

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA ZIELONA GÓRA**

z dnia 2020 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części sołectwa Jany
w Zielonej Górze¹⁾.**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5, art. 40 ust.1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020r. poz. 713 i 1378), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020r. poz. 293 z późn. zm.²⁾) oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zielona Góra* uchwalonego uchwałą nr LVI/332/06 Rady Gminy Zielona Góra z dnia 5 października 2006 r. z późn. zm.³⁾ **uchwala się, co następuje:**

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części sołectwa Jany w Zielonej Górze, zwany dalej planem.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1)** załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący integralną część uchwały;
- 2)** załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3)** załącznik nr 3 – 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. Niniejsza uchwała jest zgodna z uchwałą nr XVI.346.2019 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 26 listopada 2019r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części sołectwa Jany w Zielonej Górze.

§ 2. Użyte w niniejszej uchwale określenia oznaczają:

- 1) przepisy odrębne** – przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawne organów miasta;
- 2) przeznaczenie terenu** – obowiązujące przeznaczenie wraz z niezbędnym zagospodarowaniem oraz funkcjami i obiektami towarzyszącymi, odnoszące się do terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi.

§ 3. 1. Na rysunku planu obowiązującymi oznaczeniami są:

- 1)** granice obszaru objętego planem miejscowym;
- 2)** linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3)** symbole przeznaczenia terenów;
- 4)** strefy techniczne;
- 5)** urządzenia melioracji wodnych wymagające ochrony – rowy.

¹⁾ W granicach obszaru objętego niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia uchwały nr XXXVI/1/02 z 6 lutego 2002r

²⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy ogłoszone zostały w Dz.U. z 2020r. poz. 471, 782, 1086 i 1378.

³⁾ Uchwała zmieniona uchwałami: nr XXX/239/09 z 22 czerwca 2009 r., nr LIII.417.2014 z 18 czerwca 2014 r. oraz nr XXV.487.2020 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 7 lipca 2020r.

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

§ 4. W obszarze objętym planem nie występują:

- 1) tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 2) tereny ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) przestrzenie publiczne w rozumieniu ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

§ 5. 1. Ustalenia ogólne zawarte w rozdz. 1 – 8 obowiązują dla całego obszaru objętego planem, chyba że ustalenia szczegółowe dla konkretnych terenów stanowią inaczej.

2. Do odczytywania odległości od wyznaczonych na rysunku planu linii, jako punkt odniesienia przyjmuje się oś danej linii.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 6. 1. Ustala się ogólne zasady w zakresie zagospodarowania terenu, zgodnie z którymi:

- 1) nakazuje się uwzględnienie dostępności do rowów melioracyjnych w celu ich obsługi zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakazuje się lokalizacji:
 - a) budowli o wysokości równej i wyższej niż 50,0m nad poziom terenu,
 - b) obiektów masztowych przetwarzających energię wiatrową,
 - c) składów i baz,
 - d) budynków, z wyłączeniem infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się lokalizację funkcji i obiektów towarzyszących zamierzeniu inwestycyjnemu takich jak:
 - a) rowy melioracyjne,
 - b) drogi pożarowe, powierzchnie piesze i rowerowe,
 - c) dojścia i dojazdy,
 - d) zieleń,
 - e) obiekty, sieci, przyłącza i urządzenia związane infrastrukturą techniczną.

2. W zakresie podziałów nieruchomości dopuszcza się dzielenia działek w celu regulacji granic pomiędzy nieruchomościami zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 7. 1. Ustala się ogólne zasady ochrony środowiska, zgodnie z którymi:

- 1) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 2) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w ramach określonego w planie przeznaczenia oraz funkcji i obiektów towarzyszących.

2. W zakresie ochrony przed hałasem plan nie uwzględnia i nie przewiduje terenów do faktycznego zagospodarowania na cele określone w przepisach odrębnych.

3. W zakresie ochrony powierzchni ziemi oraz ochrony środowiska przed odpadami zakazuje się realizacji funkcji związanych ze składowaniem lub przetwarzaniem odpadów.

4. W zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem zakazuje się prowadzenia gospodarki wpływającej negatywnie na wody gruntowe.

Rozdział 4

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 8. 1. Ustala się zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości, zgodnie z którymi nakazuje się uwzględnienie istniejącego i projektowanego uzbrojenia technicznego, z zachowaniem pasów eksploatacyjnych, określonych przepisami odrębnymi.

2. Nie określa się parametrów nowo wydzielanych działek.

Rozdział 5

Granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów

§ 9. 1. Teren objęty planem znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 150 – Pradolina Warszawa - Berlin.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, określa się warunki realizacji zamierzenia inwestycyjnego, dla którego obowiązują nakazy, zakazy, ograniczenia i dopuszczenia wynikające z przepisów odrębnych.

§ 10. 1. Teren objęty planem znajduje się w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody, ustanowionej rozporządzeniem Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu z dnia 15 marca 2004r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej dla Centralnego Ujęcia Wody w Zawadzie k. Zielonej Góry dla Zakładu Wodociągów i Kanalizacji w Zielonej Górze (Dz. Urz. Woj. Lubus. Nr 19, poz. 332 z późn. zm⁴⁾), w granicach której obowiązują ustalenia zawarte w tym rozporządzeniu.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 określa się warunki realizacji zamierzenia inwestycyjnego, dla którego obowiązują nakazy, zakazy, ograniczenia i dopuszczenia wynikające z przepisów odrębnych.

Rozdział 6

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 11. 1. Ustala się dla sieci infrastruktury technicznej, strefy techniczne o szerokościach uzależnionych od średnicy i typu sieci zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Od istniejących sieci infrastruktury technicznej ustala się wyznaczone na rysunku planu strefy techniczne:

- 1) dla napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia – o szerokości 14m, tj. po 7m z każdej strony, licząc od osi linii;
- 2) dla gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300, o szerokości 6m, tj. po 3m z każdej strony, licząc od osi gazociągu.

3. W granicach stref technicznych, o których mowa w ust. 1 i 2:

1) zakazuje się realizacji:

- a) obiektów kubaturowych niezwiązanych z obsługą sieci,
- b) obiektów wymagających fundamentowania niezwiązanych z obsługą sieci,
- c) nasadzeń trwałych;

2) dopuszcza się realizację:

- a) infrastruktury technicznej i komunikacji,
- b) zieleni niskiej,

⁴⁾ Rozporządzenie zmienione rozporządzeniem Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu z dnia 8 października 2004r. zmieniającym rozporządzenie z dnia 15 marca 2004r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej dla Centralnego Ujęcia Wody w Zawadzie k. Zielonej Góry dla Zakładu Wodociągów i Kanalizacji w Zielonej Górze.

c) zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem na zasadach zarządcy sieci.

4. W przypadku likwidacji lub skablowania sieci, o której mowa w ust. 2 pkt 1, wyznaczone na rysunku planu strefy od tej sieci przestają obowiązywać.

5. W przypadku likwidacji sieci, o której mowa w ust. 2 pkt 2, wyznaczona na rysunku planu strefa przestaje obowiązywać.

Rozdział 7

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 12. 1. W zakresie obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem ustala się podstawową obsługę komunikacyjną poprzez:

- 1) drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolami KDW1 – KDW2;
- 2) drogi zlokalizowane bezpośrednio poza granicami planu.

2. W obszarze objętym planem, nie wskazuje się terenów wymagających określenia miejsc do parkowania, w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla osób niepełnosprawnych.

§ 13. 1. Ustala się ogólne zasady uzbrojenia obszarów objętych planem zgodnie z którymi:

- 1) nakazuje się w przypadku planowania prac związanych z remontem, przebudową lub budową nowych elementów infrastruktury technicznej, zachowanie stref technicznych od pozostałych elementów uzbrojenia, obiektów budowlanych i elementów zagospodarowania, zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi;
- 2) zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW;
- 3) dopuszcza się:
 - a) realizację nowych sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, na terenach o dowolnym przeznaczeniu, a także przebudowę i rozbudowę istniejących, przy czym ich lokalizacja nie może pozbawić możliwości zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem,
 - b) dzielenie działek pod infrastrukturę techniczną.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę dopuszcza się indywidualne ujęcia wód podziemnych.

3. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

- 1) ustala się odprowadzenie wód zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się odprowadzanie wód do rowów melioracyjnych oraz urządzeń melioracji wodnych wymagających ochrony.

Rozdział 8

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 14. W obszarze objętym planem, do czasu realizacji przeznaczenia ustalonego w zapisach planu dopuszcza się:

- 1) utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu;
- 2) realizację komunikacji pieszej, zieleni.

Rozdział 9

Stawki procentowe

§ 15. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, w wysokości 30% wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział 10

Przeznaczenie terenów i szczegółowe ustalenia oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów

§ 16. 1. Wyznacza się tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolem **R**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) grunty orne;
- 2) uprawy ogrodnicze;
- 3) łąki;
- 4) pastwiska;
- 5) sady;
- 6) plantacje;
- 7) stawy.

2. Dla terenów, o których mowa ust. 1:

- 1) dopuszcza się lokalizację wiat w odległości nie mniejszej niż 6 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300;
- 2) zakazuje się nasadzeń drzew i krzewów w obrębie stref, o których mowa w §11;

3. Określa się następujące parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) wysokość wiat – do 8m;
- 2) w zakresie geometrii dachów - dachy płaskie lub o kącie nachylenia głównych połaci do 30°;
- 3) maksymalna powierzchnia utwardzona terenu – 10%.

§ 17. Wyznacza się teren o przeznaczeniu – las, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZL**.

§ 18. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu – rowy melioracyjne, oznaczone na rysunku planu symbolem **WR**.

2. Dla terenów, o których mowa ust. 1:

- 1) nakazuje się zachowanie ciągłości otwartych rowów melioracyjnych;
- 2) zakazuje się:
 - a) lokalizacji obiektów kubaturowych, w tym również tymczasowych,
 - b) wykonywania robót utrudniających utrzymanie rowów melioracyjnych;
- 3) dopuszcza się:
 - a) regulację linii brzegowej rowów melioracyjnych,
 - b) realizację przejść, przejazdów, wraz z realizacją przepustów zapewniających odpowiedni przepływ wód,
 - c) utwardzenie, stabilizację koryta rowów melioracyjnych,
 - d) lokalizację urządzeń wodnych, sieci, przyłączy i urządzeń związanych z infrastrukturą techniczną.

§ 19. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu – drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDW1** i **KDW2**.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) nakazuje się zagospodarowanie terenów dróg w formie dojazdu do terenów rolniczych;
- 2) zakazuje się lokalizacji miejsc do parkowania;
- 3) dopuszcza się realizację dróg o nawierzchni jednoprzestrzennej.

3. Ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających:

- 1) terenu oznaczonego symbolem KDW1 – 10m;
- 2) terenów oznaczonych symbolem KDW2– 4m.

Rozdział 11 **Przepisy końcowe**

§ 20. W granicach obszaru objętego niniejszą uchwałą, tracą moc ustalenia uchwały nr XXXVI/1/02 Rady Gminy Zielona Góra z dnia 6 lutego 2002r., w *sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Zielona Góra w obrębach: Jany i Zawada dotyczącej trasy przebiegu gazociągu wysokiego ciśnienia* (Dz. Urz. Woj. Lubus. Nr 32, poz. 403).

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Zielona Góra.

§ 22. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego oraz podlega publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Zielona Góra.

Przedkładam projekt uchwały
Rady Miasta Zielona Góra

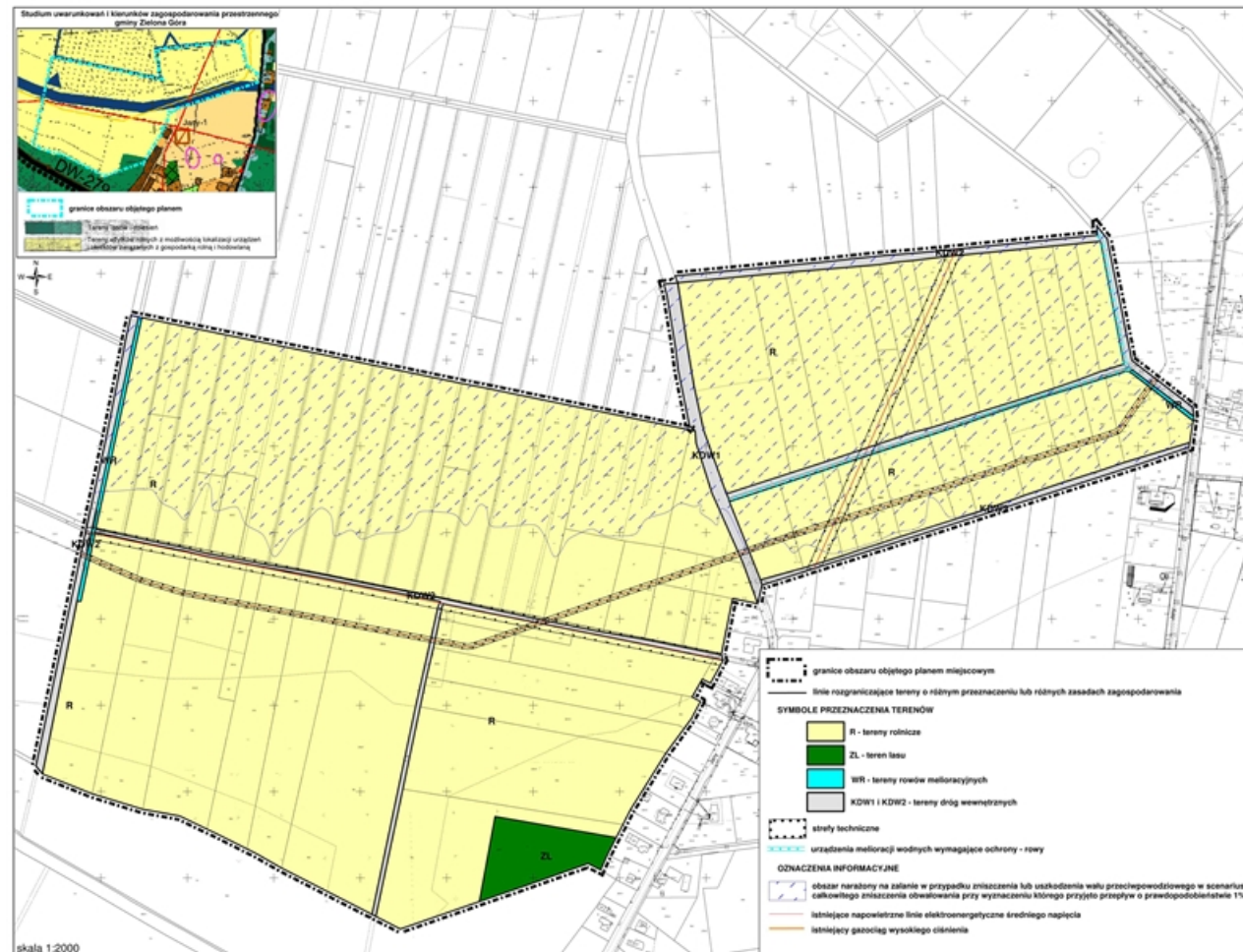
Zielona Góra, 2020 r.

Załącznik nr 1 do uchwały Nr

Rady Miasta Zielona Góra

z dnia.....2020 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części sołectwa Jany w Zielonej Górze



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miasta Zielona Góra

z dnia.....2020 r.

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG
WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU
PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI
SOŁECTWA JANY W ZIELONEJ GÓRZE**

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, rozstrzyga się uwagi wniesione do projektu *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części sołectwa Jany w Zielonej Górze*, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 22 maja do 15 czerwca 2020r.

W ustalonym nieprzekraczalnym terminie wyznaczonym na dzień 29 czerwca 2020 r., w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, do Prezydenta Miasta Zielona Góra, wpłynęło 1 pismo zawierające uwagi do projektu planu.

Złożone uwagi zostały rozpatrzone negatywnie i przyjęto w stosunku do nich następujące stanowisko:

Data wpływu uwagi: 23.06.2020r.

Składający uwagę: osoba fizyczna.

Treść uwagi a): wskazanie, że w § 10 ust. 1 projektu planu określono, że teren objęty planem znajduje się w granicach strefy ochronnej ujęcia wody, a nie na terenie ochrony pośredniej oraz, że na załączonym rysunku planu nie oznaczono lub nie są widoczne granice terenu ochrony pośredniej.

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: obszar objęty opracowaniem.

Ustalenia projektu planu: ustalenia ogólne zawarte w § 10 ust. 1 „Teren objęty planem znajduje się w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody, ustanowionej rozporządzeniem Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu z dnia 15 marca 2004r. *w sprawie ustanowienia strefy ochronnej dla Centralnego Ujęcia Wody w Zawadzie k. Zielonej Góry dla Zakładu Wodociągów i Kanalizacji w Zielonej Górze* (Dz. Urz. Woj. Lubus. Nr 19, poz. 332 z późn. zm⁴), w granicach której obowiązują ustalenia zawarte w tym rozporządzeniu.”.

•Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

•Uzasadnienie:

Zgodnie z ustaleniami projektu planu, zawartymi w § 10 ust. 1 „Teren objęty planem znajduje się w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody, ustanowionej rozporządzeniem Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu z dnia 15 marca 2004r. *w sprawie ustanowienia strefy ochronnej dla Centralnego Ujęcia Wody w Zawadzie k. Zielonej Góry dla Zakładu Wodociągów i Kanalizacji w Zielonej Górze* (Dz. Urz. Woj. Lubus. Nr 19, poz. 332 z późn. zm⁴), w granicach której obowiązują ustalenia zawarte w tym rozporządzeniu”. W uwadze błędnie wskazano, że § 10 ust. 1 dotyczy strefy ochronnej ujęcia wody, a nie strefy ochrony pośredniej.

W odniesieniu do uwagi dotyczącej braku granic strefy ochrony pośredniej ujęcia wody na załączniku graficznym do projektu planu, nadmienić należy, że § 10 ust. 1 wskazuje jednoznacznie, że teren objęty planem znajduje się w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody, w związku z czym wskazana na załączniku graficznym granica obszaru objętego planem miejscowym w całości znajduje się w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody. Ponadto wskazać należy, że zgodnie z § 5 ust. 1 ustalenia § 10 obowiązują dla całego obszaru objętego planem.

Treść uwagi b): wniosek o wstrzymanie procedury planistycznej do czasu zmiany Studium dla sołectwa Jany, umożliwiającej realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

Nieruchomość, której dotyczy uwaga: obszar objęty opracowaniem.

Ustalenia projektu planu: brak odniesienia do ustaleń w planie.

•Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

•Uzasadnienie:

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zielona Góra, uchwalonym uchwałą nr LVI/332/06 Rady Gminy Zielona Góra z dnia 5 października 2006 r. -z późn. zm., obszar przyjęty do opracowania w przeważającej części zlokalizowany jest na terenach użytków rolnych z możliwością lokalizacji urządzeń i obiektów związanych z gospodarką rolną i hodowlaną oraz w niewielkiej części na terenie lasów.

Wstrzymanie procedury planistycznej byłoby sprzeczne z założeniami uchwały nr XVI.346.2019 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 26 listopada 2019r. *w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części sołectwa Jany w Zielonej Górze*. Zgodnie z tą uchwałą zamiar opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla tej części miasta wynika z konieczności ochrony terenów rolniczych przed chaotyczną zabudową możliwą do realizacji na podstawie wydawanych warunków zabudowy. Teren wskazany na załączniku graficznym nie posiada wykształconego układu komunikacyjnego, brak jest również infrastruktury technicznej, niezbędnej do właściwej obsługi terenów mieszkaniowych. Wskazać ponadto należy, że część terenu znajduje się w obszarze narażonym na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, co również przemawia za ograniczeniem zabudowy na tym terenie.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miasta Zielona Góra

z dnia.....2020 r.

**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**

**dotyczy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części sołectwa Jany
w Zielonej Górze**

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* określa się sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania. Z ustaleń zawartych w uchwale wynika, że nie przewiduje się budowy inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, tj. dróg publicznych wraz z ich oświetleniem i powiązanych z nimi sieci wodociągowych i kanalizacji sanitarnej i deszczowej, należących do zadań własnych gminy zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o *samorządzie gminnym*.

UZASADNIENIE

1. Podstawa prawna uchwały.

Z 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* wynika, że do właściwości gminy należy uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, stanowiących akty prawa miejscowego.

Art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* stanowi, że plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

2. Zamierzone cele uchwały.

Celem niniejszej uchwały jest uchwalenie *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części sołectwa Jany w Zielonej Górze*.

Niniejsza uchwała kończy procedurę sporządzania planu, przeprowadzoną w wyniku przyjęcia uchwały nr XVI.346.2019 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 26 listopada 2019r.

3. Określenie przewidywanych skutków proponowanych rozwiązań, m. in. społecznych, ekonomicznych, gospodarczych, organizacyjnych, prawnych.

Granice opracowania obejmują obszar o powierzchni ok. 58 ha, położony w północnej części sołectwa Jany. Są to tereny rolnicze, które nie zostały jeszcze zabudowane.

Dla części omawianego obszaru obowiązuje *zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Zielona Góra w obrębach: Jany i Zawada dotycząca trasy przebiegu gazociągu wysokiego ciśnienia*, uchwalona uchwałą nr XXXVI/1/02 Rady Gminy Zielona Góra z dnia 6 lutego 2002r. (Dz. Urz. Woj. Lubus. Nr 32, poz. 403). Zgodnie z tym planem są to tereny urządzeń gazownictwa.

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Zielona Góra, uchwalonym uchwałą nr LVI/332/06 Rady Gminy Zielona Góra z dnia 5 października 2006 r. z późn. zm., obszar przyjęty do opracowania w przeważającej części zlokalizowany jest na terenach użytków rolnych z możliwością lokalizacji urządzeń i obiektów związanych z gospodarką rolną i hodowlaną oraz w niewielkiej części na terenie lasów.

Opracowanie planu miejscowego dla tej części miasta wynika z konieczności ochrony terenów rolniczych przed chaotyczną zabudową możliwą do realizacji na podstawie wydawanych warunków zabudowy. Teren wskazany na załączniku graficznym nie posiada wykształconego układu komunikacyjnego, brak jest również infrastruktury technicznej, niezbędnej do właściwej obsługi terenów mieszkaniowych. Wskazać ponadto należy, że część terenu znajduje się w obszarze narażonym na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, co również przemawia za ograniczeniem zabudowy na tym terenie.

W związku z powyższym, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium, przeważająca część terenów objętych planem przeznaczona została pod tereny rolnicze oraz pod teren lasów. Ponadto w celu właściwej obsługi komunikacyjnej terenów objętych planem wyznaczony został układ dróg wewnętrznych. Natomiast dla zapewnienia właściwych stosunków wodno-gruntowych, w projekcie planu, wyznaczono system rowów melioracyjnych oraz wskazano urządzenia melioracji wodnych wymagające ochrony – rowy.

Procedura sporządzenia nowego planu miejscowego rozpoczęła się z chwilą podjęcia przez Radę Miasta Zielona Góra uchwały nr XVI.346.2019 z dnia 26 listopada 2019r. w *sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części sołectwa Jany w Zielonej Górze*. Po podjęciu wskazanej uchwały podano do publicznej wiadomości informację o możliwości składania wniosków do sporządzanego dokumentu. Zawiadomiono również organy i instytucje właściwe do opiniowania i uzgadniania projektów planów miejscowych. Na podstawie zebranych wniosków i niezbędnych materiałów planistycznych opracowano projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który przekazany został do właściwych organów i instytucji celem zaopiniowania i uzgodnień.

Opracowany projekt planu nie wymagał uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Następnie projekt planu wyłożony został do publicznego wglądu, o czym informowały stosowne

ogłoszenia. Zainteresowani mieli możliwość uczestniczenia w dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami, która w związku z wprowadzonym stanem epidemii, odbyła się drogą radiową i internetową.

W wyznaczonym terminie do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wpłynęło do Prezydenta Miasta Zielona Góra 1 pismo zawierające uwagi częściowe do projektu planu. Uwagi rozpatrzone zostały negatywnie.

Równolegle z procedurą planistyczną, prowadzona była procedura strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, w ramach której zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu z możliwością składania uwag i wniosków. Od organów uprawnionych do opiniowania uzyskano uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko. Na kolejnym etapie dokument uzyskał opinie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wlkp. oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Zielonej Górze. Jednocześnie w ramach wyłożenia dokumentu do publicznego wglądu, zapewniony został udział społeczeństwa w strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko. Do projektu planu miejscowego, w ustalonym terminie, nie wpłynęły wnioski i uwagi związane z ww. procedurą.

Procedura sporządzania planu miejscowego została przeprowadzona zgodnie z wymogami określonymi w art.17 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz w zgodności z rozporządzeniem ministra infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w *sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).

Brak obligatoryjnych elementów planu miejscowego, między innymi zasad kształtowania zabudowy, nieprzekraczalnych linii zabudowy, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, czy też ilości miejsc do parkowania, o których mowa w art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, wynika z przyjętego w opracowaniu przeznaczenia terenu oraz wprowadzonego zakazu zabudowy, mającego na celu zachowanie rolniczego i leśnego charakteru tego terenu. Ponadto, w związku z rolniczym charakterem tego terenu, nie ustalono parametrów nowo wydzielanych działek, które określają przepisy odrębne.

Ze względu na duży obszar opracowania oraz przyjęty sposób zagospodarowania terenów, załącznik graficzny sporządzony został w skali 1:2000. Sporządzony rysunek planu nie zawiera elementów, których odczytanie w tej skali byłoby niemożliwe lub utrudnione, a zapisy w części tekstowej precyzują ustalenia dla tego terenu.

Ustalenia projektu nie stoją w sprzeczności z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Zielona Góra.

W związku z powyższym *miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części sołectwa Jany w Zielonej Górze* sporządzony został zgodnie z obowiązującymi przepisami i w całości realizuje przedstawione w uchwale intencyjnej zamierzenia.

Przedłożony projekt uchwały kończy procedurę planistyczną sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a jego przyjęcie pozwoli na dokończenie procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z obowiązującymi przepisami.

4. Określenie skutków proponowanych rozwiązań po połączeniu Miasta z Gminą.

Projekt uchwały obejmuje obszar Dzielnicy Nowe Miasto.

5. Określenie skutków finansowych oraz źródeł ich pokrycia*1.

Uchwała nie rodzi skutków finansowych.

6. Opinie uprawnionych podmiotów*2*.

Projekt uchwały uzyskał stosowne opinie i uzgodnienia organów i instytucji określonych w ustawie o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Projekt planu przekazany został ponadto do organizacji pozarządowych, które nie wniosły żadnych uwag.

Projekt uchwały wymagał również opinii Rady Dzielnicy Nowe Miasto. Wyniki opinii zostaną przedstawione na sesji Rady Miasta.

.....
data, podpis z-cy Prezydenta lub SM albo FM

.....
data, podpis kierownika kom. org. urz.