uchwały Nr XLV/56/2006 z dnia 24 lipca 2006 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Żagańskiej Strefy Gospodarczej zlokalizowanej w Żaganiu w rejonie ulicy B. Chrobrego**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1465 ze zm.), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130), w związku z Uchwałą Nr LXXIV/546/2024 Rady Miasta Żagań z dnia 16 lutego 2024 roku w sprawie przystąpienia do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Żagańskiej Strefy Gospodarczej zlokalizowanej w Żaganiu w rejonie ulicy B. Chrobrego, po stwierdzeniu, iż zmiana planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żagań uchwalonego Uchwałą Nr XXIV/70/2020 Rady Miasta Żagań z dnia 11 grudnia.2020 roku, uchwała się, co następuje:

**§ 1.** W Uchwale Nr XLV/56/2006 z dnia 24 lipca 2006 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Żagańskiej Strefy Gospodarczej zlokalizowanej w Żaganiu w rejonie ulicy B. Chrobrego w § 3. ust. 1 pkt 2 lit c i d wprowadza się zmiany o nowym brzmieniu:

- c) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 90%,
- d) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 5%.

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

- 1) załącznik nr 1- rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu,
- 2) załącznik 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) załącznik nr 3 – dane przestrzenne.

§ 3. 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.

Przewodnicząca Rady  
Miasta Żagań

**Katarzyna Kara**

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr .....  
Rady Miasta Żagań  
z dnia.....2024 r.

## **ROZSTRZYGNIECIE**

o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu

W oparciu o art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130) stwierdza się, że do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w terminie wyznaczonym w ogłoszeniu od 08 października 2024 r do 08 listopada 2024 r. nie zostały złożone uwagi.

W związku z brakiem uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

## ROZSTRZYGNIECIE

**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.**

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz.1130).

Sposób realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej dotyczy zadań prowadzonych przez gminę w zakresie:

- 1) realizacji dróg publicznych i wewnętrznych oraz powiązań komunikacyjnych wraz z oświetleniem i infrastrukturą techniczną;
- 2) budowy i przebudowy infrastruktury technicznej prowadzonej przez właściwe przedsiębiorstwa, w których gestii leży rozwój poszczególnych sieci.

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej zaliczonych do zadań własnych gminy Żagań o statusie miejskim, zapisanych w planie miejscowym, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz.U. 2024 poz. 1530), przy czym:

- a) limity wydatków budżetowych określone są każdorazowo w budżecie gminy na dany rok lub w planach wieloletnich,
- b) istnieją możliwości ubiegania się o dofinansowanie z funduszy strukturalnych UE lub współfinansowania tych inwestycji z zainteresowanym inwestorem.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....  
Rady Miasta Żagań  
z dnia ..... 2024 r.  
Zalacznik3.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 2020 r. poz. 293 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 2024 r. poz. 1130.) w dniu 16 lutego 2024r. Rada Miejska w Żaganiu podjęła uchwałę w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Żagańskiej Strefy Gospodarczej zlokalizowanej w Żaganiu w rejonie ulicy B. Chrobrego.

Prace prowadzone są w oparciu o uchwałę intencyjną Nr LXXIV/546/2024 Rady Miasta Żagań z dnia 16 lutego 2024 roku w sprawie przystąpienia do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Żagańskiej Strefy Gospodarczej zlokalizowanej w Żaganiu w rejonie ulicy B. Chrobrego.

Zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Burmistrz Żagania wykonał analizę zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań tego planu z ustaleniami Studium.

Przedmiotem zmiany jest ustalenie nowych parametrów powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej w oparciu o maksymalne parametry określone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żagań, uchwalonego uchwałą Nr XXIV/70/2020 Rady Miasta Żagań z dnia 11 grudnia 2020r.

Zmiana planu dotyczy korekty ustaleń tekstowych dla terenu produkcyjnego określonego w uchwale nr XLV/56/2006 z dnia 24 lipca 2006 roku, w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Żagańskiej Strefy Gospodarczej zlokalizowanej w Żaganiu w rejonie ulicy B. Chrobrego, symbolem „P” w granicach terenu wyznaczonego na rysunku planu tej uchwały, który pozostaje bez zmian. Wobec powyższego dane przestrzenne ograniczają się wyłącznie do granic opracowania obowiązującego mpzp. Obszar opracowania zgodnie ze „Studium” znajduje się w jednostce urbanistycznej „Bolesławiecka” w strefie aktywności gospodarczej w której zakłada się koncentrację zakładów produkcyjnych, usługowych, składowych, infrastruktury i komunikacji z priorytetem ich rozwoju.

Ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Żagańskiej Strefy Gospodarczej w Żaganiu wpływają na finanse gminy w sposób dodatni. W wyniku realizacji zabudowy Gmina będzie mogła uzyskać przychody z tytułu wzrostu podatku od nieruchomości poprzez wzrost powierzchni zabudowy z 70 % do 90%.

W zakresie analizy oddziaływania na środowisko – z art. 46 i art. 51 Ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko została opracowana prognoza oddziaływania na środowisko. Prognozę opracowano na podstawie analizy projektu zmiany planu miejscowego, założeń ochrony środowiska, informacji o projektowanych inwestycjach oraz materiałów archiwalnych dotyczących charakterystyki i stanu środowiska przyrodniczego. W prognozie oceniono możliwy wpływ na środowisko przyrodnicze, skutki realizacji zapisów projektu zmiany planu miejscowego dla terenów przemysłowych, zgodnie z zakresem uchwały intencyjnej. Nie stwierdzono powstawania znaczących oddziaływań na środowisko, a wszystkie oddziaływania i przekształcenia będą miały charakter zmian niezbędnych w procesie rozwoju przestrzennego miasta Żagań. Teren produkcyjny oznaczony symbolem “P” znajduje się w północnej części Miasta, w sąsiedztwie dużych kompleksów leśnych oddzielonych przestrzennie drogą krajową a od strony zachodniej linią kolejową. Po wschodniej stronie zespół istniejącej zabudowy jednorodzinnej, położonej wzdłuż ul. Bolesława Chrobrego, oddzielony jest od terenów produkcyjnych pasem zieleni, w tym leśnej, co minimalizuje w dużym stopniu ewentualne uciążliwości sąsiedztwa. Obecnie teren jest częściowo zabudowany i uzbrajany, głównie w infrastrukturę komunikacyjną. Obsługa

komunikacyjna terenów produkcyjnych realizowana jest bezpośrednio z ronda drogi krajowej minimalizując przejazdy przez tereny mieszkaniowe. Zwiększenie powierzchni zabudowy na terenach inwestycyjnych Miasta stanowi ekonomiczne i racjonalne wykorzystanie terenu, uzbrojonego nakładami gminy i samorządów w infrastrukturę, w środowisku, w którym ewentualna uciążliwość dla mieszkańców jest izolowana nasypami i zielenią.

Ograniczeniami terenów jest występowanie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią Q1%, na których obowiązują ograniczenia zawarte w uchwale NR XLIV/280/2022 Rady Miejskiej w Żaganiu z dnia 29 kwietnia 2022 r. poprzez:

- nakaz wyniesienie poziomu najniższej kondygnacji obiektu budowlanego ponad poziom wód powierzchniowych
- stosowanie materiałów wodoodpornych lub mało wrażliwych na wodę, zabezpieczenie obiektów infrastruktury technicznej (sieci, urządzeń i instalacji) przed uszkodzeniami w czasie powodzi oraz obowiązują warunki wynikające z przepisów odrębnych.

W toku procedury uzgadniania projektu planu Lubuski Wojewódzki Konserwator Zabytków wskazał zasadność wprowadzenia zmian w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków określonych w § 5 uchwały Nr XLV/56/2006 Rady Miasta Żagań z dnia 24 lipca 2006 roku dotyczącej obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Żagańskiej Strefy Gospodarczej zlokalizowanej w Żaganiu w rejonie ulicy B. Chrobrego. Ustalenia § 5 dotyczą całego obszaru obowiązującego planu miejscowego. Zmiana planu zgodnie z uchwałą Nr LXXIV/546/2024 Rady Miasta Żagań z dnia 16 lutego 2024 roku w sprawie przystąpienia do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Żagańskiej Strefy Gospodarczej zlokalizowanej w Żaganiu w rejonie ulicy B. Chrobrego dotyczy zmian wyłącznie w § 3 ust. 1 a zatem tylko w takim zakresie zostało powierzone Burmistrzowi Żagania wykonanie uchwały.

Projekt planu został wysłany do ponownych uzgodnień.

Postanowieniem z dnia 30.09.2024r. LWKZ uzgodnił projekt planu.

Komenda Powiatowa Państwowej Straży Pożarnej w Żaganiu zaopiniowała projekt planu w dniu 11.09.2024r. z uwagami dotyczącymi zapewnienia warunków technicznych realizacji inwestycji, które są wymagane na etapie projektów budowlanych w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych zgodnie z rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009r.

Żagańskie Wodociągi i Kanalizacje sp. z o.o. negatywnie zaopiniowały projekt planu ze względu na brak kolektora ściekowego co wykracza poza zakres zmiany określonej w uchwale intencyjnej Rady Miasta Żagań.

Powiatowy Państwowy Inspektor Sanitarny w Żaganiu (pismem z dnia 07.10.2024r.) oraz Lubuski Wojewódzki Państwowy Inspektor Sanitarny w Gorzowie Wlkp. (pismem z dnia 24.09.2024r.) zaopiniowali negatywnie projekt zmiany mpzp w zakresie wymagań higienicznych i zdrowotnych uznając iż zmiana ta jest niekorzystna dla środowiska głównie w zakresie akustycznym i sanitarnym. Wskazano możliwość zwiększonego rozprzestrzeniania się hałasu i zanieczyszczeń pochodzących z terenów komunikacji i przemysłowych. Na dzień opracowania planu miejscowego nie ma danych w zakresie przekroczenia norm hałasu na opracowywanym terenie lub danym potwierdzających taką możliwość. Ponadto zmiana planu nie przewiduje zmiany funkcji przemysłowej, a jedynie zmianę parametru powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej na w/w obszarze. Nadal pomiędzy istniejącą zabudową a planowanymi terenami przemysłowymi pozostaje teren zieleni urządzonej i lasów.

Realizacja wymogów z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przeanalizowano wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy, uwzględnia obowiązujący plan miejscowy a wprowadzone zmiany dotyczą parametrów które będą miały nieznaczny

wpływ u na wymagania ładu przestrzennego, walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w odniesieniu do walorów inwestycyjnych i ekonomicznych gospodarowania przestrzenią miasta Żagań.

Projekt przedmiotowej zmiany planu poddany został procedurze formalno – prawnej związanej z jego uzgodnieniem i konsultacją społeczną, określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Konsultacje przeprowadzono poprzez:

- zbieranie uwag w terminie od 8 Października 2024 r. do 08 listopada 2024 r.
- dyżur projektanta, który odbyty online w dniu 28 października 2024r. w godz. 15.30-16.00,
- spotkanie otwarte, które odbyło się w dniu 29 października 2024r. w siedzibie Urzędu Miasta Żagań pok. nr 25 w godzinach 16.00-17,00

Ponadto projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został zamieszczony na stronie internetowej Urzędu Miasta Żagań i udostępniony w siedzibie Urzędu.

Należy przyjąć zgodność projektu planu w wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, 2 wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – obowiązujące plany są zmieniane zgodnie z potrzebami inwestycyjnymi i ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żagań.

W wyniku realizacji zapisów zmiany planu nie przewiduje się wystąpienia wydatków z tytułu realizacji infrastruktury komunikacyjnej i technicznej.