UCHWAŁA NR XXXI/207/2026
RADY MIEJSKIEJ W ŻAROWIE

z dnia 30 lipca 2026 r.

w sprawie zmiany uchwały nr LXVII/515/2024 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 4 kwietnia 2024 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północnej części miasta Żarów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662), art. 20 ust. 1, art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026r., poz. 538 ze zm.), w związku z uchwałą nr XXV/169/2026 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 26 lutego 2026 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany uchwały nr LXVII/515/2024 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 4 kwietnia 2024 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północnej części miasta Żarów, po stwierdzeniu że zmiana planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żarów, zatwierdzonego uchwałą nr XXIV/183/2020 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 19 listopada 2020 r., uchwala się co następuje:

§ 1. 1. W uchwale nr LXVII/515/2024 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 4 kwietnia 2024 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północnej części miasta Żarów, zmienionej uchwałą nr XVIII/116/2025 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 1 sierpnia 2025 r., **w § 22 wprowadza się następujące zmiany:**

1) w ust. 1 w pkt 14 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje pkt 15 w brzmieniu:

„15) spedycji, przeładunku, usługi transportu i usług związanych z transportem z możliwością tymczasowego magazynowania na otwartych placach – wyłącznie w terenie oznaczonym symbolem 8U-PP-PE.”;

2) ustęp 3 pkt 4 otrzymuje brzmienie:

„4) tymczasowych budynków blaszanych i otwartych placów składowych towarzyszących wykonywanej działalności gospodarczej, z wyłączeniem terenu oznaczonego symbolem 8U-PP-PE.”.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania – załącznik nr 1.

2) dane przestrzenne – załącznik nr 2.

§ 2. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Żarów.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Żarowie

Marcin Perzyński

Załącznik nr 1 do uchwały nr XXXI/207/2026

Rady Miejskiej w Żarowie

z dnia 30 lipca 2026 r.

Informacje o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Zmiana uchwały nr LXVII/515/2024 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 4 kwietnia 2024 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północnej części miasta Żarów, nie wprowadzają elementów wymagających finansowania z budżetu gminy.

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXXI/207/2026
Rady Miejskiej w Żarowie
z dnia 30 lipca 2026 r.
Zalacznik2.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 (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Zmiana uchwały nr LXVII/515/2024 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 4 kwietnia 2024 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północnej części miasta Żarów (Dz. Urz. Woj. Doln. z dnia 17 kwietnia 2024 r. poz. 2492), zmienionej uchwałą nr XVIII/116/2025 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 1 sierpnia 2025 r. (Dz. Urz. Woj. Doln. z dnia 11 sierpnia 2025 r. poz. 3546), sporządzona została na podstawie uchwały nr XXV/169/2026 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 26 lutego 2026 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany.

Przedmiotem zmiany uchwały jest dostosowanie ustaleń planu miejscowego dla terenów aktywności gospodarczej do aktualnych potrzeb rozwojowych gminy Żarów. Zmiany te są wprowadzane w szczególności w zakresie umożliwienia realizacji terminala kontenerowego służącego transportowi intermodalnemu.

Do ustaleń planu dla terenu oznaczonego symbolem 8U-PP-PE, wprowadzono usługi transportu, spedycji i przeładunku towarów oraz jednostek intermodalnych. W celu zapewnienia jasności interpretacyjnej dopuszczono tam magazynowanie na otwartych placach. Czynność tą ściśle powiązano z technologicznym procesem przeładunkowym. Takie sformułowanie gwarantuje, że funkcja składowa będzie integralnym elementem nowoczesnego węzła logistycznego, a nie stanie się samodzielną działalnością o charakterze pasywnego składowiska.

Ponadto, wyłącznie w odniesieniu do terenu oznaczonego symbolem 8U-PP-PE, uchylono dotychczasowe zapisy zakazujące realizacji otwartych placów składowych towarzyszących działalności gospodarczej. Był to niezbędny krok proceduralny, ponieważ terminale intermodalne ze swej natury wymagają dużych powierzchni utwardzonych do operowania kontenerami. Utrzymanie poprzedniego zakazu w tej strefie stałoby w bezpośredniej sprzeczności z dopuszczoną funkcją terminala i uniemożliwiłoby uzyskanie pozwolenia na budowę dla tej kluczowej inwestycji.

Podkreślić należy, iż wprowadzane zmiany nie dotyczą pozostałych ustaleń planu. W szczególności nie zmieniają one ustalonych podstawowych przeznaczeń terenów, wskaźników i parametrów zabudowy. Pozwala to na zachowanie ładu przestrzennego przy jednoczesnym zwiększeniu potencjału gospodarczego gminy.

Wprowadzana zmiana planu miejscowego w pełni uwzględnia wymogi ładu przestrzennego oraz zasady zrównoważonego rozwoju. Z uwagi na ściśle punktowy i tekstowy charakter zmiany, ograniczony wyłącznie do terenu 8U-PP-PE, realizacja wymogów art. 1 ust. 2–4 następuje poprzez utrzymanie bez zmian wyznaczonych w planie pierwotnym parametrów urbanistycznych, wskaźników zabudowy oraz powierzchni biologicznie czynnej. Pozwala to na rozwój nowoczesnych funkcji transportowych i logistycznych gminy (zgodnie z kierunkami rozwoju gospodarczego) przy jednoczesnym poszanowaniu prawa własności nieruchomości sąsiednich oraz ochronie środowiska, co czyni zadość wyważeniu interesu publicznego i prywatnego.

Ustalenia zawarte w zmianie uchwały uwzględniają kierunki określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żarów, zatwierdzonym uchwałą nr XXIV/183/2020 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 19 listopada 2020 r. Zgodnie ze studium tereny, których dotyczy zmiana, oznaczone są symbolem AG2 jako tereny aktywności gospodarczej z dopuszczeniem inwestycji uciążliwych.

Burmistrz Miasta Żarów, na podstawie art. 57 ust. 1 pkt 2 i art. 58 ust. 1 pkt 3 i w związku z art. 48 i art. 49 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2026 r. poz. 670), wystąpił o odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego projektu zmiany planu. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Świdnicy w piśmie znak: ZNS.9022.3.13.2026 z dnia 8 kwietnia 2026 r. i Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska we Wrocławiu pismem znak: WSI.411.2.37.2026.ER z dnia 7 kwietnia 2026 r. wyrazili zgodę na odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla wyżej wymienionego projektu zmiany planu.

Zgodnie z art. 17 pkt 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym podano do publicznej wiadomości informację o przystąpieniu do opracowania projektu zmiany uchwały i możliwości składania wniosków do wyżej wymienionego dokumentu. W okresie zbierania wniosków do projektu zmiany planu, to jest do dnia 1 kwietnia 2026 r., nie wpłynęły żadne wnioski.

Stosownie do wymogów art. 17 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także zgodnie z przepisami odrębnymi, projekt omawianej zmiany uchwały został pozytywnie uzgodniony i zaopiniowany.

Na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym podano do publicznej wiadomości informację o konsultacjach społecznych dotyczących przedmiotowej zmiany uchwały.

Konsultacje społeczne odbyły się w dniach od 27 maja 2026 r. do 24 czerwca 2026 r. w formie:

– zbierania uwag;

– spotkania otwartego wraz z prezentacją projektu zmiany planu miejscowego, które odbyło się w dniu 12 czerwca 2026 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Żarowie, ulica Zamkowa 2, sala narad, drugie piętro, o godzinie 14:10;

– ankiety, której formularz udostępniono pod ogłoszeniem na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Miasta Żarów pod adresem internetowym http://bip.um.zarow.pl/ oraz na stronie internetowej Urzędu https://www.um.zarow.pl/aktualnosci/;

– udostępnienia projektu zmiany planu na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Miasta Żarów pod adresem internetowym http://bip.um.zarow.pl/ oraz na stronie internetowej Urzędu https://www.um.zarow.pl/aktualnosci/.

Po zakończeniu konsultacji społecznych, z wyniku dokonania dodatkowych analiz struktury całego planu, postanowiono ograniczyć wprowadzane zmiany wyłącznie do terenu oznaczonym symbolem 8U-PP-PE, którego dotyczył wniosek o zmianę planu. Takie działanie ograniczy ryzyko powstania miejsc składowania na otwartych placów poza kontrolą gminy. Wprowadzone zmiany nie skutkowały koniecznością ponowienia uzgodnień i opiniowania instytucjonalnego w trybie art. 17 pkt 13a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Niemniej jednak, z uwagi na istotny zakres wprowadzonych modyfikacji, zaistniała konieczność przeprowadzenia kolejnych konsultacji społecznych.

Ponowne konsultacje społeczne odbyły się w dniach od 29 czerwca 2026 r. do 27 lipca 2026 r. (28 dni), w formie:

– zbierania uwag;

– spotkania otwartego wraz z prezentacją projektu zmiany planu miejscowego, które odbyło się w dniu 13 lipca 2026 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Żarowie, ulica Zamkowa 2, sala narad, drugie piętro, o godzinie 15:35;

– ankiety, której formularz udostępniono pod ogłoszeniem na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Miasta Żarów pod adresem internetowym http://bip.um.zarow.pl/ oraz na stronie internetowej Urzędu https://www.um.zarow.pl/aktualnosci/;

– udostępnienia projektu zmiany planu na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Miasta Żarów pod adresem internetowym http://bip.um.zarow.pl/ oraz na stronie internetowej Urzędu https://www.um.zarow.pl/aktualnosci/.

Sposób, miejsce i termin przeprowadzenia konsultacji społecznych, wynikający z art. 8i oraz art. 8k ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uznaje się za spełniony poprzez:

– zapewnienie swobodnego, całodobowego dostępu do projektu planu na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej;

– umożliwienie składania uwag w formie elektronicznej na adres e-mail sekretariat@um.zarow.pl lub poprzez platformę eDoręczenia;

– organizację spotkania otwartego po godzinach pracy urzędu, to jest w piątek (12.06.2026 r.) o godzinie 14:10 oraz w poniedziałek (13.07.2026 r.) o godzinie 15:35;

– zapewnienie możliwości złożenia formularza ankiety.

Wobec spełnienia wymogów formalnych w myśl przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.) zaistniały okoliczności prawne pozwalające na uchwalenie zmiany planu i zakończenie procedury formalno-prawnej sporządzenia

zmiany uchwały nr LXVII/515/2024 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 4 kwietnia 2024 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północnej części miasta Żarów.

Mając powyższe na uwadze, zasadne jest w pełni uchwalenie przedmiotowego planu.