

**UCHWAŁA NR XLII/411/22
RADY GMINY ŻARY**

z dnia 29 września 2022 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi
Sieniawa Żarska**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 503), w związku z uchwałą Nr XXIX/311/21 Rady Gminy Żary z dnia 2 lipca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sieniawa Żarska, uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1.1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sieniawa Żarska, uchwalonego uchwałą Nr XXI/139/05 Rady Gminy Żary z dnia 30 czerwca 2005 r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego nr 110 poz. 1968 z dnia 28 grudnia 2005 r., zwaną dalej zmianą planu miejscowego.

2. Uchwała nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żary, uchwalonego uchwałą Nr XII/113/00 Rady Gminy Żary z dnia 27 kwietnia 2000 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żary, zmienionego uchwałami: Nr XV/147/08 Rady Gminy Żary z dnia 25 września 2008 r., Nr XXX/266/10 Rady Gminy Żary z dnia 17 czerwca 2010 r., Nr XXXI/277/10 Rady Gminy Żary z dnia 30 września 2010 r., Nr XXIX/288/13 Rady Gminy Żary z dnia 25 kwietnia 2013 r., Nr XL/449/14 Rady Gminy Żary z dnia 25 września 2014 r., Nr IX/75/15 Rady Gminy Żary z dnia 24 września 2015 r., Nr VII/74/19 Rady Gminy Żary z dnia 29 kwietnia 2019 r., Nr XIII/159/19 Rady Gminy Żary z dnia 28 listopada 2019 r., Nr XXIV/255/20 Rady Gminy Żary z dnia 22 grudnia 2020 r., Nr XXX/315/21 Rady Gminy Żary z dnia 26 sierpnia 2021 r., Nr XL/399/22 Rady Gminy Żary z dnia 30 czerwca 2022 r.

3. Granice obszaru objętego zmianą planu miejscowego dotyczą terenu nr 5 określonego w uchwale Nr XXI/139/05 Rady Gminy Żary z dnia 30 czerwca 2005 r.

4. Rysunek planu miejscowego dla terenu nr 5 do uchwały Nr XXI/139/05 Rady Gminy Żary z dnia 30 czerwca 2005 r. pozostaje bez zmian.

5. Załącznikami do niniejszej uchwały, które nie stanowią ustaleń zmiany planu miejscowego są:

- 1) załącznik nr 1 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Żary o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sieniawa Żarska;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Żary o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 3) załącznik nr 3 – dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 503).

**Rozdział 2.
Zmiany w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

§ 2. W uchwale Nr XXI/139/05 Rady Gminy Żary z dnia 30 czerwca 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sieniawa Żarska w rozdziale VIII Warunki zagospodarowania dla terenu nr 5:

- 1) w § 50 ust. 2 pkt 4 po lit. b dodaje się:
 - a) lit. c w brzmieniu: „minimalna liczba miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: 1 miejsce do parkowania na każde 75 miejsc do parkowania ustalonych na zasadach ogólnych,”
 - b) lit. e w brzmieniu: „nakaz realizacji miejsc do parkowania jako miejsc sytuowanych na poziomie terenu lub w wiatach lub w garażach”;
- 2) § 50 ust. 3 pkt 2 otrzymuje brzmienie: „wysokość zabudowy – maksymalnie 15 m;”;
- 3) w § 50 ust. 3 po pkt 3 dodaje się:
 - a) pkt 4 w brzmieniu: „minimalna intensywność zabudowy: 0,05;”
 - b) pkt 5 w brzmieniu: „maksymalna intensywność zabudowy: 1,2;”.

**Rozdział 3.
Przepisy końcowe**

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żary.

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

Przewodniczący Rady
Gminy

Leszek Kasprów

**ROZSTRZYGNĘCIE RADY GMINY ŻARY O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG
WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU
ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI
SIENIAWA ŻARSKA**

W związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz. 503), uwagi złożone w wyznaczonym terminie do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sieniawa Żarska, nieuwzględnione przez Wójta Gminy Żary, rozstrzyga się następująco:

1. Uwagi nr 1 (numeracja za zbiorem uwag zamieszczonych w dokumentacji planistycznej) złożonej w dniu 16 marca 2022 r. (data wpływu 17 marca 2022 r.) dotyczącej braku zgody na zaproponowane parametry zabudowy: wysokość zabudowy – maksymalnie 15 m, minimalna intensywność zabudowy 0,05, maksymalna intensywność zabudowy 1,2 – nie uwzględnia się.

Ze względu na ograniczony charakter zmiany planu miejscowego, obejmujący wyłącznie zagadnienia związane ze zmianą maksymalnej wysokości zabudowy i uzupełnieniem treści planu o elementy dotychczas nieustalone – intensywność zabudowy (w oparciu wyłącznie o dotychczasowe wskaźniki odnoszące się do powierzchni zabudowy) i wskaźniki dotyczące parkingów dla pojazdów zaopatrzonych w kartę, należy zważyć, że procedowana zmiana planu miejscowego w sposób znaczący nie zmieni sposobu zagospodarowania terenu ani jego oddziaływania na tereny sąsiednie. Do takiego stwierdzenia przyczyniają się następujące okoliczności:

- ustalenie maksymalnej intensywności zabudowy na poziomie 1,2 wynika wyłącznie z korelacji ustalonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Sieniawa Żarska (Uchwała Nr XXI/139/05 Rady Gminy Żary z dnia 30 czerwca 2005 r., opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego nr 110 poz. 1968 z dnia 28 grudnia 2005 r.) w par. 50 ust. 2 pkt 1 uchwały wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 60% oraz dopuszczenia w par. 50 ust. 3 pkt 2 zabudowy o dwóch kondygnacjach. Wskaźnik ten zatem jest ustaleniem wtórnym, niezmiennającym warunków zainwestowania na terenie. Nie można zatem wnosić, że ustalenie maksymalnej intensywności zabudowy na poziomie 1,2 znacząco pogorszy oddziaływanie terenu na obszary przyległe;
- zgodnie z obowiązującym prawem inwestycje możliwe do realizacji na terenie będą musiały spełniać wymogi dotyczące niewykrócenia oddziaływaniem poza obszar, do którego inwestor posiada tytuł prawny. Ma to związek z treścią art. 144 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2021 r. poz. 1973 z późn. zm.). Lokalizowana zabudowa winna również, obok zapisów planu miejscowego (ze zmianą) uwzględniać wymogi Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2022 r. poz. 1225). W związku z tym nie tyle ustalenia planu, co późniejsza realizacja inwestycji będzie stanowić o oddziaływaniu na środowisko;

- teren objęty zmianą planu miejscowego jest zlokalizowany bezpośrednio przy drodze krajowej nr 12, generującej znaczący ruch samochodowy i znaczącą emisję hałasu. Z tego też względu teren objęty zmianą planu miejscowego został przeznaczony w planie miejscowym z 2005 r. pod zabudowę przemysłową, stanowiącą optymalne przeznaczenie terenów przy intensywnie użytkowanych ciągach komunikacyjnych. Zabudowa mieszkaniowa, w znaczącej części zbudowana po uchwaleniu planu miejscowego z 2005 r. już z uwagi na lokalizację przy drodze krajowej jest obciążona ryzykiem nadmiernego oddziaływania hałasu. Mając na uwadze treść art. 144 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2021 r. poz. 1973 z późn. zm.) nowo lokalizowane inwestycje nie mogą pogorszyć tego stanu i powinny być zabezpieczone przed ponadnormatywnym oddziaływaniem hałasu na tereny sąsiednie.

Z powyższych względów uwagi nie uwzględnia się.

2. Uwag nr 2 – 53 (numeracja za zbiorem uwag zamieszczonych w dokumentacji planistycznej) złożonych w dniu 21 marca 2022 r. (data wpływu 24 marca 2022 r.) dotyczącej braku zgody na zaproponowane parametry zabudowy: wysokość zabudowy – maksymalnie 15 m, minimalna intensywność zabudowy 0,05, maksymalna intensywność zabudowy 1,2 – nie uwzględnia się.

Ze względu na ograniczony charakter zmiany planu miejscowego, obejmujący wyłącznie zagadnienia związane ze zmianą maksymalnej wysokości zabudowy i uzupełnieniem treści planu o elementy dotychczas nieustalone – intensywność zabudowy (w oparciu wyłącznie o dotychczasowe wskaźniki odnoszące się do powierzchni zabudowy) i wskaźniki dotyczące parkingów dla pojazdów zaopatrzonych w kartę, należy zważyć, że procedowana zmiana planu miejscowego w sposób znaczący nie zmieni sposobu zagospodarowania terenu ani jego oddziaływania na tereny sąsiednie. Do takiego stwierdzenia przyczyniają się następujące okoliczności:

- ustalenie maksymalnej intensywności zabudowy na poziomie 1,2 wynika wyłącznie z korelacji ustalonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Sieniawa Żarska (Uchwała Nr XXI/139/05 Rady Gminy Żary z dnia 30 czerwca 2005 r., opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego nr 110 poz. 1968 z dnia 28 grudnia 2005 r.) w par. 50 ust. 2 pkt 1 uchwały wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 60% oraz dopuszczenia w par. 50 ust. 3 pkt 2 zabudowy o dwóch kondygnacjach. Wskaźnik ten zatem jest ustaleniem wtórnym, niezmiennym warunków zainwestowania na terenie. Nie można zatem wnosić, że ustalenie maksymalnej intensywności zabudowy na poziomie 1,2 znacząco pogorszy oddziaływanie terenu na obszary przyległe;
- zgodnie z obowiązującym prawem inwestycje możliwe do realizacji na terenie będą musiały spełniać wymogi dotyczące niewykrócenia oddziaływaniem poza obszar, do którego inwestor posiada tytuł prawny. Ma to związek z treścią art. 144 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2021 r. poz. 1973 z późn. zm.). Lokalizowana zabudowa winna również, obok zapisów planu miejscowego (ze zmianą) uwzględniać wymogi Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2022 r. poz. 1225). W związku z tym nie tyle ustalenia planu, co późniejsza realizacja inwestycji będzie stanowić o oddziaływaniu na środowisko;
- teren objęty zmianą planu miejscowego jest zlokalizowany bezpośrednio przy drodze krajowej nr 12, generującej znaczący ruch samochodowy i znaczącą emisję hałasu. Z tego też względu teren objęty zmianą planu miejscowego został przeznaczony w planie miejscowym z 2005 r. pod zabudowę przemysłową, stanowiącą optymalne przeznaczenie terenów przy intensywnie użytkowanych ciągach komunikacyjnych. Zabudowa mieszkaniowa, w znaczącej części zbudowana po uchwaleniu planu miejscowego z 2005 r. już z uwagi na lokalizację przy drodze krajowej jest obciążona ryzykiem nadmiernego oddziaływania hałasu. Mając na uwadze treść art. 144 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2021 r. poz. 1973 z późn. zm.) nowo lokalizowane inwestycje nie mogą pogorszyć tego stanu i powinny być zabezpieczone przed ponadnormatywnym oddziaływaniem hałasu na tereny sąsiednie.

Z powyższych względów uwagi nie uwzględnia się.

3. Uwag nr 54 – 56 (numeracja za zbiorem uwag zamieszczonych w dokumentacji planistycznej) złożonych w dniu 23 marca 2022 r. (data wpływu 24 marca 2022 r.) dotyczącej braku zgody na zaproponowane parametry zabudowy: wysokość zabudowy – maksymalnie 15 m, minimalna intensywność zabudowy 0,05, maksymalna intensywność zabudowy 1,2 – nie uwzględnia się.

Ze względu na ograniczony charakter zmiany planu miejscowego, obejmujący wyłącznie zagadnienia związane ze zmianą maksymalnej wysokości zabudowy i uzupełnieniem treści planu o elementy dotychczas nieustalone – intensywność zabudowy (w oparciu wyłącznie o dotychczasowe wskaźniki odnoszące się do powierzchni zabudowy) i wskaźniki dotyczące parkingów dla pojazdów zaopatrzonych w kartę, należy zważyć, że procedowana zmiana planu miejscowego w sposób znaczący nie zmieni sposobu zagospodarowania terenu ani jego oddziaływania na tereny sąsiednie. Do takiego stwierdzenia przyczyniają się następujące okoliczności:

- ustalenie maksymalnej intensywności zabudowy na poziomie 1,2 wynika wyłącznie z korelacji ustalonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Sieniawa Żarska (Uchwała Nr XXI/139/05 Rady Gminy Żary z dnia 30 czerwca 2005 r., opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego nr 110 poz.1968 z dnia 28 grudnia 2005 r.) w par. 50 ust. 2 pkt 1 uchwały wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 60% oraz dopuszczenia w par. 50 ust. 3 pkt 2 zabudowy o dwóch kondygnacjach. Wskaźnik ten zatem jest ustaleniem wtórnym, niezmiennym warunków zainwestowania na terenie. Nie można zatem wnosić, że ustalenie maksymalnej intensywności zabudowy na poziomie 1,2 znacząco pogorszy oddziaływanie terenu na obszary przyległe;
- zgodnie z obowiązującym prawem inwestycje możliwe do realizacji na terenie będą musiały spełniać wymogi dotyczące niewykrócenia oddziaływaniem poza obszar, do którego inwestor posiada tytuł prawny. Ma to związek z treścią art. 144 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2021 r. poz. 1973 z późn. zm.). Lokalizowana zabudowa winna również, obok zapisów planu miejscowego (ze zmianą) uwzględniać wymogi Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2022 r. poz. 1225). W związku z tym nie tyle ustalenia planu, co późniejsza realizacja inwestycji będzie stanowić o oddziaływaniu na środowisko;
- teren objęty zmianą planu miejscowego jest zlokalizowany bezpośrednio przy drodze krajowej nr 12, generującej znaczący ruch samochodowy i znaczącą emisję hałasu. Z tego też względu teren objęty zmianą planu miejscowego został przeznaczony w planie miejscowym z 2005 r. pod zabudowę przemysłową, stanowiącą optymalne przeznaczenie terenów przy intensywnie użytkowanych ciągach komunikacyjnych. Zabudowa mieszkaniowa, w znaczącej części zbudowana po uchwaleniu planu miejscowego z 2005 r. już z uwagi na lokalizację przy drodze krajowej jest obciążona ryzykiem nadmiernego oddziaływania hałasu. Mając na uwadze treść art. 144 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2021 r. poz. 1973 z późn. zm.) nowo lokalizowane inwestycje nie mogą pogorszyć tego stanu i powinny być zabezpieczone przed ponadnormatywnym oddziaływaniem hałasu na tereny sąsiednie.

Z powyższych względów uwag nie uwzględnia się.

4. Uwag nr 57 – 62 (numeracja za zbiorem uwag zamieszczonych w dokumentacji planistycznej) złożonych w dniu 21 marca 2022 r. (data wpływu 30 marca 2022 r.) dotyczącej braku zgody na zaproponowane parametry zabudowy: wysokość zabudowy – maksymalnie 15 m, minimalna intensywność zabudowy 0,05, maksymalna intensywność zabudowy 1,2 – nie uwzględnia się.

Ze względu na ograniczony charakter zmiany planu miejscowego, obejmujący wyłącznie zagadnienia związane ze zmianą maksymalnej wysokości zabudowy i uzupełnieniem treści planu o elementy dotychczas nieustalone – intensywność zabudowy (w oparciu wyłącznie o dotychczasowe wskaźniki odnoszące się do powierzchni zabudowy) i wskaźniki dotyczące parkingów dla pojazdów zaopatrzonych w kartę, należy zważyć, że procedowana zmiana planu miejscowego w sposób znaczący nie zmieni sposobu zagospodarowania terenu ani jego

oddziaływania na tereny sąsiednie. Do takiego stwierdzenia przyczyniają się następujące okoliczności:

- ustalenie maksymalnej intensywności zabudowy na poziomie 1,2 wynika wyłącznie z korelacji ustalonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Sieniawa Żarska (Uchwała Nr XXI/139/05 Rady Gminy Żary z dnia 30 czerwca 2005 r., opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego nr 110 poz. 1968 z dnia 28 grudnia 2005 r.) w par. 50 ust. 2 pkt 1 uchwały wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 60% oraz dopuszczenia w par. 50 ust. 3 pkt 2 zabudowy o dwóch kondygnacjach. Wskaźnik ten zatem jest ustaleniem wtórnym, niezmiennym warunków zainwestowania na terenie. Nie można zatem wnosić, że ustalenie maksymalnej intensywności zabudowy na poziomie 1,2 znacząco pogorszy oddziaływanie terenu na obszary przyległe;
- zgodnie z obowiązującym prawem inwestycje możliwe do realizacji na terenie będą musiały spełniać wymogi dotyczące niewykroczenia oddziaływaniem poza obszar, do którego inwestor posiada tytuł prawny. Ma to związek z treścią art. 144 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2021 r. poz. 1973 z późn. zm.). Lokalizowana zabudowa winna również, obok zapisów planu miejscowego (ze zmianą) uwzględniać wymogi Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2022 r. poz. 1225). W związku z tym nie tyle ustalenia planu, co późniejsza realizacja inwestycji będzie stanowić o oddziaływaniu na środowisko;
- teren objęty zmianą planu miejscowego jest zlokalizowany bezpośrednio przy drodze krajowej nr 12, generującej znaczący ruch samochodowy i znaczącą emisję hałasu. Z tego też względu teren objęty zmianą planu miejscowego został przeznaczony w planie miejscowym z 2005 r. pod zabudowę przemysłową, stanowiącą optymalne przeznaczenie terenów przy intensywnie użytkowanych ciągach komunikacyjnych. Zabudowa mieszkaniowa, w znaczącej części zbudowana po uchwaleniu planu miejscowego z 2005 r. już z uwagi na lokalizację przy drodze krajowej jest obciążona ryzykiem nadmiernego oddziaływania hałasu. Mając na uwadze treść art. 144 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2021 r. poz. 1973 z późn. zm.) nowo lokalizowane inwestycje nie mogą pogorszyć tego stanu i powinny być zabezpieczone przed ponadnormatywnym oddziaływaniem hałasu na tereny sąsiednie.

Z powyższych względów uwag nie uwzględnia się.

5. Uwag nr 63 – 70 (numeracja za zbiorem uwag zamieszczonych w dokumentacji planistycznej) złożonych w dniu 23 marca 2022 r. (data wpływu 30 marca 2022 r.) dotyczącej braku zgody na zaproponowane parametry zabudowy: wysokość zabudowy – maksymalnie 15 m, minimalna intensywność zabudowy 0,05, maksymalna intensywność zabudowy 1,2 – nie uwzględnia się.

Ze względu na ograniczony charakter zmiany planu miejscowego, obejmujący wyłącznie zagadnienia związane ze zmianą maksymalnej wysokości zabudowy i uzupełnieniem treści planu o elementy dotychczas nieustalone – intensywność zabudowy (w oparciu wyłącznie o dotychczasowe wskaźniki odnoszące się do powierzchni zabudowy) i wskaźniki dotyczące parkingów dla pojazdów zaopatrzonych w kartę, należy zważyć, że procedowana zmiana planu miejscowego w sposób znaczący nie zmieni sposobu zagospodarowania terenu ani jego oddziaływania na tereny sąsiednie. Do takiego stwierdzenia przyczyniają się następujące okoliczności:

- ustalenie maksymalnej intensywności zabudowy na poziomie 1,2 wynika wyłącznie z korelacji ustalonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Sieniawa Żarska (Uchwała Nr XXI/139/05 Rady Gminy Żary z dnia 30 czerwca 2005 r., opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego nr 110 poz. 1968 z dnia 28 grudnia 2005 r.) w par. 50 ust. 2 pkt 1 uchwały wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 60% oraz dopuszczenia w par. 50 ust. 3 pkt 2 zabudowy o dwóch kondygnacjach. Wskaźnik ten zatem jest ustaleniem wtórnym, niezmiennym warunków zainwestowania na terenie. Nie można zatem wnosić, że ustalenie maksymalnej intensywności zabudowy na poziomie 1,2 znacząco pogorszy oddziaływanie terenu na obszary przyległe;

- zgodnie z obowiązującym prawem inwestycje możliwe do realizacji na terenie będą musiały spełniać wymogi dotyczące niewykroczenia oddziaływaniem poza obszar, do którego inwestor posiada tytuł prawny. Ma to związek z treścią art. 144 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2021 r. poz. 1973 z późn. zm.). Lokalizowana zabudowa winna również, obok zapisów planu miejscowego (ze zmianą) uwzględniać wymogi Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2022 r. poz. 1225). W związku z tym nie tyle ustalenia planu, co późniejsza realizacja inwestycji będzie stanowić o oddziaływaniu na środowisko;
- teren objęty zmianą planu miejscowego jest zlokalizowany bezpośrednio przy drodze krajowej nr 12, generującej znaczący ruch samochodowy i znaczącą emisję hałasu. Z tego też względu teren objęty zmianą planu miejscowego został przeznaczony w planie miejscowym z 2005 r. pod zabudowę przemysłową, stanowiącą optymalne przeznaczenie terenów przy intensywnie użytkowanych ciągach komunikacyjnych. Zabudowa mieszkaniowa, w znaczącej części zbudowana po uchwaleniu planu miejscowego z 2005 r. już z uwagi na lokalizację przy drodze krajowej jest obciążona ryzykiem nadmiernego oddziaływania hałasu. Mając na uwadze treść art. 144 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2021 r. poz. 1973 z późn. zm.) nowo lokalizowane inwestycje nie mogą pogorszyć tego stanu i powinny być zabezpieczone przed ponadnormatywnym oddziaływaniem hałasu na tereny sąsiednie.

Z powyższych względów uwag nie uwzględnia się.

6. Uwag nr 71 – 76 (numeracja za zbiorem uwag zamieszczonych w dokumentacji planistycznej) złożonych w dniu 27 marca 2022 r. (data wpływu 30 marca 2022 r.) dotyczącej braku zgody na zaproponowane parametry zabudowy: wysokość zabudowy – maksymalnie 15 m, minimalna intensywność zabudowy 0,05, maksymalna intensywność zabudowy 1,2 – nie uwzględnia się.

Ze względu na ograniczony charakter zmiany planu miejscowego, obejmujący wyłącznie zagadnienia związane ze zmianą maksymalnej wysokości zabudowy i uzupełnieniem treści planu o elementy dotychczas nieustalone – intensywność zabudowy (w oparciu wyłącznie o dotychczasowe wskaźniki odnoszące się do powierzchni zabudowy) i wskaźniki dotyczące parkingów dla pojazdów zaopatrzonych w kartę, należy zważyć, że procedowana zmiana planu miejscowego w sposób znaczący nie zmieni sposobu zagospodarowania terenu ani jego oddziaływania na tereny sąsiednie. Do takiego stwierdzenia przyczyniają się następujące okoliczności:

- ustalenie maksymalnej intensywności zabudowy na poziomie 1,2 wynika wyłącznie z korelacji ustalonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Sieniawa Żarska (Uchwała Nr XXI/139/05 Rady Gminy Żary z dnia 30 czerwca 2005 r., opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego nr 110 poz.1968 z dnia 28 grudnia 2005 r.) w par. 50 ust. 2 pkt 1 uchwały wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 60% oraz dopuszczenia w par. 50 ust. 3 pkt 2 zabudowy o dwóch kondygnacjach. Wskaźnik ten zatem jest ustaleniem wtórnym, niezmiennym warunków zainwestowania na terenie. Nie można zatem wnosić, że ustalenie maksymalnej intensywności zabudowy na poziomie 1,2 znacząco pogorszy oddziaływanie terenu na obszary przyległe;
- zgodnie z obowiązującym prawem inwestycje możliwe do realizacji na terenie będą musiały spełniać wymogi dotyczące niewykroczenia oddziaływaniem poza obszar, do którego inwestor posiada tytuł prawny. Ma to związek z treścią art. 144 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2021 r. poz. 1973 z późn. zm.). Lokalizowana zabudowa winna również, obok zapisów planu miejscowego (ze zmianą) uwzględniać wymogi Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2022 r. poz. 1225). W związku z tym nie tyle ustalenia planu, co późniejsza realizacja inwestycji będzie stanowić o oddziaływaniu na środowisko;

- teren objęty zmianą planu miejscowego jest zlokalizowany bezpośrednio przy drodze krajowej nr 12, generującej znaczący ruch samochodowy i znaczącą emisję hałasu. Z tego też względu teren objęty zmianą planu miejscowego został przeznaczony w planie miejscowym z 2005 r. pod zabudowę przemysłową, stanowiącą optymalne przeznaczenie terenów przy intensywnie użytkowanych ciągach komunikacyjnych. Zabudowa mieszkaniowa, w znaczącej części zbudowana po uchwaleniu planu miejscowego z 2005 r. już z uwagi na lokalizację przy drodze krajowej jest obciążona ryzykiem nadmiernego oddziaływania hałasu. Mając na uwadze treść art. 144 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2021 r. poz. 1973 z późn. zm.) nowo lokalizowane inwestycje nie mogą pogorszyć tego stanu i powinny być zabezpieczone przed ponadnormatywnym oddziaływaniem hałasu na tereny sąsiednie.

Z powyższych względów uwag nie uwzględnia się.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLII/411/22

Rady Gminy Żary

z dnia 29 września 2022 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE RADY GMINY ŻARY O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH
W PLANIE INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE
NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY, ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA,
ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w związku z art. 7 ust. 1 pkt 2 i pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.), Rada Gminy Żary rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Z projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sieniawa Żarska nie wynika obowiązek realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz rozbudowy układu komunikacyjnego, należących do zadań własnych gminy.

§ 2. W związku z § 1 nie ustala się kosztów realizacji zadań własnych wynikających z projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sieniawa Żarska.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLII/411/22

Rady Gminy Żary

z dnia 29 września 2022 r.

Zalacznik3.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. z Dz.U. z 2022 r. poz. 503) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) do zadań własnych gminy należy kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a zgodnie z art. 27 zmiana planu miejscowego następuje w takim trybie, w jakim są uchwalane plany miejscowe.

W związku ze zmianą parametrów zabudowy oraz koniecznością uzupełnienia dotychczas nieustalonych wskaźników zabudowy oraz programu parkingowego dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla obszaru w obrębie ewidencyjnym Sieniawa Żarska występuje potrzeba zmiany planu miejscowego, uchwalonego uchwałą Nr XXI/139/05 Rady Gminy Żary z dnia 30 czerwca 2005 r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego nr 110 poz. 1968 z dnia 28 grudnia 2005 r.

Biorąc pod uwagę powyższe uznaje się za zasadne podjęcie niniejszej uchwały.

Uzasadnienie

sporządzone na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 503)

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sieniawa Żarska, wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ustawy realizuje poprzez:

1.Uwzględnienie wymagań ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walorów architektonicznych i krajobrazowych ustalając zasady kształtowania zabudowy w § 2.

Dla terenu zabudowy zmieniono maksymalną wysokość zabudowy oraz ustalono minimalną i maksymalną intensywność zabudowy.

2.Uwzględnienie wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Nie dokonano ingerencji w zapisy planu z uwagi na brak przedmiotowych zagadnień w zakresie sporządzenia zmiany planu miejscowego.

3.Uwzględnienie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

W § 2 ustalono minimalną liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i zasady realizacji miejsc do parkowania.

4.Uwzględnienie walorów ekonomicznych przestrzeni i prawa własności, ustalając przeznaczenie terenów pod zabudowę, zgodnie z predyspozycjami terenów i wnioskami właścicieli nieruchomości.

Nie dokonano ingerencji w zapisy planu z uwagi na brak przedmiotowych zagadnień w zakresie sporządzenia zmiany planu miejscowego.

5.Uwzględnienie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa nie wprowadzając zapisów mogących zagrozić obronności i bezpieczeństwu państwa.

Nie dokonano ingerencji w zapisy planu z uwagi na brak przedmiotowych zagadnień w zakresie sporządzenia zmiany planu miejscowego.

6. Uwzględnienie potrzeb interesu publicznego umożliwiające prowadzenie spójnej polityki infrastrukturalnej na obszarze miejscowości.

Nie dokonano ingerencji w zapisy planu z uwagi na brak przedmiotowych zagadnień w zakresie sporządzenia zmiany planu miejscowego.

7. Uwzględnienie potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

Nie dokonano ingerencji w zapisy planu z uwagi na brak przedmiotowych zagadnień w zakresie sporządzenia zmiany planu miejscowego.

8. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej prowadząc procedurę planistyczną przy udziale społeczeństwa, a także umożliwiając składanie wniosków i uwag do planu miejscowego, w tym drogą elektroniczną.

Procedurę planistyczną rozpoczęto ogłoszeniem o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu miejscowego w prasie, na tablicy ogłoszeń i w BIPie, z umożliwieniem składania wniosków m.in. drogą elektroniczną. Dalsza część procedury jest prowadzona w sposób jawny i w sposób dostępny publicznie.

9. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych prowadząc procedurę planistyczną w sposób umożliwiający każdorazowy dostęp do informacji publicznej, w tym projektu planu miejscowego i dokumentów planistycznych.

Każdy element procedury planistycznej jest dostępny do wglądu w ramach informacji publicznej.

10. Uwzględnienie potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Nie dokonano ingerencji w zapisy planu z uwagi na brak przedmiotowych zagadnień w zakresie sporządzenia zmiany planu miejscowego.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sieniawa Żarska nie ingeruje w zapisy, do których odnoszą się wymogi wynikające z art. 1 ust. 3 i 4 ustawy.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sieniawa Żarska jest zgodny z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 (Uchwała Nr XVII/192/20 Rady Gminy Żary z dnia 14 maja 2020 r.).

Ustalenia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sieniawa Żarska nie mają wpływu na finanse gminy.