

**UCHWAŁA NR XXII/155/17
RADY GMINY ŻAGAŃ**

z dnia 13 lutego 2017 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego
w obrębie geodezyjnym Stary Żagań i Pożarów, gmina Żagań**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity, Dz. U. z 2016 r., poz. 446 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity, Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.), w związku z uchwałą Nr XXXV/257/14 Rady Gminy Żagań z dnia 23 kwietnia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Stary Żagań i Pożarów, gmina Żagań, zmienioną uchwałą Nr XV/112/16 Rady Gminy Żagań z dnia 21 kwietnia 2016 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXXV/257/14 Rady Gminy Żagań z dnia 23 kwietnia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Stary Żagań i Pożarów, gmina Żagań

RADA GMINY ŻAGAŃ stwierdza, że przedmiotowy plan nie narusza ustaleń obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żagań”, przyjętego uchwałą Nr XIX/117/2000 Rady Gminy Żagań z dnia 8 września 2000 roku, zmienionego uchwałą Nr X/49/15 z dnia 18 września 2015 r. i uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Granice obszaru objętego planem określone są na rysunku planu w skali 1:2000, będącym integralną częścią planu i stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji, zapisanych w planie, z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

4. W planie nie występują ustalenia dotyczące:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak takich obiektów i dóbr kultury;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ze względu na brak takich audytów;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na brak takich przestrzeni;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania.

5. Oznaczenia graficzne na rysunku planu:

1) będące ustaleniami planu:

- a) granica obszaru objętego planem,
- b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- d) granica strefy konserwatorskiej „OW” stanowiska archeologicznego wraz z jego numerem,
- e) granica strefy ochronnej od obiektu wpisanego do rejestru zabytków,
- f) symbol terenu;

2) obszary podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów nie będące ustaleniami planu:

- a) granica terenu górniczego „Grajówka – Zbiornik – S I”,

- b) granica obszaru górniczego „Grajówka – Zbiornik – S I”,
 - c) granica udokumentowanych złóż: „Grajówka – Zbiornik Pole Północne”, „Grajówka - Zbiornik Pole Południowe”,
 - d) granica specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Dolina Dolnego Bobru” PLH 080068,
 - e) granica obszaru chronionego krajobrazu "25 - Dolina Bobru",
 - f) obszary szczególnego zagrożenia powodzią – prawdopodobieństwo przewyższenia Q1%,
 - g) obszary szczególnego zagrożenia powodzią – prawdopodobieństwo przewyższenia Q10%;
- 3) oznaczenia informacyjne nie będące ustaleniami planu:
- a) linia elektroenergetyczna średniego napięcia 20kV,
 - b) gazociąg wysokiego ciśnienia DN250,
 - c) granica strefy technicznej od linii elektroenergetycznej,
 - d) granica strefy ochronnej od gazociągu wysokiego ciśnienia,
 - e) powierzchnia terenu w hektarach.

§ 2. Ilekróć w dalszych przepisach, jest mowa o:

- 1) **masy ziemne i skalne** - należy przez to rozumieć wszystkie masy ziemne w tym niezanieczyszczoną glebę, masy skalne, jakie powstają w wyniku prowadzenia działalności górniczej na każdym jej etapie, udostępniania złoża, eksploatacji złoża, likwidacji zakładu górniczego;
- 2) **przeznaczenie podstawowe terenu** – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, która przeważa na danym terenie;
- 3) **przeznaczenie uzupełniające terenu** – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;
- 4) **teren** - należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem wyznaczoną liniami rozgraniczającymi i oznaczoną symbolem.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenia terenów i ich symbole:

- 1) tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej - **PG** – teren powierzchniowej eksploatacji złoża, zakładu przeróbczego;
- 2) tereny użytkowane rolniczo – **R** – teren rolniczy;
- 3) tereny zieleni - **ZL** - teren lasu.

Rozdział 2. Ustalenia ogólne

§ 4. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki, mierzona od średniego poziomu terenu po obrysie obiektu do najwyższej położonej części tego obiektu, nie większa niż: 25 m, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) wysokość, o której mowa w pkt 1 nie dotyczy urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej, dla których nie może być większa niż 49m;
- 3) dopuszcza się tablice i urządzenia reklamowe o wymiarach nie większych niż 6m².

§ 5. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego:

- 1) część obszaru objętego opracowaniem planu znajduje się w granicach:
 - a) specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Dolina Dolnego Bobru” PLH080068, w odniesieniu do którego obowiązują przepisy odrębne,
 - b) terenu górniczego „Grajówka – Zbiornik – S I”,
 - c) obszaru górniczego „Grajówka – Zbiornik – S I”,
 - d) udokumentowanych złóż kruszywa naturalnego:

- "Grajówka - Zbiornik Pole Północne",
- "Grajówka - Zbiornik Pole Południowe",

e) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, zaznaczonych na rysunku planu, na których obowiązują zakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) obszar objęty opracowaniem planu znajduje się w granicach - Obszaru Chronionego Krajobrazu „25 - Dolina Bobru”, na terenie którego obowiązują zakazy zawarte w Rozporządzeniu nr 3 Wojewody Lubuskiego z dnia 17 lutego 2005r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 9, poz. 172).

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) wyznacza się strefę "OW" stanowisk archeologicznych:

- a) nr AZP 144/68-12 – późne średniowiecze – nowożytność,
- b) nr AZP 58/68-12 – kultura pomorska,
- c) nr AZP 59/68-12 – wczesne średniowiecze,
- d) nr AZP 64/68-12 – kultura łużycka,
- e) nr AZP 66/68-12 – kultura łużycka, zgodnie z rysunkiem planu, w której obowiązuje wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) wyznacza się strefę ochronną od obiektu wpisanego do rejestru zabytków - kościoła filialnego pw. Najświętszej Maryi Panny Królowej Polski w miejscowości Stary Żagań, nr rejestru L-679/A, znajdującego się poza granicami planu - zgodnie z rysunkiem planu, w której obowiązuje:

- a) zakaz prowadzenia prac lub działań o dużej ingerencji w środowisko mających wpływ na obiekt wpisany do rejestru zabytków,
- b) zakaz użycia środków strzałowych lub innych metod wydobycia złóż negatywnie wpływających na obiekt wpisany do rejestru zabytków.

§ 7. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad scalania i podziału nieruchomości:

1) nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;

2) powierzchnia działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż:

- a) 50 m² dla terenu **PG**,
- b) 2 m² dla infrastruktury technicznej;

3) szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż:

- a) 5 m dla terenu **PG**,
- b) 1 m dla infrastruktury technicznej;

4) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale pomiędzy 60° a 120°.

§ 8. Obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1) część obszaru objętego opracowaniem planu znajduje się w granicach:

- a) terenu górniczego „Grajówka – Zbiornik – S I”,
- b) obszaru górniczego „Grajówka – Zbiornik – S I”,
- c) udokumentowanych złóż kruszywa naturalnego:
 - "Grajówka - Zbiornik Pole Północne",
 - Grajówka - Zbiornik Pole Południowe",

d) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, zaznaczonych na rysunku planu, na których obowiązują zakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) część obszaru objętego opracowaniem planu znajduje się:

- a) w strefie technicznej dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 20 kV o szerokości 12 m (po 6 m od osi linii), w obrębie której obowiązują przepisy odrębne;
- b) w strefie ochronnej gazociągu wysokiego ciśnienia DN 250 o szerokości 9 m od gazociągu do bezpiecznego górnego obrzeża wyrobiska odkrywkowego, w obrębie której obowiązują przepisy odrębne.

§ 9. Obowiązują następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługę komunikacyjną terenów należy zapewnić w oparciu o wewnętrzny układ dróg powiązany z drogami znajdującymi się poza granicami planu;
- 2) na terenie **PG** dopuszcza się drogi wewnętrzne i technologiczne;
- 3) parametry i standardy nowo wydzielanych dróg wewnętrznych i technologicznych:
 - a) szerokość nie mniejsza niż 2,5 m,
 - b) dopuszcza się nie wyodrębnianie jezdni i chodników;
- 4) obowiązują następujące ustalenia dotyczące parkowania pojazdów - należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi, dla terenu **PG**, co najmniej 1 miejsce postojowe na 4 zatrudnionych.

§ 10. Obowiązują następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej oraz zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się likwidację, przebudowę i rozbudowę istniejącego uzbrojenia terenu;
- 2) dopuszcza się lokalizację uzbrojenia terenu, związanego z zagospodarowaniem na terenie planu, na wszystkich terenach za wyjątkiem inwestycji, które wymagałyby uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne na terenach **R** i **ZL**;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub indywidualnych ujęć wody,
 - b) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych:
 - a) ustala się rozdzielczy system odprowadzania ścieków komunalnych,
 - b) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej z zastrzeżeniem lit. c;
 - c) w przypadku braku możliwości odprowadzenia ścieków do kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych,
 - d) ustala się sposób postępowania ze ściekami przemysłowymi, przed ich wprowadzeniem do systemu kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) z terenów utwardzonych dróg, siecią kanalizacji deszczowej do odbiornika lub do rowów otwartych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych i roztopowych w wyrobisku złoża;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz - zaopatrzenie z indywidualnych zbiorników;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:
 - a) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła,
 - b) wymóg stosowania do celów grzewczych paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, takich jak: gaz, olej opałowy, drewno, biomasa, a także energii z odnawialnych źródeł energii (z wyjątkiem pomp ciepła i wodnych pomp ciepła) lub urządzeń do niskoemisyjnych technologii spalania;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i planowanych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia,
 - b) dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii,
 - c) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych wykonanych, w zależności od sposobu zagospodarowania terenów, jako obiekty wolnostojące, wbudowane lub słupowe,
 - d) dopuszcza się skablowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 9) w zakresie dostępności telekomunikacyjnej ustala się rozbudowę istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej w dostosowaniu do potrzeb poszczególnych lokalizacji;
- 10) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów:
- a) ustala się stosowanie zasad określonych w przepisach odrębnych i aktach prawa miejscowego,
 - b) ustala się sytuowanie miejsc gromadzenia odpadów na działce budowlanej, na której usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą;
- 11) w zakresie zasad, warunków i sposobu zagospodarowania mas ziemnych i skalnych oraz odpadów na terenie oznaczonym symbolem PG w związku z wydobywaniem kopaliny ze złóż obowiązuje:
- a) gromadzenie mas ziemnych i skalnych wzdłuż granicy złoża lub wzdłuż obszaru górniczego do granic własności, w sposób nie utrudniający ochrony przed powodzią lub zwiększający zagrożenie powodziowe,
 - b) bezpieczne parametry skarp zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) kształtowanie zgromadzonych na obrzeżach wyrobiska mas ziemnych i skalnych w formie jednopoziomowego lub wielopoziomowego zwałowiska, w sposób nie powodujący utrudnienia w przepływie wód powodziowych i zabezpieczający przed nadmierną erozją,
 - d) maksymalne wykorzystanie mas ziemnych i skalnych do rekultywacji zakładu górniczego,
 - e) dopuszcza się wykorzystanie mas ziemnych i skalnych do zagospodarowania jako materiału do budowy, przebudowy lub utwardzenia dróg, placów, miejsc składowania produktu itp.

§ 11. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji: Granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji tożsame są z granicami terenu PG, które po zakończonej eksploatacji wyznacza się do rekultywacji w kierunku rolnym, wodnym lub leśnym.

§ 12. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące stawek procentowych, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę, określoną w stosunku procentowym od wzrostu wartości nieruchomości: Na całym obszarze objętym planem ustala się stawkę procentową służącą do naliczania jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 30 %.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 13. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **PG**, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe:
 - teren powierzchniowej eksploatacja złoża,
 - teren zakładu przerobczego,
 - b) uzupełniające:
 - obiekty obsługi administracyjno - technicznej kopalni,
 - urządzenia wodne;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) nadkład i nieużyteczne masy ziemne należy zagospodarować dla celów rekultywacji w granicach terenu,

- b) dopuszcza się wykorzystanie do celów rekultywacji mas ziemnych i skalnych oraz odpadów przywożonych spoza obszaru eksploatacji, pod warunkiem ich przydatności i spełnienia przepisów odrębnych,
 - c) kształtowanie wyrobisk i zwałowisk w sposób umożliwiający ich przyszłe zagospodarowanie na cele rolne, wodne lub leśne;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy, w odległości od 5 m do 36 m od linii rozgraniczającej terenu, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wysokość budynków nie większa niż 15m,
 - c) geometria dachu – dachy o dowolnej formie i geometrii,
 - d) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki budowlanej,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 10% powierzchni działki budowlanej.

§ 14. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.R**, **2.R**, **3.R** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu – teren rolniczy;
- 2) zasady zagospodarowania terenu – obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy siedliskowej i zabudowy związanej z produkcją rolną.

§ 15. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.ZL**, **2.ZL**, **3.ZL** obowiązują następujące ustalenia – przeznaczenie podstawowe terenu - lasy.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żagań.

§ 17. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego oraz na stronie Internetowej Urzędu Gminy Żagań.

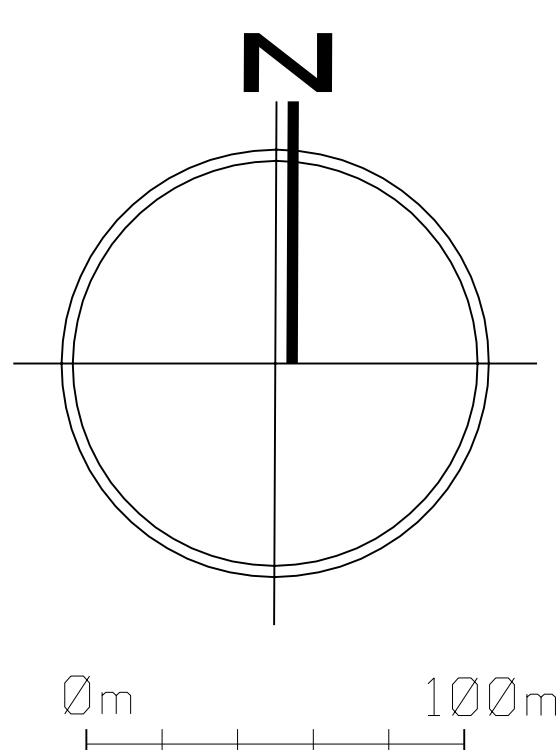
§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE GEODEZYJNYM STARY ŻAGAN I POŻARÓW, GMIŃA ŻAGAN

RYSUNEK PLANU

skala 1:2000



LEGENDA

- Granica obszaru objętego planem
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- ▲ Nieprzekraczalne linie zabudowy
- ▲ ZP 37/4779-9 Granica strefy konserwatorskiej "OW" stanowiska archeologicznego wraz z jego numerem
- Granica strefy ochronnej od obiektu wpisanego do rejestru zabytków

PG Symbol terenu

PRZEZNACZENIE TERENU

- PG Teren powierzchniowej eksploatacji złoża, zakładu przerobczego
- R Teren rolniczy
- ZL Teren lasu

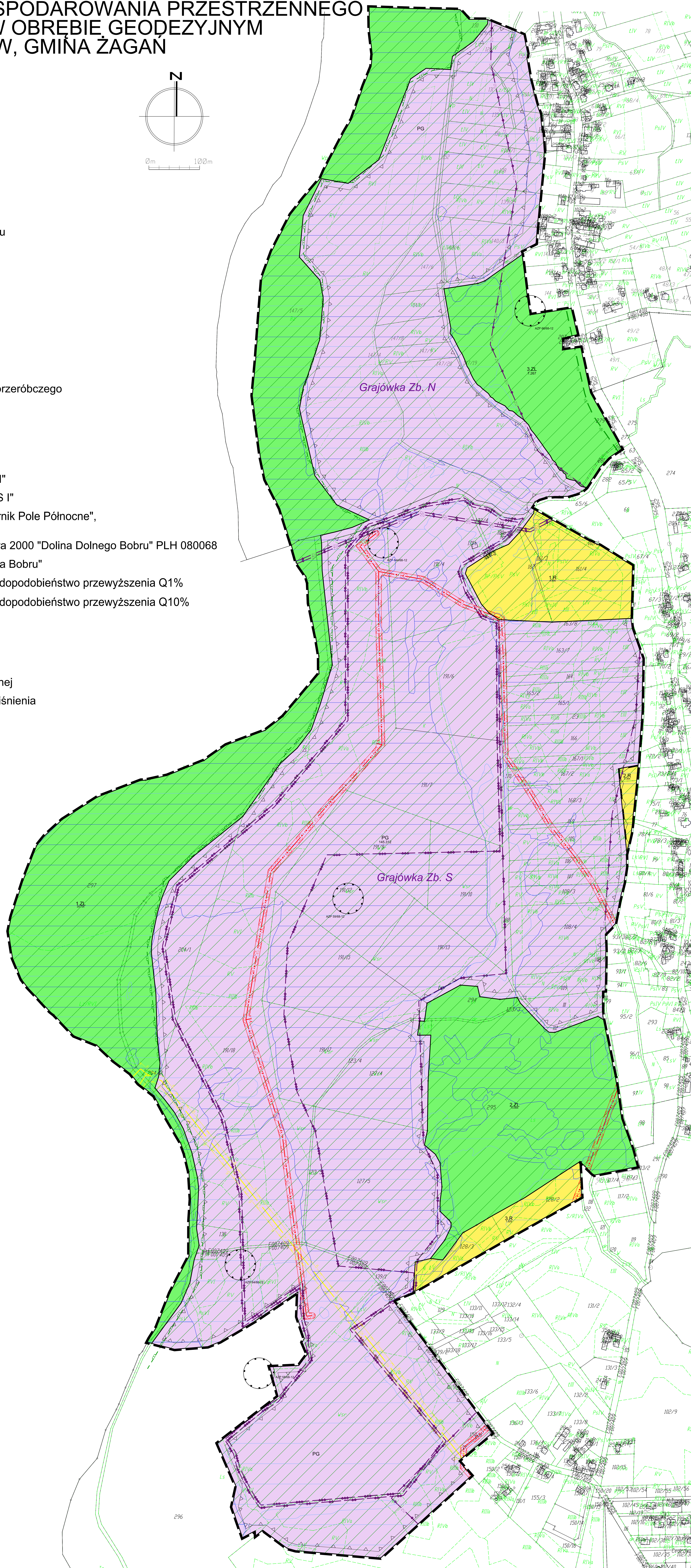
OBSZARY PODLEGAJĄCE OCHRONIE NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW

- Granica terenu górniczego "Grajówka - Zbiornik - S I"
- Granica obszaru górniczego "Grajówka - Zbiornik - S I"
- Granica udokumentowanych złóż: "Grajówka - Zbiornik Pole Północne", "Grajówka - Zbiornik Pole Południowe"
- Granica specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 "Dolina Dolnego Bobru" PLH 080068
- Granica obszaru chronionego krajobrazu "25 - Dolina Bobru"
- Obszary szczególnego zagrożenia powodzią - prawdopodobieństwo przewyższenia Q1%
- Obszary szczególnego zagrożenia powodzią - prawdopodobieństwo przewyższenia Q10%

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- Linia elektroenergetyczna średniego napięcia 20kV
- Gazociąg wysokiego ciśnienia DN 250
- Granica strefy technicznej od linii elektroenergetycznej
- Granica strefy ochronnej od gazociągu wysokiego ciśnienia

151.687 Powierzchnia terenu w hektarach



WYKRS Z STUDIUM UMIAKNIKOWANIA I WYKRSY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMIŃY ŻAGAN, PROJEKTOWANE UCZYNIAŁA NR XIV/17/2006 ROKU RADY GMIŃY ŻAGAN, Z DNIA 15 WRZEŚNIA 2006 ROKU, ZMIENIENIEGO UCZYNIAŁA NR XXII/5 Z DNIA 18 WRZEŚNIA 2015 R.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE GEODEZYJNYM STARY ŻAGAN I POŻARÓW, GMIŃA ŻAGAN

SKALA 1:2000 Załącznik nr 1 do uchwały nr XXII/155/17 Rady Gminy Żagan z dnia 13 lutego 2017 r.

ZESPÓŁ AUTORSKI:
mgr inż. Wiesława Koba
mgr inż. Małgorzata Kuczek
mgr inż. Marek Stachowiak
mgr inż. Monika Kubiś

ŻAGAN 2017

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXII/155/17

Rady Gminy Żagań

z dnia 13 lutego 2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Do wyłożonego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Stary Żagań i Pożarów, gmina Żagań, nie wniesiono uwag.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXII/155/17

Rady Gminy Żagań

z dnia 13 lutego 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.

§ 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 realizacja inwestycji odbywać się obędzie 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:

- 1) z budżetu gminy;
- 2) ze środków własnych przedsiębiorstw działających w imieniu gminy;
- 3) współfinansowane ze środków zewnętrznych, w tym pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej;
- 4) z udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie zawartych porozumień;
- 5) dotacji, pożyczek, kredytów, obligacji komunalnych;
- 6) innych środków zewnętrznych;
- 7) poprzez udział inwestorów prywatnych w finansowaniu zadań publicznych w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego.

Uzasadnienie

Uzasadnienie do projektu uchwały Rady Gminy Żagań w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Stary Żagań i Pożarów, gmina Żagań

Przedmiotowy projekt uchwały stanowi realizację uchwały Rady Gminy Żagań nr XXXV/257/14 z dnia 23 kwietnia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Stary Żagań i Pożarów, gmina Żagań, zmienionej uchwałą Nr XV/112/16 Rady Gminy Żagań z dnia 21 kwietnia 2016 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXXV/257/14 Rady Gminy Żagań z dnia 23 kwietnia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Stary Żagań i Pożarów. Na podstawie ww. uchwały w dniu 11.07.2014 roku zawiadomiono przez obwieszczenie oraz ogłoszono w miejscowej prasie o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu.

Zmiana uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu (uchwała nr XV/112/16 Rady Gminy Żagań z dnia 21 kwietnia 2016 r.) polegała jedynie na zmianie załącznika graficznego do pierwotnej uchwały, w zakresie zmniejszenia obszaru opracowania planu miejscowego. Tym samym zmiana ta nie miała wpływu na zakres merytoryczny wniosków uzyskanych wcześniej od instytucji. Jednakże w związku z procedurą strategicznej oceny oddziaływania na środowisko ponownie wystąpiono do odpowiednich organów o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko.

W granicach przedmiotowego obszaru nie ma obowiązujących planów miejscowych.

Celem projektu planu jest umożliwienie eksploatacji złóż kruszyw naturalnych „Grajówka – Zbiornik Pole Północne” i „Grajówka – Zbiornik Pole Południowe” (kontynuacja wydobycia). Zmiana zagospodarowania terenu planu polegać będzie na likwidacji części terenów rolnych, a następnie utworzeniu kopalni odkrywkowej. Zachowanych zostanie większość terenów leśnych, w tym lasy w dolinie rz. Bóbr, a także część terenów rolnych.

Plan zapewni integrację wszelkich działań podejmowanych w granicach kopalni w celu wykonania działalności wydobywczej, zapewni bezpieczeństwo powszechne oraz ochronę środowiska. Zostaną stworzone również odpowiednie warunki dla funkcjonowania infrastruktury technicznej i drogowej na potrzeby funkcjonowania odkrywki. Oprócz tego wyznaczono wodny i leśny kierunek rekultywacji terenu po zakończeniu eksploatacji.

Z uwagi na brak map zasadniczych o których mowa w art. 16 ust. 1 *ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, plan sporządzono na mapach katastralnych znajdujących się w zasobie geodezyjnym i kartograficznym. Ponadto, z uwagi na wielkość planu, obejmującego obszar o powierzchni 203,6 ha, plan miejscowy sporządzono w skali 1:2000, zgodnie z art. 16 ust. 1 ww. ustawy oraz z § 6 ust. 1 *Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*.

Realizacja wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 2 ww. ustawy, polegające na uwzględnieniu:

1) wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – zostało spełnione poprzez regulacje projektu planu miejscowego zawarte w Przepisach ogólnych uchwały, zawartych w Rozdziale 1, jak również na załączniku graficznym. Na rysunku planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a w miejscach gdzie dopuszczono zabudowę ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy i niezbędne parametry;

2) walorów architektonicznych i krajobrazowych – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w ustaleniach ogólnych §4, 5, a także ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;

3) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w §5 uchwały, a także poprzez przeprowadzenie procedury zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;

4) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w §6 uchwały. Jednocześnie zrezygnowano z wprowadzania regulacji

dotyczących dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak takich dóbr kultury, co określono w §1 ust. 4 uchwały;

5) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – między innymi poprzez zapewnienie w planie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową umożliwiających prawidłową dostępność terenów zainwestowanych dla osób niepełnosprawnych;

6) walorów ekonomicznych przestrzeni – zostało spełnione poprzez przeznaczenie terenów pod zabudowę, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i ustalenie parametrów zabudowy. Ponadto dla terenów gdzie nastąpi wzrost wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego ustalono stawkę służącą do naliczenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości. Uzyskane z tytułu ww. opłaty środki stanowią dochód własny gminy;

7) prawa własności – zostało spełnione poprzez określenie w planie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania z największym poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności;

8) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – zostało spełnione poprzez uzyskanie uzgodnienia od właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa wskazującego na zgodność zapisów planu z właściwością rzeczową organów;

9) potrzeb interesu publicznego – zostało spełnione poprzez stosowną kategoryzację elementów układu komunikacyjnego, a także możliwość realizacji przeznaczenia głównego wynikającą z zapotrzebowania na surowce mineralne;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci

szerokopasmowych – zostało spełnione poprzez ustalenia zawarte w §10 uchwały. W planie nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej, tak aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi;

11) zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – zostało spełnione poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego.

Na umieszczone w dniu 26.02.2016 roku ogłoszenie/obwieszczenie, o przystąpieniu do sporządzenia w/w projektu planu miejscowego w trybie art. 17 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie wpłynęły wnioski, natomiast w trybie art. 17 ust. 2, wpłynęło 6 wniosków przekazanych przez instytucje opiniujące/uzgadniające, które zostały przeanalizowane i w części uwzględnione.

Po przygotowaniu projektu planu miejscowego i jego uzgodnieniu zapewniono ponownie możliwość udziału społeczeństwa w przygotowaniu planu miejscowego poprzez zamieszczenie w dniu 2 grudnia 2016 roku ogłoszenia w prasie, które zostało również umieszczone na stronie internetowej gminy o wyłożeniu projektu miejscowego planu do publicznego wglądu, w dniach od 9 grudnia 2016 r. do 10 stycznia 2016 roku. Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko udostępniony został również w biuletynie informacji publicznej. W trakcie wyłożenia, w siedzibie Urzędu Gminy Żagań, w dniu 20 grudnia 2016 roku odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego, na którą przybyli zainteresowani. W ustalonym i ogłoszonym publicznie terminie na składanie uwag, do projektu planu miejscowego nie wpłynęły uwagi;

12) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych – zostało spełnione poprzez stałą dostępność materiałów planistycznych oraz dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu miejscowego. Cała dokumentacja planistyczna wykonana w trakcie opracowania projektu planu miejscowego zostanie również przekazana do organu nadzorczego wojewody, w celu sprawdzenia poprawności przeprowadzenia procedury opracowania planu miejscowego;

13) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – zostało spełnione poprzez zapisy planu zawarte w §10 dotyczące zaopatrzenia w wodę.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 3 ustawy, polegające na tym, że ustalając przeznaczenie terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenów, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenów, jak i zmian w zakresie ich zagospodarowania, a także analizy

ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, zostało spełnione poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu planu miejscowego. Ponadto na każdym istotnym etapie sporządzania projektu planu miejscowego zapewniono możliwość udziału społeczeństwa poprzez umożliwienie składania wniosków i uwag do projektu planu miejscowego oraz udział w dyskusji publicznej na temat przyjętych rozwiązań. 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 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Na potrzeby projektu planu 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. 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. Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 4 ustawy, polegające na tym, że w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - zostało spełnione poprzez zachowanie istniejących powiązań komunikacyjnych występujących w planie fragmentarycznie. W planie nie zaistniała potrzeba kształtowania nowych rozwiązań w tym zakresie.

Rozmieszczenie określonych w planie funkcji, związanych z przeznaczeniem terenów, wynikało z uwarunkowań środowiskowych i lokalizacji złóż, niemniej starano się aby w planie zapewnić optymalne wykorzystanie dróg, przy jednoczesnym minimalizowaniu uciążliwości powodowanych w szczególności poprzez transport samochodowy związany z obsługą terenu wydobywania;

2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – na terenie planu brak jest terenów zabudowy mieszkaniowej;

3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – ze względu na wprowadzone funkcje transport pieszy i rowerowy nie został uwzględniony poza wewnętrzną kwestią samych obszarów funkcjonalnych;

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego – nowa zabudowa na obszarze planu realizowana będzie wyłącznie w zakresie uzupełnienia programu działalności zakładu wydobywczego, plan zapewnia odpowiednie współczynniki zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej.

2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy.

Gmina Żagań nie posiada przedmiotowej analizy.

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Na obecnym etapie opracowania planu miejscowego nie można jednoznacznie określić wpływu jego ustaleń na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Procedura formalno-prawna została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz, w zakresie przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko z dnia 3 października 2008 roku (tekst jednolity Dz. U. z 2013 roku, poz. 1235 z późn. zm.). Zgodnie z obowiązującym trybem formalno-prawnym, po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień, projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 9 grudnia 2016 r. do 10 stycznia 2017 roku, dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 20 grudnia 2016 roku. W obligatoryjnym terminie, tj. do dnia 24 stycznia 2017 r. nie wpłynęły uwagi.

Opracowany projekt planu jest odzwierciedleniem realizacji polityki przestrzennej gminy dla przedmiotowego obszaru, w szczególności usankcjonowaniem możliwości kompleksowego wykorzystania

udokumentowanych złóż kruszywa naturalnego. Tym samym rozwiązania przyjęte w projekcie planu są zgodne z kierunkami zagospodarowania przestrzennego określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żagań (uchwała Nr XIX/117/2000 Rady Gminy Żagań z dnia 8 września 2000 r., zmieniona Uchwałą Nr X/49/15 Rady Gminy Żagań z dnia 18 września 2015 r.), przy uwzględnieniu zapisów tekstowych tego dokumentu.

Opracowanie wyczerpuje zakres merytoryczny wynikający z obowiązujących przepisów, a także spełnia cel, jakiemu ma służyć – określa przeznaczenie terenów objętych jego granicami oraz wskazuje sposoby ich możliwego zagospodarowania.

Powyższe oznacza, że przedmiotowy projekt planu spełnia warunki pozwalające na przedstawienie go Radzie Gminy w celu uchwalenia, i że podjęcie przedmiotowej uchwały jest zasadne.