

**UCHWAŁA NR XI/56/2011
RADY MIEJSKIEJ W ŻAROWIE**

z dnia 30 czerwca 2011 r.

**w sprawie:aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żarów
oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Żarów.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001r.Nr 142 poz.1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 32 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 roku Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) Rada Miejska w Żarowie uchwala co następuje:

§ 1. Przyjmuje się wyniki "Analizy i oceny zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Żarów" stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Uznaje się za nieaktualne studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Żarów, zatwierdzone uchwałą Nr VI/32/99 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 10 marca 1999r. Studium do obowiązywać będzie do dnia wejścia w życie nowego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żarów, nad którym trwają prace na podstawie uchwały Nr XLIX/236/2009 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 27 października 2009r. w sprawie przystąpienia do opracowania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Żarów.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Żarów.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i podlega publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej.

ANALIZA I OCENA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY ŻARÓW

Podstawa opracowania: Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.)

ANALIZA I OCENA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY ŻARÓW

Analizą objęto okres od uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Żarów w 1999 roku do lutego 2010 roku.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Żarów, zatwierdzone uchwałą nr VI/32/99 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 10 marca 1999 r., zawiera w swej treści w części opisowej następujące elementy:

- 1) Charakterystykę struktury funkcjonalno – przestrzennej miasta i gminy.
- 2) Uwarunkowania dla modernizacji i rozwoju miasta i gminy.
 - a) Uwarunkowania środowiska przyrodniczego.
 - b) Uwarunkowania środowiska kulturowego.
 - c) Uwarunkowania demograficzno - społeczne i gospodarcze.
- 3) Uwarunkowania zewnętrzne rozwoju miasta i gminy.
- 4) Obszary problemowe w strukturze funkcjonalno – przestrzennej miasta i gminy.
- 5) Kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy.
 - a) Cele rozwoju miasta i gminy.
 - b) Strefy polityki przestrzennej.
 - c) Generalne kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy.
 - Kierunki ochrony wartości i zasobów środowiska przyrodniczego.
 - Kierunki rozwoju i modernizacji sieci osadniczej oraz kształtowania ładu przestrzennego.
 - Kierunki rozwoju i modernizacji systemu komunikacyjnego oraz infrastruktury technicznej.
 - d) Podstawowe kierunki w zagospodarowaniu przestrzennym w wydzielonych strefach.
 - Kierunki zagospodarowania przestrzennego w strefach terenów osadniczych.
 - Kierunki zagospodarowania przestrzennego w strefach terenów otwartych.
 - e) Wdrożenie ustaleń studium w zadania władz samorządowych.

Część graficzna studium składa się z:

- Rys. 1. Uwarunkowania środowiska przyrodniczego miasta i gminy.
- Rys. 2. Uwarunkowania środowiska kulturowego miasta i gminy.
- Rys. 3. Struktura własności miasta i gminy.
- Rys. 4. Zewnętrzne uwarunkowania rozwoju miasta i gminy.
- Rys. 5. Kierunki zagospodarowania i polityki przestrzennej miasta i gminy.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Żarów opracowane było w latach 1995 - 1998 i nie uwzględnia obecnego stanu prawnego. Sporządzone ono było w oparciu

o ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Od 2003 r. obowiązuje ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, które w zasadniczy sposób zmieniają formę i zakres opracowywania studium.

Ponadto zmieniły się relacje pomiędzy ustaleniami studium a planami miejscowymi, polegające głównie na zastąpieniu spójności planu ze studium na wymóg wzajemnej ich zgodności, co w konsekwencji ma istotne znaczenie przy redagowaniu ustaleń i rysunku studium.

Zmienione zostały również przepisy:

- ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
- ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne,
- ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody,
- ustawy z dnia 14 listopada 2005 r. Prawo geologiczne i górnicze, itp.

W ostatnim okresie weszły w życie: ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, wymagająca opracowania prognozy oddziaływania na środowisko do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz ustawa z dnia 10 października 2008 r. o zmianie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, która zwalnia uzyskiwania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze położonych w granicach administracyjnych miast.

Forma części graficznej studium oraz ustalenia tekstowe nie spełniają obowiązujących wymogów zawartych w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Obecne studium w części graficznej nie rozgranicza terenów o różnym sposobie zagospodarowania – brak jest możliwości prawidłowego odczytania ustaleń i funkcji dla poszczególnych terenów. Również część tekstowa studium nie pozwala na prawidłowe sporządzenie wytycznych do planów miejscowych.

Od uchwalenia obowiązującego studium minęło 11 lat, w okresie tym zmieniły się potrzeby w zakresie zagospodarowania przestrzennego a także warunki zagospodarowania.

W latach 2001 – 2009 sporządzone zostały następujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- 1) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego część Miasta Żarowa oraz część wsi Mrowiny i Łażany w gminie Żarów, zatwierdzony uchwałą Nr XXXVII/219/2001 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 15 listopada 2001 r
- 2) Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Armii Krajowej w Żarowie, zatwierdzona uchwałą Nr XLIII/264/2002 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 31 maja 2002 r.
- 3) Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Żarowa, obszaru położonego przy ul. Przemysłowej, zatwierdzona uchwałą Nr XLIV/269/2002 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 04 lipca 2002 r.
- 4) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi Kruków, gmina Żarów, zatwierdzony uchwałą Nr XLV/278/2002 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 29 sierpnia 2002 r.
- 5) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, obszaru przeznaczonego na cele zabudowy produkcyjno – usługowej, położonego w rejonie ul. Dworcowej w Żarowie, zatwierdzony uchwałą Nr XLV/279/2002 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 29 sierpnia 2002 r.
- 6) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Żarowie przy ul. Sportowej, zatwierdzony uchwałą Nr XLVI/291/2002 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 09 października 2002 r.
- 7) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Pyszczyń, gmina Żarów, zatwierdzony uchwałą Nr XV/77/2003 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 29 sierpnia 2003 r.
- 8) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Żarowa, zatwierdzony uchwałą Nr XXV/155/2004 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 1 lipca 2004 r.

- 9) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części Terenu Górniczego złoża Granitu „Gołaszyce”, zatwierdzony uchwałą Nr XXXI/188/2004 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 13 grudnia 2004 r.
- 10) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu górniczego „Siedlimowice II”, gmina Żarów, zatwierdzony uchwałą Nr XXXIX/238/2005 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 30 czerwca 2005 r.
- 11) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi Wierzbna, gm. Żarów, zatwierdzony uchwałą Nr XXXIX/239/2005 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 30 czerwca 2005 r.
- 12) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Buków, gmina Żarów, zatwierdzony uchwałą Nr XL/249/2005 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 08 września 2005 r.
- 13) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Imbramowice, gmina Żarów, zatwierdzony uchwałą Nr XL/250/2005 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 08 września 2005 r.
- 14) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Kalno, gmina Żarów, zatwierdzony uchwałą Nr XL/251/2005 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 08 września 2005 r.
- 15) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Tarnawa, gmina Żarów, zatwierdzony uchwałą Nr XL/252/2005 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 08 września 2005 r.
- 16) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi Mrowiny, gm. Żarów, zatwierdzony uchwałą Nr XLIII/265/2005 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 10 listopada 2005 r.
- 17) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi Łażany, gmina Żarów, zatwierdzony uchwałą Nr XLVII/287/2006 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 31 stycznia 2006 r.
- 18) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Zastruże – droga powiatowa nr 3396 D, zatwierdzony uchwałą Nr XLVII/288/2006 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 31 stycznia 2006 r.
- 19) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Kruków, gmina Żarów, zatwierdzony uchwałą Nr XLVIII/298/2006 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 16 marca 2006 r.
- 20) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Mielęcín, gmina Żarów, zatwierdzony uchwałą Nr XLVIII/299/2006 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 16 marca 2006 r.
- 21) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Pożarzysko, gmina Żarów, zatwierdzony uchwałą Nr LI/312/2006 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 25 maja 2006 r.
- 22) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Bożanów, gmina Żarów, zatwierdzony uchwałą Nr LIV/329/2006 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 14 września 2006 r.
- 23) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obszarze miasta Żarowa, zatwierdzony uchwałą Nr LVI/343/2006 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 27 października 2006 r.
- 24) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi Pyszczyń, gmina Żarów, zatwierdzony uchwałą Nr IV/13/2006 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 28 grudnia 2006 r.
- 25) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej położonego w obrębie wsi Pożarzysko, gm. Żarów, zatwierdzony uchwałą Nr XV/82/2007 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 25 października 2007 r.
- 26) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie wsi Kalno, gm. Żarów, zatwierdzony uchwałą Nr XV/84/2007 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 25 października 2007 r.
- 27) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej położonego w obrębie wsi Kalno, gm. Żarów, zatwierdzony uchwałą Nr XV/85/2007 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 25 października 2007 r.
- 28) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru zabudowy mieszkaniowo – usługowej położonego przy ul. Zamkowej w Żarowie, zatwierdzony uchwałą Nr XXVII/144/2008 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 30 czerwca 2008 r.
- 29) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej położonego w obrębie wsi Wierzbna, gm. Żarów, zatwierdzony uchwałą Nr XXVII/145/2008 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 30 czerwca 2008 r.

- 30) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej położonych w obrębie wsi Kruków, gm. Żarów, zatwierdzony uchwałą Nr XXVII/146/2008 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 30 czerwca 2008 r.
- 31) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej położonego w obrębie wsi Kalno, gm. Żarów, zatwierdzony uchwałą Nr XXVII/147/2008 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 30 czerwca 2008 r.
- 32) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi Siedlimowice, gm. Żarów, zatwierdzony uchwałą Nr XLI/192/2009 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 10 marca 2009 r.
- 33) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi Gołaszyce, gm. Żarów, zatwierdzony uchwałą Nr XLII/197/2009 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 31 marca 2009 r.
- 34) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi Marcinowiczki, gm. Żarów, zatwierdzony uchwałą Nr XLII/198/2009 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 31 marca 2009 r.
- 35) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi Mikoszowa, gm. Żarów, zatwierdzony uchwałą Nr XLII/199/2009 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 31 marca 2009 r.
- 36) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi Przyłęgów, gmina Żarów, zatwierdzony uchwałą Nr XLII/200/2009 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 31 marca 2009 r.
- 37) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi Zastruże, gmina Żarów, zatwierdzony uchwałą Nr XLII/201/2009 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 31 marca 2009 r.
- 38) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi Mrowiny, gm. Żarów, zatwierdzony uchwałą Nr XLV/220/2009 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 30 czerwca 2009 r.
- 39) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej położonych w obrębie wsi Łazany, gm. Żarów, zatwierdzony uchwałą Nr XLV/219/2009 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 30 czerwca 2009 r.
- 40) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi Wierzbna, gm. Żarów, zatwierdzony uchwałą Nr XLV/221/2009 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 30 czerwca 2009 r.
- 41) Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębie miasta Żarowa, zatwierdzona uchwałą Nr XLIX/237/2009 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 27.10.2009 r.
- 42) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Wierzbna, gm. Żarów, zatwierdzony uchwałą nr LIII/253/2009 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 30 grudnia 2009 r. (zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi Wierzbna, gmina Żarów, zatwierdzonego uchwałą nr XXXIX/239/2005 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 30 czerwca 2005 r.).

Obszar gminy Żarów w całości objęty jest miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

W okresie od 1999 r. do 2010 r. nastąpiły znaczące zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym gminy dotyczące rozmieszczenia miejsc pracy (WSSE - Podstrefa Żarów) oraz zapotrzebowaniu na tereny mieszkaniowe (obszar miasta i niektóre jednostki wiejskie).

Zmianie uległy uwarunkowania prawne związane z polityką przestrzenną, a przede wszystkim w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego.

Dotychczasowy rozwój gminy oraz nowe tendencje rozwoju (tj. elektrownie wiatrowe, układ komunikacyjny, zwiększone zapotrzebowanie na surowce skalne, itp.) powodują potrzebę nowych rozwiązań w zakresie rozmieszczenia poszczególnych funkcji na terenie gminy uwzględniając poprawę warunków życia mieszkańców i ochronę środowiska naturalnego.

Głównymi zagadnieniami, które winny być rozstrzygane w studium są:

- 1) zmiana funkcji miasta Żarowa, na którą ma istotny wpływ dynamicznie rozwijająca się Podstrefa Żarów, która jest częścią składową Wałbrzyskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej Invest-Park, i obejmuje obszar o powierzchni 108,6 ha.,
- 2) budowa połączenia drogowego pomiędzy drogą krajową nr 5, a drogą wojewódzką nr 382 i ul. Stęczyńskiego w Świdnicy, umożliwiającego bezpośrednie połączenie miast: Świdnicy i Żarowa z autostradą A4,

- 3) zmiana funkcji poszczególnych jednostek wiejskich, wynikająca ze wzrostu zapotrzebowania na tereny mieszkaniowe. Przykładem dużego zainteresowania jest atrakcyjnie położona, pomiędzy miastem Świdnica a miastem Żarów, wieś Wierzbna,
- 4) zainteresowane eksploatacją surowców skalnych. Rozwiązania przyjęte w obowiązującym studium nie rozwiązują kolizji przestrzennych ewentualnych kopalni z terenami mieszkaniowymi oraz problemu komunikacyjnego związanego z przewozem urobku skalnego,
- 5) zainteresowane budową elektrowni wiatrowych na terenie gminy nie ma odzwierciedlenia w studium. Studium winno rozstrzygać możliwość ich lokalizowania w powiązaniu z ochroną środowiska przyrodniczego a także uwzględnić ich oddziaływanie na istniejącą i projektowaną zabudowę mieszkaniową.

Obszary chronione. Studium winno uwzględniać:

- 1) obszary bezpośredniego zagrożenia powodzią, obszary wymagające ochrony przed zalaniem - Studium Ochrony przed powodzią zlewni rzeki Bystrzycy Doliny rzek: Bystrzyca, Strzegomka, Piława, Pełcznica, Czarna Woda,
- 2) strefy ochronne pośrednie dla ujęcia wód podziemnych w Wierzbnej i Kalnie,
- 3) ochronę złóż mineralnych.

Wnioski

Stwierdza się, że obecne studium zdezaktualizowało się w całości w jego obecnej formie oraz w zakresie ustaleń. Głównymi powodami, które przyczyniły się do jego nieaktualności są:

- 1) aktualne potrzeby społeczne i gospodarcze,
- 2) potrzeba ochrony zasobów naturalnych,
- 3) dostosowanie opracowania studium do obecnych wymogów formalno – prawnych.

Biorąc pod uwagę potrzeby zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Żarów Rada Miejska w Żarowie podjęła uchwałę Nr XLIX/236/2009 z dnia 27 października 2009 r. o przystąpieniu do opracowania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Żarów.

Wymagane jest dostosowanie zakresu opracowania studium do obowiązujących przepisów. Redakcja ustaleń studium zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy powinna zawierać:

- 1) ustalenia dotyczące kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów,
- 2) ustalenia dotyczące kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów,
- 3) ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk,
- 4) ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- 5) ustalenia dotyczące kierunków rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 6) ustalenia dotyczące kierunków i zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.

Projekt studium powinien zawierać:

- 1) część określającą uwarunkowania (art. 10 ust.1 ustawy) przedstawioną w formie tekstowej i graficznej; wynikające w szczególności z:
 - dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu,
 - stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony,
 - stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
 - stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
 - warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia,
 - zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia,

- potrzeb i możliwości rozwoju gminy,
- stanu prawnego gruntów,
- występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;
- występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych,
- występowania udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych,
- występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych,
- stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami,
- zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych;

2) część tekstową zawierającą ustalenia określające kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy (art. 10 ust. 2 ustawy):

- kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów,
- kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy,
- obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk,
- obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym,
- obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów (art. 48 ust. 1),
- obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz obszary przestrzeni publicznej,
- obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne
- kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej,
- obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych,
- obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny,
- obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady,
- obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji,
- granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych,
- inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie;

3) rysunek przedstawiający w formie graficznej ustalenia, określające kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy, a także granice obszarów (art. 10 ust. 2 ustawy);

4) uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz syntezę ustaleń projektu studium.

Projekt studium określić będzie wpływ uwarunkowań na ustalenie kierunków i zasad zagospodarowania przestrzennego gminy. Sporządzony będzie na kopii mapy topograficznej, pochodzącej z państwowego zasobu

geodezyjnego i kartograficznego w skali od 1:10 000 z uwzględnieniem wymogów dotyczących stosowania oznaczeń, nazewnictwa i standardów przy jego sporządzaniu. Rysunek projektu studium będzie zawierać:

- 1) granice obszaru objętego studium,
- 2) określenie sposobu zagospodarowania poszczególnych terenów,
- 3) granice terenów zamkniętych,
- 4) określenie granic i oznaczenia obiektów i obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych, w tym: terenów górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, a także symbole literowe i numery wyróżniające je spośród innych obszarów,
- 5) układ komunikacyjny,
- 6) przebieg podstawowych sieci infrastruktury technicznej wraz ze strefami ochronnymi.

Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy winna być sporządzona w całości, obejmująca nowy tekst i rysunek studium

Uzasadnienie

Artykuł 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nakłada na Burmistrza Miasta obowiązek dokonywania oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W tym celu dokonuje się analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania. Z kolei ust. 2 w/w artykułu nakazuje Burmistrzowi Miasta przekazanie Radzie Miejskiej wyników analiz co najmniej raz w czasie kadencji.

Przedstawiona „Analiza i ocena zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Żarów” sporządzona została w oparciu o materiały planistyczne a jej wyniki stanowiąc będą wytyczne do dalszych prac planistycznych dotyczących obszaru miasta i gminy Żarów.

W wyniku analizy stwierdzić należy, że obecnie obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie odpowiada potrzebom gminy. Analiza potwierdza również zasadność przystąpienia do pracowania nowego studium.

W związku z powyższym wnioskuję o przyjęcie przedstawionej analizy.