

UZASADNIENIE

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 2021r. poz. 741 z późn. zm.), zwanej dalej ustawą, nakładający na wójta obowiązek sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z uzasadnieniem.

Prace nad sporządzeniem projektu planu miejscowego, zwanego dalej planem, zostały podjęte na podstawie Uchwały Rady Gminy Żagań Nr XIX/142/20 z dnia 17 czerwca 2020r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach Gorzupia i Gorzupia Dolna, obejmującego teren wykazany na załączniku graficznym do ww. uchwały.

W dniu 8 marca 2021r. wpłynął do Urzędu Gminy Żagań wniosek SKSM S.A. w Szczecinie o wyłączenie z opracowania planu działki nr ewid. 20/4, 22/8 oraz części działki nr ewid. 42/2 - obręb Gorzupia Dolna, ponieważ na tych terenach zakończono działalność wydobywczą, a teren zrekultywowano.

Wobec powyższego, Rada Gminy Żagań podjęła Uchwałę Nr XXXII/210/21 z dnia 15 czerwca 2021r., zmniejszającą obszar opracowania planu miejscowego o wnioskowane tereny.

Zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żagań, zakłada się rozwój terenów gminy idący w kierunku wydobycia kruszywa naturalnego w obszarze doliny Bobru w ramach występujących, udokumentowanych złóż kruszywa.

Celem jest udostępnienie atrakcyjnych części terenu gminy klientowi – turyście. Strefą tą objęto m.in. dolinę rzeki Bóbr wraz z przyległymi kompleksami leśnymi. Podstawowym elementem prowadzonych usług turystycznych będą istniejące i projektowane stawy i zbiorniki retencyjne, powstałe po eksploatacji złóż kruszywa naturalnego. W strefie tej zakłada się w szczególności:

- modernizację, odbudowę i budowę wałów przeciwpowodziowych;
- uruchomienie terenów turystycznych w obrębie tej strefy w ramach założonych i zaakceptowanych przez organy gminy programów, zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- wykorzystanie istniejących hałd piasku, powstałych w trakcie eksploatacji kruszywa, jako punktów widokowych, zabezpieczenie hałd przed ewentualnym wymywaniem w trakcie zalewu wodami powodziowymi;
- udostępnienie turystyczne jak największej ilości stawów i zbiorników retencyjnych;
- budowę obiektów w obszarze międzywała tylko zgodnie z obowiązującymi przepisami, w uzgodnieniu z właściwym zarządcą terenu.

Ze względu na posiadane przez gminę Żagań zasoby przyrodniczo-kulturowe jako cel przyjęto rozwój różnych form turystyki. Przyjęte, w gospodarowaniu przestrzenią, rozwiązania pozwalają na ochronę cennych elementów środowiska przyrodniczego i kulturowego oraz eliminują ewentualne konflikty.

Studium wskazuje jako docelowe zagospodarowanie przedmiotowego obszaru jako strefy turystyki i rekreacji powstałej na bazie terenów po wydobyciu udokumentowanych złóż kopalin.

Ponadto, w zakresie surowców mineralnych, w studium nakazuje ochronę udokumentowanych złóż kopalin objętych własnością górnictwem w rozumieniu art. 10 ustawy Prawo geologiczne i górnicze, polegającą na racjonalnym gospodarowaniu ich zasobami oraz kompleksowym ich wykorzystaniu poprzez podjęcie działań w zakresie ochrony przed stałą zabudową i inwestycjami liniowymi oraz wprowadzenia ograniczeń w sposobie gospodarowania tych obszarów. Racjonalne gospodarowanie zasobami złóż, w tym złóż kopalin wykazanych w studium nie objętych własnością górnictwem oraz kompleksowe ich wykorzystanie, poza ochroną przed zabudową, wiąże się także z możliwością wyznaczania obszarów, terenów i zakładów górniczych w granicach wykraczających poza wyznaczone granice złoża, jeżeli będzie to konieczne do racjonalnej i kompleksowej gospodarki zasobami złoża. Ze względu na bardzo bliskie położenie części złóż względem siebie (szczególnie w dolinie rzeki Bóbr) dopuszcza się

realizację inwestycji związanych z eksploatacją na terenach pomiędzy tymi złożami. Związane jest to z koniecznością racjonalnego i kompleksowego wykorzystania złóż.

Zakłada się eksploatację udokumentowanych złóż kopalni oraz inne działania związane z ich eksploatacją, w tym z przeróbką kruszywa.

Docelowo, po zakończeniu eksploatacji złóż, teren należy zrehabilitować w kierunku: leśnym, wodnym, rolniczym lub rekreacyjno-wypoczynkowym.

Obecnie, na części przedmiotowego obszaru, obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żagań – obręb wsi Gorzupia Dolna, przyjętego Uchwałą Rady Gminy w Żaganiu Nr XVI/107/2000 z dnia 30 marca 2000r. (opublikowanej w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego z 2000r. Nr 33, poz. 406). Na podstawie jego ustaleń zostało przeprowadzone częściowe wydobywanie występujących tu złóż oraz rekultywacja terenu.

Sporządzanym planem objęte są działki w obrębach geodezyjnych Gorzupia i Gorzupia Dolna, o łącznej powierzchni ok. 177,5ha.

Są to grunty własności: prywatnej, Skarbu Państwa (Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe Nadleśnictwo Krzystkowice, Starosty Żagańskiego, Wód Polskich, Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa), podmiotów gospodarczych, komunalnej, Powiatu Żagańskiego. Sklasyfikowane są jako: grunty pod rowami (W,W-Ps), grunty pod stawami (Wsr), grunty pod wodami płynącymi (Wp), lasy (ls), grunty orne klas IIIb, IVa, IVb, V, VI (RIIIb, RIVa, RIVb, RV, RVI), pastwiska klasy IV, V (PsV, PsIV), łąki klas IV, V (ŁIV, ŁV), grunty rolne zabudowane (Br-R), grunty zadrzewione i zakrzewione (Lz), tereny różne (Tr), drogi (dr - gminne, powiatowe), nieużytki (N), użytek kopalny (K), tereny mieszkaniowe (B).

Plan miejscowy sporządza się na wniosek przedsiębiorcy planującego dalsze wydobywanie kruszywa i późniejszą rekultywację terenów zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium – strefa rekreacji i turystyki, powstałej na bazie terenów po wydobywaniu udokumentowanych złóż kopalni.

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.

Technologia odkrywkowa wydobywania kopaliny wymusiła likwidację przebiegów części dróg wewnętrznych oraz dwóch odcinków drogi publicznej gminnej gruntowej nr F003819. Dla dróg wewnętrznych wyznaczono nowe przebiegi, uwzględniając obsługę komunikacyjną terenów. Likwidowane drogi położone są w obszarze wydobywania kopaliny i przyszłych zbiorników wodnych.

Ze względów przestrzennych, środowiskowych i krajobrazowych w planie nie przewidziano lokalizowania instalacji wykorzystujących energię otrzymywaną z wiatru, biomasy, biogazu, biogazu rolniczego oraz z biopłynów, w rozumieniu przepisów o odnawialnych źródłach energii. Na całym obszarze planu dopuszcza się lokalizowanie systemów ogniw fotowoltaicznych o maksymalnej mocy określonej w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W toku opracowania planu wpłynął wniosek Burmistrza Nowogrodu Bobrzańskiego w zakresie wyznaczenia odcinka publicznej drogi gminnej, łączącej układ komunikacyjny Gminy Żagań z gminą Nowogród Bobrzański na gruntach osoby prywatnej. Na projektowany przebieg nie wyraził zgody właściciel terenu. Ponadto, rozbudowa układu komunikacyjnego gminy w tym terenie jest ekonomicznie nieuzasadniona.

W związku z przewidywaną eksploatacją złóż kruszywa naturalnego praktycznie na całym obszarze objętym planem, w tym na gruntach rolnych klasy III, prawnie chronionych przed zmianą użytkowania, wymagane jest uzyskanie zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne. W związku z powyższym, zgodnie z art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2021r. poz. 1326) gmina wystąpiła o tę zgodę na etapie prac planistycznych.

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

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – plan spełnia powyższy wymóg poprzez regulacje zawarte w części tekstowej oraz na załączniku graficznym do dokumentu. Plan zawiera ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy (dla terenów, na których zabudowa jest dopuszczona), wskaźniki zagospodarowania terenu, linie zabudowy (dla terenów, na których zabudowa jest dopuszczona). Parametry ustalono na podstawie planowanego przeznaczenia terenów w planie, biorąc pod uwagę charakterystyczną dominującą funkcję, tj. eksploatację złóż kruszywa naturalnego, a także kierunki rekultywacji po wydobyciu kopaliny;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe - powyższe zagadnienie uregulowano poprzez ustalenia szczegółowe w zakresie zasad i parametrów kształtowania zabudowy. Dotyczy to w szczególności terenu istniejącej zabudowy zagrodowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem MR oraz terenu o symbolu U. Dla pozostałych terenów wskazano możliwość lokalizowania obiektów tymczasowych, związanych głównie z planowaną funkcją turystyki i wypoczynku oraz z planowaną eksploatacją złóż kruszywa naturalnego. Ze względu na charakterystyczne położenie przedmiotowego obszaru w dolinie rzeki Bóbr, z dominującymi w krajobrazie otwartymi przestrzeniami terenów rolnych i okolicznymi kompleksami leśnymi, w planie nie przewiduje się wprowadzenia intensywnej zabudowy i urbanizacji terenu po rekultywacji, w celu zachowania otwartego krajobrazu doliny rzeki;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych - powyższe zagadnienie uregulowano poprzez m.in.: określenie zasad gospodarowania odpadami, zasad odprowadzania ścieków i wód opadowych, zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, inwestycji związanych z eksploatacją i przerobem kopalin oraz innych inwestycji wskazanych w uchwale, zakaz lokalizowania instalacji wykorzystujących energię otrzymywaną z wiatru, biomasy, biogazu, biogazu rolniczego oraz z biopłynów, zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, obowiązku stosowania do celów grzewczych źródeł energii spełniających parametry środowiskowe.

W planie ustalono, że na występujących w obszarze planu obszarach szczególnego zagrożenia powodzią Q1% i Q10%, wałach przeciwpowodziowych oraz na obszarze pomiędzy wałem przeciwpowodziowym a brzegiem rzeki obowiązują zakazy i zasady zagospodarowania, o których mowa w przepisach ustawy Prawo wodne i ustalenia uchwały.

W związku z odmową uzgodnienia projektu planu przez organ Wód Polskich, w planie uszczegółowiono zapisy, zgodnie ze wskazaniem organu, dotyczące ochrony przeciwpowodziowej oraz możliwości zagospodarowania na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią. Projekt przekazano do ponownego uzgodnienia organowi Wód Polskich.

W zakresie wyznaczonych w planie linii zabudowy oraz ustaleń zawartych w par. 10 uchwały należy mieć na względzie, że postępujące wydobywanie kopaliny metodą odkrywkową zmienia całkowicie modelowanie terenu w zakresie zasięgu wód powodziowych i możliwości realizacji projektowanych inwestycji. Zgodnie z art. 171 ustawy Prawo wodne takie modelowanie przeprowadzają Wody Polskie i właściwy wojewoda raz na 6 lat lub stosownie do potrzeb.

Ustalenia planu dopuszczają praktycznie na całym obszarze realizację: budowli przeciwpowodziowych, w tym wałów przeciwpowodziowych, urządzeń wodnych i urządzeń melioracji wodnych, stanowiących zabezpieczenie przed powodzią i regulujących stosunki wodne.

Na występujących, w obszarze planu, terenach objętych ochroną w ramach Obszaru Chronionego Krajobrazu (OCHK) oraz sieci Natura 2000 określono zasady zagospodarowania wskazane w przepisach odrębnych w zakresie ochrony przyrody.

Dla OCHK Dolina Bobru wprowadzono zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Derogację dla tego zakazu zawiera art. 24 ust. 3 ustawy o ochronie przyrody, zgodnie z którym zakaz ten nie dotyczy realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko

wykazała brak negatywnego wpływu na ochronę przyrody i ochronę krajobrazu obszaru chronionego krajobrazu.

W związku z zakazem zmian stosunków wodnych w OCHK Dolina Bobru, w planie uwzględniono możliwość odstępstwa, wskazaną w przepisach ustanawiających OCHK i ustalono realizację zbiorników wodnych, służących celom, o których mowa w przepisach odrębnych w zakresie Obszaru Chronionego Krajobrazu (na terenach objętych tą formą ochrony przyrody). Projekt planu przekazano do ponownego uzgodnienia i zaopiniowania Regionalnemu Dyrektorowi Ochrony Środowiska (RDOŚ) w Gorzowie Wielkopolskim.

Przewidziane w planie zagospodarowanie nie wpłynie negatywnie na cenne przyrodniczo lasy oraz na rzekę Bóbr, objęte ochroną w ramach sieci Natura 2000. Plan nie przewiduje zmiany przeznaczenia terenów leśnych, ze względu na objęcie ich kategorią ochronności (lasy wodo- i glebochronne). Planowane powstanie nowych zbiorników wodnych, po zakończonej rekultywacji, będzie stanowić uzupełnienie struktury przyrodniczej obszaru.

Występujące na części terenów o symbolach na rysunku planu R,WS oraz PG,U grunty rolne klasy III uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne, o której mowa w art. 7 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, na mocy decyzji [Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi.....](#)

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 2021r., poz. 247 z późn. zm.) przeprowadzono postępowanie w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko i sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko.

Projekt dokumentu wraz z prognozą uzyskał negatywne opinie RDOŚ, Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego (PWIS) w Gorzowie Wielkopolskim oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego (PPIS) w Żaganiu. W związku z tym w projekcie dokumentu i w prognozie wprowadzone zostały stosowne korekty oraz wyjaśnienia w zakresie przyjętych w projekcie planu rozwiązań.

Ze względu na konieczność uzyskania uzgodnienia RDOŚ w zakresie obszarów chronionych z mocy ustawy o ochronie przyrody, projekt planu wraz z prognozą przedstawiono ww. organowi do ponownego uzgodnienia i zaopiniowania;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – uwzględniono poprzez zapis o konieczności uwzględnienia przy zagospodarowaniu terenu ujawnionych przedmiotów o cechach zabytku. Ponadto, w planie objęto ochroną zabytki archeologiczne, wykazane na rysunku planu i określono zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony i opieki nad zabytkami;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami – uwzględniono poprzez zapisy dotyczące nakazu zachowania standardów akustycznych dla poszczególnych funkcji terenu, dla których jest to wymagane, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska.

Potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami uwzględniono poprzez określenie zasad wyznaczania miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz obowiązek zapewnienia potrzeb i dostępności osobom niepełnosprawnym, osobom ze szczególnymi potrzebami z uwzględnieniem przepisów techniczno-budowlanych.

W planie wskazano zakresy występowania złóż kruszywa naturalnego oraz obszarów i terenów górniczych, dla których określono zasady zagospodarowania zgodne z przepisami odrębnymi w zakresie Prawa geologicznego i górniczego i ustaleniami uchwały. Ponadto, ustalono pasy ochronne od: sieci infrastruktury technicznej, od terenów leśnych w obszarze planu i sąsiadujących, od terenu rzeki Bóbr i dróg.

W zakresie ochrony przed powodzią określono zasady, omówione w pkt 3 uzasadnienia;

6) walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności – zagadnienie uwzględniono poprzez dostosowanie planowanego zagospodarowania do istniejącej struktury funkcjonalno-

przestrzennej, w tym układu komunikacyjnego, struktury własności, kontynuację istniejących funkcji, w zakresie dopuszczonym przez studium;

- 7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa - na terenie objętym planem nie występują tereny istotne dla obronności państwa. Plan poddano procedurze uzgodnienia z właściwymi organami w zakresie bezpieczeństwa państwa;
- 8) potrzeby interesu publicznego – uwzględniono poprzez uzgodnienie i opiniowanie dokumentu z organami administracji publicznej. Waga interesu publicznego została przeanalizowana i uwzględniona. Przyjęte w planie rozwiązania pozwalają na optymalizację skutków finansowych uchwalenia planu, w szczególności dotyczących budowy infrastruktury, należącej do zadań własnych gminy;
- 9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – plan dopuszcza realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej w obszarze planu;
- 10) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – udział społeczeństwa w pracach nad dokumentem zapewniono zgodnie z przepisami art. 17 pkt 1, 9, 11 ustawy, poprzez możliwość składania wniosków do projektu planu, zorganizowania wyłożenia projektu do publicznego wglądu, zorganizowanie dyskusji publicznej, wyznaczenie terminu składania uwag dotyczących projektu planu przez osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej. Informacje o powyższych działaniach zostały przekazane do publicznej wiadomości w sposób określony w ustawie, w tym także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez zamieszczenie w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Żagań.

W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko, 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.

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, przeprowadzono postępowanie w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko i sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko, zapewniając wymagany ustawowo udział społeczeństwa w tym postępowaniu. Informacje o powyższych działaniach zostały przekazane do publicznej wiadomości w sposób określony w ustawie;

- 11) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – uwzględniono poprzez udział społeczeństwa w procesie sporządzania planu (zagadnienie omówione w pkt 10 uzasadnienia), a także poprzez możliwość wglądu do dokumentacji prac planistycznych;
- 12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – na terenie objętym planem dostawa wody zapewniona jest z gminnego systemu wodociągowego.

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy gmina, ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania terenu, waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Złoża kopalin, występujące w obszarze objętym planem, podlegają ochronie polegającej na racjonalnym gospodarowaniu ich zasobami oraz kompleksowym wykorzystaniu kopalin, w tym kopalin towarzyszących, zgodnie z art. 125 i 126 ustawy Prawo ochrony środowiska (t.j. z 2020r. poz. 1219 z późn. zm).

Eksploatację złoża kopaliny prowadzi się w sposób gospodarczo uzasadniony, przy zastosowaniu środków ograniczających szkody w środowisku i przy zapewnieniu racjonalnego wydobywania i zagospodarowania kopaliny.

Podjmujący eksploatację złóż kopaliny lub prowadzący tę eksploatację jest obowiązany przedsięwziąć środki niezbędne do ochrony zasobów złoża, jak również do ochrony powierzchni ziemi oraz wód powierzchniowych i podziemnych, sukcesywnie prowadzić rekultywację terenów poeksploatacyjnych oraz przywracać do właściwego stanu inne elementy przyrodnicze.

Z punktu widzenia celów publicznych, ogólnogospodarczych, złoża kopalin są źródłem surowców mineralnych niezbędnych dla trwałego zaspokajania potrzeb życiowych, a ich eksploatacja stwarza miejsca pracy. Ochrona zasobów złóż kopalin jest niezbędna dla zagwarantowania bezpieczeństwa surowcowego, niezbędnego dla zrównoważonego rozwoju w skali krajowej, regionalnej i lokalnej. Jej nadrzędnym celem jest umożliwienie dostępu do źródeł niezbędnych surowców mineralnych także dla przyszłych pokoleń.

Barierą dla swobodnego rozwoju wydobycia kopalin stanowią wymagania ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu. Jednak ważna jest świadomość, że złoża kopalin posiadają ściśle określoną lokalizację w przestrzeni i warunkiem możliwości ich wykorzystania jest zapewnienie trwałości dostępu do złóż. Nie ma zatem możliwości zmiany położenia złoża. Ponadto, istotne jest spojrzenie na złoża jako unikatowy, nieodnawialny składnik środowiska przyrodniczego, którego eksploatacja jest niezbędna dla spełnienia wymagań zrównoważonego rozwoju, rozumianego jako sposób godzenia sprzecznych interesów ochrony środowiska i potrzeb życiowych społeczeństwa.

W zakresie sposobu realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy, tj. uwzględnienia wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w przypadku sytuowania nowej zabudowy, plan nie przewiduje lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej. Dopuszcza jedynie obiekty związane z planowaną funkcją turystyczno-rekreacyjną.

Zapisy planu ustalają zasady ruchu pieszego i rowerowego oraz dopuszczają możliwość realizacji urządzeń związanych z bezpieczeństwem ruchu drogowego i obsługą transportu publicznego.

Gmina Żagań nie posiada analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Sposób uwzględniania uniwersalnego projektowania oraz interes prawny i faktyczny osób ze szczególnymi potrzebami uwzględniono poprzez określenie zasad wyznaczania miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz obowiązek uwzględniania potrzeb osób niepełnosprawnych, potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

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 uwzględniają panującą sytuację społeczno-gospodarczą, warunki fizjograficzne, stan środowiska przyrodniczego, w tym ochronę zasobów wód powierzchniowych i podziemnych oraz gleb przed zanieczyszczeniem, ochronę przeciwpowodziową, elementy chronione na podstawie przepisów odrębnych (złoża kruszywa naturalnego, obszary objęte ochroną na mocy przepisów o ochronie przyrody), a także zabezpieczają obsługę w systemy infrastruktury technicznej.

Dnia 31 października 2020r. weszła w życie zmiana do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nakładająca obowiązek załączenia danych przestrzennych, o których mowa w art. 67a ustawy, do uchwały przyjmującej plany miejscowe. W związku z powyższym do projektu uchwały dołączono załącznik, który stanowią dane przestrzenne, utworzone dla przedmiotowego planu.

Mając na uwadze powyższe oraz art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021r., poz. 1372), 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 związku z powyższym, działając w oparciu o art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy 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.