UZASADNIENIE

do projektu zmiany *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Leśny Dwór oraz terenu sąsiadującego w Zielonej Górze*

na podstawie art. 15 ust. 1 oraz art. 27b ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.)

Zmiana *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Leśny Dwór oraz terenu sąsiadującego w Zielonej Górze*, uchwalonego uchwałą nr LXIX.995.2018 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 26 czerwca 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Lubus. poz. 1579 z późn. zm.) ma charakter porządkowy, a jej celem jest dostosowanie ustaleń w zakresie zasilania w energię elektryczną ze źródeł energii odnawialnej do obecnie obowiązujących przepisów.

Granice projektu obejmują obszar o powierzchni ok. 225 ha, położony w zachodniej części miasta przy granicy z sołectwem Przylep oraz przy granicy administracyjnej z gminą Świdnica. Zgodnie z obowiązującym planem miejscowym tereny położone w północnej części przeznaczone są pod zabudowę produkcyjno-usługową, natomiast w części centralnej wytyczone są tereny mieszkaniowe i usługowe, w tym istniejące osiedla mieszkaniowe Leśne i Leśny Dwór. Pozostałą część obszaru stanowią tereny leśne.

Wskazane w obowiązującym planie miejscowym przeznaczenie terenów nie ulegnie zmianom wskutek wprowadzenia planowanych modyfikacji, ponieważ będą one dotyczyły jedynie zapisów z zakresu zaopatrzenia w energię elektryczną ze źródeł energii odnawialnej. Obecny plan dopuszcza zasilanie z takich źródeł o mocy do 100 kW, ponieważ w czasie jego sporządzania była to maksymalna wartość jaką dopuszczały przepisy prawa. Zmiana przepisów pozwoliła na zwiększenie mocy, jednak bez korekty ustaleń planu, inwestujące na analizowanym obszarze firmy usługowo-produkcyjne nie będą mogły skorzystać z tej możliwości.

Projekt zmiany *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Leśny Dwór oraz terenu sąsiadującego w Zielonej Górze* został sporządzony z uwzględnieniem polityki przestrzennej gminy określonej w *Strategii rozwoju miasta Zielona Góra na lata 2023-2030*, uchwalonej uchwałą nr LXXII.1068.2023 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 27 czerwca 2023 r.

Do sporządzania ww. zmiany planu zastosowano postępowanie uproszczone.

- **Wyjaśnienie przyczyn zastosowania postępowania uproszczonego.**

Zgodnie z art. 27b ust. 1 pkt 1 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, do sporządzania i uchwalania planu miejscowego albo jego zmiany dopuszcza się zastosowanie postępowania uproszczonego, jeżeli plan miejscowy albo jego zmiana dotyczy wyłącznie lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii innych niż elektrownie wiatrowe w rozumieniu ustawy z dnia 20 maja 2016 r. *o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych*.

Jak wynika z przyjętych założeń do sporządzanej zmiany planu, ww. przesłanki do zastosowania postępowania uproszczonego zostały spełnione.

- **Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.**

1. Uwzględnienie w ustaleniach projektu planu wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy – wymagane ustalenia określone zostały w uchwale nr LXIX.995.2018 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 26 czerwca 2018 r. *w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Leśny Dwór oraz terenu sąsiadującego w Zielonej Górze*, która w tym zakresie nie ulega zmianie.

2. Uwzględnienie interesu publicznego i interesów prywatnych, w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analiza ekonomiczna, środowiskowa i społeczna.

Sporządzana zmiana planu nie ingeruje w istniejące zagospodarowanie terenu ani w prawo własności.

Zgodnie z wymogami ustawy projekt zmiany planu wraz z uzasadnieniem został udostępniony na stronie BIP urzędu. Zastosowane postępowanie uproszczone dla sporządzanego opracowania wprawdzie pomija etap zbierania wniosków, ale udział społeczeństwa jest zapewniony na etapie konsultacji społecznych, poprzez możliwość składania uwag do opracowania.
Na postawie art. 48 ust. 1, 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* (Dz. U. z 2026 r. poz. 670 z późn. zm.) uzyskano zgodę na odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowej zmiany planu.

3. Uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy.

1) Kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego.

Projekt zmiany planu nie wprowadza zmian w układzie funkcjonalno-przestrzennym obszaru.

2) Lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.

Projekt zmiany planu nie wprowadza funkcji mieszkaniowych.

3) Zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

Projekt zmiany planu nie wprowadza zmian w zakresie rozwiązań przestrzennych.

4) Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej oraz na innych obszarach, przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy.

Projekt zmiany planu nie wprowadza zmian w zakresie lokalizowania nowej zabudowy.

- **Zgodność projektu planu z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.**

„Ocena aktualności Studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zielona Góra oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta Zielona Góra" została przyjęta uchwałą nr LXVIII.1016.2023 Rady Miasta Zielona Góra z dnia 28 lutego 2023 r. W dokumencie tym ustalono wieloletni program opracowania planów miejscowych, w ramach którego ujęte zostały działania w zakresie podjęcia niezbędnych procedur w przypadku zmiany przepisów prawa. Sporządzenie zmiany *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Leśny Dwór oraz terenu sąsiadującego w Zielonej Górze* wpisuje się w takie działania.
W związku ze zmianą ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz* uchwaleniem *planu ogólnego miasta Zielona Góra* w dniu 26 maja 2026 r., prezydent miasta dokona analizy w celu oceny aktualności planu ogólnego i planów miejscowych w czasie obecnej kadencji rady.

- **Wpływ projektu planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy.**

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu* określa się sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych miasta oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.
Z ustaleń zawartych w projekcie uchwały 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*.