

Uchwała nr.....

Rady Gminy Żagań

z dnia.....

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działek nr 1/13 oraz 904/2 obręb Bożnów

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) w związku z Uchwałą XLVII/262/22 z dnia 15 czerwca 2022r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działek nr 1/13 oraz 904/2 obręb Bożnów po stwierdzeniu, że nie występuje naruszenie ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żagań, uchwalonego uchwałą nr X/49/15 z dnia 18 września 2015r., uchwała, co następuje

Rozdział I

Przepisy ogólne

§ 1.1 Obszar opracowania obejmuje teren o powierzchni ok. 12ha i położony jest w sąsiedztwie z granicami administracyjnymi miasta Żagań

2. Granice obszaru objętego uchwałą oznaczono na rysunku planu w skali 1:1000.
3. Plan miejscowy składa się z tekstu planu miejscowego, zawartego w treści niniejszej uchwały oraz z rysunku planu miejscowego, stanowiącego załącznik numer 1 i 2 do niniejszej uchwały.
4. Załącznikami do niniejszej uchwały, które nie stanowią ustaleń planu są:
 - 1) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Żagań o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
 - 2) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Żagań o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.
 - 3) załącznik nr 5 – 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 załącznikach numer 1 i 2 do niniejszej uchwały zwanym dalej „rysunkiem planu”;
- 2) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami

wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych (z wyłączeniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu) a także normy branżowe;

3) terenie - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o przeznaczeniu określonym symbolem literowym;

4) linii rozgraniczającej - należy przez to rozumieć linię, która rozgranicza tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

5) 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, przetworniki energii słonecznej wytwarzające energię elektryczną i ciepłą na potrzeby własne, urządzenia infrastruktury drogowej w tym parkingi, wiaty parkingowe

6) pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) granice obszaru objętego planem miejscowym oraz linie rozgraniczające teren;

2) symbole literowe określające przeznaczenie podstawowe terenu;

2. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu:

1) RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy

2) ZPW – teren zieleni urządzonej wysokiej

§ 4. 1. W granicach obszaru objętego planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, tj.:

1) tereny górnicze oraz obszary osuwania się mas ziemnych;

2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;

3) obszary objęte programem rewitalizacji;

4) formy ochrony przyrody oraz ochrony krajobrazu kulturowego;

2. Z uwagi na niewystępowanie problematyki, plan nie określa:

1) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów w tym linii zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźników intensywności zabudowy,

2) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,

3) ustaleń dotyczących terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz służących organizacji imprez masowych,

4) ustaleń dotyczących obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury

technicznej, a także obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji,

5) ustaleń dotyczących wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

Rozdział II

Przepisy obowiązujące na całym obszarze objętym planem

§ 5. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem, urządzeń wodnych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
2. Zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii.

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1. Zakazuje się wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu.
2. Zakazuje się prowadzenia gospodarki rolnej mogącej mieć negatywny wpływ na wody podziemne i powierzchniowe;
3. Zakazuje się likwidacji istniejących zadrzewień z wyłączeniem drzew owocowych oraz zagrażających bezpieczeństwu oraz w strefach wynikających z przepisów odrębnych
4. Nakazuje się prowadzenie gospodarki rolnej zgodnie z warunkami przyrodniczymi, ze szczególnym uwzględnieniem działań przeciwdziałających erozji gleb, nie doprowadzającej do degradacji gleb i innych elementów środowiska

§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) prace ziemne i roboty budowlane oraz podejmowanie działań inwestycyjnych wymagają zachowania przepisów odrębnych;

§ 8. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1. Nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów

§ 9. 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 i wewnętrznych znajdującym się poza granicami obszaru objętego planem;
 - 2) obsługę komunikacyjną uzupełniającą poprzez dojścia i dojazdy wewnętrzne;

2. W zakresie infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) budowę, rozbudowę oraz przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej 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) sieć wodociągową przeciwpożarową należy wykonać zgodnie z przepisami odrębnymi;

§ 10. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1. Dla projektowanych i istniejących linii elektroenergetycznych dystrybucyjnych, wyznacza się pasy technologiczne, w poziomie:

- 1) dla linii napowietrznych WN-110 kV – 22,0m (po 11,0 m po każdej ze stron od osi linii);
- 2) dla linii napowietrznych SN– 14,0m (po 7,0 m po każdej ze stron od osi linii);
- 3) dla linii napowietrznych NN – 0,4kV– 7,0m (po 3,5 m po każdej ze stron od osi linii);
- 4) dla linii kablowych WN – 1,0m (po 0,5m po każdej ze stron od osi linii);
- 5) dla linii kablowych SN i nn-0,4kV – 0,5m (po 0,25m po każdej ze stron od osi linii);

2. w pasach technologicznych obowiązują warunki zgodne z przepisami odrębnymi, w szczególności:

- 1) obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii według przepisów odrębnych;
- 2) zapewnienie dojazdu sprzętem specjalistycznym do urządzeń elektroenergetycznych w celu przeprowadzenia prac eksploatacyjnych lub usunięcia awarii;
- 3) zakazuje się sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym;

3. Dla projektowanych i istniejących sieci gazowych obowiązują strefy kontrolowane i zasady ich zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi;

1) ustala się strefę kontrolowaną istniejącej sieci gazowej wysokiego ciśnienia DN250 PN6,3 MPa, o szerokości 30 m.

4. Dla istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej, innych niż wskazane w ust. 1 i 3, ustala się zachowanie stref technicznych o szerokościach uzależnionych od średnicy i typu sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Na obszarze stref sanitarnych cmentarza obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych.

Rozdział III

Ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających

§ 11. 1 Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem RN, ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) Przeznaczenie: teren rolnictwa z zakazem zabudowy
 - a) teren gruntów ornych oraz upraw;
 - b) teren łąk i pastwisk
- 2) Dopuszcza się budowę urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń melioracji wodnych

§12.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZPW, ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie: teren zieleni urządzonej wysokiej
- 3) dopuszcza się
 - a) uprawy sadownicze
 - b) zalesienia

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§13. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U z 2022 r. poz. 503 ze zm.) w wysokości 10% dla wszystkich terenów.

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

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) Rada Gmina w Żaganiu, w dniu 15 czerwca 2022r. podjęła uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działek nr 1/13 oraz 904/2 obręb Bożków.

Teren o powierzchni ok. 12ha położony jest w sąsiedztwie z granicami administracyjnymi miasta Żagań

Głównym celem opracowania niniejszego planu jest wyznaczenie stref sanitarnych pod lokalizację nowego cmentarza (poza opracowaniem). Ustalenia stanowią kontynuację funkcji dotychczasowego użytkowania z zachowaniem zgodności zapisów obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żagań oraz obowiązujących przepisów prawnych.

W obszarze objętym sporządzeniem planu nie występują tereny chronione przyrodniczo, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz tereny złóż, kopalin.

Dla terenu objętego projektem uchwały, w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żagań, uchwalonym przez Radę Gminy Żagań, uchwałą nr X/49/15 z dnia 18 września 2015r., północna część obszaru stanowi strefę produkcji rolnej a południowa strefę kompleksów leśnych i sadów. Biorąc powyższe pod uwagę należy stwierdzić, że projekt planu miejscowego nie narusza polityki przestrzennego określonej w studium.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego dla części działek nr 1/13 oraz 904/2 obręb Bożków, wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym realizuje poprzez:

- uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walorów architektonicznych i krajobrazowych w zapisach §. 5 uchwały ustalając zasady zagospodarowania terenu;
- uwzględnienie wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych w zapisach §. 6 uchwały, ustalając zasady ochrony środowiska;
- uwzględnienie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych - nie dotyczy
- uwzględnienie walorów ekonomicznych przestrzeni i prawa własności, ustalając przeznaczenie terenów zgodnie z predyspozycjami terenów oraz respektując dotychczasowe zagospodarowanie;

- uwzględnienie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – nie dotyczy;
- uwzględnienie potrzeb interesu publicznego – nie dotyczy
- uwzględnienie potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych w par. 9, ustalając zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej prowadząc procedurę planistyczną przy udziale społeczeństwa, a także umożliwiając składanie wniosków i uwag do planu miejscowego, w tym drogą elektroniczną;
- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych prowadząc procedurę planistyczną w sposób umożliwiający każdorazowy dostęp do informacji publicznej, w tym projektu planu miejscowego i dokumentów planistycznych;
- uwzględnienie potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności w par. 9, ustalając zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, z uwzględnieniem obowiązku zapewnienia zaopatrzenia w wodę na cele przeciwpożarowe.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego dla części działek nr 1/13 oraz 904/2 obręb Bożnow. wymogi wynikające z art. 1 ust. 3 ustawy realizuje poprzez ustalenie zasad zagospodarowania terenu w oparciu o ustalenia studium i predyspozycje terenów, dla terenów położonych w sąsiedztwie istniejącej zabudowy na zasadzie kontynuacji funkcji. W zakresie wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 – nie dotyczy

Na potrzeby opracowanego projektu 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 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i obejmuje ona między innymi:

- 1) 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;
- 2) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;
- 3) wnioski i zalecenia dotyczące proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

Ponadto na potrzeby projektu planu miejscowego została przygotowana prognoza oddziaływania planu na środowisko, w której dokonano oceny wpływu planu na środowisko, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Prognoza ta podlegała również procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Jej zakres został uzgodniony z odpowiednimi instytucjami, a przygotowana ostatecznie prognoza zaopiniowana oraz poddana publicznej weryfikacji w trakcie wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 - uchwała Radyz dnia

Należy przyjąć zgodność projektu planu w wynikami powyższej analizy – obowiązujące plany są zmieniane zgodnie z potrzebami inwestycyjnymi i w zgodzie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żagań.

Ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działek nr 1/13 oraz 904/2 obręb Bożków nie wpływają na finanse gminy.

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