

**UCHWAŁA NR LXII/22/24
RADY MIEJSKIEJ W ŻARACH**

z dnia 28 marca 2024 r.

w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta Żary

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463, 1688) oraz art. 32 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977¹⁾) w związku z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 roku poz. 1688), uchwała się co następuje:

§ 1. Przyjmuje się przedstawione przez Burmistrza Miasta Żary wyniki analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy i wieloletni ramowy program prac planistycznych, zawarte w dokumencie pn. „Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta Żary”, stanowiącym załącznik do uchwały.

§ 2. W kontekście dokonanej oceny o której mowa w §1 uznaje się potrzebę podjęcia i kontynuacji prac planistycznych, zgodnie z „Wieloletnim programem sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego”, zawartym z załączniku do uchwały.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Żary.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady

Marian Popławski

¹⁾Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U z 2023 r. poz. 1506, 1597, 1688, 1890, 2029 i 2739

Załącznik do uchwały Nr LXII/22/24
Rady Miejskiej w Żarach
z dnia 28 marca 2024 r.



BURMISTRZ MIASTA ŻARY

**OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ORAZ MIEJSCOWYCH
PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA TERENIE
MIASTA ŻARY**

Opracowanie: mgr inż. arch. Ewa Kania
uprawnienia urbanistyczne:
decyzja z dnia 23.01.2002 r.
Prezesa U M i R M nr 1653

Żary, marzec 2024 r.

SPIS TREŚCI

ROZDZIAŁ I.....	3
PODSTAWA OPRACOWANIA	3
CEL I PRZEDMIOT OPRACOWANIA.....	3
OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	4
ROZDZIAŁ II.....	10
MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ORAZ ZMIANY MPZP UCHWALONE W OKRESIE I 2014 – 2023 R.....	25
WYKAZ PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO LUB ICH ZMIAN, DLA KTÓRYCH PODJĘTO UCHWAŁY O PRZYSTĄPIENIU DO SPORZĄDZENIA, A NIE ZOSTAŁY DOTYCHCZAS UCHWALONE:.....	25
ROZDZIAŁ III.....	34
PROGRAM OPRACOWANIA MPZP	34
PODSUMOWANIE.....	36
SPIS RYSUNKÓW	37
SPIS TABEL.....	37
SPIS WYKRESÓW	37

ROZDZIAŁ I

WSTĘP

PODSTAWA OPRACOWANIA

art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.), w związku z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 roku poz. 1688)

Mając na uwadze wejście z dniem 24 września 2023 roku w życie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, zmianie uległa treść między innymi art. 32 ustawy, który obecnie otrzymał brzmienie:

1. „W celu oceny aktualności planu ogólnego i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania, z uwzględnieniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego lub planu ogólnego.

2. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta przekazuje radzie gminy wyniki analiz, o których mowa w ust. 1, po uzyskaniu opinii gminnej lub innej właściwej, w rozumieniu art. 8, komisji urbanistyczno-architektonicznej, co najmniej raz w czasie kadencji rady. Rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności planu ogólnego i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub w części, podejmuje działania, o których mowa w art. 27.

3. Przy podejmowaniu uchwały, o której mowa w ust. 2, rada gminy bierze pod uwagę w szczególności zgodność planu ogólnego albo planu miejscowego z wymogami wynikającymi z przepisów art. 13b-13g, art. 15 oraz art. 16 ust. 1.”

Jednym z głównych założeń zmiany ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest rezygnacja z dokumentu jakim do tej pory było Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, która ma nastąpić z dniem 1 stycznia 2026r. oraz utworzenie zupełnie nowego rodzaju dokumentu planistycznego tzw. planu ogólnego, który w odróżnieniu od studium funkcjonował będzie jako akt prawa miejscowego.

W dotychczasowym brzmieniu art. 32 ustawy zarówno analiza, o której mowa w ust. 1 jak i wyniki przedstawiane niniejszym opracowaniu dotyczą oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żary. „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym i oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Żary w latach 2014-2023” przeprowadzona została w okresie kiedy obowiązywały przepisy ustawy uwzględniające także studium, które do czasu uchwalenia planu ogólnego dalej jest podstawą do dokonywania zmian w zagospodarowaniu przestrzennym.

W roku 2013 opracowano ocenę aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze miasta Żary (autor oceny mgr inż. arch. Błażej Mulczyński), której wyniki uwzględniono w niniejszym opracowaniu.

CEL I PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych burmistrz dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia

postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzenia w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (WZ i ULICP) zamieszczonych w rejestrach oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego. Burmistrz przekazuje Radzie Miasta wyniki ww. analiz, po uzyskaniu opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej co najmniej raz w czasie kadencji Rady. Rada Miasta podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub w części podejmuje działania w sprawie zmiany studium lub planu miejscowego.

Oceny dokonano w oparciu o zmiany przepisów prawa, analizę zmian w zagospodarowaniu gminy, analizę wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany miejscowych planów, decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu a także biorąc pod uwagę prowadzone prace planistyczne. Opracowanie ma na celu zidentyfikowanie potrzeb procedowania zmian studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych oraz wieloletni program sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Wynikiem jest sformułowanie wniosków dotyczących aktualności dokumentów planistycznych miasta Żary, przy uwzględnieniu zachodzących zmian przestrzennych i prawnych.

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym obejmuje okres kadencji 2018-2024.

OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Obecnie wśród dokumentów prawnych wpływających na politykę przestrzenną, w ramach kompetencji samorządowych, wymienić należy:

- 1) studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
- 2) miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego;

W przypadku braku obowiązujących planów podstawę realizacji inwestycji stanowią decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, wśród których wyróżniamy:

- 1) decyzje o warunkach zabudowy;
- 2) decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Decyzje stanowią kontynuację zagospodarowania istniejącego jednak wpływają na możliwości kształtowania przestrzeni.

Charakterystyka terenu Miasta

Teren analizowanej gminy jest silnie zróżnicowany. Wysokości względne wynoszą 110-220 m n.p.m. W części centralnej rzędne terenu osiągają wysokość 140 m n.p.m., a następnie w kierunkach północnym i południowo-zachodnim teren wznosi się łagodnie do 170 m n.p.m. Tereny o prawie płaskiej powierzchni występują w południowo-wschodniej części miasta, na obszarze Kunic Żarskich, gdzie spadki terenu nie przekraczają 2%.

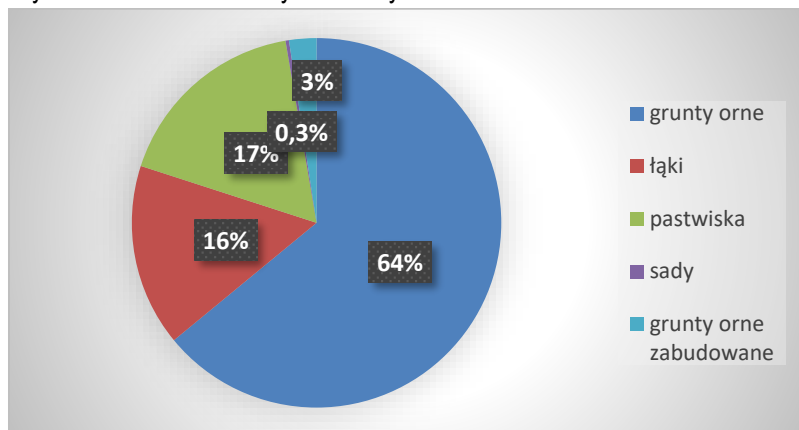
Warunki gruntowe

Na terenie gminy dominują gleby V i VI klasy bonitacyjnej. Gleby klasy III i IV zajmują niewielki procent powierzchni gruntów ornych. Powierzchnia lasów to ok 20 % powierzchni gminy.

Użytki rolne zajmują 1083 ha, co stanowi 32,6 % gruntów w granicach miasta. Struktura użytków rolnych wygląda następująco:

- 1) grunty orne – 692,8 ha,
- 2) sady – 3,2 ha,
- 3) łąki – 172,3 ha,
- 4) pastwiska – 189,4 ha,
- 5) grunty orne zabudowane – 25,5 ha.

Wykres nr 1. Struktura użytków rolnych



Źródło: opracowanie własne na podstawie Bazy danych ewidencji gruntów i budynków Starostwa Powiatowego w Żarach

Miasto Żary ma korzystne warunki geologiczno-inżynierskie. Budowa geologiczna nie wykazuje bowiem intensywnych zaburzeń glacictonicznych, co gwarantuje niewielkie zróżnicowanie litologiczne i geotechniczne gruntów zalegających w podłożu. Wyjątkiem są tutaj jedynie południowe krańce miasta, gdzie zaznacza się wpływ zaburzeń glacictonicznych związanych ze strefą Mirostowic i Łukiem Mużakowa.

Nośność podłoża gruntowego jest na ogół bardzo dobra i dobra, a to stwarza dogodne warunki dla posadowienia obiektów inżynierskich. Wyjątkiem są nienośne nasypy, słabonośne lub nienośne osady zalegające w dolinie Złotej Strugi, a także strefy objęte w przeszłości eksploatacją węgla brunatnego.

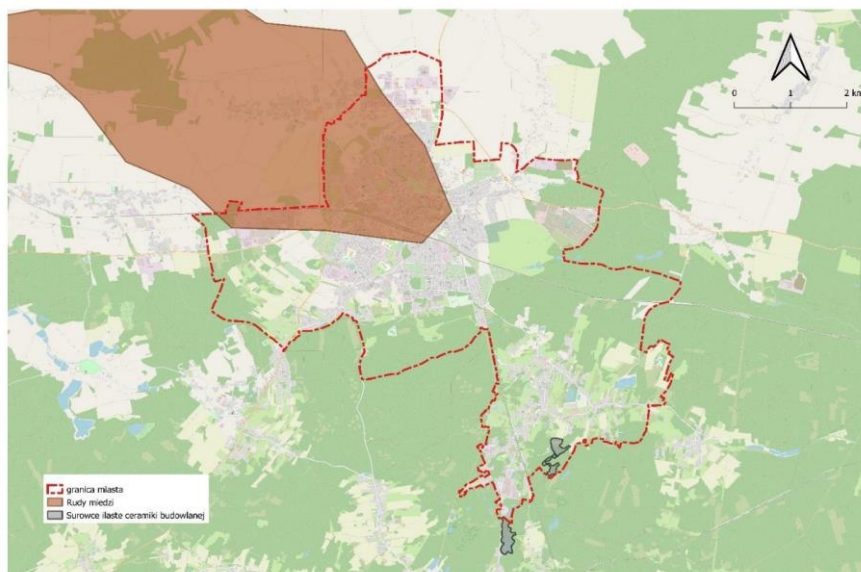
Udokumentowane złoża surowców naturalnych

Udokumentowane złoża surowców naturalnych – kruszywa znajdują się w zachodnim i południowym rejonie miasta.

W południowej części dzielnicy Kunice znajdują się złoża – Surowce ilaste ceramiki budowlanej.

W grudniu 2018 r. Kompania Górnicza Amarante sp. z o.o. sporządziła dokumentację złoża Żary w kategorii D – wstępnej kategorii udokumentowania złoża zgodnie z obowiązującymi w Polsce regulacjami. Jednak wyników badań nie uwzględniono jeszcze w dokumentacji. Udokumentowane złożo Żary znajduje się na obszarze koncesyjnym Peryklina Żar i obejmuje zachodnie części Niziny Śląsko-Łużyckiej.

Rysunek nr 1. Lokalizacja udokumentowanych złóż



Źródło: opracowanie własne na podstawie <http://geoportal.pgi.gov.pl/midas-web/pages/index.jsf?conversationContext=1>

Ochrona prawna obiektów historycznych

Zachowanym i cennym kulturowo elementem przestrzeni miejskiej Żar jest Stare Miasto, które od średniowiecza do obecnej chwili pełni funkcję centrum. Dominującymi założeniami objętymi ochroną konserwatorską obok wielkiego założenia zamkowo - pałacowego są obiekty sakralne, świeckie budynki użyteczności publicznej, kamieniczki mieszczańskie oraz zespoły przemysłowe. Dominantą Starego Miasta jest zespół zamkowo - pałacowy, którego początki sięgają XIII wieku.

Odrębnym w charakterze elementem przestrzeni miejskiej jest teren położony na północ od zabudowy staromiejskiej. Jest to osiowo powiązany z pałacem - park, w którym tkwi jedna z najwcześniejszych świątyń (obecny kościół św. Piotra i Pawła) związana prawdopodobnie tradycją miejsca z podgroziem.

Zgodnie z treścią art. 3 pkt. 4 Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, zabytkiem archeologicznym jest zabytek nieruchomy, będący powierzchnią, podziemną lub podwodną pozostałością egzystencji i działalności człowieka, złożoną z nawarstwień kulturowych i znajdujących się w nich wytworów bądź ich śladów albo zabytek ruchomy, będący tym wytworem. Na terenie miasta Żary udokumentowano 50 stanowisk archeologicznych objętych ochroną konserwatorską.

Ochrona konserwatorska oprócz warunków wynikających z ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, realizowana jest w ustaleniach planów miejscowych i podlega rygorom prawnym.

Ochrona prawna elementów przyrodniczych

System obszarów i obiektów przyrodniczych prawnie chronionych na terenie gminy miejskiej Żary to: obszar chronionego krajobrazu – Zielony Las (rozporządzenie nr 14 Wojewody Lubuskiego z dn. 24 lipca 2003r.), 21 pomników przyrody. /Pomniki przyrody to głównie okazałe drzewa liściaste o obwodzie od 100 do 487 cm./

Na terenie gminy miejskiej Żary zlokalizowane są następujące użytki ekologiczne:

- Stary Staw o pow. 1,47 ha,
- Torfowisko Welnianka o powierzchni 1,83 ha.

Wśród obszarów cennych przyrodniczo występujących w obrębie analizowanej gminy należy również wymienić:

- park – dawne ogrody zamkowe,
- park przy kościele Św. Piotra.

Ochrona prawna elementów przyrodniczych wprowadza ograniczenia i zakazy w opracowaniach planistycznych.

Mieszkalnictwo

W obliczu aktualnych zmian społecznych zachodzących w całym kraju, w tym zauważalnej tendencji starzenia się społeczeństwa czy migracji do największych ośrodków miejskich, ale także problemów gospodarczych, miasto staje przed wyzwaniem zapewnienia mieszkańcom odpowiedniej liczby dostępnych cenowo mieszkań. W tym celu niezbędne jest tworzenie projektów i programów wsparcia dedykowanych konkretnym grupom, z jednoczesnym postrzeganiem mieszkalnictwa jako dynamicznego procesu społecznego, który wykracza poza konieczność dostarczenia jednego mieszkania na całe życie.

W 2021 roku w Żarach oddano do użytku 77 mieszkań. Na każdych 1000 mieszkańców oddano więc do użytku 2,11 nowych lokali. Jest to wartość znacznie mniejsza od wartości dla województwa lubuskiego oraz znacznie mniejsza od średniej dla całej Polski. Całkowite zasoby mieszkaniowe w Żarach to 15 341 nieruchomości. Na każdych 1000 mieszkańców przypada zatem 414 mieszkań. Jest to wartość większa od wartości dla województwa lubuskiego oraz nieznacznie większa od średniej dla całej Polski. 61,0% mieszkań zostało przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem, 39,0% na cele indywidualne. Przeciętna liczba pokoi w nowo oddanych mieszkaniach w Żarach to 4,26 i jest większa od przeciętnej liczby izb dla województwa lubuskiego oraz większa od przeciętnej liczby pokoi w całej Polsce. Przeciętna powierzchnia użytkowa nieruchomości oddanej do użytkowania w 2021

roku w Żarach to 93,80 m² i jest nieznacznie większa od przeciętnej powierzchni użytkowej dla województwa lubuskiego oraz porównywalna do przeciętnej powierzchni nieruchomości w całej Polsce.

Na terenie miasta wzrasta liczba nowych inwestycji mieszkaniowych co wpływa pozytywnie na atrakcyjność osiedleńczą miasta, jednak dynamika wzrostu jest niska. W perspektywie lat, dostępność mieszkań może się stać barierą rozwojową.

Kształtowanie nowej zabudowy mieszkaniowej powinno zapobiegać rozpraszaniu zabudowy mieszkaniowej jako zjawiska niekorzystnego z punktu widzenia wyposażenia terenów w infrastrukturę techniczną. Zakłada się sukcesywne powiększanie terenów mieszkaniowych co będzie wynikać z potrzeby zaspokajania bieżących potrzeb mieszkaniowych.

Rozwojowi zabudowy mieszkaniowej powinien towarzyszyć rozwój infrastruktury społecznej oraz technicznej. Przyrost zabudowy mieszkaniowej i efektywne jego wykorzystanie może przyczynić się do podniesienia atrakcyjności zamieszkiwania w mieście. Planowane działania powinny być realizowane zgodnie z Planem przeciwdziałania skutkom suszy na obszarach dorzecza Odry oraz z Planem gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry.

Wyzwania rozwojowe dla miasta Żary w opracowanej „Strategii Rozwoju Gminy Żary o statusie miejskim na lata 2024-2033” zakładają:

- Zatrzymanie lub co najmniej spowolnienie odpływu młodych ludzi z miasta i zwiększenie dzietności.
- Podniesienie atrakcyjności i konkurencyjności warunków życia i pracy w mieście zgodnie z oczekiwaniami ludzi młodych (opieka nad dziećmi, edukacja, mieszkalnictwo, zagospodarowanie czasu wolnego).
- Dostosowanie przestrzeni miejskiej i usług publicznych do potrzeb ludzi starszych i niepełnosprawnych.
- Integracja i dobre wykorzystanie dla rozwoju miasta pracowników pochodzących z innych krajów, co w perspektywie najbliższych lat staje się konieczne dla utrzymania tempa rozwoju gospodarki.

Taka sytuacja będzie wymagała zapewnienia warunków prawnych w zakresie kształtowania polityki przestrzennej gwarantowanej dokumentami prawa miejscowego.

Przemysł

Na strukturę ekonomiczną miasta Żar składa się głównie przemysł elektryczny, drzewny, włókienniczy, metalowy, szklarski, materiałów budowlanych, odzieżowy, transport i budownictwo. Szczególnie rozwinięty jest tu również handel, co ma związek z przygranicznym położeniem gminy. W pobliżu miasta, w odległości 20-40 km znajdują się polsko-niemieckie przejścia graniczne: w Olszynie, Łęknicy, Przewozie i Zasiękach oraz kolejowe przejście w Forst. Do zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (ZDR) wg stanu na dzień 31 grudnia 2022r. zalicza się SWISS KRONO Sp. z o. o. , 68-200 Żary, ul. Serbska 56.

Zakłady stwarzające zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej to zakłady spełniające kryteria określone w rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 29 stycznia 2016 r. w sprawie rodzajów i ilości znajdujących się w zakładzie substancji niebezpiecznych, decydujących o zaliczeniu zakładu do zakładu o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

Rewitalizacja

Program rewitalizacji to inicjowany, opracowany i uchwalony przez Radę Miejską, na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Uchwała nr XXIII/105/16 z dnia 28 października 2016 r.), wieloletni program działań w sferze społecznej oraz gospodarczej lub przestrzenno-funkcjonalnej lub technicznej lub środowiskowej, zmierzający do wyprowadzenia obszarów rewitalizacji ze stanu kryzysowego oraz

stworzenia warunków do ich zrównoważonego rozwoju, stanowiący narzędzie planowania, koordynowania i integrowania różnorodnych aktywności w ramach rewitalizacji.

OBSZAR ZDEGRADOWANY I OBSZARY REWITALIZACJI

Miasto Żary przystępując do przeprowadzenia rewitalizacji, zgodnie z przepisami ustawy o rewitalizacji, zobowiązane było do wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji. Stąd pierwszym etapem opracowania gminnego programu rewitalizacji była delimitacja, czyli wyznaczenie obszaru zdegradowanego. Obszar może zostać wskazany jako obszar zdegradowany, jeśli znajduje się w stanie kryzysowym z powodu koncentracji negatywnych zjawisk społecznych, gospodarczych, środowiskowych, przestrzenno-funkcjonalnych, technicznych. Obszar cechujący się szczególną koncentracją wyżej wymienionych zjawisk, na którym miasto zamierza prowadzić rewitalizację z uwagi na istotne znaczenie dla rozwoju lokalnego, wyznacza się jako obszar rewitalizacji. Może on obejmować całość lub część obszaru zdegradowanego, ale nie może być większy niż 20% powierzchni gminy, ani zamieszkały przez więcej niż 30 % liczby jej mieszkańców.

Efektom prac analitycznych i badawczych było wyodrębnienie obszaru rewitalizacji (Uchwała Nr LIX/105/23 Rady Miejskiej w Żarach z dnia 28 grudnia 2023 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji na terenie Gminy Żary o statusie miejskim), który jest podzielony na następujące podobszary:

- Jednostka Żary 4 (27,3% ludności i 6,2% powierzchni),
- Jednostka Żary 11 (0,0% ludności i 4,8% powierzchni).

Wyznaczony obszar rewitalizacji obejmuje zatem łącznie 11% powierzchni miasta Żary oraz 27,3% ogółu mieszkańców.

Żarsko-Żagański Obszar Funkcjonalny

Miasto Żary wchodzi w skład Żarsko-Żagańskiego Obszaru Funkcjonalnego. ŻŻOF zasięgiem obejmuje obszar administracyjny pięciu gmin: Żary (gmina o statusie miejskim), Żary (gmina wiejska), Żagań (gmina o statusie miejskim), Żagań (gmina wiejska), Iłowa. Cały obszar liczy 801 km² powierzchni, którą zamieszkuje ponad 91 tys. osób. Rdzeniem obszaru jest dwumiejsce: Żary – Żagań jako obszar najsilniej oddziałujący na miejscowości położone w zasięgu wyznaczonego obszaru.

Żarsko-Żagański Obszar Funkcjonalny jest jednym z najsilniejszych gospodarczo obszarów województwa lubuskiego, posiadającym duży potencjał rozwojowy w tym zakresie. Jednocześnie jest to obszar o wyraźnie widocznych problemach demograficznych wspólnych dla całego obszaru i kumulujących się w Żarach – silniejszym gospodarczo członem rdzenia.

Ocena zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Żary

Udział łącznej powierzchni terenów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego (683,7 ha) w ogólnej powierzchni miasta (3349,0 ha) wynosił na koniec 2013 r. (umowny termin ostatniej „Oceny zmian w zagospodarowaniu”) - 20,4%. W okresie styczeń 2014 – wrzesień 2018 r. wzrost powierzchni terenów objętych nowymi planami wyniósł 154,1 ha (mpzp Centrum miasta w Żarach), a łączny udział terenów objętych mpzp w powierzchni miasta osiągnął 25,0%. Uwzględniając powierzchnię terenów leśnych (w granicach administracyjnych miasta wynoszącą ok. 689,0 ha) jako nie wymagających sporządzenia mpzp, można w przybliżeniu przyjąć, że łączna powierzchnia terenów miejskich (terenów zainwestowanych i terenów otwartych użytków rolnych) nie posiadających jeszcze planów miejscowych wynosi obecnie ok. 1822,2 ha, co stanowi ok. 54,4% powierzchni miasta.

Warunki wynikające z planu województwa

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przeprowadzenie audytu krajobrazowego jest obowiązkowe przynajmniej raz na 20 lat.

Audyt krajobrazowy to nowe narzędzie analityczno-planistyczne, wprowadzone ustawą z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu, do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 38–38b, przepisy weszły w życie od września 2015 r.).

Podstawę prawną sporządzenia audytu krajobrazowego stanowią:

- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 11 stycznia 2019 r. w sprawie sporządzania audytów krajobrazowych;
- Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 19 października 2022 roku zmieniającego rozporządzenie w sprawie sporządzania audytów krajobrazowych (Dz.U. z 2022 r., poz. 2308).
- uchwała nr 212/2905/2017 Zarządu Województwa Lubuskiego z dnia 12.09.2017r.w sprawie przystąpienia do sporządzania projektu audytu krajobrazowego dla województwa lubuskiego;
- Europejska Konwencja Krajobrazowa sporządzona we Florencji dnia 20 października 2000 r.

Wnioski audytu powinny być uwzględnione w planie zagospodarowania przestrzennego województwa i w studium gminy oraz w sposobach zagospodarowania ustalonych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (co podlega uzgodnieniu z zarządem województwa).

15 grudnia 2023 r. powstał audyt krajobrazowy województwa lubuskiego.

Dnia 23 kwietnia 2018 r. uchwałą nr XLIV/667/18 Sejmiku Województwa Lubuskiego (Dz. Urz. Woj. Lub. z dnia 2 maja 2018 r. poz. 1163) uchwalony został plan zagospodarowania przestrzennego województwa lubuskiego.

Uchwałą Zarządu Województwa Lubuskiego z dnia 11 kwietnia 2017 r. przyjęto projekt „Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego (dalej PZPWL) wraz z planami zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego ośrodka wojewódzkiego Zielona Góra i Gorzów Wlkp.” wraz z prognozą oddziaływania na środowisko .

W PZPWL, zgodnie z art. 39 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniono inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, ustalone w dokumentach przyjętych przez Sejm Rzeczypospolitej Polskiej, Radę Ministrów, właściwego ministra lub sejmik województwa. w granicach miasta Żary znalazły się inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym w zakresie systemu przyrodniczego

Osiągnięcie właściwego stanu ochrony lub jego poprawę w odniesieniu do typów siedlisk przyrodniczych i gatunków o znaczeniu priorytetowym występujących w obszarach Natura 2000, które wymagają ochrony czynnej
Poprawa lub osiągnięcie właściwego stanu ochrony w odniesieniu do pozostałych typów siedlisk przyrodniczych i gatunków występujących w obszarach Natura 2000

Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym w zakresie komunikacji i transportu

Modernizacja DK12 wraz z obwodnicami Wschowy, Szlichtyngowej i Szprotawy

Rozwój drogi nr 27 Zielona Góra - Żary – autostrada A18

Przebudowa skrzyżowania DK12 z DW287 na rondzie w m. Żary

Modernizacja DW287 na odc. Żary – Lubsko

Rozbudowa DW287 na odc. od km 46+520 (od przejazdu kolejowego relacji Nowogród Bobrzański – Żary) do km 47+200 (skrzyżowanie z DK12) w miejscowości Grabik

Rozbudowa i modernizacja infrastruktury linii kolejowych 275 na odcinku gr. województwa – Żagań oraz linii 14 na odcinku Żagań – Żary – Forst.

Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym w zakresie infrastruktury technicznej

- Planowana budowa linii napowietrznej WN-110 kV relacji GPZ Żary Zakładowa (ZAK) ÷ GPZ Nowogród Bobrzański (NGB)
- Stacja GPZ Żary (ZAR), planowana modernizacja stacji celem poprawy niezawodności pracy sieci oraz umożliwienia przyłączenia kolejnych podmiotów do sieci
- Modernizacja i dostosowanie sieci dystrybucyjnej do przyłączenia nowych odbiorców gazu na obszarze powiatu żarskiego
- Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym w zakresie obronności i bezpieczeństwa
- Odbudowa i modernizacja rzeki Żarki w km 0+000 – 6+576 – Poprawa zabezpieczenia przeciwpowodziowego miejscowości Żary poprzez opracowanie dokumentacji techniczno-wykonawczej niezbędnej do realizacji inwestycji
- Odtwarzanie retencji dolin rzek. Opracowanie programu możliwości i efektywności rozstawu lub likwidacji wałów przeciwpowodziowych w regionie wodnym
- Renaturyzacja koryt cieków i ich brzegów. Opracowanie szczegółowej koncepcji możliwości renaturyzacji dolin rzecznych w regionie wodnym

ROZDZIAŁ II

ANALIZA RUCHU BUDOWLANEGO NA PODSTAWIE DECYZJI ZAMIESZCZONYCH W REJESTRACH

Decyzje o ustaleniu warunków zabudowy oraz decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

W myśl ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2023 r. poz. 977 ze zm.), podstawowym instrumentem prawnym kształtowania przestrzeni jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. W przypadku jego braku funkcję aktu określającego sposób zagospodarowania i warunki zabudowy terenu przejmują decyzje administracyjne, wśród których ustawodawca wyróżnił decyzje o warunkach zabudowy oraz decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Wydane decyzje obecnie nie muszą być zgodne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Wymogi dopuszczające wydanie decyzji określa art. 61 ust. 1 pkt. 1-6 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2023 r. poz. 977 ze zm.). Jednakże w myśl ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw od 2026r. decyzje o warunkach zabudowy będą musiały być zgodne z zapisami planu ogólnego.

Analizie poddano okres od 1.01.2014 r. do 31.12.2023 r. W tabeli poniżej zestawiono wydane decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego lub warunków zabudowy w ujęciu dla Głównego Urzędu Statystycznego. W zestawieniu uwzględniono wszystkie decyzje, w tym decyzje odmowne, o umorzeniu postępowania, zmieniające wydane decyzje oraz przenoszące decyzję na innego inwestora.

Tabela nr 1. Wydane decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego lub warunków zabudowy w latach 2014-2023

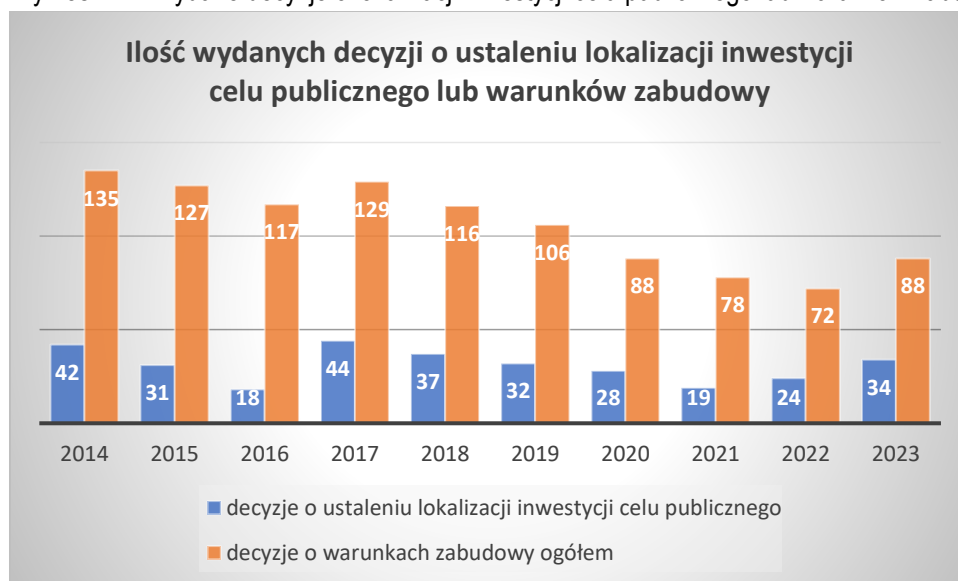
	decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego	decyzje o warunkach zabudowy ogółem	decyzje dotyczące zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	decyzje dotyczące zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	decyzje dotyczące zabudowy usługowej	decyzje dotyczące innej zabudowy
2014	42	135	5	68	20	42
2015	31	127	4	64	20	39
2016	18	117	3	75	17	22
2017	44	129	11	75	22	21
2018	37	116	12	56	4	44
2019	32	106	10	61	33	2
2020	28	88	9	42	20	17
2021	19	78	7	45	15	11
2022	24	72	5	37	12	18
2023	34	88	11	48	13	16
Suma	309	1 056	77	571	176	232

Źródło: opracowanie własne

W okresie od 01 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2023 r. Burmistrz Miasta Żary wydał:

- 1056 decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
- 309 decyzji lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Wykres nr 2. Wydane decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego lub warunków zabudowy

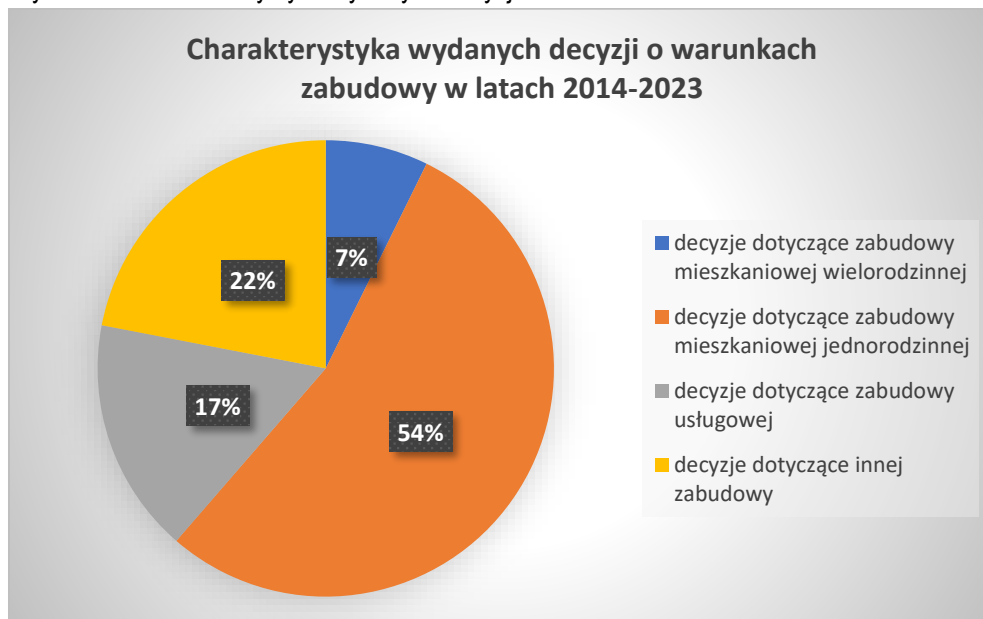


Źródło: opracowanie własne

Należy stwierdzić, iż ilość wydawanych decyzji o warunkach zabudowy w latach 2014 – 2017 utrzymywała się na podobnym poziomie. Od roku 2018 utrzymuje się tendencja spadkowa co do ilości decyzji. Dopiero rok 2023 pokazuje wzrost wydanych decyzji.

Zależności pomiędzy rodzajami funkcji na jakie były wydane decyzje o warunkach zabudowy przedstawia wykres nr 3.

Wykres nr 3. Charakterystyka wydanych decyzji

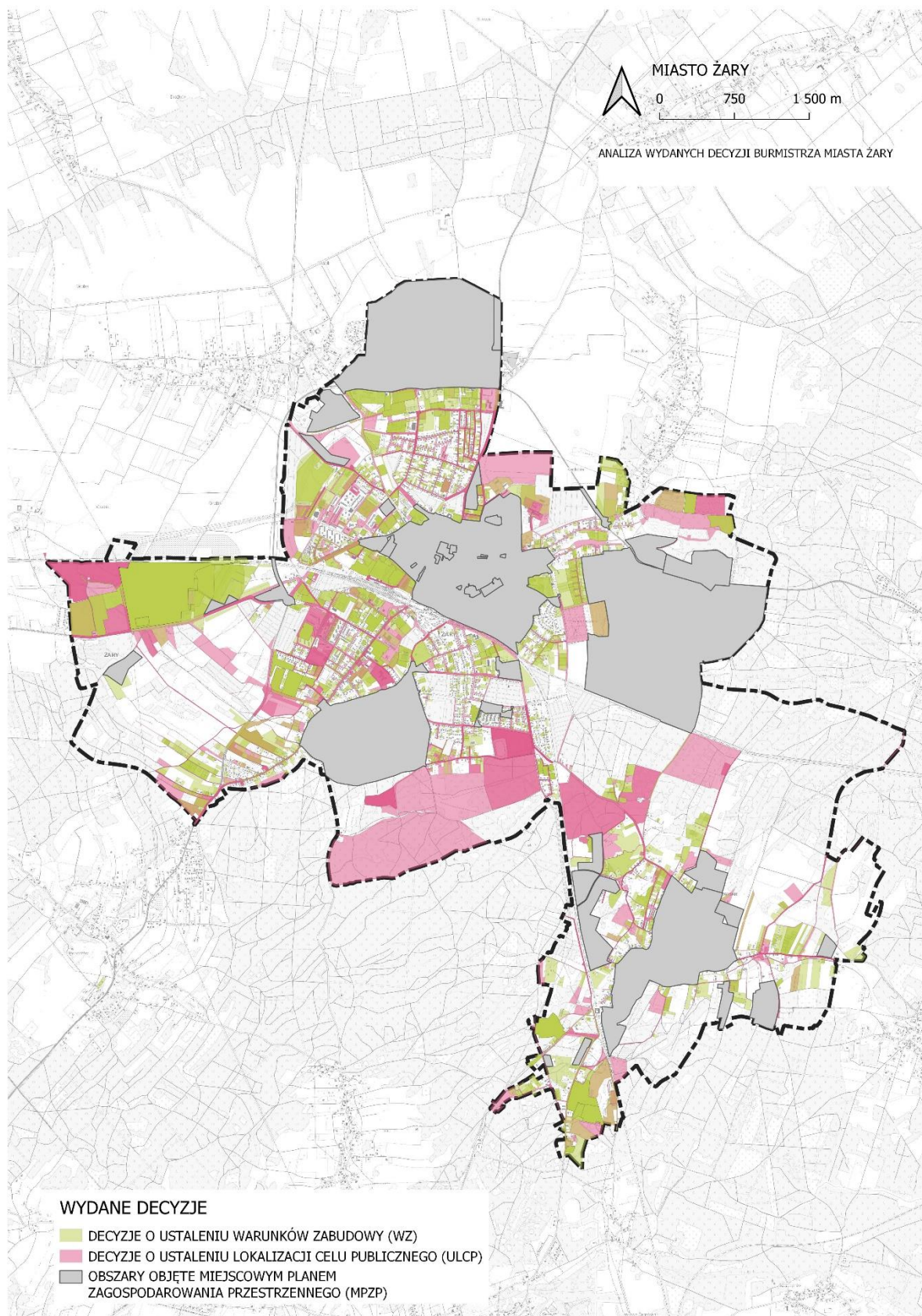


Źródło: opracowanie własne

Zgodnie z powyższym, ponad 54% decyzji wydawanych jest na zabudowę mieszkaniową jednorodziną, a łącznie na cele mieszkaniowe wydanych zostało 61% wszystkich decyzji. Znaczną grupę decyzji stanowią również te na cele usługowe – 17%.

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dotychczas nie przewidywała konieczności zgodności decyzji ustalających warunki zabudowy ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Presja inwestycyjna na terenach wyłączonych spod zabudowy w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania może stanowić istotny problem z punktu widzenia ładu przestrzennego. Rozmieszczenie decyzji o ustaleniu warunków zabudowy w granicach miasta Żary przedstawia Rysunek nr 2.

Rysunek nr 2 Rozmieszczenie wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego lub warunków zabudowy

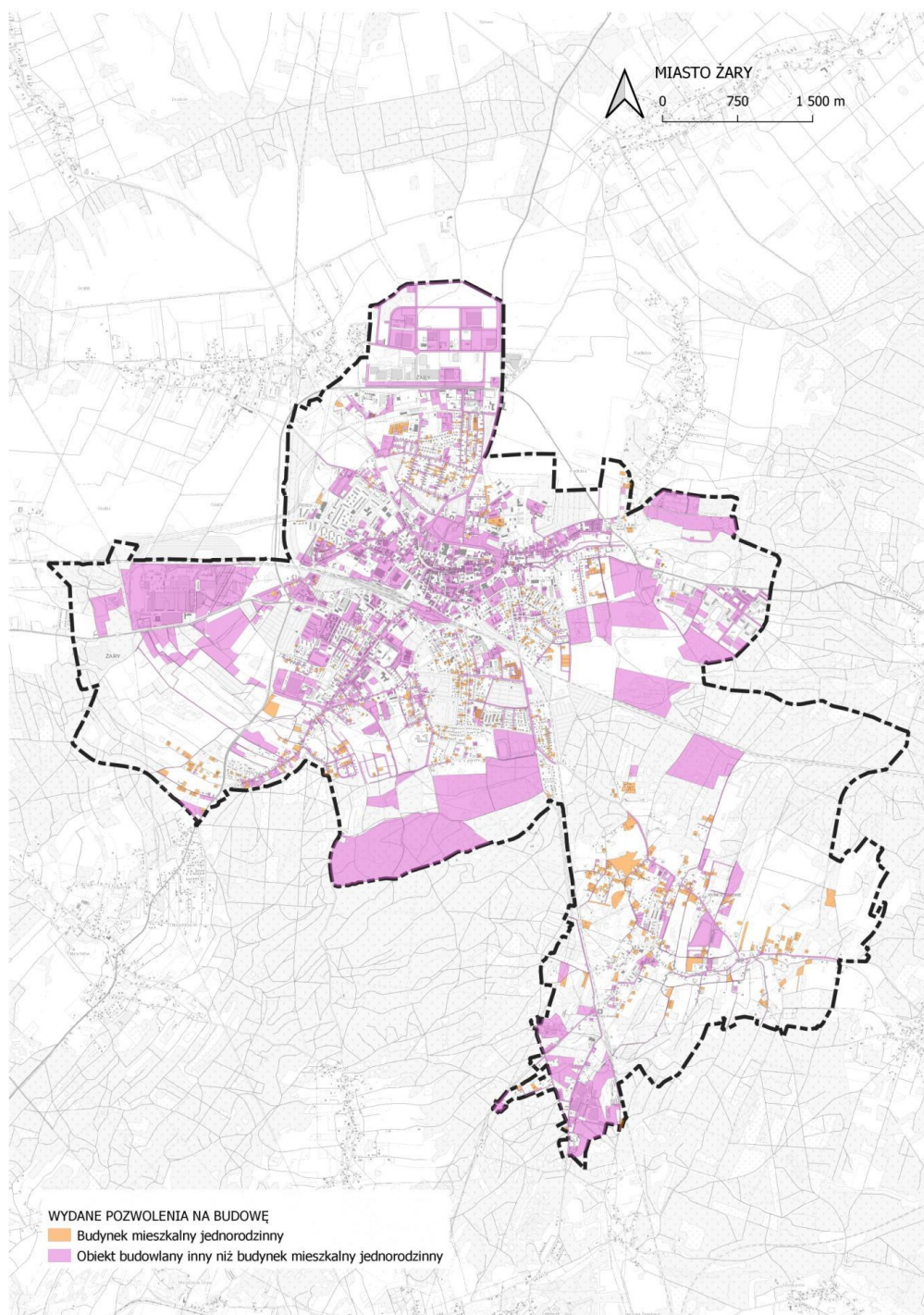


Źródło: opracowanie własne

Decyzje o pozwoleniu na budowę

Działalność inwestycyjna na terenie gminy, a w efekcie także rozwój zabudowy, regulowane są w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, która określa tryb zgłoszenia budowy lub robót budowlanych oraz konieczności uzyskania pozwolenia na budowę. W celu określenia zakresu przestrzennego naporu inwestycyjnego na terenie miasta Żary, a w rezultacie dalszych potencjałów inwestycyjnych, poddano analizie bazę danych pozwoleń i zgłoszeń na budowę. Baza danych udostępniana jest przez Główny Urząd Nadzoru Budowlanego i obejmuje dane przestrzenne gromadzone od 2016 r.

Rysunek nr 3 Rozmieszczenie wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę



Źródło: opracowanie własne

Z analizy wydanych decyzji administracyjnych należy przyjąć, iż ruch budowlany utrzymuje się na stałym poziomie zarówno na poziomie gminy, w wydanych decyzjach o warunkach zabudowy, jak i powiatu w zakresie wydanych pozwoleń na budowę.

Dominującą aktywność budowlaną na podstawie rejestrów wydanych decyzji administracyjnych, stwierdzono w obrębie centrum Miasta.

Obecnie reforma planowania przestrzennego wprowadza nowe regulacje i tak plan ogólny będzie wiążący przy procedowaniu decyzji o warunkach zabudowy.

Jeżeli gmina ustali gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej, wydanie warunków zabudowy dla budynku, w ramach którego ma być realizowana funkcja mieszkaniowa, będzie możliwe, jeżeli każda działka ewidencyjna na terenie inwestycji spełni te standardy poprzez dostęp do obiektów infrastruktury społecznej oraz drogi dojazdu istniejące w dniu wydania tej decyzji. Nowelizacja przewiduje, że warunki zabudowy wygasną po upływie 5 lat od dnia, w którym stały się prawomocne.

Ustalenie warunków zabudowy na wniosek złożony od 1 stycznia 2026 r. będzie możliwe, jeżeli w danej gminie wszedł w życie plan ogólny, a w przypadku gdy wniosek dotyczy terenu położonego w więcej niż jednej gminie – jeżeli w tych gminach weszły w życie plany ogólne.

OCENA AKTUALNOŚCI PLANU OGÓLNEGO MIASTA ŻARY.

Nie przeprowadzono oceny planu ogólnego. Wymóg opracowania tego rodzaju dokumentu wprowadzony został ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, która weszła w życie z dniem 24 września 2023 roku. **Jest to pierwszy etap reformy systemu planowania przestrzennego.** Ustawa wprowadza liczne zmiany do ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a głównym jest iż **uchyla się przepisy w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.** Zagadnienia strategiczne i kierunkowe, w tym kreowanie polityki przestrzennej gminy, będą przedmiotem Strategii rozwoju lokalnego lub ponadlokalnego, natomiast zasady realizacji polityki przestrzennej będą ustalane w planie ogólnym gminy.

Planu ogólny gminy będzie uchwalany obligatoryjnie dla całej gminy (z wyłączeniem terenów zamkniętych), w randze aktu prawa miejscowego. Ustalenia zawarte w planie ogólnym będą wiążące zarówno dla planów miejscowych oraz dla decyzji o warunkach zabudowy. **Zgodnie z ustawą, uchwalenie planu ogólnego gminy wymagane jest do końca 2025 r.**

Ponadto wspomnieć należy o ustawie z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 poz 1688), którą wprowadza się szereg zmian w ustawie o planowaniu:

- zmieniona została hierarchia aktów planowania przestrzennego. Przede wszystkim **ustawa zmieniająca nałożyła na gminy obowiązek obligatoryjnego sporządzenia strategii rozwoju gminy;**
- usunięcie z katalogu aktów planowania przestrzennego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i **wprowadzenie w to miejsce planów ogólnych;**
- wprowadzenie do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nowych, poszerzonych i uszczegółowionych, **zasad partycypacji społecznej;**
- nowy rodzaj dokumentu, jakim jest **zintegrowany plan inwestycyjny**, który ma uzupełniać uchwałę o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej;
- **zmiana w zakresie wydawania decyzji o warunkach zabudowy.**

Zgodnie z nową ustawą plany miejscowe Rada Gminy będzie mogła uchwalić po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami planu ogólnego.

Wymagane jest rozpoczęcie prac projektowych mających na celu sporządzenie dokumentu planu ogólnego, który następnie przedstawiony zostanie Radzie Miasta Żary celem uchwalenia.

Plan ogólny będący aktem prawa miejscowego stanowić będzie podstawę do uchwalania planów miejscowych oraz wydawania decyzji o warunkach zabudowy.

Główne i nowe wymagania planu ogólnego, to:

- określenia stref planistycznych,
- określenia gminnych standardów urbanistycznych oraz dostępności urbanistycznej,
- ustalenia obszarów uzupełnienia zabudowy.

Ponadto reformą planowania przestrzennego wprowadzono Zintegrowane Plany Inwestycyjne (ZPI), czyli innowacyjne narzędzie mające na celu ułatwienie realizacji dużych projektów inwestycyjnych. Zgodnie z art. 37ea ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ZPI stanowi szczególną formę planu miejscowego. Uchwała go rada gminy na wniosek inwestora, co poprzedzone jest negocjacjami oraz zawarciem tzw. „**umowy urbanistycznej**”. Określa ona zasady oraz warunki realizacji inwestycji oraz wzajemne zobowiązania stron. ZPI muszą być zgodne z zapisami planu ogólnego dla gminy (albo studium do czasu uchwalenia planu ogólnego). Z punktu widzenia inwestora istotne znaczenie ma fakt, że ZPI (odmiennie niż uchwała o lokalizacji inwestycji mieszkaniowej tzw. „Lex Developer”) obejmuje swoim zakresem również inwestycje inne niż mieszkaniowe.

Z uprawnieniem do składania o uchwalenie ZPI inwestorzy mogą występować od dnia 24 września 2023 r. Projekt powinien uwzględniać politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego.

ANALIZA USTALEŃ STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ŻARY

Dotychczas dla obszaru miasta Żary obowiązywało studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żary, zatwierdzone uchwałą nr XII/74/99 Rady Miejskiej w Żarach w dniu 25 listopada 1999r. oraz jego zmiana zatwierdzona uchwałą nr XXXVIII/27/2006 Rady Miejskiej w Żarach w dniu 27 kwietnia 2006r. Na podstawie oceny aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego i Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego na obszarze miasta Żary opracowanego w 2013r. przez Biuro Projektowania, Planowania Przestrzennego i Obsługi Inwestycji „BEWA- Mulczyński” w Lesznie stwierdzono, że obowiązujące Studium z 1999r. jak i jego zmiana z 2006 r. wymagają zmiany w całości. Wykazano stopień nieaktualności w zakresie :

- UWARUNKOWAŃ- określono w Części IV.
- KIERUNKÓW określono w Części IV.

Obecnie w trakcie opracowania, na podstawie Uchwała Nr VII/43/15 Rady Miejskiej w Żarach z dnia 29 kwietnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żary, jest dokument zmiany w granicach administracyjnych Miasta, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Przedmiotem zmiany Studium jest dostosowanie jego problematyki do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz konieczność dokonania aktualizacji uwarunkowań, aktualizacja przekształceń układu funkcjonalno-przestrzennego dokonanych na podstawie wydanych decyzji oraz zapewnienia ochrony prawnej terenów i obiektów wynikających z dokonanych zmian prawnych i sprecyzowania kierunków zmian w polityce przestrzennej gminy uwzględniających oczekiwania mieszkańców i władz gminy, przy zachowaniu zasady zrównoważonego rozwoju.

W trakcie obowiązywania obecnego dokumentu Studium i opracowania jego zmiany poza zmianą ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zaszły zmiany w przepisach regulujących sporządzanie Studium, poprzez wejście w życie m. in. ustaw:

- zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r. poz. 774),
- rewitalizacji (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r. poz. 1398),
- Prawo wodne z dnia 20 lipca 2017 r. (Dz. U. z 2018 r. poz. 650 ze zm.),
- Prawo geologiczne i górnicze z dnia 9 czerwca 2011 r. (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r. poz. 2126 ze zm.),
- Ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r. (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r. poz. 2187 ze zm.),
- Ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r. poz. 1161),
- Ustawa o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko z dnia 3 października 2008 r. (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r. poz. 1405 ze zm.),
- Ustawa o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r. poz. 1614),
- Prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 r. (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r. poz. 799 ze zm.),
- Ustawa o samorządzie gminnym z dnia 8 marca 1990 r. (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r. poz. 994 ze zm.),
- Ustawa o odpadach z dnia 14 grudnia 2012 r. (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r. poz. 992 ze zm.),
- Ustawa o cmentarzach i chowaniu zmarłych (Dz. U. z 2020 r. poz. 1947).

Dokumenty Studium zarówno obowiązujące jak i jego zmiana wymagały wprowadzenia zmian w wyniku zmiany ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu określonych:

- a) w art. 10 ust. 1.:
 - rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych,
 - potrzeby i możliwości rozwoju gminy uwzględniające w szczególności analizy i bilans terenów, o których mowa w pkt 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- b) art. 10 ust. 2:
 - kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego oraz kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 lit. d.,
 - obszary wymagające rekultywacji,
 - obszary zdegradowane.

A zatem zmianie uległy ustawy regulujące kwestie bezpośrednio związane z kształtowaniem polityki przestrzennej. Ponadto, pod kątem ustaleń Studium należy wskazać zmiany wynikające z Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego wraz z planami zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru

funkcjonalnego ośrodka wojewódzkiego Zielona Góra i Gorzów Wlkp., uchwalonego uchwałą Nr XLIV667/18 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 23 kwietnia 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Lub 2018.1163).

Dokument opracowany zgodnie z art. 10 wspomnianej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. 2021, poz. 741 z późn. zm.) oraz z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. 2004 Nr 118 poz. 1233) został skierowany do uzgodnień z właściwymi organami zgodnie z procedurą określoną w art. 11 ww ustawy.

W trakcie opracowania zmieniła się sytuacja prawna i dniu 24 września 2023r. weszła w życie nowelizacja ustawy o planowaniu przestrzennym. Konsekwencją wejścia w życie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U.2023 poz.1688) jest plan ogólny, który zastąpi studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. W przeciwieństwie do studium będzie on aktem prawa miejscowego. To znaczy, że będzie miał moc prawną. Jego ustalenia dadzą podstawę do uchwalania planów miejscowych oraz wydawania decyzji o warunkach zabudowy.

Plan ogólny wymaga określenia stref planistycznych oraz gminnych standardów urbanistycznych. W opracowaniu trzeba określić obszary uzupełnienia zabudowy i obszary uzupełnienia zabudowy śródmiejskiej i tylko w tych obszarach będą wydawane decyzje o warunkach zabudowy. Opracowanie tego dokumentu wymaga dokonania dodatkowych analiz i sprecyzowania nowych ustaleń, których do tej pory nie było w systemie prawnym.

Fundamentem do formułowania ustaleń planu ogólnego jest podział na strefy planistyczne. Strefy planistyczne wyznaczą dominującą funkcję danego obszaru i charakter poszczególnych obszarów gminy, a także obszary uzupełnienia zabudowy, które w konsekwencji dopuszczają realizację funkcji mieszkaniowej.

Obecne dokumenty Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żary jak i projekt jego zmiany będący w opracowaniu, nie zawierają tych elementów. Zmieniła się również procedura uchwalania planu ogólnego, a jej głównym elementem jest rozszerzona partycypacja społeczna określona art. 8 obowiązującej ustawy. **W takiej sytuacji prawnej procedowanie zmiany dokumentu Studium uznaje się za bezzasadne. Jednak duża część opracowania została wykorzystana w "Strategii Rozwoju Gminy Żary o statusie miejskim na lata 2024 - 2033" uchwalonej uchwałą nr LIX/104/23 Rady Miejskiej w Żarach i może być wykorzystana do opracowania dokumentu planu ogólnego w przypadku podjęcia przez Radę Miejską stosownej uchwały.**

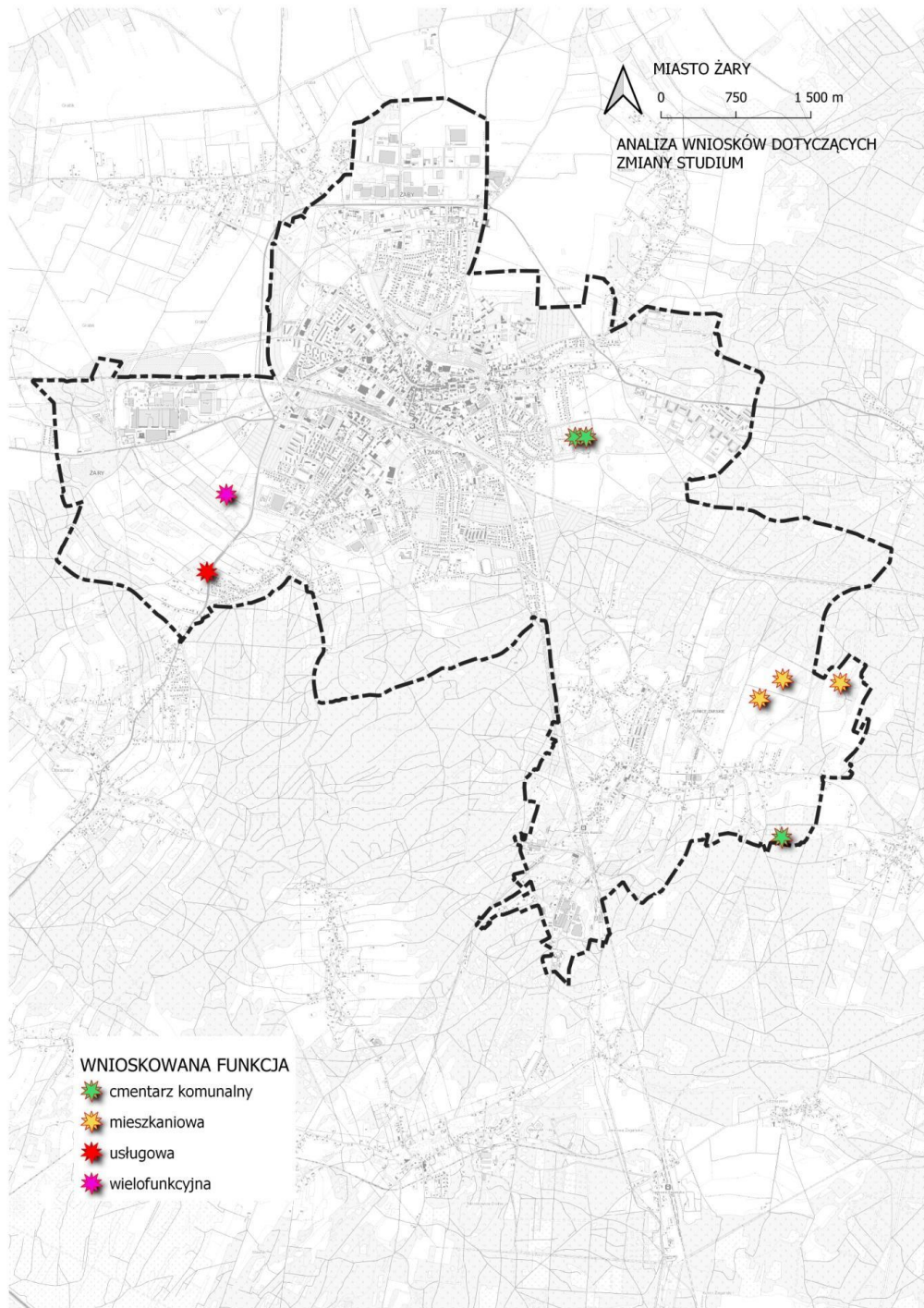
Obecnie do czasu opracowania planu ogólnego i nie później niż do początku 2026r., na mocy przepisów przejściowych, obowiązuje stan prawny sprzed zmiany ustawy i przy opracowaniu zmian planów miejscowych wymagana jest zgodność ze Studium.

Trzeba nadmienić, że opracowanie nowego planu ogólnego będzie wymagało wielu nowych analiz i procedur, których do tej pory nie było a zatem opracowanie będzie wymagało dłuższego, niż jeden rok, czasu.

Jest to priorytet obowiązkowych działań gminy w zakresie rozwoju przestrzennego i inwestycyjnego miasta Żary.

ANALIZA WNIOSKÓW O ZMIANĘ STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA

Rysunek nr 4. Rozmieszczenie złożonych wniosków o zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żary



Źródło: opracowanie własne

Złożone wnioski zostały ujęte w projekcie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żary.

ANALIZA OBOWIĄZUJĄCYCH I OPRACOWYWANYCH MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

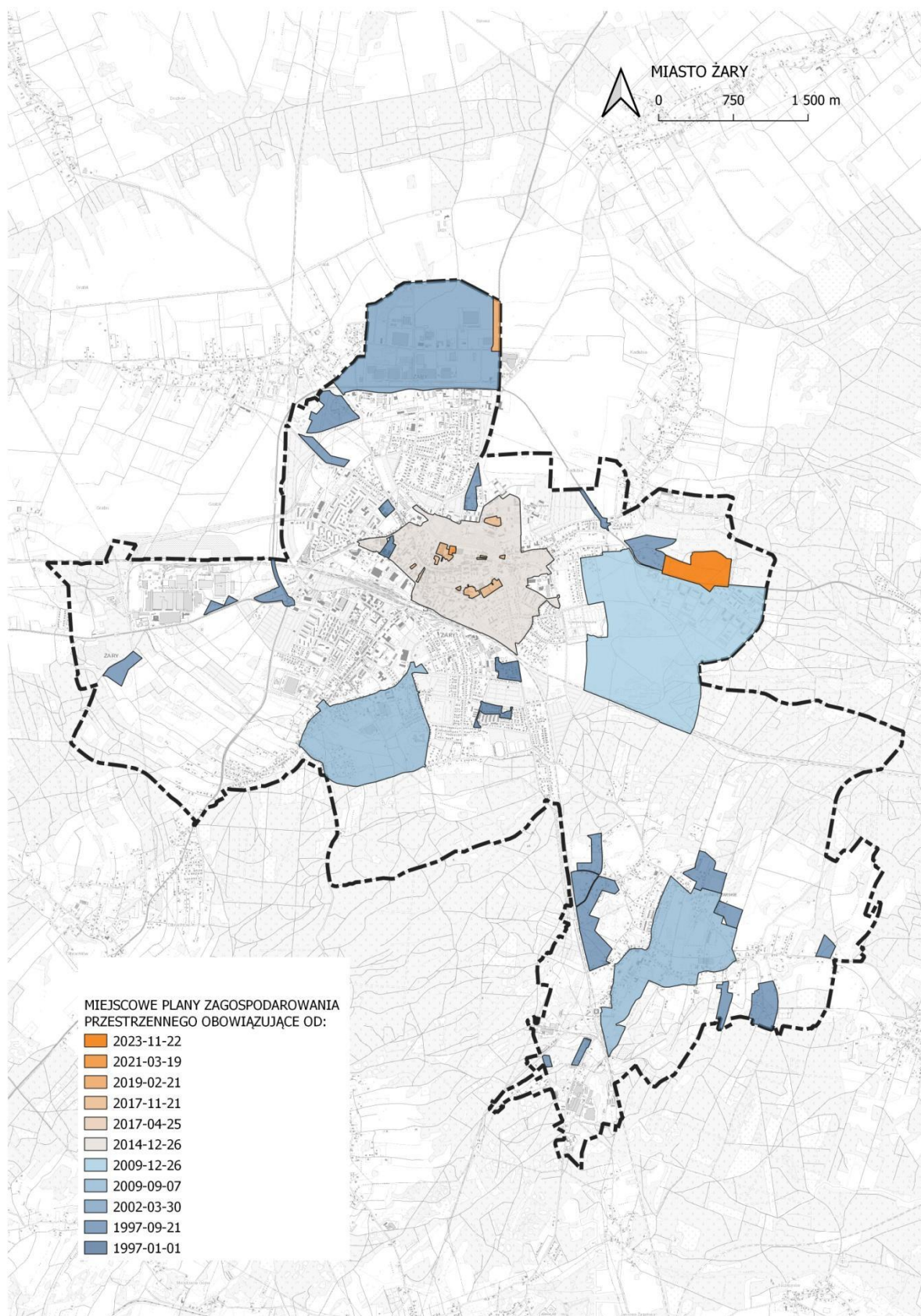
Tabela nr 2. Wykaz obowiązujących planów miejscowych

Lp	Nazwa	Pow. [ha]	Uchwała	Data uchwały	Dziennik	Zgodność z obowiązującą ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i przepisami wykonawczymi do tej ustawy
1	Miejscowy plan szczegółowy zagospodarowania przestrzennego osiedla mieszkaniowego w zabudowie jednorodzinnej przy ul. Tatrzańskiej.	4.28	XXII/42/96	25.09.1996	Województwa Zielonogórskiego nr 19, poz. 181 z 1996-12-17	Brak zgodności- obowiązujący plan nie wyczerpuje obligatoryjnego zakresu przedmiotowego planu miejscowego określonego w art. 15 ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
2	Miejscowy plan szczegółowy zagospodarowania przestrzennego osiedla mieszkaniowego w zabudowie jednorodzinnej przy ul. Śląskiej.	3.34	XXII/43/96	25.09.1996	Województwa Zielonogórskiego nr 19, poz. 182 z 1996-12-17	Brak zgodności- obowiązujący plan nie wyczerpuje obligatoryjnego zakresu przedmiotowego planu miejscowego określonego w art. 15 ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
3	Miejscowy plan zagospodarowania targowiska przy ul. Lotników.	1.76	XXII/44/96	25.09.1996	Województwa Zielonogórskiego nr 19, poz. 183 z 1996-12-17	Brak zgodności- obowiązujący plan nie wyczerpuje obligatoryjnego zakresu przedmiotowego planu miejscowego określonego w art. 15 ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
4	Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego m. Żary - zmiana do planu w granicach administracyjnych miasta.	108.83	XXIX/31/97	18.06.1997	Województwa Zielonogórskiego nr 15, poz. 148 z 1997-09-06	Brak zgodności- obowiązujący plan nie wyczerpuje obligatoryjnego zakresu przedmiotowego planu miejscowego określonego w art. 15 ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
5	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego byłego lotniska w Żarach	140.72	XXIX/34/2001	12.07.2001	nr 32, poz. 401 z 2002-03-15	Brak zgodności - nie wypełnia obowiązku wynikającego z art. 15 ust. 1 ustawy, który powstał w związku z wejściem w życie ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (tekst jednolity, Dz. U. z 2018 r., poz. 1398)
6	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego byłego lotniska w Żarach	140.72	XLIII/54/06	26.10.2009		Brak zgodności - nie wypełnia obowiązku wynikającego z art. 15 ust. 1 ustawy, który powstał w związku z

						wejściem w życie ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (tekst jednolity, Dz. U. z 2018 r., poz. 1398)
7	2 zmiana - Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów przy ul. Żagańskiej w Żarach.	205.35	XXXII/146/09	03.09.2009	Województwa Lubuskiego nr 131, poz. 1758 z 2009-11-25	Brak zgodności - nie wypełnia obowiązku wynikającego z art. 15 ust. 1 ustawy, który powstał w związku z wejściem w życie ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (tekst jednolity, Dz. U. z 2018 r., poz. 1398)
8	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów przy ul. Leśnej i Komuny Paryskiej	98.47	XIX/116/08	12.06.2008	Województwa Lubuskiego nr 86, poz. 1338 z 2008-08-07	Brak zgodności - nie wypełnia obowiązku wynikającego z art. 15 ust. 1 ustawy, który powstał w związku z wejściem w życie ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (tekst jednolity, Dz. U. z 2018 r., poz. 1398)
9	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów przy ul. Lelewela Wojska Polskiego, Grunwaldzkiej Powstańców Wlkp., Pułaskiego	95.06	XXX/101/09	18.06.2009	Województwa Lubuskiego nr 88, poz. 1188 z 2009-08-07	Brak zgodności - nie wypełnia obowiązku wynikającego z art. 15 ust. 1 ustawy, który powstał w związku z wejściem w życie ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (tekst jednolity, Dz. U. z 2018 r., poz. 1398)
10	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego byłego lotniska w Żarach		XXIV/25/13	26.02.2013	Województwa Lubuskiego, poz. 692 z 2013-03-05	Brak zgodności - nie wypełnia obowiązku wynikającego z art. 15 ust. 1 ustawy, który powstał w związku z wejściem w życie ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (tekst jednolity, Dz. U. z 2018 r., poz. 1398)
11	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego – terenów Centrum Miasta w Żarach	146.26	XLI/79/14	09.10.2014	Województwa Lubuskiego, poz. 2353 z 2014-12-11	Brak zgodności - nie wypełnia obowiązku wynikającego z art. 15 ust. 1 ustawy, który powstał w związku z wejściem w życie ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (tekst jednolity, Dz. U. z 2018 r., poz. 1398)
12	I zmiana części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – terenów centrum miasta w Żarach	0.31	XXIX/53/17	31.03.2017	Województwa Lubuskiego, poz. 928 z 2017-04-10	Uważa się za zgodne na mocy art. 67 ust 1 ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 2023r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688)
13	II zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – terenów Centrum miasta w Żarach	7.06	XXXV/140/17	27.10.2017	Województwa Lubuskiego, poz. 2274 z 2017-11-06	Uważa się za zgodne na mocy art. 67 ust 1 ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 2023r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688)
14	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania		II/6/18	30.11.2018		Uważa się za zgodne na mocy art. 67 ust 1 ustawy o

	przestrzennego byłego lotniska w Żarach					zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 2023r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688)
15	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ul. Gospodarczej i drogi krajowej DK 27 w Żarach	3.71	IV/17/19	31.01.2019	Województwa Lubuskiego, poz. 364 z 2019-02-06	Uważa się za zgodne na mocy art. 67 ust 1 ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 2023r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688)
16	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - terenów Centrum miasta w Żarach	0.53	XXVII/13/21	26.02.2021	Województwa Lubuskiego, poz. 589 z 2021-03-04	Uważa się za zgodne na mocy art. 67 ust 1 ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 2023r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688)
17	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów części północnej ul. Żagańskiej (ul. Kukułcza, ul. Strusia) w Żarach	18.07	LVII/83/23	26.10.2023	Województwa Lubuskiego, poz. 2661 z 2023-11-07	Uważa się za zgodne na mocy art. 67 ust 3 pkt 1 ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 2023r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688)

Rysunek nr 5. Rozmieszczenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego



Źródło: opracowanie własne

Wszystkie plany miejscowe sporządzone na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999r., Nr 15, poz. 139 ze zm.), w tym późniejsze sporządzone w związku z art. 85 ust 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie wyczerpują obligatoryjnego zakresu przedmiotowego planu miejscowego określonego w art. 15 ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Plany miejscowe uchwalone do 2017 roku, nie wypełniają obowiązku wynikającego z art. 15 ust. 1 ustawy, który powstał w związku z wejściem w życie ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (tekst jednolity, Dz. U. z 2018 r., poz. 1398) wprowadzającej istotne zmiany w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj. nie posiadają uzasadnienia, o którym mowa w przepisie.

Stosowanie regulacji zawartych w wymienionych planach na etapie badania zgodności danej inwestycji z ustaleniami planu miejscowego przed wydaniem pozwolenia na budowę w wielu przypadkach jest utrudnione. Najczęściej zgłaszane są uwagi dotyczące niedookreślenia lub braku wyczerpujących definicji użytych pojęć. W wielu planach zauważa się również braki w zakresie podstawowych parametrów i wskaźników urbanistycznych. W konsekwencji plany miejscowe, które obowiązują i stanowią ważny element prawa miejscowego wymagają każdorazowo szczegółowych analiz i interpretacji ich ustaleń, co w konsekwencji może prowadzić do rozbieżności i nierównego traktowania uczestników postępowania przy uzyskiwaniu pozwolenia na budowę lub zatwierdzenia podziału nieruchomości.

Na podstawie oceny aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego i Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego na obszarze miasta Żary opracowanego w 2013r. przez Biuro Projektowania, Planowania Przestrzennego i Obsługi Inwestycji „BEWA- Mulczyński” w Lesznie stwierdzono, nieaktualność planów:

- **Zmiana miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania i rewitalizacji śródmieścia miasta Żary**, uchwała Nr XXIX/32/97 Rady Miejskiej w Żarach z dnia 18 czerwca 1997r.
- **Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Żary**, uchwała Nr XXIX/31/97 Rady Miejskiej w Żarach z dnia 18 czerwca 1997r.
- **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego targowiska w Żarach przy ul. Lotników**, uchwała Nr XXII/44/96 Rady Miejskiej w Żarach z dnia 25 września 1996r. **nieaktualny w części dotyczącej terenów zabudowy usługowej**,
- **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla mieszkaniowego w zabudowie jednorodzinnej przy ul. Śląskiej** uchwała Nr XXII/43/96 Rady Miejskiej w Żarach z dnia 25 września 1996r. **-nieaktualny w części dotyczącej terenów zabudowy usługowej**,
- **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego byłego lotniska w Żarach** Nr XXIX/34/2001r. Rady Miejskiej w Żarach z dnia 12 lipca 2001r. wraz ze zmianą uchwaloną uchwała Nr XLIII/54/06r. Rady Miejskiej w Żarach z dnia 26 października 2006r. **nieaktualny w zakresie układu komunikacyjnego obsługującego tereny przemysłu, składów i budownictwa**, z uwagi na redakcję uchwały zmiany planu w sposób naruszający zasady techniki prawodawczej nie jest możliwa redakcja jednolitego tekstu planu,
- **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów powojkowych przy ul. Żagańskiej w Żarach**, uchwała Nr XXVIII/31/05 Rady Miejskiej w Żarach z dnia 14 lipca 2005r. i jego zmiany uchwalone uchwała Nr XLI/50/06 Rady Miejskiej w Żarach z dnia 14 września 2006r., uchwała Nr XXXII/146/09 Rady Miejskiej w Żarach z dnia 3 września 2009r.- **nieaktualny w części dotyczącej kolizji zespołu garażowego, zaleca się opracowanie ujednoczonego tekstu i rysunku planu w sposób zgodny z zasadami techniki prawodawczej**. Ujednoczona wersja tekstu i rysunku planu, ogłoszona w Internecie, nie ma charakteru prawnego i została opublikowana w sposób naruszający zasady techniki prawodawczej.

Odnosnie art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i zmiany jaka miała miejsce w związku z ustawą z dn. 23 października 2013 r. o zmianie ustawy - prawo o ruchu drogowym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2013 r. poz. 1446 ze zm.) powstał obowiązek zamieszczenia w zapisach uchwały m. in. minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsca "przeznaczone na parkowanie pojazdów wyposażonych w kartę parkingową" i sposób ich realizacji, zwraca się uwagę, że jedynie najnowsze plany spośród badanych wypełniają ten wymóg.

MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ORAZ ZMIANY MPZP UCHWALONE W OKRESIE I 2014 – 2023 R.

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Centrum miasta w Żarach – uchwała Nr XLI/79/14 RADY MIEJSKIEJ W ŻARACH z dnia 9 października 2014 r. wraz z jego zmianami:
2. uchwała Nr XXIX/53/17 RADY MIEJSKIEJ W ŻARACH z dnia 31 marca 2017 r., która umożliwiła zaprojektowanie inwestycji pn. „centrum przesiadkowe” komunikacji autobusowej przy ul. Ułańskiej i przystąpienie do realizacji zamierzenia,
3. uchwała Nr XXXV/140/17 RADY MIEJSKIEJ W ŻARACH z dnia 27 października 2017 r. uchwalona II zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Centrum miasta w Żarach - W następstwie złożonych przez mieszkańców i inwestorów,
4. uchwała Nr XXXIX/18/18 RADY MIEJSKIEJ W ŻARACH z dnia 28 lutego 2018 r. – potrzeba skorygowania obowiązującego tekstu mpzp Centrum miasta w Żarach w zakresie numeracji poszczególnych ustaleń planu i doprowadzenia go do zgodności z zasadami techniki prawodawczej,
5. uchwała NR XXVI/13/21 RADY MIEJSKIEJ W ŻARACH z dnia 26 lutego 2021 r. – potrzeba zmiany w celu realizacji inwestycji w obszarze zespołu zamkowego.
6. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów części północnej ul. Żagańskiej (ul. Kukułcza, ul. Strusia) w Żarach – uchwała NR LVII/83/23 RADY MIEJSKIEJ W ŻARACH z dnia 26 października 2023 r. – zagospodarowanie terenów mieszkaniowych i uregulowanie dostępności komunikacyjnej.

Plany te uważa się za aktualne w całości na podstawie art. 67 ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 2023r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688).

WYKAZ PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO LUB ICH ZMIAN, DLA KTÓRYCH PODJĘTO UCHWAŁY O PRZYSTĄPIENIU DO SPORZĄDZENIA, A NIE ZOSTAŁY DOTYCHCZAS UCHWALONE:

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów powojkowych przy ul. Żagańskiej w Żarach - uchwała Nr XXXVI/16/14 z dnia 27 lutego 2014r.

Projekt planu miejscowego został opracowany zgodnie z założeniami obowiązującego od 1999r. ze zmianą w 2006r. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żary. Przeprowadzono procedurę uzgodnień, w której został wielokrotnie zatrzymany ze względu na konieczność uregulowania warunków ochrony wynikających ze zmieniających się przepisów odrębnych. Procedurą trwającą ponad rok czasu Wojewódzki Konserwator Zabytków za pośrednictwem ekspertów Ministra regulował zakres i przedmiot ochrony terenu i obiektów w obszarze opracowania planu miejscowego. **Pomimo tego, iż plan nie został uchwalony, to sprecyzowanie warunków ochrony konserwatorskiej w tej procedurze sporządzenia planu miejscowego, realnie umożliwiło inwestorom na uporządkowanie terenu i uwolniło część terenów inwestycyjnych.**

W 2017r. reforma organizacyjna i zmiana właściwości organów w zakresie prawa wodnego, wstrzymała na kolejny rok możliwość uregulowania stref ochrony studni wody pitnej dla miasta Żary, położonych na gruntach w większości

prywatnych, których nie uregulowano w poprzednich edycjach planu. Powiatowy Inspektor Sanitarny w Żarach nie dopuścił do procedowania dokumentu bez wprowadzenia i uregulowania stref ochrony studni, które pomimo wyłączenia z użytkowania nie zostały w sposób prawny zamknięte tereny stanowią własność prywatną co wyłącza gminę w możliwości dokonania tych regulacji. Taka sytuacja nie była możliwa do przewidzenia na etapie przystąpienia do opracowania zmiany planu miejscowego terenu położonego przy ul. Żagańskiej w Żarach.

Ponadto wprowadzenie ustaleń miejscowego planu zgodnych ze zmieniającymi się uwarunkowaniami występującymi w tym terenie wymagało uprzedniego wprowadzenia korekt w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żary, w tym lokalizacji obiektów handlowych do 2000m² powierzchni sprzedaży, powiązań komunikacyjnych „obwodnica - Kunice”, uwzględnienia wniosków, które nie spełniają kryterium zgodności ze Studium. W tak zmieniającej się sytuacji inwestycyjnej i zmianach polityki przestrzennej planowanej w sąsiedztwie, nieuregulowanych prawnie warunków środowiskowych wraz z potrzebą wprowadzenia działań w oparciu o przepisy ustawy o rewitalizacji terenów powojkowych, wznowienie prac planistycznych powinno być poprzedzone zmianą Studium (obecnie sporządzeniem planu ogólnego). W związku z wskazanym na wstępie założeniem uchwała Rady Miejskiej Miasta Żary w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla którego obecne uwarunkowania sprawiają, iż mimo występowania potrzeby opracowania miejscowego planu dla danego obszaru, zasadnym jest odroczenie prac planistycznych do momentu zaistnienia okoliczności lub przesądzeń przemawiających za zasadnością podjęcia prac planistycznych.

ANALIZA WNIOSKÓW O SPORZĄDZENIE LUB ZMIANĘ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.

W latach 2014 do 2023r. wpłynęły wnioski Inwestorów, wskazujące potrzebę wykonania zmian obowiązujących planów miejscowych dotyczące głównie zmiany konkretnych zapisów w szczególności przeznaczenia (funkcji terenu) i szczegółowych zasad zagospodarowania poszczególnych nieruchomości (w tym np. wysokości zabudowy, linii zabudowy etc.), a także z uwagi na potrzebę uelastycznienia obowiązujących ustaleń ogólnych w zakresie ochrony wartości kulturowych. Wnioski te zostały poddane analizie zasadności przystąpienia do zmian szczególnie w zakresie zgodności z polityką przestrzenną określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żary.

Złożono 40 wniosków z czego:

- 11 wniosków uregulowano uchwałą NR XXXV/140/17 RADY MIEJSKIEJ W ŻARACH z dnia 27 października 2017 r.
- dla 9 wniosków stwierdzono brak zgodności ze Studium,
- 12 wniosków wymaga opracowania nowego planu miejscowego.

Stwierdzono, że najwięcej wniosków w sprawie zmiany wpłynęło do :

- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Centrum miasta w Żarach – uchwała Nr XLI/79/14 RADY MIEJSKIEJ W ŻARACH z dnia 9 października 2014 r- **21 wniosków** ,
- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów przy ul. Leśnej i Komuny Paryskiej - Uchwała Nr XIX/116/08 RADY MIEJSKIEJ W ŻARACH z dnia-12 czerwca 2008r. – **10 wniosków**,
- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów przy ul. Żagańskiej w Żarach- Uchwała Nr XXXII/146/09 z dnia 9 września 2009 r. - **7 wniosków**.

Tabela nr 3. Wykaz wniosków do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w żarach 2014-2024

1	Data wpływu wniosku	Treść wniosku	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy wniosek	Oznaczenie mpzp	ROZSTRZYGNĘCIE	
					Wnioski uwzględnione	Zgodność ze Studium
2	3	4	5	6	7	
1	14.08.2013	Zmiana mpzp na dz. nr 293/239 pod obiekt handlowy do 2000 m ²	Dz. nr 293/239 obr. 3	Uchwała Nr XXXII/146/09 z dnia 2009-09-03 2 zmiana - Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów przy ul. Żagańskiej w Żarach.		Brak zgodności
2	05.06.2014	zmiana przeznaczenia terenu z MN (tereny zabudowy mieszkaniowej) na tereny z handlowo-usługowe	Działka nr 113/1, 113/2, obręb 5 Ul. Lelewela	Uchwała Nr XXX/101/09 z dnia 2009-06-18 Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów przy ul. Lelewela Wojska Polskiego, Grunwaldzkiej Powstańców Wlkp., Pułaskiego.		Brak zgodności
3	26.09.2014	Zmiana 8UH,R na funkcje mieszkaniową wielorodzinną	Dz. nr 293/45 Ul. Zawiszy Czarnego	Uchwała Nr XXXII/146/09 z dnia 2009-09-03 2 zmiana - Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów przy ul. Żagańskiej w Żarach.		Brak zgodności
4	10.11.2014	zmiana linii zabudowy	Działka nr 184/13, obręb 2, ark. 5 (inne tereny zabudowane Bi) ul. Podwale	Uchwała Nr XLI/79/14 z dnia 2014-10-09 Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego –terenów Centrum Miasta w Żarach	II zmiana Centrum UCHWAŁA NRXXXVI/140/17 RADY MIEJSKIEJ W ŻARACH z dnia 27 października 2017 r.	
5	08.05.2015	zmiana przeznaczenia części terenu z MW (mieszkaniowa wielorodzinną) na ścieżkę	Działka nr 252/12, Obręb 6 ul. Witosa	Uchwała Nr XIX/116/08 z dnia 2008-06-12 Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów przy ul. Leśnej i Komuny Paryskiej.		Zgodne / wymaga zmiany przebiegu ciągu pieszego, wymaga opracowania nowego mpzp/
6	29.05.2015	zmiana przeznaczenia terenu	Działka Nr85/37,85/38,85/39 obręb 3 ul. Domańskiego	Uchwała Nr XLI/79/14 z dnia 2014-10-09 Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego –terenów Centrum Miasta w Żarach	II zmiana Centrum UCHWAŁA NR XXXV/140/17 RADY MIEJSKIEJ W ŻARACH z dnia 27 października 2017 r.	
7	02.06.2016	Zmiana przeznaczenia terenu z: przeznaczony pod stacje elektroenergetyczne na teren pod zabudowę usługową produkcyjną	Działka nr 320/9, obręb 2 ul. Zamkowa	Uchwała Nr XLI/79/14 z dnia 2014-10-09 Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego –terenów Centrum Miasta w Żarach	II zmiana Centrum UCHWAŁA NR XXXV/140/17RADY MIEJSKIEJ W ŻARACH z dnia 27 października 2017 r.	
8	14.07.2015	Wykreślnie w ewidencji zabytków budynki biurowe	Działka nr 103, Obręb 2	Uchwała Nr XLI/79/14 z dnia 2014-10-09	II zmiana Centrum	

			Ul. Legionistów	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego –terenów Centrum Miasta w Żarach	UCHWAŁA NRXXXV/140/17 RADY MIEJSKIEJ W ŻARACH z dnia 27 października 2017 r.	
9	15.07.2015	zmiana przeznaczenia terenu z MN- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na handlowo-usługowe- mieszkalne	Działki nr 102/2, 113/1, 113/2, 113/3, obręb 5 Ul. Lelewela	Uchwała Nr XXX/101/09 z dnia 2009-06-18 Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów przy ul. Lelewela Wojska Polskiego, Grunwaldzkiej Powstańców Wlkp., Pułaskiego.		<i>Dopuszczalne w części mieszkalno-usługowej /wymaga opracowania nowego mpzp/</i>
10	30.07.2015	Zmiana linii zabudowy	Działka nr 400/1, obręb 2 ul. 11 Listopada	Uchwała Nr XLI/79/14z dnia 2014-10-09 Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego –terenów Centrum Miasta w Żarach	<i>II zmiana Centrum</i> UCHWAŁA NR XXXV/140/17 RADY MIEJSKIEJ W ŻARACH z dnia 27 października 2017 r.	
11	11.05.2015	Zmiana przeznaczenia części terenu z MW (mieszkaniowa wielorodzinna) na jednorodzinna	Działka nr 252/10, obręb 6 ul. Witosa	Uchwała Nr XIX/116/08z dnia 2008-06-12 Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów przy ul. Leśnej i Komuny Paryskiej.		<i>Zgodne /wymaga opracowania nowego mpzp/</i>
12	13.06.2016	Dodać funkcję mieszkaniową	Działka nr 184/3, 184/7, 184/27, 184/29, 184/30, 184/32, 184/35, 184/38 ul. s. M. Edelburgis	Uchwała Nr XLI/79/14z dnia 2014-10-09 Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego –terenów Centrum Miasta w Żarach	<i>II zmiana Centrum</i> UCHWAŁA NR XXXV/140/17 RADY MIEJSKIEJ W ŻARACH z dnia 27 października 2017 r.	
13	19.08.2016	Zmiana przeznaczenia z terenu MPZP-A.153US na oświata (szkoły, warsztaty szkolne, obiekty sportowo-rekreacyjne, tereny zieleni urządzonej, komunikacja)	Działka nr 319/7, obręb 2	Uchwała Nr XLI/79/14 z dnia 2014-10-09 Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego – terenów Centrum Miasta w Żarach	<i>II zmiana Centrum</i> UCHWAŁA NR XXXV/140/17 RADY MIEJSKIEJ W ŻARACH z dnia 27 października 2017 r.	
14	19.08.2016	Zmiana przeznaczenia z terenu MPZP-A.1.64ZT na oświata (szkoły, warsztaty szkolne, obiekty sportowe i rekreacyjne, tereny zieleni urządzonej, komunikacja)	Działka nr 319/2, Obręb 2	Uchwała Nr XLI/79/14 z dnia 2014-10-09 Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego –terenów Centrum Miasta w Żarach	<i>II zmiana Centrum</i> UCHWAŁA NR XXXV/140/17 RADY MIEJSKIEJ W ŻARACH z dnia 27 października 2017 r.	
15	19.08.2016	Zmiana przeznaczenia z terenu A.1.35U na oświata (szkoły, warsztaty szkolne, obiekty sportowe i rekreacyjne, tereny zieleni urządzonej, komunikacja)	Działka nr 319/12 Obręb 2	Uchwała Nr XLI/79/14 z dnia 2014-10-09 Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego –terenów Centrum Miasta w Żarach	<i>II zmiana Centrum</i> UCHWAŁA NR XXXV/140/17 RADY MIEJSKIEJ W ŻARACH z dnia 27 października 2017 r.	
16	19.08.2016	Zmiana przeznaczenia z terenu A.1.36U na oświata (szkoły, warsztaty szkolne, obiekty sportowe i rekreacyjne, tereny zieleni urządzonej, komunikacja)	Działka nr 319/12 Obręb 2	Uchwała Nr XLI/79/14 z dnia 2014-10-09 Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego –terenów Centrum Miasta w Żarach	<i>II zmiana Centrum</i> UCHWAŁA NR XXXV/140/17 RADY MIEJSKIEJ W ŻARACH z dnia 27 października 2017 r.	

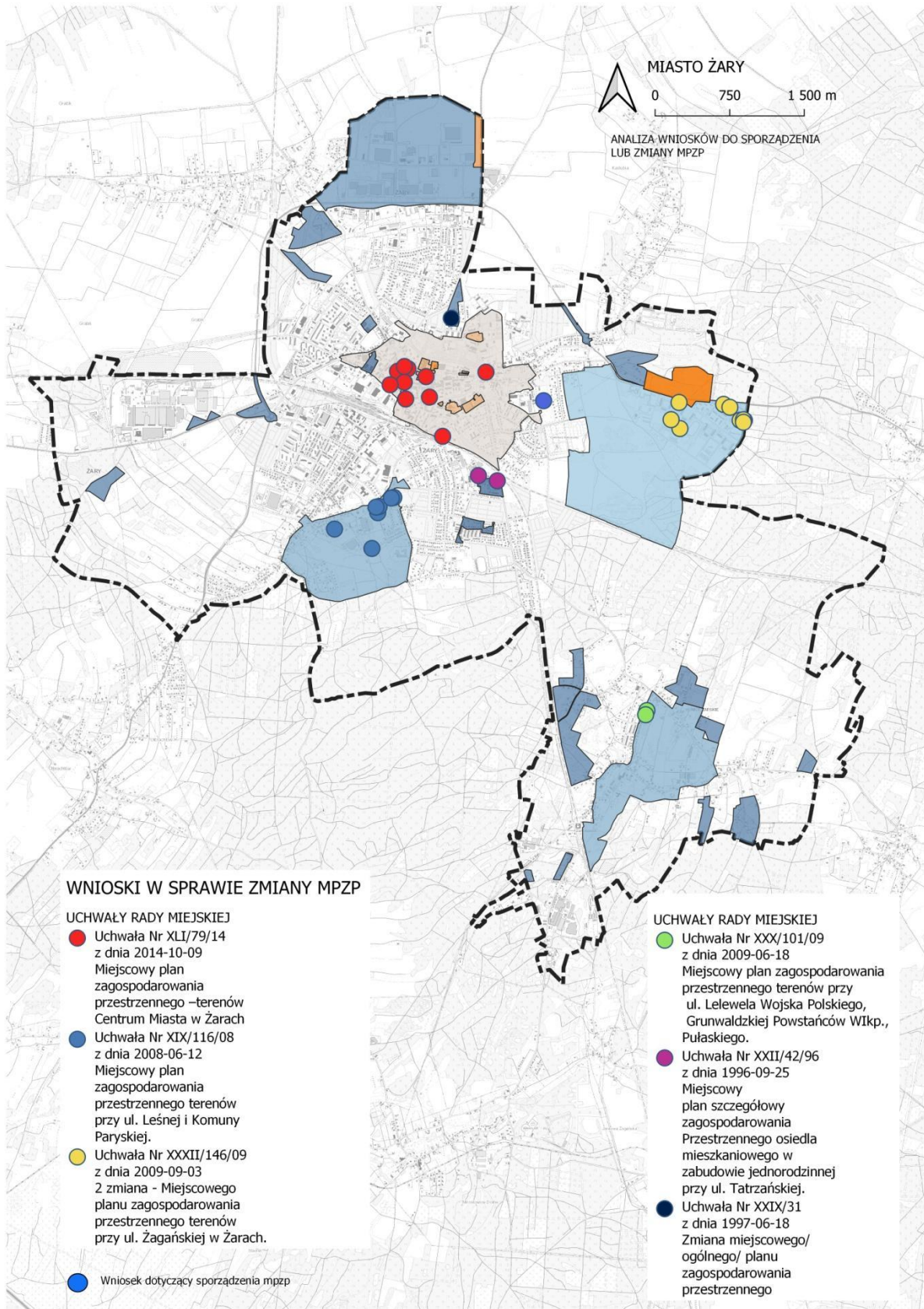
17	19.08.2016	Zmiana przeznaczenia terenu z A.6.16MS i A.6.23UP	Działka nr 26, Obręb 3 Plac Łużycki	Uchwała Nr XLI/79/14 z dnia 2014-10-09 Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego –terenów Centrum Miasta w Żarach	<i>II zmiana Centrum UCHWAŁA NR XXXV/140/17 RADY MIEJSKIEJ W ŻARACH z dnia 27 października 2017 r.</i>	
18	04.12.2017	Zmiana linii zabudowy	dz. nr 255/25, 255/26 Ul. Kaszubska	Uchwała Nr XIX/116/08 z dnia 2008-06-12 Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów przy ul. Leśnej i Komuny Paryskiej.		zgodne
19	03.10.2017	Zmiana przebiegu ciągu pieszego	Dz. nr 252/1 obr. 6 Ul. Witosa	Uchwała Nr XIX/116/08 z dnia 2008-06-12 Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów przy ul. Leśnej i Komuny Paryskiej.		<i>Dopuszczalne warunkowo /wymaga zmiany przebiegu ciągu pieszego, wymaga opracowania nowego mpzp/</i>
20	12.03.2018	Zmiana funkcji z usługowo-handlowej na mieszkaniową	Dz. nr 86/62 ul. Kossaka	Uchwała Nr XXIX/31 z dnia 1997-06-18 Zmiana miejscowego/ ogólnego/ planu zagospodarowania przestrzennego		<i>Zgodne /wymaga opracowania nowego mpzp/</i>
21	25.01.2019	Garaż w jednostce A3.14Tp	Dz. 76/4, obr. 2 ul. Podchorążych	Uchwała Nr XLI/79/14 z dnia 2014-10-09 Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego –terenów Centrum Miasta w Żarach		<i>Dopuszczalne warunkowo /teren podlega ochronie konserwatorskiej/</i>
22	25.01.2019	Garaż w jednostce A3.14Tp	Dz. 76/4, obr. 2 ul. Podchorążych	Uchwała Nr XLI/79/14 z dnia 2014-10-09 Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego –terenów Centrum Miasta w Żarach		<i>Dopuszczalne warunkowo /teren podlega ochronie konserwatorskiej/</i>
23	28.01.2019	W jednostce A1.52UP zmiana funkcji usługowo-produkcyjnej na usługowo-produkcyjną z dopuszczeniem mieszkaniowej	Dz. nr 320/6 ul. Zamkowa	Uchwała Nr XLI/79/14 z dnia 2014-10-09 Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego –terenów Centrum Miasta w Żarach		<i>zgodne /teren podlega ochronie konserwatorskiej/</i>
24	07.02.2018	Zabudowa dachu nad rampą	Dz. 244/3, obr. 2	Uchwała Nr XLI/79/14 z dnia 2014-10-09 Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego –terenów Centrum Miasta w Żarach		<i>Dopuszczalne warunkowo /teren, obiekt, podlega ochronie konserwatorskiej/</i>
25	15.03.2019	W jednostce F23-6MN na cele usług oświaty-przedszkole	Dz. nr 446/6 Ul. Pienińska	Uchwała Nr XXII/42/96 z dnia 1996-09-25 Miejscowy plan szczegółowy zagospodarowania przestrzennego osiedla mieszkaniowego w		<i>Brak zgodności</i>

				zabudowie jednorodzinnej przy ul. Tatrzańskiej.		
26	16.05.2019	Opracowanie nowego mpzp	Dz. nr 301 Ul. Słowicza, Szpitalna			zgodne
27	15.01.2019	W jednostce B3.20UP zmina funkcji zabudowy usługowo-produkcyjną pod usługową - hotel	Dz. nr 483/5 Ul. Długosza	Uchwała Nr XLI/79/14 z dnia 2014-10-09 Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego –terenów Centrum Miasta w Żarach Ze zmianami		zgodne /teren podlega ochronie konserwatorskiej/
28	24.04.2019	Zmiana w jednostce B1.37U błędnego wpisu obiektu do ewidencji zabytków	Dz. nr 104/3 ul. Artylerzystów 9	Uchwała Nr XLI/79/14 z dnia 2014-10-09 Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego –terenów Centrum Miasta w Żarach		Zgodne - zmiana warunków konserwatorskich
29	19.07.2019	Zmiana w jednostce A6.5MW Pojęcia remont na przebudowa, która umożliwi realizacji balkonu w budynku mieszkalnym wielorodzinnym	Dz. nr 70/2, 70/5 ul. Bohaterów Getta	Uchwała Nr XLI/79/14 z dnia 2014-10-09 Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego –terenów Centrum Miasta w Żarach		Zgodne /teren podlega ochronie konserwatorskiej/
30	26.08.2019	Zmiana w jednostce A3.9U zmiana funkcji z mieszkalno-usługowej na mieszkalną	Dz. nr 78/4 Ul.Parkowa	Uchwała Nr XLI/79/14 z dnia 2014-10-09 Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego –terenów Centrum Miasta w Żarach		Zgodne /teren podlega ochronie konserwatorskiej/
31	23.04.2019	Zmiana definicji linii zabudowy	Ul.Tatrzańska	Uchwała Nr XXII/42/96 z dnia 1996-09-25 Miejscowy plan szczegółowy zagospodarowania przestrzennego osiedla mieszkaniowego w zabudowie jednorodzinnej przy ul. Tatrzańskiej.		Zgodne /wymaga opracowania nowego mpzp/
32	11.12.2019	Zmian funkcji w jednostce 1US na działalność usługowo-produkcyjną UP	Ul. Żagańska Dz. nr 293/247	Uchwała Nr XXXII/146/09 z dnia 2009-09-03 2 zmiana - Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów przy ul. Żagańskiej w Żarach.		Brak zgodności
33	25.08.2020	Zmiana funkcji usługowo – produkcyjnej na mieszkaniową	Ul. Kossaka Dz. nr 86/62	Uchwała Nr XXIX/31 z dnia 1997-06-18 Zmiana miejscowego/ ogólnego/ planu zagospodarowania przestrzennego		Zgodne /wymaga opracowania nowego mpzp/

34	23.09.2020	Dopuszczenie do budowy balkonu	Ul. Śródmiejska 8/3	Uchwała Nr XLI/79/14 z dnia 2014-10-09 Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego – terenów Centrum Miasta w Żarach		<i>Dopuszczalne warunkowo /teren podlega ochronie konserwatorskiej/</i>
35	06.05.2021	Wyznaczenie na dz. nr 215/56 służebności przejazdu i przechodu do dz. 215/44	ul. W. Broniewskiego dz. nr 215/56	Uchwała Nr XIX/116/08 z dnia 2008-06-12 Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów przy ul. Leśnej i Komuny Paryskiej.		<i>Wymagane zachowanie funkcji /teren zieleni publicznej, zmiana funkcji wymaga opracowania nowego mpzp/</i>
36	01.07.2022	Zmiana przeznaczenia ścieżki przebiegającej przez środek dz. nr 252/12, 252/13	dz. nr 252/12, 252/13, obr. 6	Uchwała Nr XIX/116/08 z dnia 2008-06-12 Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów przy ul. Leśnej i Komuny Paryskiej.		<i>Zgodne /wymaga zmiany przebiegu ciągu pieszego, wymaga opracowania nowego mpzp/</i>
37	19.05.2022	Zmiana terenu dz. nr 265, Zp, Ws na cele mieszkaniowe, jednorodzinne lub wielorodzinne	ul. św. Brata Alberta dz. nr 265	Uchwała Nr XIX/116/08 z dnia 2008-06-12 Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów przy ul. Leśnej i Komuny Paryskiej.		<i>Brak zgodności</i>
38	22.03.2022	Zmiana terenu 8KDWL na cele garaży	Ul. Zawiszy Czarnego Dz. nr 293/146, 293/119, 293/117, 293/93, 293/97, 293/141, 293/143, 293/145, 293/148, 293/113, 293/115	Uchwała Nr XXXIII/146/09 z dnia 2009-09-03 2 zmiana - Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów przy ul. Żagańskiej w Żarach.		<i>zgodne/ wymaga opracowania nowego mpzp/</i>
39	09.05.2022	Zmiana U poprzez dopisanie U ze względu na brak możliwości zamieszkania	Dz. 27, obr. 3	Uchwała Nr XLI/79/14 z dnia 2014-10-09 Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego – terenów Centrum Miasta w Żarach		<i>Dopuszczalne warunkowo / teren podlega ochronie konserwatorskiej/</i>
36	07.11.2022	Zmiana na teren zabudowy usługowej – U z możliwością zabudowy wolnostojącym obiektem handlowym o powierzchni sprzedaży do 400 m ² , budynek parterowy z symetrycznym dachem dwuspadowym	Dz. 293/36, 293/45, obr. 3	Uchwała Nr XXXIII/146/09 z dnia 2009-09-03 2 zmiana - Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów przy ul. Żagańskiej w Żarach.		<i>Brak zgodności</i>

37	30.12.2022	Zmiana przeznaczenia ścieżki przebiegającej przez środek dz. nr 252/12, 252/13	252/2, 252/13, obr. 6	Uchwała Nr XIX/116/08 z dnia 2008-06-12 Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów przy ul. Leśnej i Komuny Paryskiej.		<i>Dopuszczalne/ wymaga zmiany przebiegu ciągu pieszego, wymaga opracowania nowego mpzp/</i>
38	07.03.2023	Zmiana na zabudowę jednorodziną	252/12, obr. 6	Uchwała Nr XIX/116/08 z dnia 2008-06-12 Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów przy ul. Leśnej i Komuny Paryskiej.		
39	07.03.2023	Zmiana przeznaczenia ścieżki przebiegającej przez środek dz. nr 252/12, 252/13	252/2, 252/13, obr. 6	Uchwała Nr XIX/116/08 z dnia 2008-06-12 Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów przy ul. Leśnej i Komuny Paryskiej.		<i>Dopuszczalne/ wymaga zmiany przebiegu ciągu pieszego, wymaga opracowania nowego mpzp/</i>
40	21.11.2023	Zmiana na zabudowę mieszkalną wielorodziną o parametrach wg wniosku	Dz. 293/252, 293/253, 293/254, 293/290, obr. 3	Uchwała Nr XXXII/146/09 z dnia 2009-09-03 2 zmiana - Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów przy ul. Żagańskiej w Żarach.		<i>Brak zgodności</i>
41	21.11.2023	Zmiana na zabudowę mieszkalną wielorodziną o parametrach wg wniosku	Dz. 293/213, 293/214, obr. 3	Uchwała Nr XXXII/146/09 z dnia 2009-09-03 2 zmiana - Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów przy ul. Żagańskiej w Żarach.		<i>Brak zgodności</i>

Rysunek nr 6. Rozmieszczenie złożonych wniosków o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego



Źródło: opracowanie własne

W wyniku analizy wniosków stwierdzić należy, że dotyczą one zmian inwestycyjnych, które wymagają korekty a nie zostały zgłoszone przez Inwestorów w trakcie procedury uchwalania tych planów.

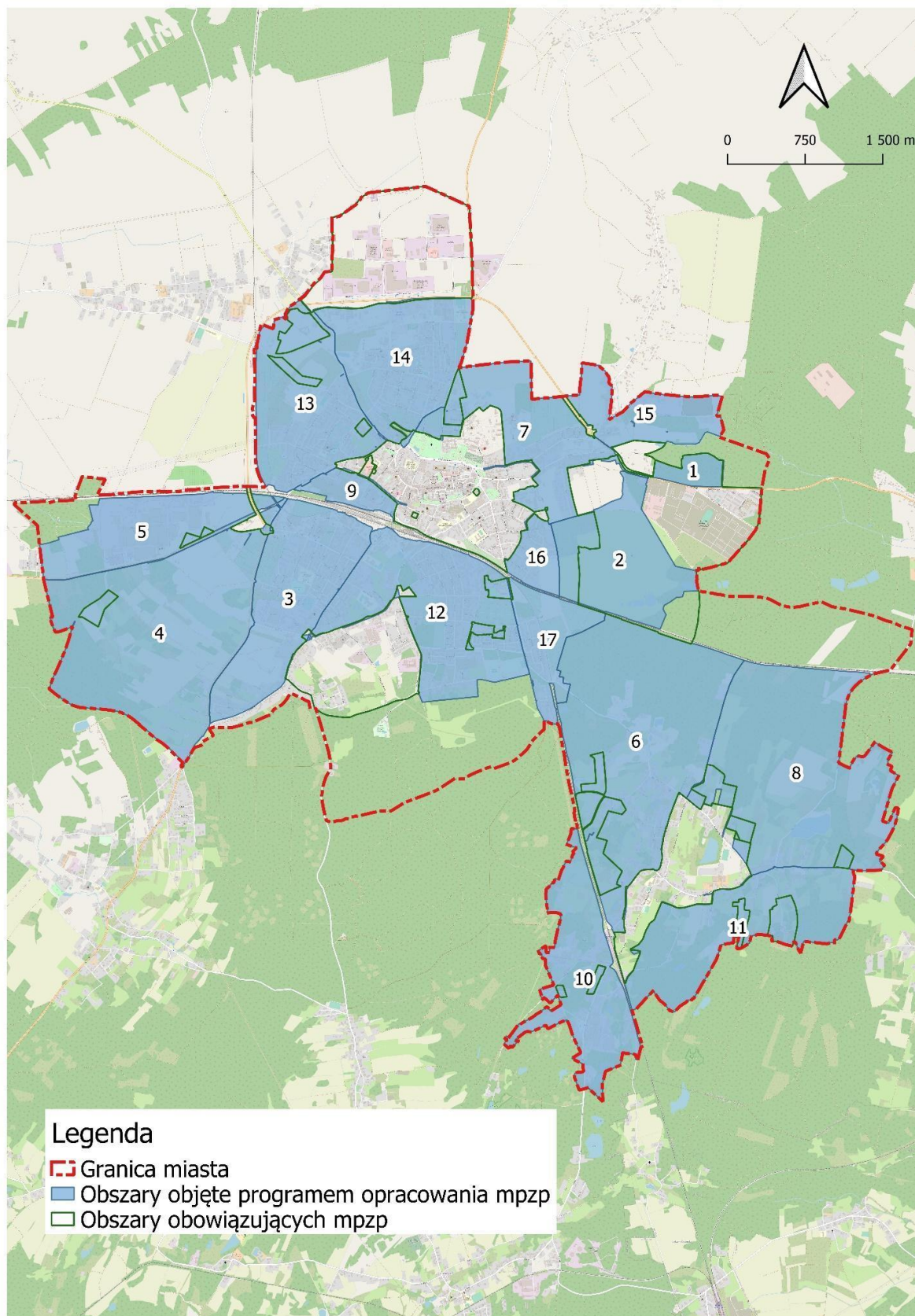
ROZDZIAŁ III

WIELOLETNI PROGRAM SPORZĄDZANIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PODSUMOWANIE PRZESTRZENNEGO.

PROGRAM OPRACOWANIA MPZP

- 1) Sporządzenie mpzp dla terenów części północnej ul. Żagańskiej (ul. Kukulcza, ul. Strusia)- wykonano zgodnie z UCHWAŁA NR LVII/83/23 RADY MIEJSKIEJ W ŻARACH z dnia 26 października 2023 r.
- 2) Sporządzenie mpzp dla terenów strefy Gospodarczo – przemysłowej przy ul. Żagańskiej
- 3) Sporządzenie mpzp dla terenów ul. Katowicka, Męczenników Oświęcimskich, Zgorzelecka
- 4) Sporządzenie mpzp dla terenów strefy rozwojowej między drogami krajowymi DK 12 i DK 27
- 5) Sporządzenie mpzp dla terenów strefy przemysłowej przy ul. Serbskiej
- 6) Sporządzenie mpzp dla terenów Kunic między torami (Aleja Wojska Polskiego, ul. Osadnicza, ul. Armii Krajowej)
- 7) Sporządzenie mpzp dla terenów Kunic – ul. Marszowska
- 8) Sporządzenie mpzp dla terenów przy ul. Bohaterów Getta, Żagańskiej, Pszennej, Spokojnej, Poznańskiej
- 9) Sporządzenie mpzp dla terenów przy ul. Przeładunkowej
- 10) Sporządzenie mpzp dla terenów Kunic – ul. Westerplatte, ul. Szklarska
- 11) Sporządzenie mpzp dla terenów południowych Kunic (ul. Gen. Pułaskiego, Pionierów, Żołnierska)
- 12) Sporządzenie mpzp dla terenów strefy mieszkaniowej zatorza (pomiędzy ul. Okrzei a Aleją Wojska Polskiego)
- 13) Sporządzenie mpzp dla terenów obrębu 1 – osiedle Muzyków
- 14) Sporządzenie mpzp dla terenów obrębu 1 – osiedle Lotnisko
- 15) Sporządzenie mpzp dla terenów przy ul. Żurawiej
- 16) Sporządzenie mpzp dla terenów osiedla mieszkaniowego przy ul. Szpitalnej
- 17) Sporządzenie mpzp dla terenów przy ul. Akacyjowej, Kruszej, Dziewina

Rysunek nr 7. Program opracowania mpzp



Źródło: opracowanie własne

PODSUMOWANIE

W wyniku dokonania analizy planów miejscowych oraz wydawanych decyzji o warunkach zabudowy należy stwierdzić, iż ruch budowlany na terenie miasta Żary w głównej mierze oparty jest na decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu oraz na decyzjach o lokalizacji celu publicznego, które co do zasady powinny stanowić uzupełnienie procesu kształtowania przestrzeni.

Dynamiczne zmiany w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta, dotyczą przede wszystkim terenów centrum Miasta i terenów przemysłowo-składowych, które przekształciły się w centra handlowe, co nie zostało uregulowane w polityce przestrzennej określonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żary. Podobna sytuacja jest w przypadku funkcji mieszkaniowych, które na podstawie rozstrzygnięć indywidualnych lokalizują się na terenach rolnych niezurbanizowanych o niskim wyposażeniu w infrastrukturę techniczną. Taka sytuacja w przyszłości wymusi konieczność uzbrajania nowych osiedli mieszkaniowych bez możliwości planowania rozwoju i rozbudowy infrastruktury w oparciu o założenia planistyczne i opracowane na ich podstawie analizy ekonomiczne.

W wyniku faktycznych zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, potrzeby rozwiązania wielorakich problemów i konfliktów przestrzennych oraz złożonych wniosków mieszkańców, uchwalono w latach 2017-2023r. szereg zmian miejscowych planów .

Wprawdzie wzrost powierzchni planów miejscowych jest niewielki jednak zabezpiecza potrzeby inwestycyjne gminy i jej mieszkańców. Tereny o dużej aktywności budowlanej wskazane są do opracowania nowych edycji planów, gdyż zmiany nie zapewniają pełnej regulacji zarówno pod względem prawnym jak i merytorycznych rozwiązań.

Głównym celem niniejszego opracowania jest sformułowanie wniosków w zakresie aktualności posiadanych przez gminę dokumentów planistycznych. W analizie uwzględniono w szczególności zmiany w ustawodawstwie dotyczącym planowania przestrzennego i ich wpływ na obowiązujące w gminie dokumenty.

Analiza obowiązującego Studium wykazała, że dokument ten nie jest aktualny a procedowana zmiana w świetle nowelizacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie spełni roli planu ogólnego. Od 24 września 2023 r. nie mogą już być wszczynane nowe postępowania w sprawie uchwalenia nowego studium lub zmiany istniejącego. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego będzie obowiązywać tylko do 31 grudnia 2025 roku. Rząd przyjął projekt ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw. Zgodnie z założeniami reformy systemu planowania i zagospodarowania przestrzennego, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, zostanie zastąpione nowym dokumentem tj. planem ogólnym gminy. **Sejm 7 lipca 2023 r. przyjął największą do tej pory zmianę ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Większość przepisów nowelizacji weszła w życie 24 września 2023 r. i stanowi pierwszy etap reformy.**

W takiej sytuacji prawnej dalsze procedowanie zmiany Studium oraz planów miejscowych, które wymagają zachowania zgodności z nim, uznaje się za bezzasadne. Taka sytuacja prawna wpływa też na konieczność odroczenia prac planistycznych zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów powojсковych przy ul. Żagańskiej w Żarach- uchwała Nr XXXVI/16/14 z dnia 27 lutego 2014r. do momentu zaistnienia okoliczności lub przesądzeń przemawiających za zasadnością podjęcia dalszych prac planistycznych.

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym wykazuje, iż w dużej części, obszary planów w okresie ich obowiązywania, zostały zagospodarowane i zabudowane zgodnie z ich ustaleniami. Świadczy o tym zwiększona intensywność wydanych pozwoleń na budowę w obszarach objętych planami.

Jeżeli do 1 stycznia 2026 r. nie zostanie uchwalony plan ogólny, to nie będzie można uchwalić żadnego planu miejscowego lub jego zmiany, a także nie będzie można wydać decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

SPIS RYSUNKÓW

Rysunek nr 1. Lokalizacja udokumentowanych złóż	5
Rysunek nr 2. Rozmieszczenie wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego lub warunków zabudowy	13
Rysunek nr 4. Rozmieszczenie złożonych wniosków o zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żary	19
Rysunek nr 5. Rozmieszczenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	23
Rysunek nr 6. Rozmieszczenie złożonych wniosków o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	33
Rysunek nr 7. Program opracowania mpzp	35

SPIS TABEL

Tabela nr 1. Wydane decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego lub warunków zabudowy w latach 2014-2023	11
Tabela nr 2. Wykaz obowiązujących planów miejscowych	20
Tabela nr 3. Wykaz wniosków do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w żarach 2014-2024	27

SPIS WYKRESÓW

Wykres nr 1. Struktura użytków rolnych	5
Wykres nr 2. Wydane decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego lub warunków zabudowy	11
Wykres nr 3. Charakterystyka wydanych decyzji	12