

**UCHWAŁA NR XXIX/203/17  
RADY GMINY ŻAGAŃ**

z dnia 30 listopada 2017 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – obręb Gryżyce, gmina Żagań**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1875) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.), w związku z uchwałą Rady Gminy Żagań Nr XXVI/192/17 z dnia 26 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – obręb Gryżyce, gmina Żagań, po stwierdzeniu zgodności z zapisami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żagań, uchwalonego uchwałą Rady Gminy Żagań Nr X/49/2015 z dnia 18 września 2015 r., **uchwala się, co następuje:**

**DZIAŁ I.  
Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego – obręb Gryżyce, gmina Żagań, zwany dalej planem.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu będący załącznikiem graficznym, w skali 1:1000 – załącznik Nr 1,
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – załącznik Nr 2.

**§ 2. 1.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) szerokości elewacji frontowej – należy przez to rozumieć szerokość elewacji budynku, znajdującej się od strony frontu działki, tj. tej granicy działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd na działkę, liczoną jako długość linii prostej łączącej dwa najdalej oddalone od siebie punkty w widoku budynku, od strony frontu działki,
- 2) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem literowym,
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która wyznacza obszar przeznaczony pod realizację zabudowy kubaturowej nadziemnej. Dopuszcza się, poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, budowę: ogrodzeń, wiat śmietnikowych oraz infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów, parkingów,
- 4) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć sieci, urządzenia i związane z nimi obiekty: wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, ciepłownicze, telekomunikacyjne, melioracji, gazownicze, gospodarowania odpadami,
- 5) dachu symetrycznym – należy przez to rozumieć dach o jednakowych kątach nachylenia głównych połączy dachowych, zbiegających się na jednym poziomie – w jednej kalenicy, z wyłączeniem lukarn i innych form doświetlenia poddasza użytkowego,
- 6) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji liczonych w zewnętrznym obrysie stropów z uwzględnieniem tarasów, do powierzchni działki budowlanej,
- 7) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć wyrażony w procentach stosunek sumy powierzchni rzutów poziomych parterów wszystkich budynków i wiat na działce, mierzonych po obrysie zewnętrznym z uwzględnieniem tarasów, do powierzchni działki,
- 8) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Pojęcia nie zdefiniowane w ust. 1 należy rozumieć jak w obowiązujących przepisach odrębnych.

**DZIAŁ II.**  
**Ustalenia planu**  
**Rozdział 1.**  
**Przeznaczenie terenów**

§ 3. 1. Na rysunku planu wyznacza się tereny o symbolu i przeznaczeniu:

- 1) **ML** – tereny zabudowy rekreacji indywidualnej,
- 2) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych,
- 3) **WS** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

2. Ustala się przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zgodnie z rysunkiem planu.

**Rozdział 2.**  
**Zasady ochrony środowiska, przyrody.**

**Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych**

§ 4. 1. Zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wskazanych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

2. Zakazuje się lokalizowania turbin wiatrowych, elektrowni wiatrowych i farm wiatrowych do wytwarzania energii elektrycznej.

§ 5. 1. Ustala się odprowadzanie wód opadowych z połąci dachowych obiektów budowlanych do gruntu na własnej nieruchomości oraz zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony wód i ziemi przed zanieczyszczeniami, w tym dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych do celów własnych.

2. Ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych i terenów, na których może dojść do ich zanieczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. W zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem zakazuje się odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych do ziemi i wód powierzchniowych.

§ 7. W celu określenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku wyznacza się tereny objęte ochroną przed hałasem, zgodnie z przepisami o ochronie środowiska: tereny o symbolu ML jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe.

§ 8. Ustala się stosowanie do celów grzewczych źródeł energii spełniających parametry środowiskowe, w tym źródeł energii odnawialnej.

§ 9. 1. W granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%), wskazanych na rysunku planu, obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu, wynikające z przepisów odrębnych i ustaleń uchwały.

2. Na obszarze, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się budowę pomostów i infrastruktury technicznej, za wyjątkiem szczelnych zbiorników bezodpływowych na ścieki oraz stacji transformatorowych, po uzyskaniu decyzji o zwolnieniu od zakazów, o której mowa w przepisach Prawa wodnego.

§ 10. Nie wyznacza się terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, ze względu na brak:

- 1) udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych,
- 2) terenów górniczych,
- 3) obszarów osuwania się mas ziemnych,
- 4) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa,
- 5) innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, za wyjątkiem obszarów, o których mowa w §9.

### **Rozdział 3.**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego**

§ 11. 1. Wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, zwymiarowane na rysunku planu – od 4m do 18m.

2. Nieprzekraczalne linie zabudowy nie wykazane na rysunku planu muszą być zgodne z przepisami odrębnymi, w tym przeciwpożarowymi.

§ 12. 1. Na wykończenie elewacji budynków ustala się stosowanie: drewna, tynków, cegły licowej, ceramicznych materiałów licowych, kamienia naturalnego.

2. Zakazuje się stosowania na wykończenie elewacji budynków materiałów z PVC.

3. W zakresie kształtowania kolorystyki budynków ustala się stosowanie kolorów pastelowych tj. niejaskrawych.

§ 13. Lokalizowanie obiektów stałych lub czasowych o wysokości równej i większej niż 50m n.p.t. musi się odbywać zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **Rozdział 4.**

#### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

§ 14. W przypadku odkrycia w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, zastosowanie mają przepisy odrębne w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

### **Rozdział 5.**

#### **Kształtowanie przestrzeni publicznej**

§ 15. W obszarze planu nie występują przestrzenie publiczne, o których mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

### **Rozdział 6.**

#### **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ML** ustala się przeznaczenie: zabudowa rekreacji indywidualnej.

2. W obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, którym mowa w §9, ustala się zakaz zabudowy, w tym budynkami tymczasowymi.

3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

1) maksymalną wysokość zabudowy:

a) 2 kondygnacje nadziemne, dopuszcza się podpiwniczenie:

b) 5,0m do najwyższego gzymsu/okapu,

c) 9,0m do głównej kalenicy dachu,

- mierzone od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku,

2) dachy dwuspadowe, symetryczne, pokryte dachówką, materiałami drobnowymiarowymi, o kącie nachylenia głównych połaci dachu 20°-40°, zakazuje się stosowania dachów kopertowych bez kalenicy,

3) maksymalną szerokość elewacji frontowej 14,0m.

4. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

1) powierzchnię zabudowy:

a) minimalną 1%,

b) maksymalną 20%,

2) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) minimalny 0,01,

b) maksymalny 0,6,

- 3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 70%,
- 4) dopuszczenie:
  - a) lokalizowania infrastruktury technicznej,
  - b) przebudowy istniejącej infrastruktury technicznej,
  - c) lokalizowania obiektów małej architektury, ogrodzeń,
  - d) lokalizowania miejsc postojowych,
  - e) lokalizowania pomostów.

5. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od drogi publicznej, zlokalizowanej poza granicami planu, od drogi wewnętrznej o symbolu KDW.

6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 700m<sup>2</sup>.

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **WS** ustala się przeznaczenie: wody powierzchniowe śródlądowe.

2. Ustala się możliwość lokalizowania pomostów, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym Prawem wodnym.

§ 18. 1. Ustala się wskaźnik minimalnej liczby miejsc postojowych dla terenów o symbolu ML – minimum 1 miejsce postojowe na 1 budynek rekreacji indywidualnej.

2. Ustala się obowiązek lokalizowania miejsc postojowych w granicach działki budowlanej. Dopuszcza się realizację miejsc postojowych wbudowanych w budynki.

3. Ustala się liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 7.**

### **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

§ 19. Nie wyznacza się terenów wymagających obowiązkowego przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości przed przystąpieniem do realizacji ustaleń planu.

§ 20. 1. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 700m<sup>2</sup>.

2. Ustala się minimalną szerokość frontu nowo wydzielanej działki 20m, za wyjątkiem działek o nieregularnym kształcie, których szerokość frontu stanowi dojazd w głąb działki. W takim przypadku ustala się minimalną szerokość frontu działki 5,0m.

3. Ustala się kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego na 90° z dopuszczalną tolerancją 10°.

4. Dopuszcza się wydzielenie działek o parametrach mniejszych niż określone w ust. 1-3:

- 1) przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną,
- 2) przeznaczonych pod drogi wewnętrzne.

## **Rozdział 8.**

### **Systemy komunikacji i infrastruktury technicznej**

§ 21. 1. Ustala się lokalizowanie infrastruktury technicznej w granicach terenu objętego planem.

2. Dla infrastruktury technicznej należy zapewnić pasy eksploatacyjne o szerokościach uzależnionych od średnicy i typu sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Na trasach przebiegu sieci infrastruktury technicznej oraz w granicach stref ograniczonego użytkowania i pasów technicznych infrastruktury:

- 1) zakazuje się:
  - a) nasadzeń drzew i krzewów wyższych niż 1,0m,
  - b) lokalizacji obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej,
  - c) lokalizacji urządzeń reklamowych wymagających fundamentowania,

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
- b) zieleni niskiej o wysokości maksymalnie 1,0m.

4. Ustala się zapewnienie swobodnego dostępu do infrastruktury technicznej.

§ 22. 1. Ustala się zasilanie w energię elektryczną z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dopuszcza się lokalizowanie stacji transformatorowych jako wolno stojących.

3. Dla działek przeznaczonych pod lokalizację stacji transformatorowych ustala się:

1) minimalne wymiary działki:

- a) dla stacji słupowych 3x3m,
- b) dla stacji kompaktowych 6x7m,

2) zapewnienie dojazdu do obiektu drogą utwardzoną o szerokości minimum 3,5m lub bezpośrednio z drogi przylegającej.

4. Dopuszcza się lokalizowanie stacji transformatorowych w odległości 1,5m od granicy działki.

5. Linie elektroenergetyczne ustala się jako kablowe.

§ 23. 1. Ustala się gromadzenie odpadów stałych zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się zasady gospodarowania odpadami niebezpiecznymi i innymi niż niebezpieczne zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 24. 1. Ustala się obsługę w zakresie sieci telekomunikacyjnej liniami kablowymi.

2. Ustala się lokalizację urządzeń telekomunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 25. 1. Ustala się zaopatrzenie w wodę z gminnego systemu wodociągowego.

2. Do czasu realizacji systemu wodociągowego dopuszcza się możliwość realizacji indywidualnych ujęć wody na poszczególnych działkach, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 26. 1. Ustala się odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej.

2. Do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych na ścieki, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Zakazuje się lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków.

4. Ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z ustaleniami §5.

§ 27. Ustala się zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 28. Ustala się zaopatrzenie w ciepło zgodnie z ustaleniami §8.

§ 29. 1. Wyznacza się teren układu komunikacyjnego - teren o symbolu **KDW** – teren dróg wewnętrznych, zgodnie z rysunkiem planu, o szerokościach od 4m do 16m.

2. W liniach rozgraniczających teren dróg wewnętrznych dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej.

3. Dla terenu o symbolu KDW dopuszcza się prowadzenie ruchu pieszego i rowerowego w obrębie jezdni.

## **Rozdział 9.**

### **Tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu**

§ 30. Na terenach, dla których plan przewiduje inne, niż dotychczasowe, użytkowanie mogą być budowane obiekty tymczasowe, jeżeli ich realizacja jest niezbędna do prawidłowego wykorzystania gruntów lub obiekty, które będą mogły być adaptowane do przyszłego, zgodnego z planem, użytkowania. Lokalizacja tych obiektów winna odbywać się zgodnie z ustaleniami uchwały.

**Rozdział 10.**  
**Stawki procentowe**

§ 31. Ustala się 5%-ową stawkę, służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**Rozdział 11.**  
**Przepisy końcowe**

§ 32. Traci moc uchwała Rady Gminy Żagań Nr XLII/202/06 z dnia 26 października 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie terenów mieszkaniowo-rekreacyjnych oraz działalności gospodarczej w obrębie wsi Gryżyce (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 105, poz. 1887) w zakresie objętym niniejszą uchwałą.

§ 33. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żagań.

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

Przewodniczący Rady Gminy  
Żagań

**Jan Daniszewski**

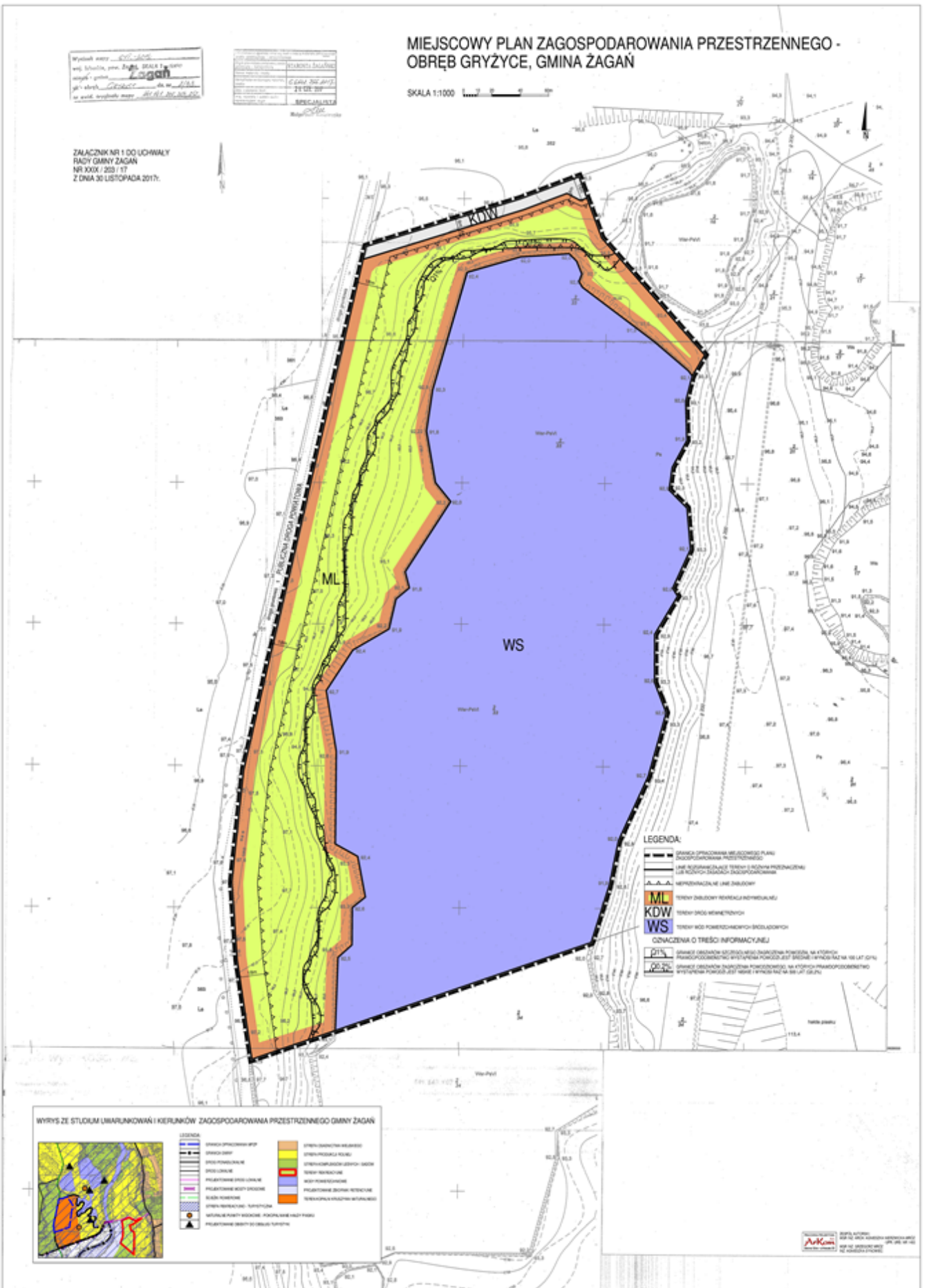
Wzrostek nr 1000  
 woj. śląskie, pow. Żagań, skala 1:1000  
 miejsc. gmin. Żagań  
 gdańsk, ul. Główna 10, tel. 58 25 25 25  
 za zgod. wytyczne mapy 1:100000-100000

WYKONANO PRZEZ  
 SŁOWIKI SŁOWIAK  
 2018 ROK  
 SPECJALISTA  
 MAPY

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO - OBRĘB GRZYŻYCE, GMINA ŻAGAŃ

SKALA 1:1000

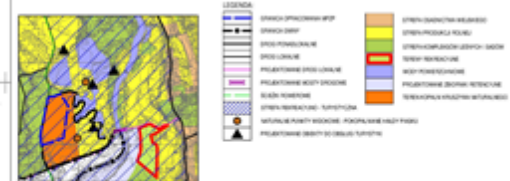
ZALĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY  
 RADY GMINY ŻAGAŃ  
 NR XXXI/2017/17  
 Z DNIA 30 LISTOPADA 2017R.



**LEGENDA:**

- GRANICA OPRACOWANIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- LINIE OGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I LUB RÓŻNYCH ŚCIEŻAKACH ZAGOSPODAROWANIA
- WYKONANIE LINII ZABUDOWY
- TERENY OGRANICZONE WYKONANIE WYKONANIE
- TERENY OGRANICZONE WYKONANIE
- TERENY OGRANICZONE WYKONANIE
- CZYNIENIA O TREŚCI INFORMACYJNEJ
- PLAN
- PLAN
- PLAN

WYRYS ZE STUDIUM UMIARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŻAGAŃ







Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXIX/203/17

Rady Gminy Żagań

z dnia 30 listopada 2017 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.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2017 r. poz. 1073 ze zm.), art. 7 ust. 7 pkt 2 i 3 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2017 r. poz. 1875) i art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. 2016 r. poz. 1870 ze zm.),

Rada Gminy Żagań rozstrzyga, co następuje:

1. Realizacja ustaleń planu nie wymaga działań w zakresie budowy nowych urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacji, które należą do zadań własnych gminy.

2. W przypadku zaistnienia potrzeby realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy i finansowanych przez Gminę odbywać się będzie w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami prawa.

3. Określa się zasady finansowania inwestycji należących do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, z możliwością wykorzystania środków z:

- a) budżetu gminy, zgodnie z uchwałą budżetową,
- b) kredytów i pożyczek,
- c) obligacji komunalnych,
- d) udziału inwestorów zewnętrznych, w oparciu o odrębne porozumienia.

## Uzasadnienie

Niniejszy dokument sporządzono działając w oparciu o art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017r. poz. 1073 z późn. zm.), nakładający na wójta obowiązek sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z uzasadnieniem.

Prace nad sporządzeniem niniejszego projektu planu miejscowego, zwanego dalej planem, zostały podjęte na podstawie uchwały Rady Gminy Żagań Nr XXVI/192/17 z dnia 26 czerwca 2017r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - obręb Gryżyce, gmina Żagań, obejmującego część działki nr ewidencyjny 2/33 – obręb Gryżyce, zgodnie z załącznikiem graficznym do ww. uchwały.

Obecnie na przedmiotowym obszarze obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie terenów mieszkaniowo-rekreacyjnych oraz działalności gospodarczej w obrębie wsi Gryżyce, przyjętego uchwałą rady Gminy Żagań Nr XLII/202/06 z dnia 26 października 2006r. (opublikowanej w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego z 2006r. Nr 105, poz. 1887).

Niniejszy projekt planu sporządzono na wniosek prywatnego inwestora.

Planem objęto tereny o łącznej powierzchni ok. 14 ha w obrębie Gryżyce. Są to grunty własności prywatnej, sklasyfikowane jako: pastwiska klas V, VI oraz grunty pod stawami.

Niniejszy plan sporządza się w celu dostosowania zapisów planu do bieżących potrzeb inwestora w zakresie m.in.: przeznaczenia terenu pod zabudowę rekreacji indywidualnej (letniskową), wyznaczenie układu komunikacyjnego do obsługi terenów objętych planem, określenie wskaźników zagospodarowania terenów, linii zabudowy, zasad kształtowania zabudowy, wyposażenia w infrastrukturę techniczną, przy szczególnym uwzględnieniu zasad ochrony środowiska i ochrony przeciwpowodziowej, przyrody, ładu przestrzennego i krajobrazu.

Projektowane w planie rozwiązania pozwolą na kompleksowe zagospodarowanie, w celach rekreacyjnych, terenów sąsiadujących z pokopalnianym zbiornikiem wodnym, pozwolą na podniesienie standardów jakości środowiska, stanowić będą także podstawę zrównoważonego rozwoju. Ze względu na położenie w sąsiedztwie miasta Żagań, obszar objęty planem będzie stanowił tereny rekreacyjne dla mieszkańców miasta.

Powyższe umożliwi realizację inwestycji w zakresie nowej zabudowy rekreacji indywidualnej i infrastruktury technicznej ze szczególnym poszanowaniem zasad ochrony środowiska.

W trybie sporządzania planu stwierdzono zgodność ustaleń projektu planu z ustaleniami posiadanego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żagań, zwanego dalej studium. Do projektu uchwały dołączono wyrys ze studium z naniesionym obszarem, objętym planem.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy zakładają rozwój terenów gminy, idący w kierunku zabezpieczenia obszarów zabudowy mieszkaniowej, działalności gospodarczej oraz rozwoju turystyki z wykorzystaniem obszarów dolin rzecznych rzek Kwisy i Bobru wraz z istniejącymi i projektowanymi stawami i zbiornikami retencyjnymi, powstałymi po eksploatacji złóż kruszywa naturalnego.

Rozwój przestrzenny terenów gminy będzie miał miejsce przy bezwzględnym przestrzeganiu przyjętych w studium zasad ochrony przyrody i krajobrazu oraz zachowaniu właściwych standardów funkcjonalnych, technicznych i estetycznych zabudowy.

Ustalenia projektu planu realizują zapisy i wymogi zawarte w przepisach art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;

- 6) walory ekonomiczne przestrzeni;
- 7) prawo własności;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Ustalając przeznaczenie terenów i określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenów, organ zważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Ustalenia planu uwzględniają wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – teren objęty planem posiada dostęp do istniejącego układu komunikacyjnego;

2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – nie dotyczy;

3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – zasady ruchu pieszego i rowerowego określono w zapisach planu;

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy – nie dotyczy;

b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy – teren objęty planem przewidziany jest do realizacji zabudowy rekreacji indywidualnej (letniskowej), zlokalizowany jest na obszarze wskazanym w obowiązującym studium jako strefa rekreacyjno-turystyczna z możliwością wykorzystania istniejącego pokopalnianego zbiornika wodnego.

Projektowane w planie rozwiązania pozwolą na kompleksowe zagospodarowanie terenu, w zgodzie z wymaganymi standardami jakości środowiska. Stanowiąc będą także podstawę zrównoważonego rozwoju gminy Żagań.

Gmina Żagań nie posiada opracowanej analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Sporządzenie ww. analizy planuje się w 2018r.

W projekcie planu starano się wykorzystać wszystkie możliwości prawne zabezpieczenia interesu ekonomicznego Gminy w ramach obowiązującego prawa i z poszanowaniem interesu osób trzecich.

Ustalenia przedmiotowego planu w sposób programowy wyznaczają obszary do urbanizacji, z uwzględnieniem panującej sytuacji społeczno-gospodarczej, warunków fizjograficznych, z poszanowaniem środowiska przyrodniczego, w tym ochrony zasobów wód podziemnych i powierzchniowych oraz gleb przed zanieczyszczeniem, a także zabezpieczają obsługę w systemy infrastruktury technicznej oraz drogi dojazdowe.

Mając na uwadze powyższe oraz art. 6 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2017r. poz. 1875), stanowiący, że do zakresu działania gminy należą wszystkie sprawy publiczne o znaczeniu lokalnym, nie zastrzeżone ustawami na rzecz innych podmiotów i art. 7 ust. 1 pkt 1, stanowiących, że zaspokajanie potrzeb wspólnoty w zakresie ładu przestrzennego, gospodarki nieruchomościami, ochrony środowiska należy do zadań własnych gminy, sporządzono projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W toku sporządzania projektu planu, zgodnie z przepisami art. 46 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2017r., poz. 1405) przeprowadzono postępowanie w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko i sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko. Projekt dokumentu wraz z prognozą uzyskał pozytywne opinie i uzgodnienia właściwych organów.

W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko ustaleń planu, oraz w ustawowym terminie 14 dni po wyłożeniu nie wpłynęły żadne uwagi do ww. projektu. W związku z powyższym, nie stwierdza się potrzeby załączenia do uchwały w sprawie uchwalenia planu rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu. Wymóg ten, w razie zgłoszonych uwag, narzuca art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W związku z powyższym, działając w oparciu o art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym, stanowiący, że do wyłącznej właściwości rady gminy należy uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nakładającym na wójta obowiązek przedstawienia radzie gminy projektu planu miejscowego, kieruje się sporządzony projekt planu wraz z dokumentacją planistyczną do uchwalenia.