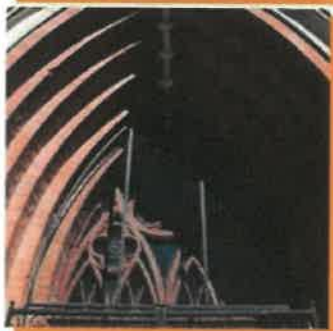
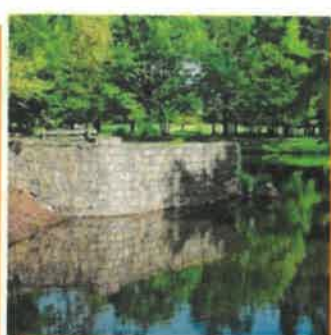
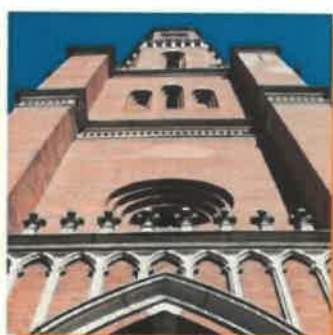
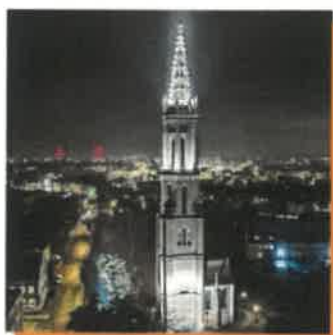




Gminny Program Rewitalizacji dla Miasta Żagań na lata 2022-2031

Raport podsumowujący przebieg opiniowania projektu dokumentu zgodnie z Art. 17 ust. 2 pkt 4 Ustawy o rewitalizacji



Żagań 2023

Opracowanie:



Spis treści

| | |
|---------------------------------------|---|
| 1. Podstawa prawna | 4 |
| 2. Przebieg procesu opiniowania | 5 |

1. Podstawa prawna

Ostatnim etapem procedury, za który odpowiada Burmistrz, jest wprowadzenie do projektu GPR zmian wynikających zarówno z konsultacji społecznych jak i opiniowania oraz przedstawienie dokumentu Radzie celem uchwalenia. Warto zaznaczyć, że Burmistrz nie jest związany zarówno wynikami konsultacji społecznych jak i treścią opinii, zaś Rada nie ma obowiązku uchwalenia GPR na podstawie przedstawionego projektu. W przedmiotowym dokumencie opisano całość procesu wraz z odniesieniem merytorycznym do uzyskanych opinii.

Opracowanie gminnego programu rewitalizacji jest procesem długotrwałym i składający się z wielu następujących po sobie etapów. Jednym z nich jest wystąpienie do określonych w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2021 r. poz. 485 z późn. zm.) podmiotów o jego zaopiniowanie. W myśl art. 17 ust. 2 pkt 4 ww. ustawy gminny program rewitalizacji, w każdym przypadku musi zostać zaopiniowany przez:

- zarząd właściwego powiatu – w zakresie zgodności ze strategią rozwoju powiatu,
- zarząd właściwego województwa – w zakresie zgodności z planem zagospodarowania przestrzennego województwa i strategią rozwoju województwa,
- właściwego wojewodę – w zakresie zgodności z zadaniami rządowymi służącymi realizacji celu publicznego określonego w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami,
- właściwe organy wojskowe, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa – w zakresie wymagań bezpieczeństwa i obronności,
- właściwego komendanta powiatowego (miejskiego) Państwowej Straży Pożarnej – w zakresie ochrony przeciwpożarowej,
- właściwego państwowego wojewódzkiego inspektora sanitarnego,
- właściwą gminną komisję urbanistyczno-architektoniczną,
- operatorów sieci uzbrojenia terenu, w tym zarządców dróg oraz linii i terenów kolejowych,
- Komitet Rewitalizacji, jeżeli został powołany,
- Krajowy Zasób Nieruchomości, o którym mowa w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz. U. z 2020 r. poz. 1100 i 2127 oraz z 2021 r. poz. 11 i 223) – w zakresie sposobu zagospodarowania oraz przedsięwzięć związanych z nieruchomościami wchodzącymi w skład Zasobu Nieruchomości,

natomiast, w przypadku gdy jest to uzasadnione specyfiką obszaru rewitalizacji przez:

- właściwego regionalnego dyrektora ochrony środowiska – w zakresie form ochrony przyrody,
- właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków – w zakresie form ochrony zabytków,

- właściwego dyrektora urzędu morskiego – w zakresie zagospodarowania pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani,
- właściwy organ nadzoru górniczego – w zakresie zagospodarowania terenów górniczych,
- właściwy organ administracji geologicznej – w zakresie zagospodarowania terenów osuwisk,
- właściwego dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie – w zakresie zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,
- ministra właściwego do spraw zdrowia – w zakresie zagospodarowania obszarów ochrony uzdrowiskowej,
- Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe – w zakresie nieruchomości Skarbu Państwa będących w trwałym zarządzie tego Gospodarstwa.

Podmioty, o których mowa w art. 17 ust. 2 pkt 4 ustawy o rewitalizacji w zakresie swojej właściwości rzeczowej lub miejscowej, opiniują projekt gminnego programu rewitalizacji. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta wyznacza termin przedstawienia opinii, nie krótszy niż 14 dni i nie dłuższy niż 30 dni, licząc od dnia doręczenia projektu gminnego programu rewitalizacji. Nieprzedstawienie opinii w wyznaczonym terminie uważa się za równoznaczne z jego pozytywnym zaopiniowaniem.

2. Przebieg procesu opiniowania

Zgodnie z przywołanymi zapisami ustawy o rewitalizacji, projekt Gminnego Programu Rewitalizacji dla Miasta Żagań na lata 2022-2031 został przekazany do zaopiniowania 34 podmiotom. Podmiotom wyznaczono termin na przedłożenie opinii wynoszący 14 dni od dnia doręczenia projektu. Nieprzedstawienie opinii w wyznaczonym terminie uważane było za równoznaczne z pozytywnym zaopiniowaniem projektu dokumentu.

Poniżej przedstawiona została lista podmiotów, do których skierowano pisma o zaopiniowanie dokumentu.

| Lp. | Podmiot, które winny zaopiniować GPR w każdym przypadku. |
|-----|--|
| 1 | Zarząd Powiatu Żagańskiego |
| 2 | Zarząd Województwa Lubuskiego |
| 3 | Wojewoda Lubuski |
| 4 | Ośrodek Szkolenia Poligonowego Wojsk Lądowych - Żagań |
| 5 | Straż Miejska w Żaganiu |
| 6 | Straż Graniczna. Nadodrzański Oddział Straży Granicznej |
| 7 | Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji Ośrodek Zamiejscowy w Zielonej Górze |
| 8 | Wojskowe Centrum Rekrutacji w Żaganiu |
| 9 | Lubuski Urząd Wojewódzki, Wydział Bezpieczeństwa i Zarządzania Kryzysowego |

| | |
|--|--|
| 10 | Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego Delegatura Zielona Góra |
| 11 | Komenda Powiatowa Policji w Żaganiu |
| 12 | Komendant Powiatowy Państwowej Straży Pożarnej w Żaganiu |
| 13 | Wojewódzka Stacja Sanitarно-Epidemiologiczna w Gorzowie Wielkopolskim |
| 14 | Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna |
| 15 | Referat Transportu i Dróg, Starostwo Powiatowe w Żaganiu |
| 16 | Zarząd Dróg Wojewódzkich w Zielonej Górze |
| 17 | Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział Zielona Góra |
| 18 | PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. Zakład Linii Kolejowych w Zielonej Górze |
| 19 | Żagańskie Wodociągi i Kanalizacja spółka z o.o. |
| 20 | PGE Elektrownia Wodna Żagań |
| 21 | Polska Spółka Gazownictwa sp. z o.o., Oddział Zakład Gazowniczy w Gorzowie Wielkopolskim |
| 22 | ENEA Operator Sp. z o.o. Oddział Dystrybucji Zielona Góra |
| 23 | Operator Gazociągów Przesyłowych Gaz – System S.A. Oddział we Wrocławiu |
| 24 | EWE energia Sp. z o.o. |
| 25 | Polskie Sieci Energetyczne S.A. |
| 26 | Wektor |
| 27 | Orange Polska S.A. |
| 28 | Krajowy Zasób Nieruchomości |
| 29 | Komitet Rewitalizacji |
| Podmioty, które winny zaopiniować projekt GPR, w związku ze specyfiką obszaru | |
| 30 | Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim |
| 31 | Lubuski Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków |
| 32 | Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej we Wrocławiu |
| 33 | Regionalna Dyrekcja Lasów Państwowych w Zielonej Górze |
| 34 | Starosta Żagański, Starostwo Powiatowe w Żaganiu |

Otrzymano odpowiedzi od następujących podmiotów:

| L.p. | Nazwa podmiotu |
|------|--|
| 1 | Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji, Ośrodek Zamiejscowy w Zielonej Górze |
| 2 | EWE Energia sp. z o.o. |
| 3 | Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad, Oddział w Zielonej Górze |
| 4 | Ośrodek Szkolenia Polygonowego Wojsk Lądowych Żagań, Jednostka Wojskowa nr 5430 |
| 5 | PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. Zakład Linii Kolejowych w Zielonej Górze |
| 6 | Polska Spółka Gazownictwa sp. z o.o., Oddział Zakład Gazowniczy w Gorzowie Wielkopolskim |
| 7 | Wojewódzka Stacja Sanitarно-Epidemiologiczna w Gorzowie Wielkopolskim |
| 8 | Urząd Marszałkowski Województwa Lubuskiego |
| 9 | PGW Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej we Wrocławiu |
| 10 | Gaz System S.A. |

Powyżej wskazane podmioty zaopiniowały pozytywnie projekt GPR, chyba że w poniższej tabeli wskazano inaczej. W tabeli zestawiono uwagi i sugestie wniesione przez niektóre podmioty w procesie opiniowania projektu Gminnego Programu Rewitalizacji dla Miasta Żagań na lata 2022-2031 wraz ze sposobem odniesienia się do nich.

| Podmiot zgłaszający: Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Zielonej Górze | |
|---|---|
| Uwaga/sugestia | Uzasadnienie |
| <p>przeznaczenie działki nr ewid. 1/3 objęte programem rewitalizacji nr 19 pn. „Żagań przyjazny turystom - pole namiotowo-carawaningowe" jest niezgodne z przeznaczeniem w projekcie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla m. Żagań - uchwała L/327/2022 z dnia 30.09 .2022 . Tereny te w suikzp przeznaczone są pod zabudowę mieszkaniową</p> | <p>Uwzględniono częściowo – dodano adnotacje: „Lokalizacja przedsięwzięcia ma charakter orientacyjny i może ulec zmianie ze względu na dostępność określonych terenów. Nadmieniam, iż projekt powinien być realizowany zgodnie z założeniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Żagań lub Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego”. Niemniej wskazana w przesłanej opinii uchwała dotyczy „przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium...” i aktualnie wskazane postulaty nie zostały zrealizowane. Wobec powyższego obowiązującym studium jest dokument przyjęty dnia 11 grudnia 2020r. uchwałą nr XXIV/70/2020.</p> |
| <p>zarówno planowane przeznaczenie w programie rewitalizacji ww. terenu na pole namiotowe jak i w przypadku zmiany SUIKZP pod zabudowę mieszkaniową wymaga ochrony akustycznej,</p> | |
| <p>zgodnie z Uchwałą Nr III/31/19 Sejmiku Województwa Lubuskiego z 11.02.2019 w treści szczegółowych dokumentów planistycznych dla zabudowy wymagającej ochrony akustycznej należy uwzględnić sposób zabezpieczenia planowanego zagospodarowania terenu przed hałasem pochodzącym z drogi krajowej</p> | <p>Wskazane w programie rewitalizacji przedsięwzięcia przedstawiają kierunek działań, które zamierza realizować samorząd. Dla każdej ze wskazanych inwestycji będą przygotowane odrębne uzgodnienia i zezwolenia, uwzględniające konieczność zapewnienia ochrony przed hałasem</p> |
| Podmiot zgłaszający: PGW Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej we Wrocławiu – odmowa uzgodnienia projektu | |
| Uwaga/sugestia | Uzasadnienie |
| <p>Na wyznaczonym OR występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których obowiązują przepisy odrębne, tj. m.in. zakazy określone w art. 77 ust. 1pkt 3 Prawa wodnego. Ponadto realizacja inwestycji w ich granicach może wiązać się z wymogiem uzyskania pozwolenia wodnoprawnego . W myśl art. 390 ustawy pozwolenia wodnoprawne wymagane są na m.in. na lokalizowanie na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obiektów budowlanych.</p> | <p>Uwzględniono W związku z przesłanymi uwagami przygotowany osoby podrozdział związany ze zgodności GPR z obowiązującym Prawem Wodnym (w szczególności z Plan gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry).</p> <p>Dodatkowo dokument został wzbogacony o mapy uwzględniające uwarunkowania związane z zagrożeniem powodzi i ryzykiem powodzi.</p> <p>Przy odpowiednich projektach dodano adnotacje w brzmieniu: „Ze względu na występowanie na terenie miasta Żagań obszarów szczególnego zagrożenia powodzią realizacja zadania powinna zostać przeprowadzona w technologii uwzględniającej możliwość zalania wodami powodziowymi, a proces inwestycyjny powinien uwzględniać funkcjonujące odrębne przepisy dla tych obszarów”</p> <p>W zakresie kryteriów delimitacyjnych, ustawodawca pozostawił samorządom dowolność w kształtowaniu ich katalogu. W głównej mierze wynika on z</p> |
| <p>Zgodnie z opisaną metodyką (podrozdz.4.1Metodyka wyznaczania obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji) w ramach przeprowadzonej delimitacji dokonano wyboru kryteriów (zmiennych) a podstawę do „wyłonienia obszaru, który zostanie poddany rewitalizacji" stanowiła m.in. analiza ilościowo-jakościowa czynników środowiskowych, przestrzenno-funkcjonalnych i technicznych</p> | |
| <p>W podrozdziale 4.1.2 Dobór kryteriów delimitacji podkreślono, że „dla prawidłowego przeprowadzenia diagnozy delimitacyjnej konieczny był wybór odpowiednich zmiennych, które w sposób istotny różnicowały wskazane obszary. Ze względu na charakter miasta i występujące w nim zjawiska społeczne, jak również gospodarcze, środowiskowe, przestrzenno - funkcjonalne i techniczne, konieczne było zbadanie szeregu zmiennych i wypracowanie katalogu, który umożliwił analizę w każdej ze sfer” Pozwoliło to na „zidentyfikowanie problemów społecznych, gospodarczych, środowiskowych i infrastrukturalnych". W Tabeli 5, w której zestawiono przyjęte kryteria delimitacji, wynika że w sferze środowiskowej uwzględniono trzy zmienne: liczba nieruchomości zawierających wyroby azbestowe na km2, udział terenów zielonych w zasobie miejskim i jakość powietrza obrazujące stopień i skalę negatywnych zjawisk w tej sferze i na ich podstawie zidentyfikowano OZ a w dalszej kolejności OR.</p> | |
| <p>W kolejnym etapie przeprowadzono badanie ankietowe „w celu pogłębienia informacji na temat obszaru rewitalizacji oraz poznania realnych potrzeb</p> | |

| | |
|---|--|
| <p>mieszkańców obszaru". Badanie polegało przede wszystkim na ocenie stanu/dostępności 25 elementów infrastruktury oraz oferty dostępnej na OR, wśród których uwzględniono m.in. „jakość powietrza”, „czystość na terenie obszaru”, „atrakcyjność turystyczną” czy „zabezpieczenie przed hałasem” oraz wskazanie problemów z 9 wymienionych, w tym: „zły stan techniczny budynków”, „niska jakość układu drogowego” czy „hałas”. Badanie uwzględniało też możliwość zgłoszenia przez respondentów problemów innych niż zaproponowane w ankiecie iż opisu w podrozdz. 5.1 Wyniki badania sondażowego dla obszaru rewitalizacji nie wynika jakoby którykolwiek z respondentów podniósł kwestię zagrożenia powodziowego, czy też jego wpływu na ograniczenia w zagospodarowaniu przestrzennym, ale zwraca się uwagę, że pamięć o powodzi zanika w miarę upływu czasu, a w ciągu ostatnich kilku lat nie dochodziło w mieście do katastrofalnych w skutkach powodzi.</p> | <p>dostępności danych i możliwość ich prezentacji. Ponadto poprawność wytypowania OZ i OR została potwierdzona wpisem do Dziennika Urzędu Województwa Lubuskiego 2022.1666 (data ogłoszenia: 01.09.2022)</p> |
| <p>W rozdz. 5. Szczegółowa diagnoza obszaru rewitalizacji poszczególne sfery (społeczną, gospodarczą, techniczną, przestrzenno-funkcjonalną i środowiskową) opisano w podrozdz. 5.2 Obszar rewitalizacji Stare Miasto - analiza negatywnych zjawisk . Wprawdzie w sferze środowiskowej wspomina się o „postępującym kryzysie klimatycznym”, ale tylko w kontekście potrzeby termomodernizacji obiektów użyteczności publicznej i poprawy jakości powietrza. O obszarach szczególnego zagrożenia powodzią wspomina się natomiast w opisie sfery technicznej i przestrzenno-funkcjonalną, uznając ich obecność jako okoliczność mającą wpływ na „trudności w zagospodarowaniu przestrzeni” i nie można tej wzmianki uznać za spełnienie wymogu określonego w art. 166 ust. 1Prawa wodnego.</p> | |
| <p>Istotnym jest z kolei zwieńczenie opisu problemów i potrzeb OR poprzez stwierdzenie, że „aktualne procesy identyfikowane w Starym Mieście są ze sobą powiązane i wzajemnie się warunkują. W przypadku analizy obszaru widoczny jest ciąg przyczynowo-skutkowy . Zidentyfikowane zjawiska rodzą istotne problemy na obszarze, a ich skutki wpływają na obecną sytuację obserwowaną w Starym Mieście”. W zestawieniu listy zidentyfikowanych przyczyn problemów występujących na terenie Starego Miasta oraz widocznych skutków wymienia się jako jedną z dziesięciu przyczyn „przebieg rzeki Bóbr, obszary zagrożenia powodzią”. O ile związek przyczynowo skutkowy został zachowany, to wskazane potrzeby i wyzwania muszą uwzględniać poziom zagrożenia powodziowego. W zapisach projektu dokumentu uwypuklone jest natomiast tylko uwarunkowanie wynikające z usytuowania względem rzeki Bóbr, czego zwieńczeniem jest zestawienie zawarte w podrozdz. 5.3 Potencjały obszaru rewitalizacji, w którym w sferze środowiskowej wymienia się obecność rzeki Bóbr jako potencjał do rozwoju turystyki oraz atrakcyjność terenów zielonych (które w większości związane są ściśle z przebiegiem rzeki Bóbr) jako potencjał rekreacyjno-wypoczynkowy. Nie sposób nie zgodzić się z tym zestawieniem, bowiem dotyczy ono potencjałów, natomiast poza tymi potencjałami. Bóbr stwarza na OR „Stare Miasto” zagrożenie powodziowe, przekładające się na duże ryzyko powodziowe związane ze zwartą zabudową miejską, która na niektórych odcinkach nawet przylega do koryta rzeki, a aspekt ten nie został w dokumencie uwzględniony w stopniu wystarczającym do uzgodnienia przedłożonego projektu GPR. Kwestia ta musi być wyważona, potencjał płynący z usytuowania względem cieków wodnych o podgórskim charakterze, przepływających przez Miasto jest bowiem nierozdzielnie związany z ryzykiem powodziowym na tym terenie.</p> | |

z up. BURMISTRZA
Kulwe
Sebastian Kulesza
 Zastępca Burmistrza

Zapau, 23.06.2023r.

NACZELNIK WYDZIAŁU
Magdalena Augustyniak