

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 2023r., poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029), 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 zrehabilitowano.

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

W trakcie procedury planistycznej wystąpiła konieczność uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi (Ministra RiRW) na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy IIIb na cele nierolnicze i nieleśne (zwanej dalej zgodą).

Decyzją z dnia 22 grudnia 2022r. znak: DNI.tr.602.343.2022. Minister RiRW wyraził zgodę na część gruntów rolnych klasy III, występujących w obszarze sporządzanego projektu planu. Minister nie zgodził się na przeznaczenie 4,09 ha gruntów rolnych klasy IIIb, położonych w obrębie Gorzupia.

Po przeprowadzeniu postępowania w sprawie ponownego rozpatrzenia wniosku o wyrażenie zgody na grunty klasy IIIb, które tej zgody nie otrzymały, Minister RiRW ponownie odmówił wyrażenia zgody na wnioskowane grunty klasy IIIb (nr aktu: DNI.tr.602.10.2023 z dnia 3 sierpnia 2023r.).

W zaistniałej sytuacji, w celu umożliwienia podmiotowi gospodarczemu prowadzenie w przyszłości dalszych prac wydobywczych, należało wyłączyć z obszaru objętego planem grunty rolne klasy III w areale 4,09 ha, położone w obrębie Gorzupia, które nie uzyskały zgody rolnej, poprzez podjęcie Uchwały Rady Gminy Żagań Nr LXVIII/412/24 z dnia 6.03.2024r, zmniejszającej obszar objęty planem miejscowym.

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 kopalin 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, zgodnie z zapisami studium.

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 wydobycie występujących tu złóż oraz rekultywacja terenu.

Sporządzanym planem objęte są działki w obrębach geodezyjnych Gorzupia i Gorzupia Dolna, o łącznej powierzchni ok. 171 ha (obszar ostateczny po zmniejszeniach).

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 wydobycie kruszywa i późniejszą rekultywację terenów zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium – strefa rekreacji i turystyki, powstałej na bazie terenów po wydobyciu udokumentowanych złóż kopalin.

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 wydobycia 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 wydobycia 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, czasową 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 RM 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 kopaliny 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 wskazaniami 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, na etapie sporządzania planu przeprowadzono analizę w zakresie oddziaływania kopalni odkrywkowej na wody, które może mieć charakter bezpośredni (zmiany warunków hydrologicznych w obrębie i w bezpośrednim sąsiedztwie terenu wydobywania) i pośredni (pogorszenie stanu ekosystemów w wyniku zmiany warunków hydrologicznych). Analiza wykazała, że oddziaływanie to będzie czasowe, jak również w ostatecznym rozrachunku będzie miało pozytywny wpływ na zatrzymanie wody w obszarze, przyczyni się do redukcji zagrożenia powodziowego na terenach zurbanizowanych, pozytywnie wpłynie na klimat jak również na okoliczne kompleksy leśne, ograniczy szybki spływ wód do Morza Bałtyckiego.

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 na cele nieleśne i nierolnicze, ze względu na objęcie ich kategorią ochronności (laso- i glebochronne). Planowane powstanie nowych zbiorników wodnych, po zakończonej rekultywacji, będzie stanowić uzupełnienie struktury przyrodniczej obszaru.

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 2023r., poz. 1094 z póź. 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, z pozytywnym skutkiem;

Ponadto, w rybie sporządzania projektu mpzp należało wystąpić o wyrażenie zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych klasy IIIb o łącznej powierzchni 6,4661 ha, w tym 4,0900 ha obręb Gorzupia i 2,3761 ha obręb Gorzupia Dolna.

Pismem z dnia 19 października 2022r. Minister RiRW wskazał konieczność weryfikacji zapisów projektu planu miejscowego.

W przedstawionej pierwotnie wersji projektu planu wnioskowane tereny posiadały docelowe przeznaczenie jako tereny rolne z dopuszczeniem lokalizowania zbiorników wodnych z funkcją przejściową, tymczasową jako tereny wydobywania kopaliny – kruszywa naturalnego. Minister stanął na stanowisku, że łączenie funkcji rolniczej (R) z funkcją nierolniczą (tereny wód powierzchniowych WS), nie jest możliwe w postępowaniu przed Ministrem. W ocenie Ministra, dla przedmiotowych terenów właściwym powinno być wskazanie w projekcie planu przeznaczenia nierolniczego – pod tereny wydobywania kopaliny, ponieważ taka jest, wg Ministra, jest docelowa funkcja tych terenów. Dopiero po zmianie przeznaczenia tych gruntów na cele nierolnicze, możliwe jest ich faktyczne, czasowe wyłączenie z produkcji rolniczej, polegające na rozpoczęciu wydobywania kopaliny, a następnie wykonanie rekultywacji w kierunku rolnym, wodnym, a tym samym wykonywaniu funkcji rolniczej lub zbiorników wodnych na terenie.

Wobec powyższego, zgodnie z przesłaną opinią – pismo z dnia 19 października 2022r. - dla przedmiotowych terenów tj. rolnych, ze zbiornikami wodnymi z zagospodarowaniem tymczasowym jako funkcja wydobywania kopaliny – kruszywa naturalnego - przyjęto w planie funkcję czasowego wydobywania kopaliny, z dopuszczeniem zbiorników wodnych, a ostatecznie, po zakończeniu wydobywania przyjęciu kierunku rekultywacji rolnego, wodnego jako zagospodarowania docelowego dla wskazanych terenów. Wydzielenia poszczególnych jednostek bilansowych – terenów elementarnych – jak i ustalenia szczegółowe projektu planu dla wydzielonych terenów pozostają bez zmian.

Decyzją z dnia 22 grudnia 2022r. znak: DNI.tr.602.343.2022. Minister RiRW wyraził zgodę na część gruntów rolnych klasy III, występujących w obszarze sporządzanego projektu planu. Minister nie zgodził się na przeznaczenie 4,09 ha gruntów rolnych klasy IIIb, położonych w obrębie Gorzupia.

Dnia 4 stycznia 2023r. wystąpiono do Ministra RiRW z wnioskiem o ponowne rozpatrzenie sprawy i wyrażenie zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych klasy IIIb, które tej zgody nie otrzymały.

Minister RiRW, w odpowiedzi na złożony wniosek o ponowne rozpatrzenie sprawy, wezwał organ o uzupełnienie wniosku.

Minister ponownie odmówił wyrażenia zgody na wnioskowane grunty klasy IIIb (nr aktu: DNI.tr.602.10.2023 z dnia 3 sierpnia 2023r.).

W związku z powyższym Wójt skorzystał z możliwości złożenia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego (WSA) w Warszawie na wydaną decyzję Ministra RiRW.

Na posiedzeniu w dniu 16 lutego 2024r. WSA oddalił skargę na wydaną decyzję.

W zaistniałej sytuacji, w celu umożliwienia podmiotowi gospodarczemu prowadzenie w przyszłości dalszych prac wydobywczych, wyłączono z obszaru objętego planem grunty rolne klasy III, położone w obrębie Gorzupia, które nie uzyskały zgody rolnej na mocy decyzji Ministra RiRW;

- 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. Przy opracowaniu projektu planu i jego zmiany starano się wyważyć wszystkie interesy jakie występują w tej sprawie. Ponadto kierowano się również wymogiem proporcjonalności, zwanym także zakazem nadmiernej ingerencji. Podstawowa zasada równości wobec prawa wymaga wyważenia wszystkich interesów jakie występują w danej sprawie.

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 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. Do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych źródeł.

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 2021r. poz. 1973 z późn. zm.).

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

Podjętą eksploatację złóż kopaliny lub prowadzącą 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 ład 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 na terenach, na których nie występuje szczególne zagrożenie powodziowe.

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.

Wpływ ustaleń projektu planu na budżet gminy został szczegółowo przedstawiony w Prognozie skutków finansowych uchwalenia mpzp. Dokument ten był opracowany wraz

z projektem planu i zainteresowani mogli się z nim zapoznać na etapie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

Ustalania 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 2020 r. 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.

Dnia 24 grudnia 2021r. weszło w życie nowe Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2021r. poz. 2404). Rozporządzenie określa wymagany zakres projektu planu miejscowego w części tekstowej i graficznej, w szczególności w zakresie: materiałów planistycznych, skali opracowań kartograficznych, stosowanych oznaczeń, nazewnictwa, standardów oraz sposobu dokumentowania prac planistycznych, z zastrzeżeniem §12 ust. 1, który stanowi: "Do projektów planów miejscowych sporządzanych lub zmienianych na podstawie uchwały o przystąpieniu do sporządzania lub zmiany planu miejscowego podjętej przed dniem 24 grudnia 2021 r. stosuje się przepisy dotychczasowe."

Ze względu na podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego dnia 17 czerwca 2020r., tj. przed dniem wejścia w życie nowego Rozporządzenia, w przeprowadzonej procedurze planistycznej zastosowano przepisy dotychczasowe.

Mając na uwadze powyższe oraz art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022r., poz. 559 z póź. zm.), 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.

Po sporządzeniu projektu planu, zebraniu wszystkich wymaganych prawem uzgodnień i opinii, w tym opinii Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi oraz uzyskaniu zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne, zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadzono zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień, a następnie wyłożono projekt planu do publicznego wglądu. Biorąc pod uwagę, że korekty wprowadzone zgodnie z sugestią Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi, nie zmieniły faktycznych ustaleń dla poszczególnych terenów, a jedynie pozwoliły na doprecyzowanie zastosowanych oznaczeń na rysunku planu i w treści uchwały, nie ponawiano procedury opiniowania i uzgadniania projektu planu. Wyjaśnienie szczegółowe zamieszczono w punkcie 3 uzasadnienia.

W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko, oraz w ustawowym terminie 14 dni po wyłożeniu uwagi do ww. projektu.

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.