

Projekt

z dnia 20 kwietnia 2026 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA ŻAGAŃ**

z dnia 2026 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
terenu przy ulicy Józefa Piłsudskiego w Żaganiu**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.), oraz uchwałą Nr X/111/25 Rady Miasta Żagań z dnia 28 stycznia 2025r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy ulicy Józefa Piłsudskiego w Żaganiu, oraz po stwierdzeniu, iż plan 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 r., Rada Miasta Żagań uchwała, co następuje:

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu przy ulicy Józefa Piłsudskiego w Żaganiu.

2. Część graficzna planu miejscowego w skali 1:1000, zwana dalej rysunkiem planu stanowi załącznik numer 1 do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały, które nie stanowią ustaleń planu są:

- 1) Załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu.
- 2) Załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich 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 – przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawne organów miasta i województwa;
- 3) terenie - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o przeznaczeniu określonym symbolem liczbowym i literowym.
- 4) przeznaczeniu podstawowym 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) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, na której należy zlokalizować minimum 70% ściany budynku, dopuszcza się przekroczenie tej linii elementami takimi jak: gzymsy, okapy, wykusze, 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 nośników reklamowych, a także garaży, wiat, obiektów gospodarczych dla których obowiązują przepisy odrębne;
 - 6) linii rozgraniczającej - należy przez to rozumieć linię, która rozgranicza tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 7) usługach – należy przez to rozumieć miejsca i samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
 - 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;
2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązująca linia zabudowy;
- 4) symbol przeznaczenia terenu.

2. Pozostałe, niewymienione w ust. 1, elementy rysunku planu mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu.

§ 4. 1. W granicach obszaru objętego planem nie występują tereny lub obiekty:

- 1) przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) podlegające ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych;
- 3) zakładów dużego i zwiększonego ryzyka powstania poważnej awarii przemysłowej,
- 4) handlu wielkopowierzchniowego.

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

- 1) zasad ochrony przyrody;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) lokalizacji obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 4) dotyczące obszarów objętych programem rewitalizacji;
- 5) zasad dotyczących obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 6) zasad dotyczących terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz służących organizacji imprez masowych.
- 7) zasad dotyczących obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 8) zasad dotyczących terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz służących organizacji imprez masowych;
- 9) linii zabudowy dla kondygnacji podziemnych;
- 10) granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych.

Rozdział II

Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 5. 1. W planie wyznacza się teren, o powierzchni ok. 5,84 ha, oznaczony symbolem: MN -UA – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług biurowych i administracji.

2. Ustalenia planu, obowiązują dla każdej działki budowlanej położonej w jego granicach.

Rozdział III

Przepisy obowiązujące na całym obszarze objętym planem

§ 6. 1. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego w zakresie zagospodarowania terenu, zgodnie z którymi:

1) nakazuje się:

- a) stosowanie rozwiązań technicznych i architektonicznych umożliwiających osobom z różnego typu niepełnosprawnością dostęp do ogólnodostępnej części obiektów użyteczności publicznej;
- d) dopuszcza się sytuowanie budynków lub ich rozbudowywanych części w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio w granicy działki budowlanej;

2) zakazuje się lokalizacji:

- a) budowli o wysokości równej i wyższej niż 50 m n.p.t.,
- b) masztów kratowych,
- c) urządzeń o poziomej osi obrotu, przetwarzających energię wiatru,

3) dopuszcza się realizację dodatkowych kondygnacji podziemnych, w tym parkingów i garaży.

2. Ustala się materiały i kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów:

1) zakazuje się wykonywania elewacji budynków z blach trapezowych i falistych oraz pokrycia dachów z blachy falistej, trapezowej, onduliny;

e) dla dachów stromych stosowanie kolorystyki pokrycia w odcieniach czerwieni, brązu, szarości lub czerni.

§ 7. 1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zasady kształtowania krajobrazu:

1) ustala się:

- a) zachowanie wartości dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo- usługowej;
- b) forma architektoniczna nowej zabudowy winna być kształtowana w nawiązaniu do otoczenia z zachowaniem horyzontalnego kształtu bryły budynku.

3. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

4. 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.

5. Nakazuje się stosowanie rozwiązań opóźniających spływ wód opadowych i roztopowych z powierzchni działki budowlanej lub terenu objętego inwestycją, opartych na infiltracji wody oraz pełniących funkcje retencyjne, w tym umożliwiających zagospodarowanie lub gromadzenie wód opadowych i roztopowych, w celu ich użytkowego wykorzystania m. in. w formie elementów wodnych, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych.

6. Nakazuje się stosowanie w celach grzewczych paliw gwarantujących zachowanie, dopuszczonych stężeń lub wartości odniesienia emitowanych zanieczyszczeń w powietrzu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Nakazuje się stosowanie urządzeń zabezpieczających przed zanieczyszczeniem gleby przez produkty ropopochodne i inne szkodliwe substancje.

8. W zakresie ochrony przeciwpożarowej ustala się konieczność zapewnienia zaopatrzenia w wodę w dostosowaniu do wymagań określonych w przepisach odrębnych.

9. Ze względu na możliwość okresowego podwyższenia poziomu wód gruntowych należy stosować rozwiązania techniczne zabezpieczające obiekty przed zawilgoceniem i podtopieniami.

§ 8. Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1. Na terenie całego obszaru objętego planem ochronie prawnej podlegają:

a) teren strefy ochrony krajobrazowej zespołu urbanistyczno- krajobrazowego miasta Żagań, wpisanego do rejestru zabytków pod nr rej. 70 decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Zielonej Górze z dnia 7 listopada 1957 r. oraz pod nr rej. 2169 decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Zielone Górze z dnia 31 stycznia 1975 r.,

b) stanowisko archeologiczne Żagań 29 (AZP 69-12/12) ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków;

2. W odniesieniu do obszarów określonych w ust.1 mają zastosowanie przepisy odrębne.

2. Nakazuje się dostosowanie parametrów kształtowania bryły w tym wysokości, geometrii dachów do historycznej zabudowy mieszkalnej.

§ 9. Na terenie objętym planem znajduje się krajobraz priorytetowy pod nazwą:

Zespół pałacowo-parkowy w Żaganiu określony w Audycie krajobrazowym województwa Lubuskiego przyjętym przez Sejmik Województwa Lubuskiego uchwałą nr IV/66/24 z dnia 28 października 2024 r., którego granice oznaczono na rysunku planu.

§ 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 dla nowej zabudowy w minimalnej ilości:

a) 1 miejsca parkingowego na każde mieszkalne lub dom,

b) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 100,0m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego;

2) miejsce do parkowania wymaga oznaczenia zgodnie z przepisami odrębnymi i zachowania dojść i dojazdów przystosowanych dla osób niepełnosprawnych.

3. Ustala się realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. 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 wodociągową 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 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;
- 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;
- 10) zakaz realizacji nowych napowietrznych sieci uzbrojenia technicznego.

5. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych i obowiązującym regulaminie utrzymania czystości i porządku w gminie.

6. Ustala się dla sieci infrastruktury technicznej zachowanie stref technicznych o szerokościach uzależnionych od średnicy i typu sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się do czasu realizacji przeznaczenia ustalonego w zapisach planu, dopuszczenie:

- 1) utrzymania dotychczasowego sposobu użytkowania terenu;
- 2) zagospodarowanie terenu zielenią,
- 3) realizacji dojazdów i dojazdów.

Rozdział III

Ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających

§ 12. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN -UA ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - b) teren usług biurowych i administracji;
 - c) teren zabudowy mieszanej mieszkaniowej jednorodzinnej i usług realizowane łącznie lub zamiennie;
- 2) wskaźnik maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy -2,5;
- 3) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy - 0,5;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy -80%;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej- 30%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy - 9 m;

6) minimalna wysokość zabudowy - 2,5 m;

7) dachy dwuspadowe, płaskie o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 3° do 45°;

2. W zakresie linii zabudowy – obowiązująca linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – od 1,8m do 5,0m od granicy linii rozgraniczającej drogi.

3. Dopuszcza się budowę garaży i obiektów gospodarczych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§ 13. Na terenie objętym planem tracą moc ustalenia uchwały nr XXXIV/53/97 z dnia 18 września 1997 r. w sprawie zmiany miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żagania. (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 1997 Nr 17, poz. 171)

§ 14. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

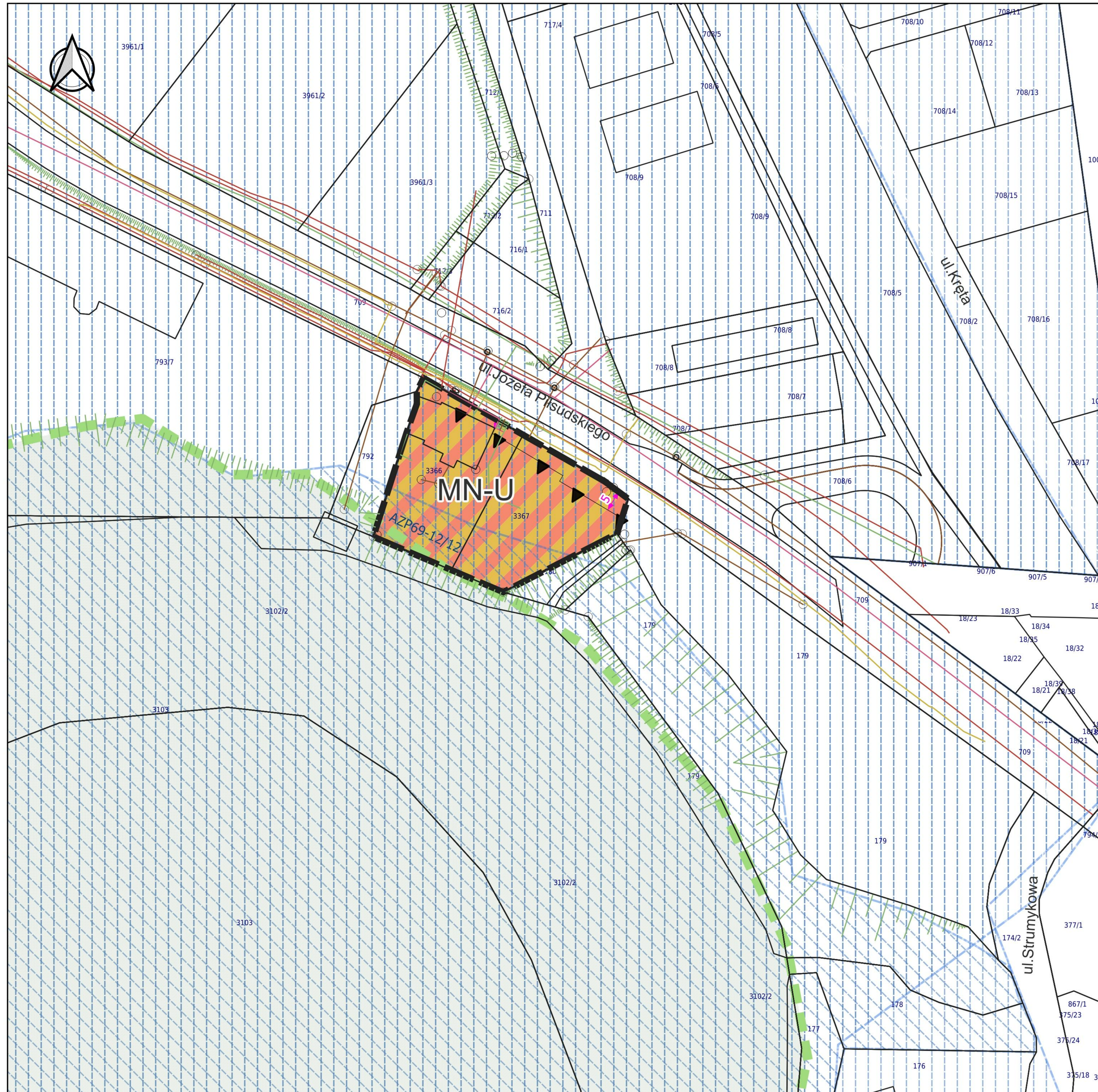
§ 15. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego

Przewodniczący Rady Miasta
Żagań

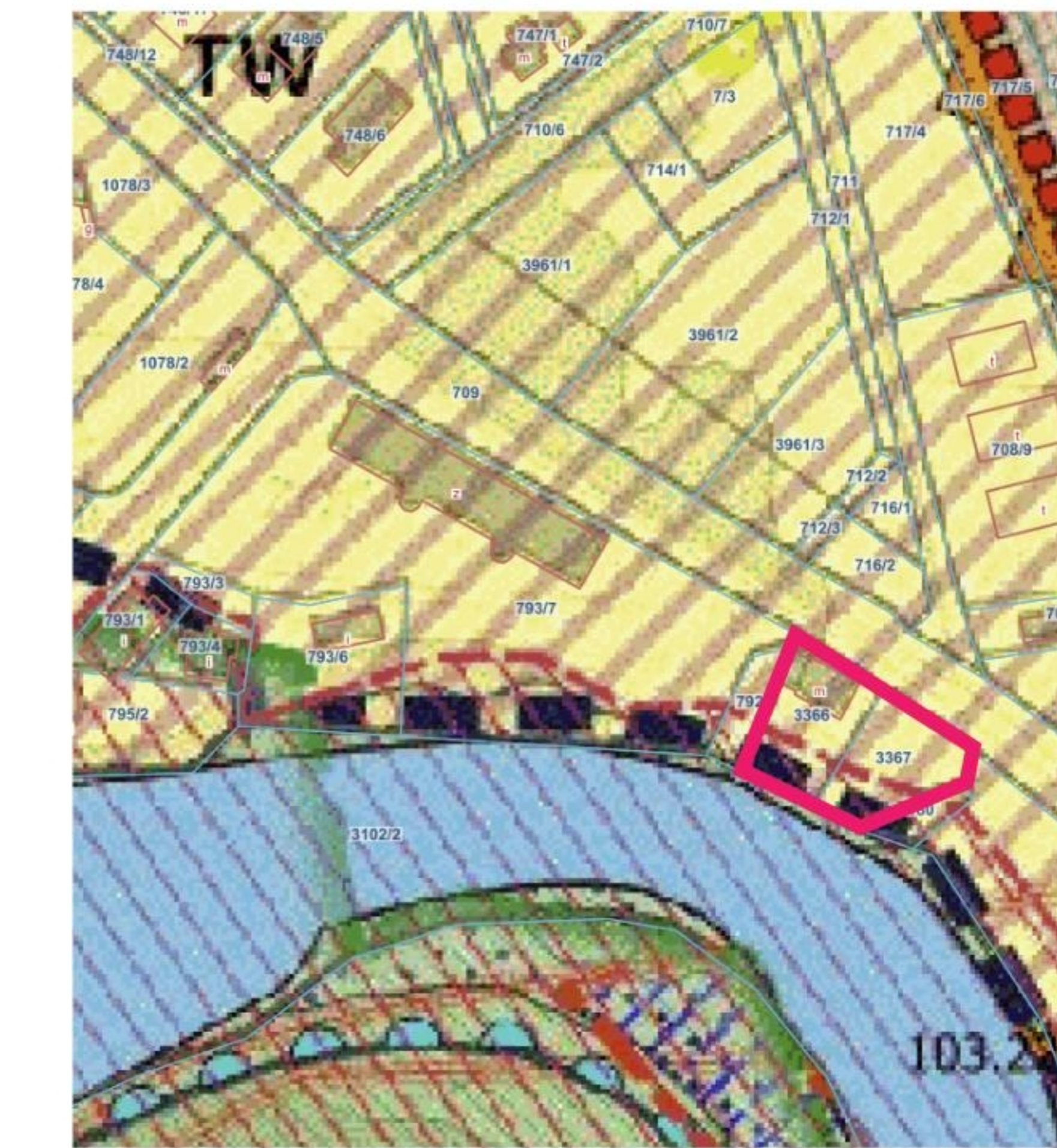
Krzysztof Sieńko

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU PRZY ULICY JÓZEFA PIŁSUDSKIEGO W ŻAGANIU

RYSUNEK PLANU SKALA 1:1000



Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żagań
Uchwała Nr XXIV/70/2020 z dnia 11.12.2020R.



TW TEREN WIELOFUNKCYJNY [TW]
— GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PROJEKTEM PLANU MIEJSCOWEGO

USTALENIA PLANU

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY

SYMBOL PRZEZNACZENIA TERENU

- MN-U** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUG BIUROWYCH I ADMINISTRACJI

USTALENIA WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH

- STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE ŻAGAŃ 29 (AZP-12\12) UJĘTE W EWIDENCJI ZABYTKÓW
- STREFA OCHRONY KRAJOBRAZOWEJ ZESPOŁU URBANISTYCZNO-KRAJOBRAZOWEGO MIASTA ŻAGAŃ, WPISANEGO DO REJESTRU ZABYTKÓW POD NR 70 ORAZ POD NR REJ. 2169
- KRAJOBRAZ PRIORYTETOWY OKREŚLONY W AUDYCIE WOJ. IUBUSKIEGO POD NAZWĄ: ZESPÓŁ PAŁACOWO- PARKOWY W ŻAGANIU

Podkład:
Mapa Zasadnicza pochodząca z Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego (G.6642.1.159.2025_0810_P)
Układ współrzędnych PL-2000 strefa 15
skala 1: 1000



Załącznik nr 2 do uchwały nr
Rady Miasta Żagań
z dnia 2026 r.

ROZSTRZYGNIECIE

ROZSTRZYGNIECIE RADY MIASTA ŻAGAŃ O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU PRZY ULICY JÓZEFA PIŁSUDSKIEGO W ŻAGANIU

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 ze zm.) stwierdza się, że do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy ulicy Józefa Piłsudskiego w Żaganiu w wyznaczonym terminie nie zostały złożone uwagi. W związku z brakiem uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

ROZSTRZYGNĘCIE

ROZSTRZYGNIECIE RADY MIASTA ŻAGAŃ 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 ze zm.).

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 4 do uchwały Nr

Rady Miasta Żagań

z dnia 2026 r.

Zalacznik4.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

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy ulicy Józefa Piłsudskiego w Żaganiu

1. Cel sporządzenia planu

Projekt planu został opracowany na wniosek mieszkańca, właściciela jednej z działek

Celem sporządzenia niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (MPZP) jest określenie zasad zagospodarowania i zabudowy dla dwóch działek położonych przy końcowym odcinku ulicy Piłsudskiego w Żaganiu – nr ewid. 3366 i 3367.

Na działce nr 3366 znajduje się już istniejący budynek mieszkalny jednorodzinny, natomiast działka nr 3367 pozostaje niezabudowana.

Plan ma na celu:

- uregulowanie stanu planistycznego terenu,
- dostosowanie zapisów planu do obowiązujących uwarunkowań prawnych i przestrzennych
- umożliwienie docelowego rozwoju funkcji mieszkaniowej i usługowej w sposób spójny z istniejącą zabudową,
- zapewnienie ładu przestrzennego i uporządkowanej urbanizacji na obrzeżach miasta,
- umożliwienie właścicielom działek realizacji inwestycji zgodnie z przepisami planu miejscowego.

Obecnie na tym terenie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który przewiduje na tym terenie funkcję mieszkaniowo-usługową. Plan został uchwalony 1997r.. Od tamtej pory zmieniły się uwarunkowania i stan prawny. Droga wówczas krajowa, została przekształcona w drogę gminną. Wobec powyższego zmieniły się minimalne odległości zabudowy od drogi. Ponadto zapisy obowiązującego planu są niespójne, przez co zaburzają strukturę przestrzenną poprzez dowolność kształtowania dachów dla zabudowy usługowej.

2. Charakterystyka obszaru objętego planem

Obie działki zlokalizowane są w południowo-wschodniej części miasta, na końcu ulicy Piłsudskiego. Obszar ten cechuje się:

rozproszoną zabudową o niskiej intensywności,

brakiem jednoznacznie ukształtowanej struktury urbanistycznej – teren ma charakter przejściowy między obszarem miejskim a otwartymi terenami niezurbanizowanymi,

dostępnością do drogi publicznej i infrastruktury technicznej

Istniejący dom jednorodzinny stanowi punkt odniesienia dla dalszego rozwoju funkcji mieszkaniowej na sąsiednich działkach.

Dla przedmiotowego terenu plan przewiduje:

Przeznaczenie podstawowe:

- a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- b) teren usług ;
- c) teren zabudowy mieszanej mieszkaniowej jednorodzinnej i usług realizowane łącznie;

3 Zgodność ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żagań”

Projekt planu pozostaje zgodny ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żagań, podjętym uchwałą Nr XXIV/70/2020 z dnia 11.12.2020r., które dla tej części miasta przewiduje teren wielofunkcyjny. Dopuszczalna jest zatem funkcja mieszkaniowa jednorodzinna jak i usługowa.

5. Wpływ na rozwój przestrzenny miasta

Przyjęcie planu:

umożliwi legalne użytkowanie i ewentualną modernizację istniejącej zabudowy (dz. 3366),

umożliwi zabudowę działki niezagospodarowanej (dz. 3367) w sposób zgodny z polityką przestrzenną miasta,

zwiększy podaż terenów inwestycyjnych o funkcji mieszkaniowej i usługowej,

przyczyni się do harmonijnego przekształcenia terenów przejściowych – z obszaru niezabudowanego w część spójną z tkanką miejską.

6. Wnioski końcowe

Projekt MPZP dla działek nr 3366 i 3367 przy ul. Piłsudskiego w Żaganiu odpowiada zarówno na potrzeby właścicieli terenu, jak i cele polityki przestrzennej miasta. Zapewnia możliwość dalszego zrównoważonego rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, w sposób przemyślany, bezkonfliktowy i uporządkowany urbanistycznie.