

Projekt

z dnia 13 października 2014 r.

Zatwierdzony przez *HONORATY*

Dmoch Nr 3/XLIII

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY GÓRZYCA**

z dnia 24 października 2014 r.

w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Górzycza

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zm.) oraz art. 32 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012r. poz. 647 ze zm.), Rada Gminy Górzycza

uchwała, co następuje:

§ 1. Stwierdza się, że Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Górzycza uchwalone uchwałą nr XXXVI/279/98 Rady Gminy Górzycza z dnia 16 czerwca 1998r., zmienione uchwałą nr XXXIII/236/06 Rady Gminy Górzycza z dnia 8 sierpnia 2006r. oraz uchwałą nr XVI.84.2012 Rady Gminy Górzycza z dnia 2 marca 2012r. jest częściowo nieaktualne.

§ 2. Stwierdza się, że następujące plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące na terenie Gminy Górzycza zachowują w całości aktualność:

- 1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, uchwalony uchwałą Rady Gminy Górzycza nr IV/26/11 z dnia 28 lutego 2011r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Górzycza w obrębach Górzycza, Spudłów i Łaski Lubuskie;
- 2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, uchwalony uchwałą nr XVI.85.2012 Rady Gminy Górzycza z dnia 2 marca 2012r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Górzycza w obrębie miejscowości Górzycza, zmieniony uchwałą Rady Gminy Górzycza nr XXXII.174.2013 z dnia 27 września 2013r. w sprawie zmiany uchwały nr XVI.85.2012 Rady Gminy Górzycza z dnia 2 marca 2012r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Górzycza w obrębie miejscowości Górzycza.

§ 3. Stwierdza się, że następujące plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące na terenie Gminy Górzycza stały się częściowo nieaktualne:

- 1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, uchwalony uchwałą Rady Gminy Górzycza nr VII/49/2007 z dnia 1 czerwca 2007r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Górzycza w rejonie miejscowości Radówek;
- 2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, uchwalony uchwałą Rady Gminy Górzycza nr XIV/93/2008 z dnia 29 lutego 2008r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Górzycza w rejonie miejscowości Górzycza-Zabice.

§ 4. Stwierdza się, że następujące plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące na terenie Gminy Górzycza stały się nieaktualne:

- 1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, uchwalony uchwałą nr XVII/104/95 Rady Gminy Górzycza z dnia 6 grudnia 1995r. w sprawie zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Górzycza w obrębie Górzycza i Ługi Górzyckie;
- 2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, uchwalony uchwałą nr XXIV/157/96 Rady Gminy Górzycza z dnia 30 października 1996r. w sprawie zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Górzycza w obrębie Górzycza i Czarnów;

- 3) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, uchwalony uchwałą nr XXIV/158/96 Rady Gminy Górzycy z dnia 30 października 1996r. w sprawie zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Górzycy w obrębie Górzycy i Ługi Górzyckiej;
- 4) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, uchwalony uchwałą nr II/13/98 Rady Gminy Górzycy z dnia 29 grudnia 1998r. w sprawie zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Górzycy;
- 5) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, uchwalony uchwałą nr XVII/185/2001 Rady Gminy Górzycy z dnia 30 kwietnia 2001r. w sprawie zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Górzycy (obszar górniczy Górzycy i gazociąg przesyłowy wysokiego ciśnienia z obszaru górniczego do m. Kostrzyn);
- 6) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, uchwalony uchwałą nr XXII/255/2002 Rady Gminy Górzycy z dnia 19 lutego 2002r. w sprawie zmian miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Górzycy dla obszaru obejmującego korytarz techniczny gazociągu wysokiego i średniego ciśnienia na terenie gminy.

§ 4. Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Górzycy stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Górzycy.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

UZASADNIENIE

Obowiązek dokonania co najmniej raz w kadencji Rady oceny aktualności studium i planów miejscowych wynika z art.32 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W tym celu Wójt dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy i wyniki tych analiz po uzyskaniu opinii właściwej komisji urbanistycznej przekazuje Radzie Gminy.

Analiza została pozytywnie zaopiniowana przez Gminną Komisję Urbanistyczno - Architektoniczną na posiedzeniu w dniu 25 sierpnia 2014r.

Zgodnie z przedłożoną oceną, stwierdza się, iż obowiązujące studium wymaga kompleksowej aktualizacji w celu dostosowania jego treści do wymagań określonych w ustawie z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

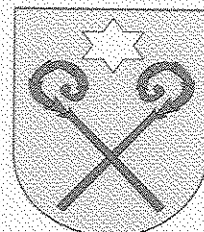
W odniesieniu do planów miejscowych, stwierdza się iż uchwały podjęte przed 2003 r. wymagają zmiany w celu dostosowania ich do obowiązujących przepisów. Aktualizacji ze względu na zbyt ogólne i nieprecyzyjne zapisy wymagają także uchwały Rady Gminy Górzycy nr VII/49/2007 z dnia 1 czerwca 2007 r. oraz nr XIV/93/2008 z dnia 28 lutego 2008r. Natomiast plany miejscowe przyjęte uchwałami nr IV/26/11 z dnia 28 stycznia 2011 r. oraz nr XVI.85.2012 z dnia 2 marca 2012 wraz z jej późniejszą zmianą zachowują aktualność w całości.

Uchwała nie powoduje utraty ważności wskazanych w niej aktów prawnych, a spełnia jedynie rolę informacyjną. Dokonanie zmian wymaga dogłębnego przeanalizowania ich celowości i podjęcia stosownych uchwał.

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr

Rady Gminy Górzycy

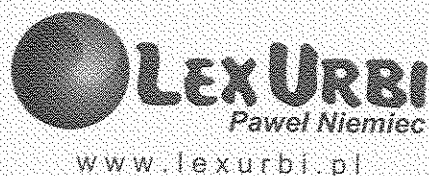
z dnia 24 października 2014 r.



ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY GÓRZYCY

**ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego Gminy Górzycy,
ocena aktualności miejscowych planów
zagospodarowania przestrzennego,
wyniki analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym**

Na zlecenie Wójta Gminy Górzycy:



opracowanie:

mgr inż. Paweł Niemiec
upr. urb. 1685 czł. ZOIU: Z-260

mgr inż. Joanna Świtlińska-Robutka
czł. ZOIU: Z-447

mgr inż. Anna Skiba

• Wrocław • 2014 •



SPIS TREŚCI

1. Wprowadzenie	3
1.1. Podstawa prawna opracowania	3
1.2. Cel opracowania	3
1.3. Metodyka opracowania	3
2. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym	4
2.1. Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego	4
2.1.1. Ogólna ocena zgodności studium z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	4
2.1.2. Ocena zgodności studium z przepisami odrębnymi	7
2.1.3. Ocena aktualności studium w aspekcie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy oraz w oparciu o wnioski złożone do studium	7
2.2. Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	7
2.2.1. Analiza pokrycia terenu gminy miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	7
2.2.2. Ogólna ocena zgodności obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i przepisami odrębnymi	8
2.3. Analiza wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	12
2.4. Analiza wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego i decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	13
3. Wnioski końcowe	15
3.1. Wnioski z analizy dokumentów planistycznych	15
3.2. Harmonogram dalszych prac planistycznych	16



1. Wprowadzenie

1.1. Podstawa prawna opracowania

W celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.). Ocenie podlegają postępy w opracowywaniu planów miejscowych oraz aktualność obowiązujących planów miejscowych i studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Na podstawie oceny opracowywany jest wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego i decyzji o warunkach zabudowy oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.

1.2. Cel opracowania

Celem opracowania jest ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Górzycza oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ocenę dokonano w oparciu o analizę zmian w uwarunkowaniach i zagospodarowaniu gminy, analizę wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany miejscowego planu, a także biorąc pod uwagę przebieg dotychczasowych prac planistycznych. Opracowanie ma na celu zidentyfikowanie potrzeb zmian w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, ocenę potrzeb sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zoptymalizowanie działań w zakresie planowania przestrzennego w gminie.

1.3. Metodyka opracowania

Przyjęta metoda polega na dokonaniu oceny obowiązujących w gminie opracowań planistycznych. W pierwszej kolejności ocenie poddano studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w kontekście obowiązujących obecnie przepisów prawa, zmian zachodzących w zagospodarowaniu i uwarunkowaniach przestrzennych, jak również zapotrzebowania mieszkańców gminy oraz polityki przestrzennej władz gminy. Szczegółowej analizie poddane zostały również obowiązujące plany miejscowe pod względem zgodności uchwał z obowiązującymi przepisami prawa. Przeanalizowano również zmiany w uwarunkowaniach przestrzennych i prawnych, pod względem konieczności uwzględnienia ich w planach miejscowych. Cały obszar gminy został poddany badaniu zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, wynikającym z wydawanych decyzji o warunkach zabudowy. Wyniki przeprowadzonej analizy zostały zestawione i na ich podstawie sporządzono propozycje dalszych prac planistycznych, będących odpowiedzią na zachodzące na przestrzeni lat zmiany i zapotrzebowania gminy.



2. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym

2.1. Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

2.1.1. Ogólna ocena zgodności studium z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Aktualnie obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Górzycza jest przyjęta uchwałą nr XXXI.163.2013 Rady Gminy Górzycza z dnia 30 sierpnia 2013 r. zmiana Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Górzycza. Zmiana Studium opracowana została w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) i stanowi trzecią zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Górzycza zatwierdzonego uchwałą nr XXXVI/279/98 Rady Gminy Górzycza z dnia 16 czerwca 1998 r. – sporządzone w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Zmiana Studium z 2006 r. uzupełniła częściowo zapisy Studium zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W pierwszej kolejności przeprowadzono analizę zgodności zmiany Studium z przepisami ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.), w szczególności z art. 10 ust. 1 i 2 ustawy oraz Rozporządzeniem 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).

Obowiązujące Studium zostało przyjęte w 1998 r. a więc sporządzone zostało w trybie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994 r. Późniejsze jego zmiany jedynie częściowo wprowadzały i dostosowywały zapisy do obowiązującej od 2003 roku ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Z tego względu studium w znacznej mierze jest już nieaktualne i nie zawiera części wymagań stawianych w art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ze względu na formę Studium – zmiany nieaktualnego opracowania sporządzonego w trybie nieobowiązującej już ustawy – korzystanie z dokumentu niejednokrotnie przysparza problemów.

W części A dotyczącej uwarunkowań brakuje precyzyjnego określenia: dotychczasowego przeznaczenia i zagospodarowania terenu (art. 10 ust. 1 pkt 1), stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony (art. 10 ust. 1 pkt 2) oraz stanu prawnego gruntów (art. 10 ust. 1 pkt 8). W tej części brakuje również wskazania, czy na terenie gminy występują zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia (art. 10 ust. 1 pkt 6), zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych (art. 10 ust. 1 pkt 14) oraz ochrona przeciwpowodziowa (art. 10 ust. 1 pkt 15). Ponadto należy zaznaczyć, że wszystkie dane dotyczące uwarunkowań bazują na materiałach z początku poprzedniej dekady, a więc są starsze niż 10 lat.



Kierunki zagospodarowania przestrzennego – część B – również nie wyczerpuje w pełni art. 10 ust. 2. Istotną wadą Studium jest niewystarczające określenie kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym terenów wyłączonych spod zabudowy (art. 10 ust. 2 pkt 2) – ustalenia rozrzucone po kilku rozdziałach określające w zbyt ogólny sposób funkcje i kierunek zagospodarowania poszczególnych terenów bez określenia niezbędnych parametrów zabudowy i wskaźników urbanistycznych uwzględniających wymagania ładu przestrzennego; brak również powiązania w tym zakresie tekstu i rysunku Studium. Istotną wadą jest również brak wskazania terenów zamkniętych i ich stref ochronnych (art. 10 ust. 2 pkt 15) – zgodnie z decyzją Ministra Infrastruktury i Rozwoju w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe, jako terenów zamkniętych, na terenie gminy Górzycza występują tereny kolejowe zamknięte, o których nie wspomniano w Studium. Brak wskazania czy na terenie gminy występują obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym (art. 10 ust. 2 pkt 6) i ponadlokalnym (art. 10 ust. 2 pkt 7), obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji (art. 10 ust. 2 pkt 14) oraz brak informacji na temat występowania obiektów lub obszarów, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny (art. 10 ust. 2 pkt 12).

Ze względu na zmiany, które zaszły od sporządzenia Studium w 1998 r. wraz z późniejszymi zmianami, aktualizacji wymagają zagadnienia związane z ochroną zasobów przyrodniczych, w tym z lokalizacją i zapisami dla: zespołu przyrodniczo-krajobrazowego o nazwie „Uroczysko Ośniańskich Jezior”, obszaru specjalnej ochrony Natura 2000 „Ujście Warty” PLC 080001, rezerwat „Pamięcin”, otulina Parku Narodowego „Ujście Warty”, Park Krajobrazowy „Ujście Warty” oraz Obszar Chronionego Krajobrazu „Słubicka Dolina”. Część z ww. obszarów chronionych wymaga wyłącznie aktualizacji w zakresie przebiegu granic na rysunku Studium lub w zakresie zmiany nieaktualnych zapisów dla tych terenów. Jednakże niektóre tereny zostały utworzone w ostatnich latach i w ogóle nie występują w obowiązującym Studium.

Również nieaktualne są zarówno granice, jak i zapisy dotyczące zagadnień związanych ze złożami, terenami i obszarami górnictwami. Zgodnie z art. 95 ust. 2 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz.U. z 2011 r. Nr 163 poz. 981 ze zm.) w terminie do 2 lat od dnia zatwierdzenia dokumentacji geologicznej obszar udokumentowanego złoża kopaliny wprowadza się do studium. Dodatkowo brak zapisów dla niektórych terenów i obszarów górniczych uniemożliwia użytkowanie tych terenów w sposób zgodny z wydanymi koncesjami górniczymi. Ponadto w Studium znajdują się nieaktualne zapisy dotyczące głównych zbiorników wód podziemnych.

W związku z nową ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2013 r. poz. 21), należy zaktualizować zagadnienia związane z gospodarką odpadami na terenie gminy w całym tekście Studium.

Analiza części rysunkowej wykazała co następuje. Istotną nieprawidłowością jest brak części rysunkowej uwarunkowań przestrzennych gminy Górzycza. Natomiast, wadą rysunku przedstawiającego kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy jest wrysowany błędny przebieg granicy gminy, który niejednokrotnie odbiega od prawidłowego ustalając tym samym przeznaczenia dla terenów w gminach sąsiednich lub nie ustalając w ogóle przeznaczeń dla terenów w granicach gminy Górzycza. Szczególnie widoczne nieprawidłowości dotyczą przebiegu granicy w części południowej



gminy. Ponadto rysunek jest mało czytelny, szczególnie w zakresie ustaleń liniowych. Brakuje w nim określenia np. stref ochrony konserwatorskiej, które zostały wskazane wyłącznie w postaci opisowej, poprzez wskazanie w jakiej miejscowości zostają ustalone bez wskazania przebiegu granic danej strefy.

Wątpliwości budzą tereny elektrowni wiatrowych zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie terenów przeznaczonych pod zabudowę – miejscowość Górzycza.

Wadą rysunku jest brak oznaczenia na rysunku Studium granic terenów zamkniętych i ich stref ochronnych, jak również brak powiązania części rysunkowej z częścią tekstową w zakresie funkcji poszczególnych terenów.

Zmiana Studium została poddana również ocenie zgodności z Rozporządzeniem 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). Zmiana Studium nie zawiera części graficznej określającej uwarunkowania (§4 ust. 1 pkt 1). Na rysunku zmiany Studium nie zostały wskazane granice pierwszej zmiany studium (§7 ust. 1 pkt 1 lit. a) oraz granice terenów zamkniętych (§7 ust. 1 pkt 1 lit. b). Nie oznaczono również wszystkich terenów górniczych (§7 ust. 1 pkt 1 lit. c) oraz nie zamieszczono lub błędnie zamieszczono niektóre objaśnienia użyte na rysunku studium (§7 ust. 1 pkt 1 lit. e).

Z uwagi na zmianę Planu Zagospodarowania Województwa Lubuskiego, przyjętego uchwałą nr XXII/191/12 Sejmiku Województwa Lubuskiego w dniu 21 marca 2012r. obowiązujące Studium należy zaktualizować również w tym zakresie.

Przy opracowaniu zmiany lub nowego Studium należy wziąć pod uwagę mapy zagrożenia powodziowego oraz mapy ryzyka powodziowego sporządzane przez Krajowy Zarząd Gospodarki Wodnej na podstawie ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 145 ze zm.) oraz na podstawie rozporządzenia Ministra Środowiska, Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej, Ministra Administracji i Cyfryzacji oraz Ministra Spraw Wewnętrznych z dnia 21 grudnia 2012 r. w sprawie opracowywania map zagrożenia powodziowego oraz map ryzyka powodziowego (Dz. U. z 2013 r. poz. 104). Obecnie opracowania mają charakter poglądowy, jednakże po oficjalnym przekazaniu map jednostkom administracji, o których mowa w art. 88 f ust. 3 i 4 ustawy Prawo wodne z dnia 18 lipca 2001 r. (Dz. U. z 2012 r. poz. 145 z późn. zm.), mapy zagrożenia powodziowego i mapy ryzyka powodziowego będą wiążące dla opracowań planistycznych, w tym dla Studium.

W związku z powyższym zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Górzycza należy uznać za częściowo niezgodną z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisami rozporządzenia, ponieważ w całym dokumencie znajdują się braki w zakresie niezbędnych elementów wymaganych ustawą i rozporządzeniem.

Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Należy więc podjąć działania zmierzające do przeanalizowania nowych przepisów i uwzględnić je w kolejnej edycji Studium.



2.1.2. Ocena zgodności studium z przepisami odrębnymi

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Górzycza podlegało zmianom trzy razy w 2006, 2012 i 2013 roku, tym samym zostało częściowo dostosowane do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r. Jednocześnie uwzględnione zostały zmiany w przepisach odrębnych. Ponieważ zmiany w latach 2012 i 2013 dotyczyły wyłącznie części terenów położonych na terenie gminy, od czasu kompleksowego opracowania Studium minęło wiele lat. W tym czasie wiele przepisów odrębnych uległo zmianie, jak również zostały wprowadzone nowe. Należy zatem rozważyć konieczność aktualizacji niektórych zapisów studium. Nie są to zapisy powodujące stwierdzenie nieaktualności badanego dokumentu, jednak w konsekwencji mogą prowadzić do powstania trudnych do rozwiązania problemów na etapie opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W związku z powyższym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Górzycza należy uznać za zasadniczo zgodne z przepisami odrębnymi.

2.1.3. Ocena aktualności studium w aspekcie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy oraz w oparciu o wnioski złożone do studium

Od 2011 roku do urzędu nie wpłynął żaden wniosek dotyczący zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Na tej podstawie można stwierdzić, że ustalenia studium spełniają oczekiwania zarówno mieszkańców gminy, jak i potencjalnych inwestorów.

2.2. Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

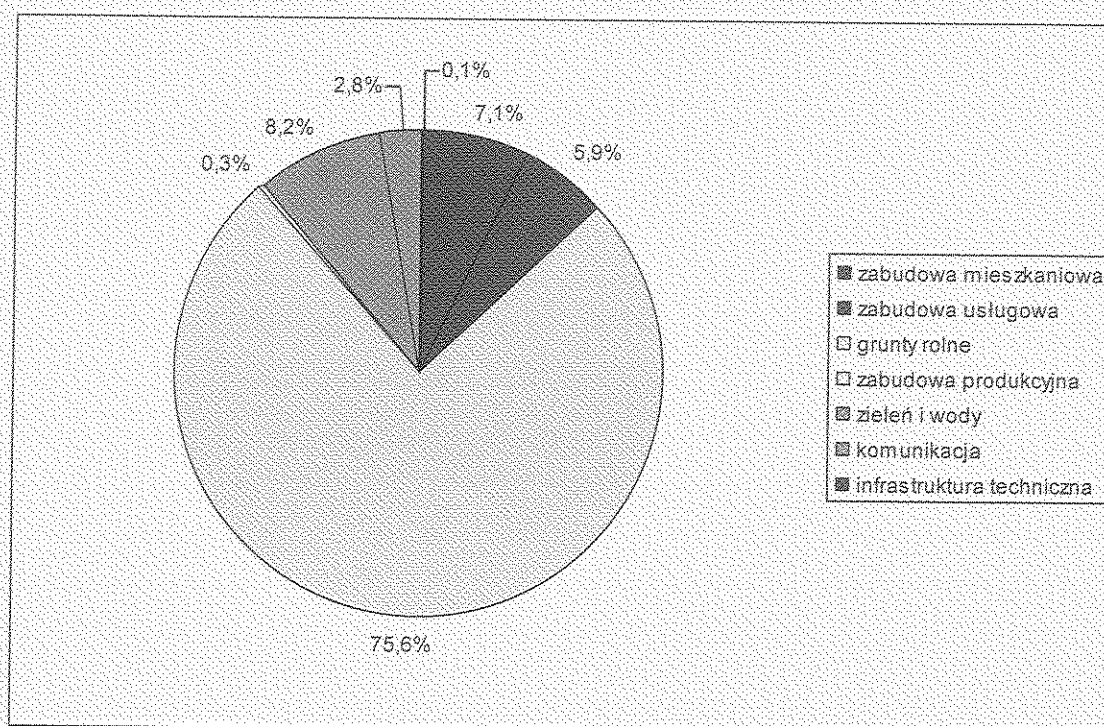
2.2.1. Analiza pokrycia terenu gminy miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego

Na terenie gminy Górzycza obowiązuje 10 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego o łącznej powierzchni ok. 1810 ha, co stanowi zaledwie 12,5% powierzchni gminy. Obowiązujące miejscowe plany obejmują w całości miejscowość Górzycza, dwa tereny pod elektrownie wiatrowe położone w miejscowościach Żabice i Radówek oraz jeden plan obejmujący obszar górniczy oraz gazociąg przesyłowy na trasie Kostrzyn – Ługi Górzyckie. Pozostałe plany miejscowe obejmują wyłącznie inwestycje liniowe oraz pojedyncze niewielkie tereny zlokalizowane na terenie gminy. Obecnie gmina nie prowadzi prac związanych z opracowaniem nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, ze względu na znaczny udział planów przeznaczonych pod lokalizację elektrowni wiatrowych, które charakteryzują się przeznaczeniem przeważającej większości terenów pod tereny rolne



niezabudowane (z możliwością lokalizacji elektrowni wiatrowej), najwięcej terenów przeznaczonych jest pod użytkowanie rolnicze (75,6%). Zdecydowanie mniej terenów zostało przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową (7,1%) i tereny zieleni i wód (8,2%). W dalszej kolejności w planach miejscowych przeznaczono 5,9% pod zabudowę usługową, 2,8% pod komunikację, 0,3% pod zabudowę produkcyjną i 0,1% pod infrastrukturę techniczną.



wykres 1 – Udział powierzchni przeznaczeń terenów w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

Ze względu na niewielki procent pokrycia obowiązującymi planami terenu gminy zaledwie 12,5% ochrona ładu przestrzennego oraz wartości kulturowych jest niewystarczająca, a jednocześnie utrudnione jest racjonalne gospodarowanie przestrzenią.

2.2.2. Ogólna ocena zgodności obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i przepisami odrębnymi

Aktualnie na terenie gminy Górzycza obowiązuje 10 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz jedna zmiana miejscowego planu, z czego sześć planów została sporządzony w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999r., Nr 15, poz. 139 ze zm.).



OBOWIĄZUJĄCE MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA TERENIE GMINY GÓRZYCA.

L.P	NUMER UCHWAŁY	DATA UCHWALENIA/ ZMIAN PLANU	MIEJSCE ZMIAN PLANU-OBRĘB	PODSTAWA PRAWNA
1.	XVII/104/95	6 grudzień 1995	Górzycza i Ługi Górz.	ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym
2.	XXIV/157/96	30 październik 1996	Górzycza i Czarnów	
3.	XXIV/158/96	30 październik 1996	Górzycza i Ługi Górz.	
4.	II/13/98	29 grudzień 1998	Czarnów, Górzycza i Żabice	
5.	XVII/185/2001	30 kwiecień 2001	Górzycza	
6.	XXII/225/2002	19 luty 2002	Od granicy Gminy Słubice do granicy Gminy Kostrzyn n/O	
7.	VII/49/2007	01 czerwca 2007	Obręb Radówek	ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
8.	XIV/93/2008	29 lutego 2008	Obręb Górzycza, Żabice	
9.	IV/26/11	28 stycznia 2011	Górzycza, Spudłów i Łaski Lubuskie	
10.	XVI.85.2012/ XXXII.174.2013	2 marca 2012/ 27 września 2013	Obręb Górzycza/ Zmiana planu	

W pierwszej kolejności przeprowadzono analizę zgodności ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z przepisami ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w szczególności z art. 15 i art. 16 ust. 1 ustawy. Następnie zbadano zgodność ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z przepisami odrębnymi.

Obecnie ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowią bezpośrednią podstawę dla wydania pozwolenia na budowę, dlatego bardzo ważny jest zakres przedmiotowy ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określony w art. 15 obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz staranność jednoznacznego zapisywania ustaleń planu. Wszystkie zbadane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego sporządzone w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999r., Nr 15, poz. 139 ze zm.), nie wyczerpują obligatoryjnego zakresu przedmiotowego planu miejscowego określonego w art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Bezpośrednie stosowanie ustaleń tych planów na etapie badania zgodności planowanej inwestycji z ustaleniami



planu miejscowego przed wydaniem pozwolenia na budowę w wielu przypadkach jest niemożliwe, ze względu na brak wyczerpujących definicji użytych pojęć lub określenie dopuszczenia zaistnienia pewnych faktów bez definicji zasad, na jakich to dopuszczenie może być realizowane. W wielu planach brakuje również określenia podstawowych parametrów i wskaźników urbanistycznych. W konsekwencji pozostające w obrocie prawnym miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego wymagają dokonywania każdorazowo interpretacji ich ustaleń, co w konsekwencji może prowadzić do rozbieżności i nierównego traktowania uczestników postępowania przy uzyskiwaniu pozwolenia na budowę lub zatwierdzenia podziału nieruchomości.

Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego sporządzone w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym nie spełniają również wymagań stawianych aktom prawa miejscowego, które zostały określone w Rozporządzeniu Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 roku w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” (Dz. U. Nr 100, poz. 908). W szczególności odnosi się to do powtarzania przepisów zamieszczonych w innych aktach prawa, odsyłania do przepisów innych aktów normatywnych, jak również umieszczania uzasadnień, licznych komentarzy do wprowadzonych regulacji, jak i stwierdzeń stricte informacyjnych, nie posiadających żadnego umocowania prawnego. Ponadto budowa i układ przepisów w analizowanych planach miejscowych jest niezgodny z ww. rozporządzeniem. Dla terenów objętych tymi planami należy sporządzić nowe miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego sporządzone po 2003 r. zasadniczo wyczerpują obligatoryjny zakres przedmiotowego planu miejscowego określonego w art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jednakże bezpośrednie stosowanie ustaleń obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego obejmujących tereny elektrowni wiatrowych (mpzp Radówek i Zabice) na etapie badania zgodności planowanej inwestycji z ustaleniami planu miejscowego przed wydaniem pozwolenia na budowę, ze względu na brak wyczerpujących definicji użytych pojęć lub określenie dopuszczenia zaistnienia pewnych faktów bez definicji zasad, na jakich to dopuszczenie może być realizowane. W konsekwencji pozostające w obrocie prawnym ww. miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego wymagają dokonywania każdorazowo wstępnej interpretacji ich ustaleń, co w konsekwencji może prowadzić do rozbieżności i nierównego traktowania uczestników postępowania przy uzyskiwaniu pozwolenia na budowę lub zatwierdzenia podziału nieruchomości. Szczególne wątpliwości budzi przeznaczenie niemalże całego terenu objętego planem pod lokalizację elektrowni wiatrowych / upraw rolniczych, bez dookreślenia linii rozgraniczających terenów na których mogą być lokalizowane elektrownie wiatrowe. Co prawda zapisy zawarte w uchwale zawierają ograniczenia wynikające np. z sąsiedztwa zabudowań mieszkalnych lub lasu, a na rysunku jednego planu wskazano znakiem graficznym lokalizację „projektowanych” elektrowni wiatrowych (znak graficzny nie ma potwierdzenia w tekście uchwały, jakoby należało go uznać jako obowiązującą lokalizację), jednakże brak jest konkretnego wskazania linii rozgraniczających terenów lokalizacji elektrowni wiatrowych. Analizując uchwałę wraz z załącznikiem graficznym należy przyjąć, że elektrownia wiatrowa może zostać zlokalizowana w sposób dowolny w całym obszarze objętym planem za wyjątkiem kilku zakazów zawartych w treści uchwały. Wskazane powyżej



ustalenia planów jak również określenie orientacyjnych linii rozgraniczających tereny należy uznać za ich wadę. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie określa się linie rozgraniczające tak, aby granice między terenami były jednoznacznie zdefiniowane i ściśle określone. Plany miejscowe dla elektrowni wiatrowych nie spełniają tego wymogu. Lokalizacja elektrowni wiatrowych nie jest jednoznaczna i jest uzależniona od każdorazowej interpretacji organu wykonawczego gminy, jak również od zmieniających się uwarunkowań, czy innych inwestorów. Ponadto umożliwienie niemalże dowolnej lokalizacji elektrowni wiatrowych powoduje stan niepewności co do przyszłego przeznaczenia terenu. Kompetencja do wyznaczenia linii rozgraniczających terenów należy wyłącznie do rady gminy w postaci uchwały i nie może ona przekazać tej kompetencji żadnemu innemu organowi. Wątpliwości budzą również ustalenia planów wybiegające poza granice opracowania.

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zawierające ustalenia dla elektrowni wiatrowych, zasadniczo spełniają wymagania stawiane aktom prawa miejscowego, które zostały określone w Rozporządzeniu Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 roku w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” (Dz. U. Nr 100, poz. 908), jednakże zawierają liczne uchybienia dotyczą m.in. nie zastosowania numeracji i interpunkcji zgodnie z rozporządzeniem. Również konstrukcja samej uchwały, tj. podział na poszczególne paragrafy lub wyodrębnienie poszczególnych ustępów czy punktów budzi wiele wątpliwości.

W związku z powyższym należy stwierdzić, że obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone przed 2011 r. w świetle obowiązującego prawa zawierają uchybienia.

Pozostałe plany miejscowe sporządzane w latach 2011-2013 zasadniczo wyczerpują obligatoryjny zakres przedmiotowego planu miejscowego określony w art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz są zgodne z zasadami określonymi w Rozporządzeniu Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 roku w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” (Dz. U. Nr 100, poz. 908).

Krajowy Zarząd Gospodarki Wodnej sporządził mapy zagrożenia powodziowego oraz mapy ryzyka powodziowego, zgodnie z którymi rozległe tereny położone na terenie gminy Górzycza położone są w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w ustawie z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 145 ze zm.). Zgodnie z dostępnymi danymi obszary te w całości mieszczą się w granicach wałów zlokalizowanych wzdłuż rzeki Odra, biegnącej po zachodniej granicy gminy Górzycza. Obszary te obecnie tylko częściowo posiadają pokrycie planami miejscowymi. Mapy zagrożenia powodziowego są na etapie uzgodnień i mają jedynie charakter poglądowy. Docelowy kształt obszaru szczególnego zagrożenia powodzią może jeszcze ulec zmianie. Należy jednak pamiętać, że informacje zawarte w mapach zagrożenia powodziowego muszą zostać wprowadzone do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w terminie do 18 miesięcy od dnia ich przekazania wójtowi gminy, ze względu na dużą wagę tych zagadnień oraz obligatoryjność wynikającą z zapisów ustawy Prawo wodne należy przystąpić do opracowania planów niezwłocznie po wejściu w życie powołanej ustawy.



2.3. Analiza wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

W okresie objętym analizą, tj. od 2011 roku do początku 2014 roku, został złożony jeden wniosek o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Gmina podjęła uchwałę w celu zmiany planu zgodnie z wnioskiem inwestora, jednakże na początku 2014 roku inwestor wycofał wniosek i tym samym gmina zaprzestała prace związane ze zmianą planu. Na tej podstawie można stwierdzić, że ustalenia obowiązujących planów miejscowych spełniają oczekiwania zarówno mieszkańców gminy, jak i potencjalnych inwestorów.



2.4. Analiza wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego i decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu

Przeprowadzona analiza wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego i decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu obejmuje decyzje wydane w latach 2011-2013 oraz początek 2014 r.

ZESTAWIENIE LICZBY WYDANYCH DECYZJI O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO I DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU W OKRESIE 2011 r. DO POCZĄTKU 2014 R.¹

Miejscowość	Budowa	Rozbudowa, przebudowa, zmiana sposobu użytkowania	cel publiczny	SUMA
Cybinka	0	1	0	1
Czarnów	11	7	1	19
Górzycy	11	4	4	19
Laski Lubuskie	1	3	0	4
Pamięcin	7	5	1	13
Radówek	3	1	0	4
Spudłów	2	1	0	3
Stańsk	4	4	0	8
Wawrów	1	0	0	1
Zabice	5	3	1	9
SUMA	45	29	7	81

Na podstawie powyższego zestawienia widoczny jest umiarkowany ruch inwestycyjny na terenie gminy Górzycy. Zdecydowanie największy ruch inwestycyjny jest w miejscowościach Górzycy i Czarnów. Ze względu na rodzaj decyzji wprowadzony został podział na decyzje dotyczące:

- budowy obiektu kubaturowego,
- rozbudowy, przebudowy oraz zmiany sposobu użytkowania,
- lokalizacji celu publicznego.

Najwięcej nowych inwestycji w analizowanym horyzoncie czasowym uzyskało decyzję o warunkach zabudowy w miejscowościach: Górzycy i Czarnów. We wszystkich miejscowościach nowa zabudowa lokalizowana jest jako uzupełnienie istniejącej zabudowy wsi, jak również w bliskim sąsiedztwie zabudowy.

Istotnym elementem analizy są również decyzje dotyczące rozbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków. Zdecydowanie najwięcej tego typu decyzji zostało wydanych w Czarnowie oraz Pamięcinie.

Lokalizacja wszystkich wydanych decyzji jednoznacznie wskazuje tereny, na których jest największy ruch inwestycyjny, tj. miejscowości: Górzycy, Czarnów i Pamięcin.

¹ Zestawienie nie obejmuje decyzji zmieniających, umarzających i przenoszących warunki



Analiza obejmuje 3 lata, w tym czasie zostały uchwalone dwa miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego – plan obejmujący miejscowość Górzycza oraz plan pod inwestycję liniową, jak również uchwalono jedną zmianę mpzp. Z uwagi na duży ruch inwestycyjny na terenie miejscowości Górzycza, w 2012 roku został uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący całą miejscowość. Jednakże, zauważalny jest również brak działań zmierzających do regulacji gospodarki przestrzennej w miejscowościach Czarnów i Pamięcin.



3. Wnioski końcowe

3.1. Wnioski z analizy dokumentów planistycznych

W wyniku dokonanej analizy Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Górzycza pod kątem oceny zgodności z przepisami odrębnymi, które od czasu opracowania obowiązującego Studium uległy zmianie, w aspekcie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz uwarunkowaniach gminy, należy uznać, że analizowany dokument wymaga kompleksowej aktualizacji pod kątem dostosowania jego treści do obecnych wymagań określonych w ustawie z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz przepisów odrębnych. Uwzględnić należy również granice złóż, terenów i obszarów górniczych oraz mapy zagrożenia powodziowego. Natomiast, przeznaczenia terenów określone w obowiązującym Studium są zgodne z zapotrzebowaniem mieszkańców i inwestorów (brak wniosków o zmianę). W tym zakresie Studium nie wymaga aktualizacji.

Analiza obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego pod kątem zgodności z przepisami odrębnymi pozwala stwierdzić, że wszystkie obecnie obowiązujące plany sporządzone przed 2011 rokiem zawierają uchybienia w świetle obowiązującego prawa. Ze względu na bardzo ogólny i nieprecyzyjny charakter zapisów, który może rodzić roszczenia mieszkańców z tytułu nierównego traktowania inwestorów na etapie uzyskania pozwolenia na budowę, najlepszym rozwiązaniem jest sporządzenie dla tych terenów nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Analiza pokrycia obszaru gminy miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz rozmieszczenia przestrzennego decyzji o warunkach zabudowy, wskazuje na konieczność sporządzenia miejscowych planów dla miejscowości: Czarnów i Pamięcin. W tych miejscowościach widoczny jest największy ruch inwestycyjny. Brak planów miejscowych, skutkuje wydawaniem na tym terenie decyzji o warunkach zabudowy, które nie są w stanie zapewnić wystarczającej ochrony ładu przestrzennego.



3.2. Harmonogram dalszych prac planistycznych

Ochrona ładu przestrzennego wymaga długofalowego podejścia do problemu realizacji polityki przestrzennej.

Pierwszym krokiem w takim podejściu powinna być weryfikacja polityki przestrzennej gminy, która określona jest w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Górzycza w tym konieczność dostosowania zapisów i rysunku Studium do obowiązujących przepisów prawa. Zmiana studium jest niezbędna ze względu przede wszystkim na zmiany w uwarunkowaniach i przepisach prawnych, jakie zaszły od czasu ostatniej kompleksowej edycji Studium, ponadto istotne braki w tym dokumencie sprawiają, że gmina obecnie pracuje na wadliwym dokumencie, a sporządzenie nowych planów miejscowych nie naruszających ustaleń studium może stać się niemożliwe.

Kolejne kroki powinny dotyczyć sukcesywnego sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z zachowaniem etapowania wynikającego bezpośrednio z przedmiotowej analizy:

- w pierwszym etapie nowymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego powinny zostać objęte tereny zlokalizowane na rysunku studium w granicach miejscowości Czarnów i Pamięcin – ze względu na duży ruch inwestycyjny, jak również dla terenów przeznaczonych w studium pod zabudowania związane ze stałym pobytem ludzi a jednocześnie sąsiadujących z terenami przeznaczonymi pod lokalizację elektrowni wiatrowych,
- w drugim etapie sporządzeniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego powinny zostać objęte pozostałe tereny zlokalizowane na rysunku studium w granicach terenów określonych jako „zainwestowane”,
- na pozostałych terenach ze względu na ochronę ładu przestrzennego oraz zrównoważony rozwój, gmina powinna również dążyć do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w dalszym etapie,
- docelowo zaleca się zmianę obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ze względu na konieczną aktualizację i uszczegółowienie zapisów.

Niezależnie od powyżej przedstawionego etapowania gmina Górzycza powinna przystąpić do sporządzenia planów dla terenów szczególnego zagrożenia powodzią, jak tylko mapy zagrożenia powodziowego zaczną obowiązywać.

Etapowa strategia sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego pozwoli na sukcesywne wcześniejsze podjęcie prac przygotowawczych przed rozpoczęciem prac planistycznych oraz pozwoli na zabezpieczenie źródeł finansowania prac planistycznych oraz uwzględnienie skutków finansowych realizacji ustaleń planów miejscowych.

Podjęcie decyzji o zmianie studium oraz jego zakresie leży w gestii Rady Gminy. Zgodnie z art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Wójt Gminy przekazuje wyniki analizy, po uzyskaniu opinii komisji co najmniej raz w czasie trwania



kadencji rady. Rada Gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i w przypadku uznania za nieaktualne w całości lub w części, podejmuje czynności związane ze zmianą dokumentów planistycznych.

- 17 -