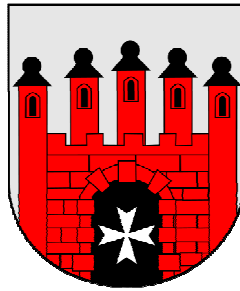


Załącznik nr 1
do Uchwały nr XXIII/140/2017
Rady Gminy Słońsk
z dnia 18 maja 2017 r.

**OCENA AKTUALNOŚCI
STUDIUM UWARUNKWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
I MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY SŁOŃSK**



Pracownia Architektoniczno-Urbanistyczna
„ARCHITEC” Zofia Cytryna

Autorzy opracowania:
mgr inż. arch. Zofia Cytryna
(upr. nr 1679)

Słońsk, kwiecień 2017

I. WPROWADZENIE	3
1.1. CEL REALIZACJI OCENY AKTUALNOŚCI STUDIUM I PLANÓW MIEJSCOWYCH	3
1.2. PODSTAWA PRAWNA	4
1.3. OKRES JAKI OBEJMUJE SPRAWOZDANIE I ŹRÓDŁA DANYCH	5
II. OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM.....	6
2.1. SYTUACJA FORMALNO-PRAWNA	6
2.2. ZGODNOŚĆ STUDIUM Z WYMOGAMI PRZEPISÓW USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM (W SZCZEGÓLNOŚCI Z ART. 10 UST. 1 I 2 DOTYCZĄCYCH ZAKRESU STUDIUM)	6
2.3. ZGODNOŚĆ STUDIUM Z INNYMI DOKUMENTAMI STRATEGICZNYMI I PLANISTYCZNYMI.....	11
2.3.1. KONCEPCJA PRZESTRZENNEGO ZAGOSPODAROWANIA KRAJU	12
2.3.2. STRATEGIA ROZWOJU WOJEWÓDZTWA	13
2.3.3. ZGODNOŚĆ STUDIUM ZE STRATEGIĄ ZRÓWNOWAŻONEGO ROZWOJU GMINY	14
2.4. ZGODNOŚĆ STUDIUM Z WYMOGAMI INNYCH PRZEPISÓW PRAWA.....	15
2.5. WNIOSKI DOTYCZĄCE AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA GMINY SŁOŃSK.....	16
III. OCENA AKTUALNOŚCI MIEJSCOWYCH PLANÓW	16
3.1. SYTUACJA FORMALNO-PRAWNA ORAZ ZGODNOŚĆ USTALEŃ PLANÓW MIEJSCOWYCH Z USTALENIAMI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA GMINY SŁOŃSK	16
3.2. AKTUALNOŚĆ ZAKRESU MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	24
3.3. SKALA OPRACOWANIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	29
3.4. ZGODNOŚĆ PLANÓW Z PRZEPISAMI PRAWA	30
4.5. ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY	32
4.5.1. Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	32
4.5.2. Analiza rozmieszczenia i zgodności wydanych decyzji o warunkach zabudowy z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.	34
IV. ANALIZA POSTĘPÓW W REALIZACJI PLANÓW MIEJSCOWYCH	39
4.1. ANALIZA WNIOSKÓW W SPRAWIE SPORZĄDZENIA LUB ZMIANY STUDIUM I PLANÓW MIEJSCOWYCH	39
4.2. PODJĘTE PRZEZ RADĘ UCHWAŁY O PRZYSTĄPIENIU DO SPORZĄDZENIA MIEJSCOWYCH PLANÓW.....	40
V. WNIOSKI I OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM I PLANÓW MIEJSCOWYCH	43
5.1. WYTYCZNE I WNIOSKI DOTYCZĄCE AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SŁOŃSK	43
5.2. WYTYCZNE DLA REALIZACJI PLANÓW I WNIOSKI DOTYCZĄCE AKTUALNOŚCI OBOWIĄZUJĄCYCH MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	43
5.4. WIELOLETNI PROGRAM SPORZĄDZANIA PLANÓW MIEJSCOWYCH	44

I. WPROWADZENIE

1.1. Cel realizacji oceny aktualności studium i planów miejscowych

Działania organów gminy, określone w art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.) dotyczą dwóch rodzajów dokumentów:

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
- miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Miejscowe plany są prawem miejscowym, w przeciwieństwie do Studium. Rada gminy zobowiązana jest do zachowania zgodności miejscowych planów ze studium, który jest jedynym dokumentem koordynującym dyspozycje przestrzenne.

„art. 4. ust. 1. Ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.”

Miejscowy plan stanowi o ograniczeniach, obowiązkach i możliwościach zagospodarowania terenów - *„art. 6. ust. 1. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości.”*

„art. 9. ust. 1. W celu określenia polityki przestrzennej gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego, rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, zwanego dalej „studium”.”

Studium nie jest prawem miejscowym, jest dokumentem o charakterze strategicznym, z którego inwestorzy i mieszkańcy mogą czerpać wiedzę w zakresie ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych oraz pozyskać informację o rozmieszczeniu inwestycji celu publicznego i rozdysponowaniu przestrzeni gminy. Studium to dokument koordynujący: działania rządowe (ponadregionalne), działania samorządowe (na szczeblu regionalnym) i działania lokalne (na granicy z innymi jednostkami samorządowymi) i jednocześnie określający przestrzennie realizację przyjętej przez gminę strategii. Studium to również źródło informacji dla orzekania o wartości nieruchomości położonych na terenie gminy.

Nieaktualność studium wiąże się głównie:

- ze zmianą przepisów odrębnych oraz prawa miejscowego (rozporządzeń wojewody, uchwał sejmiku wojewódzkiego),
- z zagospodarowywaniem terenów na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz decyzji o

na terenach zamkniętych i innych decyzji wydawanych w oparciu o tzw. „spec” ustawy, które nie muszą być zgodne z ustaleniami studium (a nawet z miejscowym planem),

- ze zmianą uwarunkowań, które były podstawą do ustalenia polityki przestrzennej gminy (zmiana rozkładu ograniczeń prawnych),
- zmianą polityki gminy - powstaniem nowych potrzeb i aspiracji.

Dokumenty niezgodne ze stanem faktycznym, w tym z przepisami prawa powinny zostać poddane aktualizacji.

Monitorowanie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy i korekta wytycznych dotyczących zagospodarowania przestrzeni, chociaż raz na kadencję rady, jest warunkiem utrzymania ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju.

1.2. Podstawa prawna

Zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.) obowiązek oceny aktualności studium i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego spoczywa na radzie gminy co najmniej raz w czasie kadencji Rady.

Ocena poprzedzana jest analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, do wykonania której zobowiązany jest organ wykonawczy gminy.

Analiza uwzględnia:

- zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym gminy,
- postęp w opracowywaniu planów miejscowych,
- wydane przez wójta lub inne organy decyzje z zakresu planowania przestrzennego w kontekście ustaleń studium,
- wnioski w sprawie sporządzenia lub zmiany planów miejscowych,
- zgodność Studium z wymogami przepisów art. 10 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dotyczących zakresu studium,
- zgodność miejscowych planów z wymogami przepisów art. 15 oraz art. 16 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dotyczących zakresu miejscowego planu oraz wymogu realizacji planów na mapach o określonym standardzie.

Na podstawie wyżej wymienionych badań opracowuje się projekt „Wieloletniego programu sporządzania planów miejscowych”.

Wyniki analiz i projekt „Wieloletniego programu sporządzania planów miejscowych” przedkłada się, zgodnie z art. 32 ust 2 ww. ustawy, Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej celem zaopiniowania, a następnie Radzie Gminy w celu dokonania oceny aktualności studium i planów miejscowych.

1.3. Okres jaki obejmuje sprawozdanie i źródła danych

Jest to pierwsza analiza zagospodarowania przestrzennego w bieżącej kadencji Rady Gminy w Słońsku i obejmuje okres od 1999 r. (w zakresie Studium oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego) do kwietnia 2017 r. W zakresie decyzji o WZiZT analizą objęto lata: 2013, 2014, 2015 i 2016.

Podstawowe dane źródłowe:

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Słońsk - uchwała Nr XIX/120/2000 Rady Gminy Słońsk z dnia 28 grudnia 2000 roku w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Słońsk, zmieniona uchwałą:
 - Nr XVII/118/2012 Rady Gminy Słońsk z dnia 29 maja 2012 r.
 - Nr XX/126/2017 Rady Gminy Słońsk z dnia 17 lutego 2017 r.
- Uchwały obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
- rejestr planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego
- uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego – 1 uchwała
- rejestr wniosków o ich sporządzenie lub zmianę planów i Studium,
- rejestr wydanych decyzji o warunkach zabudowy lata 2013-2016
- rejestr wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu powiatowym i gminnym lata 2013-2016
- rejestr wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym i wojewódzkim lata 2013-2016
- Strony internetowe i BIP Gminy Słońsk
- Bazy danych GUS
- „Raport o stanie i uwarunkowaniach prac planistycznych w gminach na koniec 2008 r.” opracowany w Instytucie Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania PAN dla Departamentu Gospodarki Przestrzennej na zlecenie Ministra Infrastruktury przez zespół pod kierownictwem doc. dr hab. Przemysława Śleszyńskiego.
- "Analiza stanu i uwarunkowań prac planistycznych w gminach na koniec 2009 r. " i "Analiza stanu i uwarunkowań prac planistycznych w gminach w 2012 roku" opracowane w Instytucie Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania PAN dla Departamentu Gospodarki Przestrzennej na zlecenie Ministra Infrastruktury przez zespół pod kierownictwem doc. dr hab. Przemysława Śleszyńskiego odpowiednio. w czerwcu 2011 i styczniu 2014

II. OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM

2.1. Sytuacja formalno-prawna

Studium określa politykę przestrzenną gminy, w tym lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego (art. 9 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Słońsk zostało opracowane na podstawie ustawy z 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 1999 Nr 15 poz.139 ze zm.)- która utraciła moc 12.07.2003 r.

Zmiany Studium opracowane zostały w oparciu o nową ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.)- aktualnie obowiązującą. Nowa ustawa utrzymała w mocy (zgodnie z art. 87 ust. 1) studia uchwalone po 1 stycznia 1995 r.

2.2. Zgodność Studium z wymogami przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (w szczególności z art. 10 ust. 1 i 2 dotyczących zakresu studium)

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Słońsk Rada Gminy w Słońsku przyjęła uchwałą Nr XIX/120/2000 Rady Gminy Słońsk z dnia 28 grudnia 2000 roku w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Słońsk, zmienioną uchwałą:

- Nr XVII/118/2012 Rady Gminy Słońsk z dnia 29 maja 2012 r.
- Nr XX/126/2017 Rady Gminy Słońsk z dnia 17 lutego 2017 r.

Przedmiotem zmiany Studium były inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej związane z poszukiwaniem i zagospodarowaniem rozpoznanych złóż ropy naftowej i gazu ziemnego.

W ramach 1-wszej zmiany uzupełniono Studium o tereny udokumentowanych złóż geologicznych, zaktualizowano stan i występowanie w gminie Głównych Zbiorników Wód Podziemnych. Zaktualizowano też granice form ochrony przyrody oraz granice obszarów ochrony konserwatorskiej. Podstawowym celem tej zmiany było umożliwienie wykonania planu miejscowego dla terenów leśnych niezbędnych dla rozpoznania potencjalnych złóż geologicznych ropy naftowej i gazu ziemnego w rejonie Lemierzyc i Ownic.

W ramach 2-giej zmiany zaktualizowano granice obszarów zagrożonych powodzią oraz granice obszarów ochrony konserwatorskiej.

Podstawowym celem tej zmiany było umożliwienie wykonania planu miejscowego w celu zagospodarowania udokumentowanych złóż ropy naftowej i gazu ziemnego „Kamień Mały”.

Według art. 10 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z/ze:

1) dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu – podstawowe dane w tym zakresie są w Studium uwzględnione **wymagają jednak aktualizacji (uwzględnienia np. zrealizowanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu);**

2) stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony – jak wyżej – stan przestrzeni w stosunku do roku 2000 uległ zmianie, ale podstawowe dane w tym zakresie są w Studium uwzględnione;

3) stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego – uwarunkowania uległy zmianie, ale podstawowe dane w tym zakresie są w Studium uwzględnione;

4) stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - dane w tym zakresie są w Studium uwzględnione;

4a) rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych – (zadanie Marszałka Województwa) nie zostały jeszcze sporządzony audyt krajobrazowy;

5) warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia – uwarunkowania uległy zmianie, ale podstawowe dane w tym zakresie są w Studium uwzględnione;

6) zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia - **wymagania nie uwzględnione, w Gminie występuje według dokumentów udostępnionych przez RZGW w Poznaniu zagrożenie powodzią (ostateczne wersje map zagrożenia powodziowego i map ryzyka powodziowego opublikowane zostały w dniu 15 kwietnia 2015 r. na Hydroportalu. Jednocześnie mapy zostały przekazane przez Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej organom administracji wskazanym w ustawie Prawo wodne (art. 88f ust. 3) i jako oficjalne dokumenty planistyczne stanowią podstawę do podejmowania działań związanych z planowaniem przestrzennym i zarządzaniem kryzysowym);**

7) potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających w szczególności - stan przestrzeni - **w stosunku do roku 2000 stan i potrzeby uległy zmianie (w bieżącym roku opracowano nową Strategię Rozwoju Gminy, dane w tym zakresie nie są w Studium w pełni uwzględnione), w szczególności:**

a) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,

- b) prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego,
- c) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,
- d) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę

wykonano w Studium, wymaga jednak pogłębienia i skorelowania z wszystkimi danymi o gminie;

8) stanu prawnego gruntów – uwarunkowania zostały uwzględnione, jednakże stan uległ zmianie (szczególnie w zakresie gruntów rolnych);

9) występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych – uwarunkowania zostały uwzględnione;

10) występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych – uwarunkowania zostały uwzględnione, choć niewątpliwie niektóre uległy zmianom (np. negatywne wyniki poszukiwań złóż w rejonie Lemierzyc i Ownic);

11) występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla – uwarunkowania zostały uwzględnione;

12) występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych – uwarunkowania zostały uwzględnione;

13) stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami – **uwarunkowania zostały uwzględnione, aczkolwiek stan ten w stosunku do roku 2000 niewątpliwie uległ zmianom;**

14) zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych – uwarunkowania zostały uwzględnione;

15) wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej – **zgodnie z pkt 6 – Studium nie uwzględnia przedmiotowego zakresu.**

Według art. 10 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w studium określa się w szczególności:

1) uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 lit. d:

- a) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego – **w Studium określono choć nie w pełni z uwagi na brak wytycznych (audyt krajobrazowy nie został jeszcze sporządzony),**
- b) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy – określono w Studium, choć nie w pełni - **nie określono w Studium terenów wyłączonych spod zabudowy;**

- 2) (uchylony); – ustalenia tego punktu przeniesiono do podpunktu 1
- 3) obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk – zostały w Studium określone;
- 4) obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - zostały w Studium określone;
- 5) kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - **zostały w Studium określone, choć niewątpliwie wymagania/uwarunkowania uległy zmianie i tym samym kierunki powinny zostać zaktualizowane;**
- 6) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym - **zostały w Studium określone, ale są nieaktualne - pojęcie co należy rozumieć jako „cel publiczny” uległ znaczącej zmianie wobec tego zakres ten wymaga weryfikacji;**
- 7) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1 – zostały w Studium określone, choć nie podkreślono, że są to zadania przewidziane w planach wyższego rzędu;
- 8) 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 przestrzeni publicznej – **w Studium określono obszary wymagające sporządzenie mpzp, jednakże nastąpiła znacząca zmiana uwarunkowań prawnych i wiele obszarów nie wymaga w obecnej sytuacji sporządzenia planu miejscowego (w gminie obecnie nie występują obszary, które wymagają na podstawie przepisów odrębnych sporządzenia miejscowego planu) , jednocześnie nie określono obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszarów przestrzeni publicznej;**
- 9) 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 - **określono w Studium, choć wymagają one ponownej weryfikacji;**
- 10) kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej – określono w Studium;
- 11) obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych – określono granice w Studium, z wyjątkiem granic obszarów osuwania się mas ziemnych, których w gminie nie zarejestrowano;
- 12) obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny – określono w Studium;
- 13) 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 (Dz. U. z 2015 r. poz. 2120) – nie występują w gminie;

14) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji – **nie określono w Studium;**

14a) obszary zdegradowane – nie stwierdzono w gminie obszarów zdegradowanych i nie określono w Studium;

15) granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych - nie stwierdzono w gminie i nie określono w Studium;

16) obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie – określono w Studium.

Jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu; w studium ustala się ich rozmieszczenie – **zmiany nie były przedmiotem aktualizacji Studium w tym zakresie – wydane decyzje o warunkach zabudowy dla farm fotowoltaicznych nie mogą być podstawą do ustaleń w Studium (nie zrealizowano dotąd wydanych w tym zakresie decyzji).**

„§ 5.1. Projekt rysunku studium sporządza się na kopii mapy topograficznej, pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, lub na kopii wojskowej mapy topograficznej w skali od 1:5.000 do 1:25.000.”

Studium Gminy Słońsk wykonano na mapie topograficznej w skali 1:25.000, mapy pomocnicze w skali 1:10.000 – spełniają, więc wymogi ustawy.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Słońsk sporządzone zostało zgodnie z zarządzeniem Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 30 grudnia 1994 r. w sprawie rodzajów i wzorów dokumentów stosowanych w pracach planistycznych. (M.P. 1995 nr 3 poz. 40) uchylonym 01.07.2000 r.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie spełnia wszystkich standardów aktualnych przepisów rozporządzenia 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).

Braku czytelności (formy graficznej dokumentu) oraz braku w zakresach (wskazanych w 10 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) nie mają znaczącego wpływu na merytoryczny jego kształt i dlatego nie powinny być wyłączną podstawą do orzeczenia nieaktualności Studium.

Stwierdzić jednak należy, że po zmianach ustalenia Studium są aktualne.

2.3. Zgodność Studium z innymi dokumentami strategicznymi i planistycznymi

Studium zgodnie z art. 9 ust. 2 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym musi uwzględniać:

- 1) zasady określone w koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju,
- 2) ustalenia strategii rozwoju i planu zagospodarowania przestrzennego województwa oraz
- 3) strategię rozwoju gminy, o ile gmina dysponuje takim opracowaniem.

1-wsza zmiana studium (2012 r.) opracowywana była w sytuacji obowiązywania:

- Koncepcji polityki przestrzennego zagospodarowania kraju (KPPZK), przyjętej w 2001 roku (Monitor Polski z 2001 r., Nr 26, poz. 432), z horyzontem czasowym teoretycznie 25 lat (faktycznie nie aktualnej już w dniu przyjęcia, nie uwzględnia bowiem wielu uwarunkowań, takich choćby jak uzyskanie przez Polskę członkostwa w Unii Europejskiej) i rozpoczętych prac nad Koncepcją polityki przestrzennego zagospodarowania kraju -2030 (KPPZK-2030) (w fazie zakończenia konsultacji społecznych – nadzór Ministerstwo Rozwoju Regionalnego).
- Strategii rozwoju województwa lubuskiego z 19 grudnia 2005 r. (aktualizacja z horyzontem czasowym do 2020 r., przyjętej Uchwałą Nr XXXVII/260/2005 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 19 grudnia 2005 r.), obecnie w trakcie aktualizacji na podstawie uchwały Nr XLVIII/495/2010 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 30 marca 2010 r. w sprawie przyjęcia zasad, trybu i harmonogramu opracowania aktualizacji „Strategii Rozwoju Województwa Lubuskiego”.
- Planu zagospodarowania przestrzennego województwa Lubuskiego z 2 października 2002 r. przyjętego przez Sejmik Województwa Lubuskiego Uchwałą Nr XXXVII/272/2002 i opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego z dnia 18 listopada 2002 r. Nr 105, poz. 1279. i rozpoczętych prac nad aktualizacją Planu zagospodarowania przestrzennego województwa Lubuskiego - (w fazie zakończenia konsultacji społecznych).
- Strategii Zrównoważonego Rozwoju Gminy Słońsk na lata 2007 - 2013 – przyjętej uchwałą Nr XVIII/100 /2007 Rady Gminy Słońsk z dnia 21 grudnia 2007 roku.

2-ga zmiana studium (2017 r.) opracowywana była w sytuacji obowiązywania:

- Koncepcji polityki przestrzennego zagospodarowania kraju (KPPZK), przyjętej w 2011 roku (Monitor Polski z 2012 r., poz. 252), z horyzontem czasowym do 2030.
- Strategii rozwoju województwa lubuskiego z 19 listopada 2012 r. (aktualizacja z horyzontem czasowym do 2020 r., przyjętej Uchwałą Nr XXXII/319/12 Sejmiku Województwa Lubuskiego),

- Planu zagospodarowania przestrzennego województwa Lubuskiego z 2 października 2002 r. przyjętego przez Sejmik Województwa Lubuskiego Uchwałą Nr XXXVII/272/2002 i opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego z dnia 18 listopada 2002 r. Nr 105, poz. 1279., objętego zmianą przyjętą dnia 21 marca 2012 r. przez Sejmik Województwa Lubuskiego Uchwałą Nr XXII/191/12 i opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego z dnia 7 sierpnia 2012 r. poz. 1533. Samorząd Województwa Lubuskiego przystąpił do sporządzenia nowej edycji PZPWL (uchwała Sejmiku Województwa Lubuskiego nr LIII/617/14 z 8 października 2014 r.)
- Strategii Zrównoważonego Rozwoju Gminy Słońsk na lata 2007 - 2013 – przyjętej uchwałą Nr XVIII/100 /2007 Rady Gminy Słońsk z dnia 21 grudnia 2007 roku. Obecnie trwają konsultacje projektu Strategii (na lata 2017-2020) z horyzontem czasowym do 2024 r.

2.3.1. Koncepcja przestrzennego zagospodarowania kraju

W obecnym stanie obowiązuje Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030 (KPZK 2030), przyjęta uchwałą Nr 239 Rady Ministrów z dnia 13 grudnia 2011 r. w sprawie **przyjęcia Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030 (M.P.2012.252)**. Jest ona najważniejszym krajowym dokumentem strategicznym dotyczącym zagospodarowania przestrzennego kraju. Zawiera ustalenia i zalecenia dla planów zagospodarowania przestrzennego województw. Dokument ten przedstawia wizję zagospodarowania przestrzennego kraju w perspektywie najbliższych dwudziestu lat. Określa też cele i kierunki polityki zagospodarowania kraju służące jej urzeczywistnieniu oraz wskazuje zasady oraz mechanizmy koordynacji i wdrażania publicznych polityk rozwojowych mających istotny wpływ terytorialny.

Z opracowań graficznych do Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030 wynika, że:

- **istotnym elementem w przestrzeni gminy Słońsk są:**
 - **obszary chronione przyrodniczo (Park Narodowy, Natura 2000, Park Krajobrazowy)**
 - **występowanie złóż kopalin (ropa naftowa i gaz ziemny)**
 - **położenia w obszarach przygranicznych – blisko położonego Berlina**
- obsługa ludności odbywa się w oparciu przede wszystkim o energię elektryczną w znacząco mniejszym w oparciu o energię gazu ziemnego,
- stwierdzić można stosunkowo niskie nasycenie zabytkami nieruchomymi.
- największy potencjał w zakresie odnawialnych źródeł energii wynika z ciepła ziemi mniej atrakcyjne zasoby: wody, energii słońca, wiatru (korzystna III/w skali V, gdzie V- niekorzystna),
- **Obszar gminy jest pod wpływem zagrożeń i utrudnień: hydrologicznych (groźne powodzie, w części północno-zachodniej zagrożenie**

pustynnieniem w skutek niskiej retencji) - (50-70% terenu gminy jest zagrożona powodzią lub podtopieniami), przy odsetku ludności zagrożonych (20-25 %) powodzią lub podtopieniami.

- Natomiast nie jest pod wpływem zagrożeń i utrudnień klimatycznych, glebowych i geomorfologicznych, oraz geologicznych i hydrogeologicznych
- **Stwierdzono też stosunkowo do wielkości gminy dużym odsetku terenów o niekorzystnych dla budownictwa warunkach terenowych (ok. 50 %),**
- Oceniono dostępność do usług i ośrodków regionalnych jako „średnią” czas dojazdu do centrum ośrodków regionalnego – mniejszy niż 45 minut.

Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030, jako dokument najwyższego rzędu w kraju nie ma specjalnych wytycznych dla kształtowania przestrzeni gminy Słońsk. Jest dokumentem zbyt ogólnym. Nie mniej można wysnuć istotne dla Gminy rekomendacje dotyczące: zasobów przyrodniczych, złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz zagrożenia powodziowego.

2.3.2. Strategia rozwoju województwa

W obecnym stanie prawnym obowiązuje Plan zagospodarowania Województwa Lubuskiego przyjęty uchwałą nr XXII/191/12 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 21 marca 2012 r w sprawie uchwalenia „Zmiany Planu zagospodarowania przestrzennego Województwa Lubuskiego”

Dokument ten oparty jest na „Strategii Rozwoju Województwa Lubuskiego. Aktualizacja z horyzontem czasowym do 2020 roku” przyjętej Uchwałą Nr XXXVII/260/2005 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 19 grudnia 2005 r. w której ustalono Kierunki zagospodarowania przestrzennego województwa lubuskiego

ISTOTNE Z PUNKTU WIDZENIA GMINY SŁOŃSK ustalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego wynikają z ogólnych działań w obszarach problemowych oraz proponowanych i planowanych zadań rządowych i samorządowych zawartych w Indykatoryjnym Planie Inwestycyjnym Lubuskiego Regionalnego Programu Operacyjnego na lata 2007 - 2013:

- z ustalenia obszarów problemowych:
 - obszarach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi (bezpośredniego i pośredniego zagrożenia powodzią, wały Słońsk – kier. Witnica),
 - obszary występowania udokumentowanych złóż kopalin,
- przebudowy drogi krajowej nr 22 w tym – postulowane/planowane obejście miejscowości Słońska – proponowane zadanie rządowe,
- przebudowa połączenia drogowego Gminy Słońsk z Gminą Ośno Lubuskie
- wykorzystanie w zasobów kulturowych – szlaki turystyki krajoznawczej (szlak Templariuszy i Joannitów, szlak średniowiecznych fortyfikacji miejskich relacji

Krzeszyce – Ośno Lubuskie przez gminę Słońsk) i ścieżki rowerowe (z wykorzystaniem zlikwidowanych tras kolejowych – wzdłuż granicy z gm. Górzycą (linia kolejowa relacji Chyrzyno- Zieleniec) w kierunku Kostrzyn nad Odrą – Ośno Lubuskie przez gminę Słońsk)

- zabezpieczenie żeglowności rzeki Warty (droga wodna E70),
- rekomendacje do rozwoju gospodarki sadowniczej i leśnej (wg mapy nr 5),
- wskazanie elementów determinujących zagospodarowanie przestrzenne gminy – obszary ochrony przyrodniczej (Park Narodowy „Ujście Warty”, Park Krajobrazowy „Ujście Warty”, Natura 2000 stanowiącą podwójną ochronę - w oparciu zarówno o dyrektywę ptasią jak i siedliskową),
- położenie w obszarze grupy gmin „Pro Europa Viadrina” i w obszarze przygranicznym;
- ponadto wg zadań Indykatorynych: Internet Szerokopasmowy, realizacja inwestycji wynikających z programu małej retencji wodnej w woj. lubuskim

Inne istotne rekomendacje w zakresie struktury przestrzennej:

- 1) Podjęcie działań w zakresie zapewnienia ładu przestrzennego na terenie gminy poprzez racjonalizację użytkowania przestrzeni i zapobiegania jej degradacji;
- 2) Stworzenie warunków umożliwiających uporządkowanie obszarów funkcjonalnych na terenie gminy, w tym infrastruktury technicznej;
- 3) Podjęcie działań zwiększających efektywność gospodarowania przestrzenią;
- 4) Stworzenie warunków pozwalających na kształtowanie procesów urbanizacji w celu osiągnięcia najkorzystniejszych rozwiązań przestrzennych;
- 5) Podjęcie działań zwiększających odporność struktury przestrzennej gminy na zagrożenia wynikające z ekstremalnych zjawisk przyrodniczych i katastrof;
- 6) Dążenie do osiągnięcia wysokiej jakości środowiska przyrodniczego poprzez ochronę i odpowiednie użytkowanie;

Sformułowane zadania w Strategii i Planie Zagospodarowania Województwa są zbieżne z rozwiązaniami przyjętymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Słońsk.

2.3.3. Zgodność Studium ze Strategią zrównoważonego rozwoju gminy

Głównym celem w dotychczasowej Strategii zrównoważonego rozwoju gminy (z roku 2000) była poprawa warunków życia mieszkańców w bytowym i kulturowym wymiarze:

SPROSTANIE WYZWANIAM CYWILIZACYJNYM W POPRAWIE WARUNKÓW ŻYCIA MIESZKAŃCÓW GMINY

Z powyższego wynikały współzależne cele strategiczne:

- 1) w sferze gospodarczej wzrost dochodów indywidualnych i zbiorowych mieszkańców i gminy, a więc mechanizmu zasilającego procesy rozwoju w zadaniach własnych,
- 2) w sferze społecznej tworzenie podstaw do postępu cywilizacyjnego w kulturowym wymiarze z zachowaniem własnej tożsamości, głównemu podmiotowi procesu rozwoju jakim jest człowiek,
- 3) w sferze przestrzennej efektywne wykorzystanie zasobów i walorów w obszarze gminy w realizacji uprzednio wymienionych celów.

Strategia zrównoważonego rozwoju gminy sporządzonej na lata 2017-2020 z perspektywą do roku 2024 kontynuuje główne cele Strategii z roku 2000: **poprawa jakości życia mieszkańców**

Określono nowe cele główne:

- 1) Wspieranie rozwoju gospodarczego gminy.
- 2) Wszechstronny rozwój infrastruktury społecznej.
- 3) Wielofunkcyjny rozwój wsi i zachowanie środowiska naturalnego.

Nie sformułowano wytycznych, które powodowałyby nieaktualność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w przypadku przyjęcia tego dokumentu,

2.4. Zgodność Studium z wymogami innych przepisów prawa

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa:
„Art. 33 Jeżeli w wyniku zmiany ustaw zachodzi konieczność zmiany studium lub planu miejscowego czynności, o których mowa w art. 11 (dotyczy trybu sporządzania studium) i 17 (dotyczy trybu sporządzania planu), wykonuje się odpowiednio w zakresie niezbędnym do dokonania tych zmian.”

W okresie od dnia uchwalenia Studium nastąpiło bardzo wiele zmian w przepisach (m.in. w zakresie ochrony przyrody i ochrony krajobrazu). Generalnie wszystkie przepisy zostały uwzględnione w kolejnych zmianach Studium – można uznać że dokument jest aktualny pod tym względem.

2.5. Wnioski dotyczące aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Słońsk

Stwierdzić należy aktualność Studium, choć wymaga uczytelnienia i aktualizacji w pełnych zakresach:

- z uwagi na braki w zakresach określonych w art. 10 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w szczególności uwarunkowania formalne i faktyczne,
- niezgodność Studium z obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.
- uwzględnienia perspektyw wynikających z możliwości zagospodarowania złóż geologicznych oraz innych uwarunkowań środowiskowych i społecznych (demografia, stan przestrzeni).

Nie wpływa na aktualność przedmiotowego dokumentu Strategia zrównoważonego rozwoju gminy Słońsk, ani też wydane decyzje o warunkach zabudowy (choć część z nich nie jest spójna z ustaleniami Studium – Rozdz. 4.5.2).

III. OCENA AKTUALNOŚCI MIEJSCOWYCH PLANÓW

3.1. Sytuacja formalno-prawna oraz zgodność ustaleń planów miejscowych z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Słońsk

Miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego łącznie objęte jest ok. 38 ha, co stanowi ok. 0,24% powierzchni gminy.

W granicach gminy Słońsk obowiązuje 6 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- 1) Uchwała Nr VI/41/99 Rady Gminy Słońsk z dnia 28.05.1999 roku - (dotyczy dz.: 6/5, 3/1, 6/7 w obrębie Ownice i dz.: 802, 1392, 1779/8, 743/71, 506/4, 741/4 w obrębie Słońsk oraz dz. 151/2 i 128 w obrębie Przyborów);

- **1.1** - obszar w obrębie Ownice (zał. 1) przeznaczony na funkcje zabudowy letniskowej (UTL), zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MJ), zieleni parkowej / zieleni urządzonej (ZP, ZL) tereny upraw polowych i leśnych (RP, RL), usługi sportu i rekreacji (US, UT), drogi dojazdowe (KD), ciągi piesze (KX), parkingi (KS) oraz infrastruktura techniczna (EE), wody otwarte (W), - **w Studium teren w całości wyznaczony jako tereny komercyjnych usług turystycznych – stan niezgodny ze Studium,**

- **1.2** - obszar w obrębie Słońsk (zał. 2) przeznaczony na funkcje usług turystycznych i rekreacyjnych (UT,ZP), drogi dojazdowe (KD), wody otwarte (W), – stan zgodny ze Studium,
- **1.3** - obszar w obrębie Słońsk (zał. 3) przeznaczony na funkcje przepompowni ścieków (NOp), zieleni parkowej (ZP), drogi dojazdowe (KD), – stan zgodny ze Studium,
- **1.4** - obszar w obrębie Słońsk (zał. 4) przeznaczony na funkcje przepompowni ścieków (NOp), drogi dojazdowe (KD), – stan zgodny ze Studium,
- **1.5** - obszar w obrębie Słońsk (zał. 5) przeznaczają tereny na funkcje wytwórcze, przemysłowe, składów i usług (P,S,U), drogi dojazdowe (KD), – stan zgodny ze Studium,
- **1.6** - obszar w obrębie Słońsk (zał. 6) przeznaczony na funkcje wytwórcze, przemysłowe, składów i usług (P,S,U), drogi dojazdowe (KD), – stan zgodny ze Studium,
- **1.7** - obszar w obrębie Słońsk (zał. 7) przeznaczony na funkcje usług turystycznych i usług różnych (UT,UX), drogę krajową (KDK), – stan zgodny ze Studium,
- **1.8** - obszar w obrębie Słońsk (zał. 8) przeznaczony na funkcje usług turystycznych, obsługi motoryzacji i usług gastronomicznych (UT,KS,UG), drogę krajową (KDK), drogę dojazdową (KD) – stan zgodny ze Studium,
- **1.9** - obszar w obrębie Słońsk (zał. 9) przeznaczony na funkcje przepompowni ścieków (NOp), drogi dojazdowe (KD), – stan zgodny ze Studium,
- **1.10** - obszar w obrębie Słońsk (zał. 10) przeznaczony na funkcje przepompowni ścieków (NOp), uprawy polowe (RP), – stan zgodny ze Studium,

2) Uchwała Nr XVII/102/2000 Rady Gminy Słońsk z dnia 27.09.2000 roku - (dotyczy dz. 1660 i 1592/2 w obrębie Słońsk):

- **2.1** - obszar w obrębie Słońsk (zał. 1) przeznaczony na funkcje usług nieuciążliwych (UX), drogę powiatową (KDP), drogę dojazdową (KD) – stan zgodny ze Studium,
- **2.2** - obszar w obrębie Słońsk (zał. 2) przeznaczony na funkcje usług handlowo-gastronomicznych (UG,UH), zieleni parkowej (ZP), mieszkalnictwa o niskiej intensywności (MN), drogi dojazdowe (KD) – stan zgodny ze Studium;

3) Uchwała Nr XVII/103/2000 Rady Gminy Słońsk z dnia 27.09.2000 roku – (dotyczy dz. 151/3 w obrębie Przyborów oraz dz.: 243/9, 1867, 503/3, 1619/ i 1738 w obrębie Słońsk);

- **3.1** - obszar w obrębie Słońsk (zał. 1) przeznaczony na funkcje mieszkalnictwa jednorodzinnego (MJ), przepompownię ścieków (NOp), drogę dojazdową (KD), zieleń leśną lub zalesienia (ZL,RL) – stan zgodny ze Studium,
- **3.2** - obszar w obrębie Słońsk (zał. 2) przeznaczony na funkcje mieszkalnictwa jednorodzinnego (MJ), drogę dojazdową (KD), tereny sportowo- rekreacyjne (ZP,US), ciągi piesze (KX) – stan zgodny ze

Studium,

- **3.3** - obszar w obrębie Słońsk (zał. 3) przeznaczony na funkcje mieszkalnictwa jednorodzinne (MJ), drogi dojazdowe (KD), parkingi z towarzyszącą zielenią izolacyjną (KS), tereny sportowo- rekreacyjne (ZP,US), drogę krajową (KDK) – **stan niezgodny ze Studium, w części tereny rolnicze w studium, oraz tereny cmentarza w bezpośrednim sąsiedztwie terenu objętego planem – plan ten w części nie został zrealizowany,**

- **3.4** - obszar w obrębie Słońsk (zał. 4) przeznaczony na funkcje drobnej wytwórczości, składów i usług różnych (PX,S,UX), ulicy lokalnej (PX,S,UX,KL) – stan zgodny ze Studium,

- **3.5** - obszar w obrębie Słońsk (zał. 5) przeznaczony na funkcje usług kultury i usług różnych (UK,UX) – **stan niezgodny ze Studium, tereny rolnicze w studium, plan ten nie został dotąd zrealizowany,**

- **3.6** - obszar w obrębie Słońsk (zał. 6) przeznaczony na funkcje mieszkalnictwa jednorodzinne z towarzyszącymi usługami (MJU) – stan zgodny ze Studium.

4) Uchwała Nr XVII/104/2000 Rady Gminy Słońsk z dnia 27.09.2000 roku - (dotyczy dz. 343/5 w obrębie Ownice i 1365/2 w obrębie Słońsk);

- **4.1** - obszar w obrębie Ownice (zał. 1) przeznaczony na funkcje mieszkalnictwa jednorodzinne i usług różnych (MJ,UX), drogę dojazdową (KD), rów otwarty (W) - **stan niezgodny ze Studium, tereny rolnicze w studium, plan ten nie został dotąd zrealizowany,**

- **4.2** - obszar w obrębie Słońsk (zał. 2) przeznaczony na funkcje mieszkalnictwa jednorodzinne (MJ) – stan zgodny ze Studium.

5) Uchwała Nr XXX/216/2006 Rady Gminy Słońsk z dnia 28.02.2006 roku - (dotyczy dz. 688/2 i 694/5 w obrębie Słońsk);

- **5** - obszar w obrębie Słońsk (zał. 1) przeznaczony na usługi komercyjne (UC), drogę krajową (KDK), drogi gminne (KD), zieleń urządzoną (ZP) – stan zgodny ze Studium,

6) Uchwała Nr XVIII/120/2012 Rady Gminy Słońsk z dnia 26.06.2012 roku - (dotyczy terenu w rejonie dz. 6023/3; 6022/3, 6028/2 w obrębie Lemierzyce oraz dz. 6159 w obrębie Lemierzyce)

- **6.1A** - obszar w obrębie Lemierzyce (zał. 1A) przeznaczony na infrastrukturę techniczną służącą do prowadzenia prac geologicznych (PG), infrastrukturę techniczną telekomunikacyjną (TL), tereny lasów (ZL) – stan zgodny ze Studium,

- **6.1B** - obszar w obrębie Lemierzyce (zał. 1B) przeznaczony na infrastrukturę techniczną służącą do prowadzenia prac geologicznych (PG), tereny lasów (ZL) – stan zgodny ze Studium,

- **6.1C** - obszar w obrębie Lemierzyce (zał. 1B) przeznaczony na infrastrukturę techniczną służącą do prowadzenia prac geologicznych (PG), tereny lasów (ZL) – stan zgodny ze Studium.

Tab. 1 Wykaz aktualnych planów miejscowych

lp.	miejsowość	nr działki	pow.	data i nr uchwały
1	Ownice	6/5;3/1;6/7	9,9912	28.05.1999-VI/41/99
		Słońsk	802	
	1392		0,0846	
	1779/8		0,0821	
	743/71		1,8852	
	506/4		2,1800	
	741/4		0,5000	
	Przyborów		128	
		151/2	0,1665	
2	Słońsk	1660	0,0059	27.09.2000- XVII/102/2000
		1592/2	0,0100	
3	Przyborów	151/3	1,1009	27.09.2000-XVII/103/2000
		Słońsk	243/9	
	1867		2,0769	
	503/3		0,8747	
	1619/2		0,2700	
	1738	0,1658		
4	Ownice	343/5	0,5862	27.09.2000-XVII/104/2000
	Słońsk	1365/2	0,151	
5	Słońsk	688/2;694/5	1,3664	28.02.2006-XXX/216/2006
6	Lemierzyce	6023/3;6022/3;	3,000	26.06.2012-XVIII/120/2012
	Lemierzyce	6028/2	3,000	
	Lemierzyce	6159	3,000	
Powierzchnia planów w ha			38,2379	
Powierzchnia Gminy w ha			15 866,00	
Stosunek powierzchni planów do powierzchni gminy w %			0,00241	

Sporządził : Tadeusz Tomasiak

Rozmieszczenie planów miejscowych na terenie gminy przedstawia RYS. nr 1 (Słońsk, Przyborów), RYS. nr 2 (Ownice), RYS. nr 3 (Lemierzyce, Ownice).

4 plany (uchwalone w latach 1999-2000 r.) sporządzone zostały na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu

przestrzennym (tj. Dz.U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 ze zm.), która utraciła moc 12.07.2003 r.

Pozostałe 2 plany uchwalone zostały na podstawie „nowej” ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.)– aktualnie obowiązującej, (zwanej często w niniejszym opracowaniu "nową ustawą" lub "UPiZP").

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym utrzymała w mocy (zgodnie z art. 87 ust. 1) plany uchwalone po 1 stycznia 1995 r.



RYS. 1. Rozmieszczenie planów miejscowych na terenie gminy w obrębie Stoszek i Przyborów.



RYS. 2. Rozmieszczenie planów miejscowych na terenie gminy w obrębie Ownice.



RYS. 3. Rozmieszczenie planów miejscowych na terenie gminy w obrębie Lemierzyce - uchwała Nr XVIII/120/2012 Rady Gminy Słońsk z dnia 26.06.2012 roku

3.2. Aktualność zakresu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z art. 32 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym rada gminy bierze pod uwagę w szczególności zgodność planu miejscowego z wymogami wynikającymi z przepisów art. 15.

W odniesieniu do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą Rady Gminy Słońsk:

Nr VI/41/99 z dnia 28.05.1999 roku,
Nr XVII/102/2000 z dnia 27.09.2000 roku
Nr XVII/102/2000 z dnia 27.09.2000 roku
Nr XVII/103/2000 z dnia 27.09.2000 roku
Nr XVII/104/2000 z dnia 27.09.2000 roku:

- stwierdzono brak niektórych elementów uzasadnienia (o którym mowa w art. 15 ust. 1 ustawy – przepis obowiązuje od 18.11.2015), a więc w szczególności nie określono:
 - sposobu realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;
 - zgodności z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;
 - wpływu na finanse publiczne, w tym budżet gminy.
- z zakresu art. 15 ust. 1 ustawy:
 - zrealizowano zakres od pkt 1 do 4
 - 1) *przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;*
 - 2) *zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;*
 - 3) *zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;*
 - 3a) *zasady kształtowania krajobrazu;*
 - 4) *zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;*
 - zakres określony w pkt 5 ustawy nie dotyczy terenów objętych planem,
 - 5) *wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;*
 - **zakres określony w pkt 6 ustawy tylko w części zrealizowany w planie**, (Przepis zmieniony: ustawą z 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. Nr 130, poz. 871), ustawą z 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece

nad zabytkami (Dz.U. Nr 130, poz. 871) oraz ustawą z dnia 23 października 2013 r. o zmianie ustawy - Prawo o ruchu drogowym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2013, 1446);

6) *zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;*

- **zakres określony w pkt 7 ustawy nie został zrealizowany w planie** (nie obowiązuje jeszcze w części dotyczącej audytu krajobrazowego) – **nie określono obszarów chronionych, pomimo tego że występują w planie w tym obszary szczególnego zagrożenia powodzią,**

7) *granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;*

- **zakres określony w pkt 8 i 9 ustawy nie został zrealizowany**

8) *szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;*

9) *szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;*

- zrealizowano zakres pkt 10 i 12, nie wystąpiły potrzeby lub konieczność realizacji pkt 11:

10) *zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;*

11) *sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;*

12) *stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.*

Nr XXX/216/2006 z dnia 28.02.2006 roku:

- stwierdzono brak niektórych elementów uzasadnienia (o którym mowa w art. 15 ust. 1 ustawy – przepis obowiązuje od 18.11.2015), a więc w szczególności nie określono:
 - sposobu realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;
 - zgodności z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;
 - wpływu na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

- z zakresu art. 15 ust. 1 ustawy:
 - zrealizowano zakres od pkt 1 do 4
 - 1) *przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;*
 - 2) *zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;*
 - 3) *zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;*
 - 3a) *zasady kształtowania krajobrazu;*
 - 4) *zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;*
 - zakres określony w pkt 5 ustawy nie dotyczy terenów objętych planem,
 - 5) *wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;*
 - **zakres określony w pkt 6 ustawy tylko w części zrealizowany w planie**, (Przepis zmieniony: ustawą z 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. Nr 130, poz. 871), ustawą z 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. Nr 130, poz. 871) oraz ustawą z dnia 23 października 2013 r. o zmianie ustawy - Prawo o ruchu drogowym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2013, 1446);
 - 6) *zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;*
 - zakres określony w pkt 7 ustawy został zrealizowany w planie (nie obowiązuje jeszcze w części dotyczącej audytu krajobrazowego),
 - 7) *granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;*
 - **zakres określony w pkt 8 ustawy nie został zrealizowany**
 - 8) *szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;*

- zrealizowano zakres pkt 9,10 i 12 , nie wystąpiły potrzeby lub konieczność realizacji pkt 11:
- 9) *szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;*
- 10) *zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;*
- 11) *sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;*
- 12) *stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.*

Nr XVIII/120/2012 z dnia 26.06.2012 roku:

- stwierdzono brak niektórych elementów uzasadnienia (o którym mowa w art. 15 ust. 1 ustawy – przepis obowiązuje od 18.11.2015), a więc w szczególności nie określono:
 - sposobu realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;
 - zgodności z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;
 - wpływu na finanse publiczne, w tym budżet gminy.
- z zakresu art. 15 ust. 1 ustawy:
 - zrealizowano zakres od pkt 1 do 4
 - 1) *przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;*
 - 2) *zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;*
 - 3) *zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;*
 - 3a) *zasady kształtowania krajobrazu;*
 - 4) *zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;*
 - zakres określony w pkt 5 ustawy nie dotyczy terenów objętych planem,
 - 5) *wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;*
 - **zakres określony w pkt 6 ustawy tylko w części zrealizowany w planie**, (zmieniony ustawą z dnia 23 października 2013 r. o zmianie ustawy - Prawo o ruchu drogowym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2013, 1446);
 - 6) *zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;*

- zakres określony w pkt 7 ustawy został zrealizowany w planie (nie obowiązuje jeszcze w części dotyczącej audytu krajobrazowego),
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
 - zakres określony w pkt 8 nie miał zastosowania w tym przypadku,
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - zrealizowano zakres pkt 9,10, 11 i 12 - uwzględniono w planie:
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

W żadnym z obowiązujących planów nie zachodziła konieczność uwzględnienia zakresu określonego w art. 15 ust. 2a ustawy:

2a. Plan miejscowy przewidujący lokalizację obiektu handlowego, o którym mowa w art. 10 ust. 3a, sporządza się dla terenu położonego na obszarze obejmującym co najmniej obszar, na którym powinny nastąpić zmiany w strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w wyniku realizacji tego obiektu.

Nie zachodziła potrzeba uwzględnienia pkt 1-7 art. 15 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie wskazano w żadnym z obowiązujących planów:

- 1) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 3) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 3a) granic terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a, oraz granic ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
- 4) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a;
- 4a) granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

- 4b) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012;
- 5) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 6) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;
- 7) granic terenów zamkniętych, i granice stref ochronnych terenów zamkniętych;

Część planów zawiera ustalenia z art. 15 ust. 3 pkt 8 i 10 ustawy :

- 8) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 9) (uchylony);
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

Żaden z obowiązujących planów nie zawiera zakresu określonego w art. 15 ust. 4 ustawy (przepis wszedł w życie w roku 2016):

- 4. Plan miejscowy przewidujący możliwość lokalizacji budynków umożliwia lokalizację urządzenia wytwarzającego energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystującego energię wiatru, o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii również w przypadku innego przeznaczenia terenu niż produkcyjne, chyba że ustalenia planu miejscowego zakazują lokalizacji takich urządzeń.

3.3. Skala opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Skalę planów miejscowych określa art. 16 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

„**art. 16. ust. 1.** Plan miejscowy sporządza się w skali 1:1000, z wykorzystaniem urzędowych kopii map zasadniczych albo w przypadku ich braku map katastralnych, gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się stosowanie map w skali 1:500 lub 1:2000, a w przypadkach planów miejscowych, które sporządza się wyłącznie w celu

przeznaczenia gruntów do zalesienia lub wprowadzenia zakazu zabudowy, dopuszcza się stosowanie map w skali 1:5000."

Większość planów sporządzona została na kopiach map zasadniczych w skali 1: 1000 lub 1:500.

Inną skalę niż dopuszcza ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zastosowano w planie uchwalonym uchwałą Nr VI/41/99 Rady Gminy Słońsk z dnia 28.05.1999 roku; – gdzie zastosowano oprócz skali 1:1000 i 1:500, skalę 1: 2000 i 1: 5000.

W wyżej wymienionym planie oraz planach uchwalonych na podstawie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym nie mają też podziałki liniowej na rysunkach planu.

Największe braki w zakresach określonych w art. 15 oraz 16 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym posiadają miejscowe plany uchwalone w roku 1999 i wrześniu 2000.

Stwierdzić też należy niezgodność miejscowych planów z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Słońsk (uchwalonego w grudniu 2000 r.)

3.4. Zgodność planów z przepisami prawa

Wszystkie ww. obowiązujące w gminie plany uzyskały potwierdzenie zgodności z prawem Wojewody.

Brak aktualności planów może więc wynikać ze zmian przepisów powszechnie obowiązujących, które się zmieniły lub weszły w życie w okresie od uchwalenia planu. W szczególności w przypadku braku ustaleń dotyczących granic lub położenia w obszarach chronionych należy uznać ich nieaktualność.

Plany uchwalone w obszarze Natura 2000 bez stosownych ustaleń w tym zakresie – **Natura 2000 „Ujście Warty” PLC080001** – chronionym dyrektywą siedliskową jak i dyrektywą ptasią (w specjalnych obszarze ochrony i w obszarze specjalnej ochrony) – żaden z planów nie jest położony w tych obszarach.

Plany uchwalone bez ustaleń o położeniu w **otulinie Parku Narodowego „Ujście Warty”** powołanym 1 lipca 2001 roku, rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 19 czerwca 2001 r. w sprawie utworzenia Parku Narodowego "Ujście Warty" (Dz.U. Nr 67, poz. 681) – dla którego zarządzeniem nr 3 Ministra Środowiska z dnia 9 stycznia 2014 r. ustanowiono zadania ochronne na 2014- 2018.

- 1) Uchwała Nr VI/41/99 Rady Gminy Słońsk z dnia 28.05.1999 roku;
- 2) Uchwała Nr XVII/103/2000 Rady Gminy Słońsk z dnia 27.09.2000 roku.

Plany uchwalone w granicach **Parku Krajobrazowego „Ujście Warty”** utworzonego na podstawie Rozporządzenia Wojewody Gorzowskiego Nr 7 z dnia 18.12.1996 r. w sprawie utworzenia Parku Krajobrazowego „Ujście Warty” / Dz. Urz. woj. gorzowskiego Nr 1 z 14 lutego 1997 r./ ze zmianami:

- rozporządzeniem Nr 7 Wojewody Lubuskiego z dnia 4 czerwca 2002 r. w sprawie zmiany rozporządzenia Nr 7 Wojewody Gorzowskiego z dnia 18 grudnia 1996 r. w sprawie utworzenia Parku Krajobrazowego p. n. „Ujście Warty” / Dz. Urz. z 2002 r. Nr 61, poz. 768/.
- rozporządzeniem Nr 21 Wojewody Lubuskiego z dnia 15 listopada 2004 r. o zmianie rozporządzenia Nr 7 Wojewody Lubuskiego z dnia 4 czerwca 2002 r. w sprawie utworzenia Parku Krajobrazowego „Ujście Warty” (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 91 poz. 1357):

- 1) Uchwała Nr VI/41/99 Rady Gminy Słońsk z dnia 28.05.1999 roku;
- 2) Uchwała Nr XVII/102/2000 Rady Gminy Słońsk z dnia 27.09.2000 roku;
- 3) Uchwała Nr XVII/103/2000 Rady Gminy Słońsk z dnia 27.09.2000 roku;
- 4) Uchwała Nr XVII/104/2000 Rady Gminy Słońsk z dnia 27.09.2000 roku.

Ww. przepisy wykluczają lokalizację inwestycji położonych w odległości mniejszej niż 100 m od linii brzegów rzek, jezior lub innych zbiorników wodnych, jeśli nie stanowią celu publicznego.

Wykluczają też lokalizację inwestycji należących do mogących znacząco oddziaływać na środowisko – może więc zachodzić niezgodność mpzp z tymi przepisami w zakresie zagospodarowania terenu wskazanego w zał nr 4 uchwały Nr XVII/103/2000 oraz terenów objętych zał, nr 6 w uchwale Nr VI/41/99.

Plany uchwalone w granicach **Obszaru Chronionego Krajobrazu pn. „11 A - Ośniańska Rynna z jeziorem Radachowskim”** – powołanym rozporządzeniem Nr 3 Wojewody Lubuskiego z dnia 17 lutego 2005 roku w sprawie obszarów chronionego krajobrazu /Dz. Urzędowy Woj. Lubuskiego Nr 9 poz. 172, ze zmianami/:

- 1) Uchwała Nr VI/41/99 Rady Gminy Słońsk z dnia 28.05.1999 roku - zabudowa wprowadzona przed wejściem w życie zakazu lokalizacji obiektów w odległości 100 m od linii brzegów rzek, jezior lub innych zbiorników wodnych.

Ww. przepisy wykluczają lokalizację inwestycji położonych w odległości mniejszej niż 100 m od linii brzegów rzek, jezior lub innych zbiorników wodnych, jeżeli nie służą racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej lub rybackiej jeśli nie stanowią celu publicznego (w rejonie Ownic przepływa rz. Ośnianka oraz znajduje się jez. Radachowskie).

Wykluczają też lokalizację inwestycji należących do mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Nie stwierdzono zapisów w planach niezgodnych z wymogami art. 46 ust. 1 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz.U. z 2010 nr 106 poz. 675) - wymagających aktualizacji.

4.5. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy

4.5.1. Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu

Analizie poddano przede wszystkim decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wydane w latach 2013 – 2016 na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

Niezgodność decyzji o warunkach zabudowy lub decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego z ustaleniami Studium jest formalnie dopuszczona. Nie można bowiem odmówić wydania decyzji, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi (art. 56 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Niezgodność ze Studium nie może być argumentem do odmowy wydania decyzji, ponieważ Studium nie jest prawem powszechnie obowiązującym, a jedynie dokumentem koordynującym i obowiązuje wyłącznie organy gminy. Nie stanowi więc podstawy do utrzymania ładu przestrzennego w gminie, jak to jest w przypadku planów miejscowych. Jest jednak niezwykle ważnym dokumentem koordynującym, pozwalającym oprzeć rozwój gminy na wiedzy i rozpoznać w porę potrzeby zabezpieczenia ważnych interesów ogółu przed interesami jednostek.

Rok	Decyzje CP	Decyzje WZ
2013	5	38
2014	5	29
2015	0	32
2016	3	27

Wnioski o warunki zabudowy dotyczyły:

WZ	2013	2014	2015	2016
budynki MN	10	11	17	10
budynki RM	1	1		2
budynki U	3	2	1	1
budowle w tym staw - R	3		1	3

rozbudowa, nadbudowa przebudowa / zmiana sposobu użytkowania	10	10	5	9
budynki gospodarcze	3	2	4	1
budynki U-MN	1		1	
RL - zalesienie	3			
zjazd	1			
Dr - wewn	2	1		
budynki i budowle P,S,B	1	1	3	
infrastr. E - fotowolt.			1	

Wnioski o warunki lokalizacji inwestycji celu publicznego dotyczyły:

CP	2013	2014	2015	2016
infrastr. Energet.	3	4		
infrastr. Gazowa	1			
infrastr. Wodociąg	1			
infranstr. Telekom		1		
inwest, z zakresu kultury				2
inwest, z zakresu oświaty				1

Rok 2013

Obręb	CP	WZ
Stońsk	4	20
Ownice		7
Lemierzyce	1	4
Lemierzycko		2
Jamno		2
Chartów		1
Polne		1
wieloobręb		1

Rok 2014

Obręb	CP	WZ
Stońsk	5	20
Ownice		2
Lemierzyce		2
Lemierzycko		1
Chartów		1
Głuchowo		1
Przyborów		1

Rok 2015

Obręb	CP	WZ
Stońsk		24
Ownice		4
Lemierzyce		3
Lemierzycko		1

Rok 2016

Obręb	CP	WZ
Stońsk	2	17
Lemierzyce		3
Ownice		2
Przyborów	1	3
Lemierzycko		1
Grodzisk		1

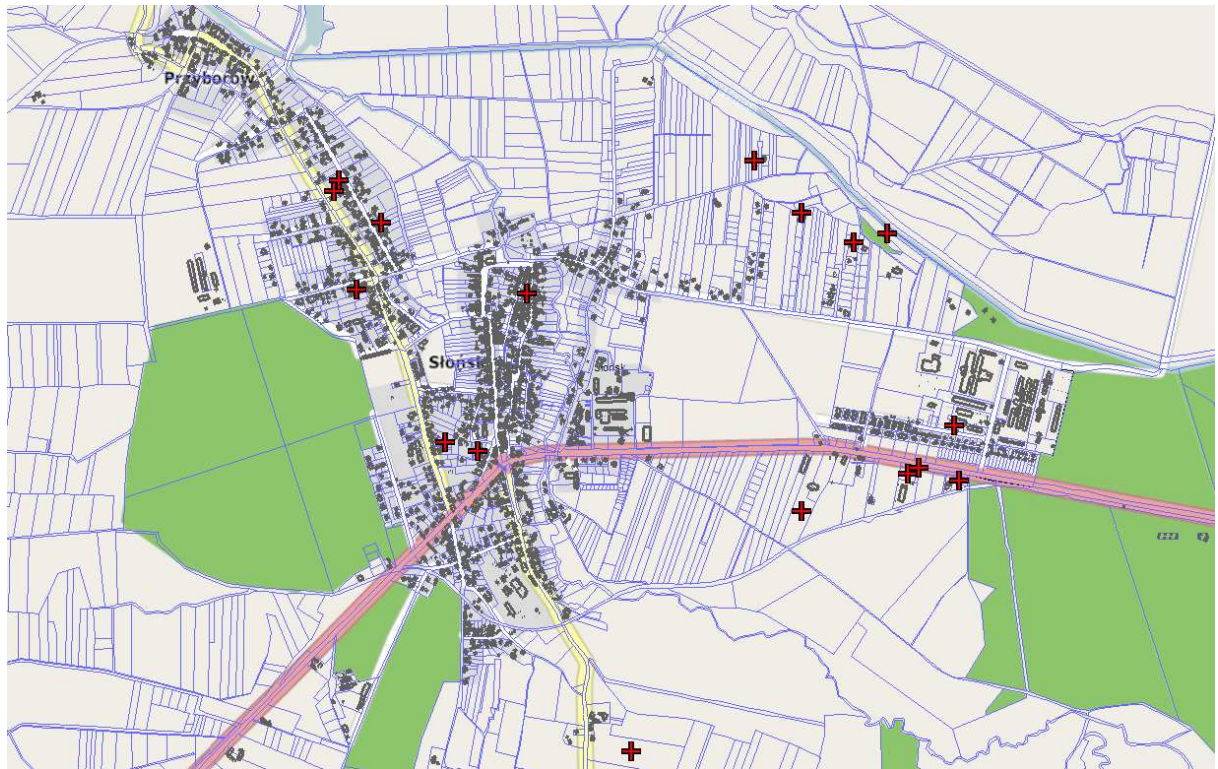
Największa presja inwestycyjna występuje w obrębie Stońsk, w drugiej kolejności, ale w znacznie mniejszej skali, w obrębie Ownice.

4.5.2. Analiza rozmieszczenia i zgodności wydanych decyzji o warunkach zabudowy z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Stwierdzono niezgodność WZ wydanych w 2013 ze Studium:

- w obrębie geodezyjnym Stońsk:
 - w WZ zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w Studium tereny rolnicze (tereny otwarte) – 1 decyzja
 - w WZ zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w Studium ZP,US,UT (usługi sportu i turystyki) – 1 decyzja
 - w WZ zabudowa usługowa w Studium tereny rolnicze – 1 decyzja
 - w WZ staw rybny w Studium tereny rolnicze (grunty orne) – 1 decyzja
- w obrębie geodezyjnym Ownice:
 - w WZ zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w Studium tereny rolnicze (tereny otwarte) – 2 decyzje
 - w WZ przewidziane do zalesienia w Studium tereny rolnicze – 3 decyzje.

Rys. nr 4 i 5 przedstawiają rozmieszczenie części decyzji z 2013 r. w Stońsku i Ownicach. Pozostałe decyzje z uwagi na duże rozproszenie pominięto.



RYS. nr 4. Rozmieszczenie decyzji o warunkach zabudowy wydanych w roku 2013 w obrębie Stońsk.



RYS. nr 5. Rozmieszczenie decyzji o warunkach zabudowy wydanych w roku 2013 w obrębie Owńnice.



RYS. nr 6. Rozmieszczenie decyzji o warunkach zabudowy wydanych w roku 2014 w obrębie Stońsk.

Stwierdzono niezgodność WZ wydanych w 2014 ze Studium w obrębie geodezyjnym Stońsk - w WZ zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w Studium tereny rolnicze (tereny otwarte) – 1 decyzja.

Rys. nr 6 przedstawia rozmieszczenie części decyzji z 2014 r. w obrębie Stońsk. Rys. nr 7 i 8 przedstawia rozmieszczenie części decyzji z 2015 r. w obrębie Stońsk i Ownice. Pozostałe decyzje z uwagi na duże rozproszenie pominięto.

Stwierdzono niezgodność WZ wydanych w 2015 ze Studium:

- w obrębie geodezyjnym Stońsk:
 - w WZ zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w Studium ZP,US,UT (usługi sportu i turystyki) – 1 decyzja
 - w WZ zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w Studium tereny rolnicze (tereny otwarte) – 1 decyzja
 - w WZ zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w Studium tereny wytwórczo-usługowe – 2 decyzje
- w obrębie geodezyjnym Lemierzyce:
 - w WZ farma fotowoltaiczna w Studium tereny rolnicze (tereny otwarte) – 1 decyzja.
- w obrębie geodezyjnym Ownice:
 - w WZ zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w Studium tereny komercyjnych usług turystycznych – 2 decyzje.



RYS. nr 7. Rozmieszczenie decyzji o warunkach zabudowy wydanych w roku 2015 w obrębie Słońsk.

Stwierdzono niezgodność WZ wydanych w 2016 ze Studium:

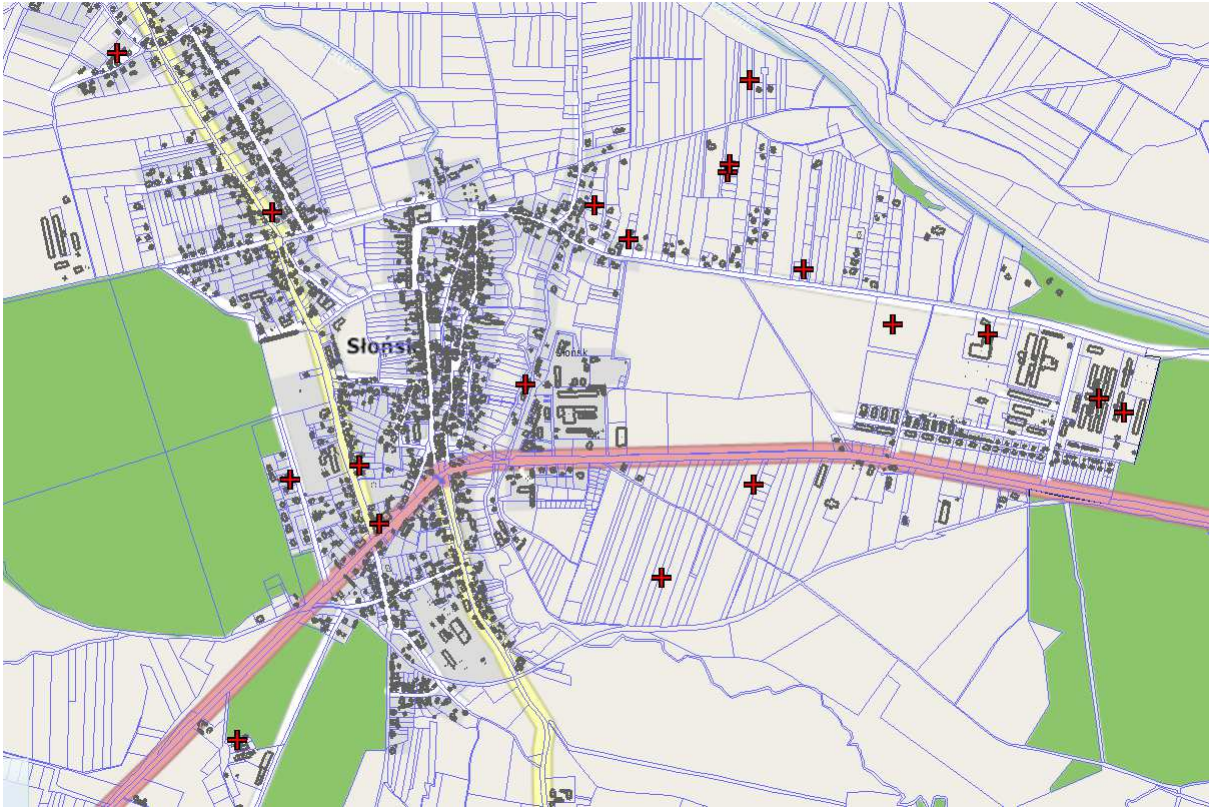
- w obrębie geodezyjnym Słońsk:
 - w WZ zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w Studium w części tereny rolnicze (tereny otwarte) – 2 decyzje (w tym jedna na lokalizacje 9 domów),
 - w WZ zabudowa usługowo-produkcyjna warsztat mechanicznej pojazdowej w Studium mieszkaniowa jednorodzinna – 1 decyzja,
 - w WZ zabudowa zagrodowa w Studium tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1 decyzja
- w obrębie geodezyjnym Ownice:
 - w WZ zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w Studium tereny komercyjnych usług turystycznych.



RYS. nr 8. Rozmieszczenie decyzji o warunkach zabudowy wydanych w roku 2015 w obrębie Ownice.

Ruch inwestycyjny jest rozproszony. Uzasadnione byłoby ograniczenie lokalizacji zabudowy mieszkalnej do określonych obszarów – tj. podjęcie planów miejscowych w celu zablokowania zabudowy do obszarów o dobrej dostępności do podstawowej infrastruktury technicznej i wykluczenie terenów z obszarów predysponowanych przyrodniczo i środowiskowo (tereny cenne przyrodniczo oraz w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią). Brak jednak w tym zakresie jednoznacznego oparcia w przepisach, a skutki przyjęcia planu mogłyby narazić gminę na odszkodowania.

Podjęcie prac planistycznych wiąże się nie tylko z kosztami ich opracowania ale i konsekwencją ich przyjęcia (koniecznością realizacji inwestycji należących do zadań własnych gminy – dróg i infrastruktury technicznej). Wobec powyższego nie rekomenduje się podejmowania planu miejscowego z uwagi na wydane decyzje.



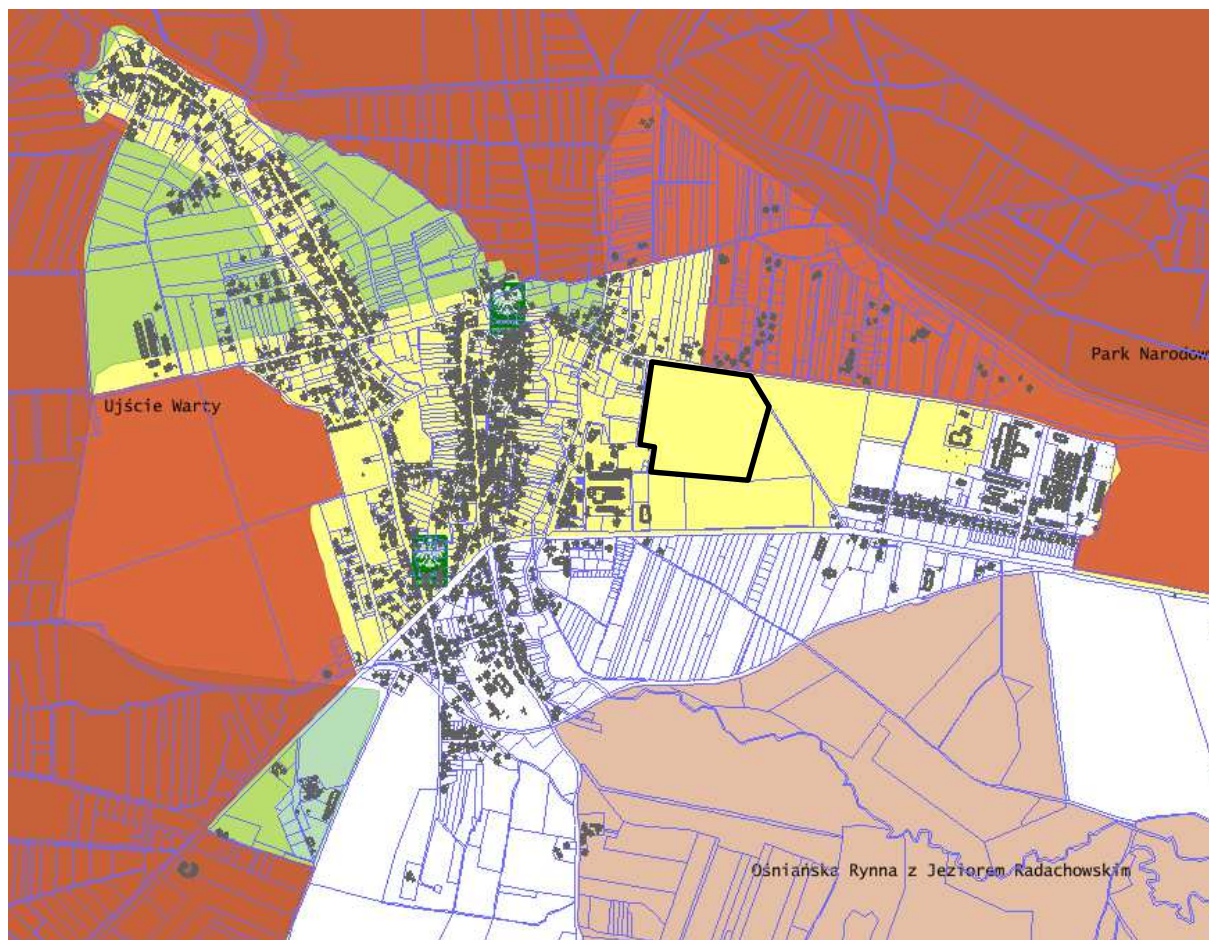
RYS. nr 9. Rozmieszczenie decyzji o warunkach zabudowy wydanych w roku 2016 w obrębie Stońsk.

IV. ANALIZA POSTĘPÓW W REALIZACJI PLANÓW MIEJSCOWYCH

4.1. Analiza wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany studium i planów miejscowych

W okresie aktualnej kadencji rady złożono wniosek (dotąd nie rozpatrywany przez Radę Gminy):

- 1) ANR w Gorzowie w sprawie sporządzenia planu na dz. 493/9 (zakres określono na Rys. nr 10) w obrębie Stońsk o powierzchni 13,2480 ha.



RYS. nr 10. Teren objęty wnioskiem o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W Studium grunty te przeznaczone są na tereny mieszkalne w części rolne.

Obecnie potrzeby mieszkaniowe mieszkańców są zaspokajane poprzez Warunki zabudowy. Realizacja mpzp wymagałaby znacznych nakładów środków oraz generowałaby koszty, które wydają się nie zasadne, biorąc pod uwagę bieżące potrzeby mieszkaniowe w gminie.

Obciążenia/zobowiązania realizacją infrastruktury w stosunku do wątpliwych i bardzo odległych korzyści jakie przyniosłaby realizacja tego planu nie skłania do podjęcia działań w celu realizacji ww. planu.

4.2. Podjęte przez Radę uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowych planów.

Rada Gminy dnia 29 grudnia 2015 r. podjęła uchwałę Nr XI/76/2015 z w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego

planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Lemierzyce i Słońsk w gminie Słońsk – W TRAKCIE REALIZACJI.

W sumie obszar objęty uchwałą wynosi 21,20 ha.

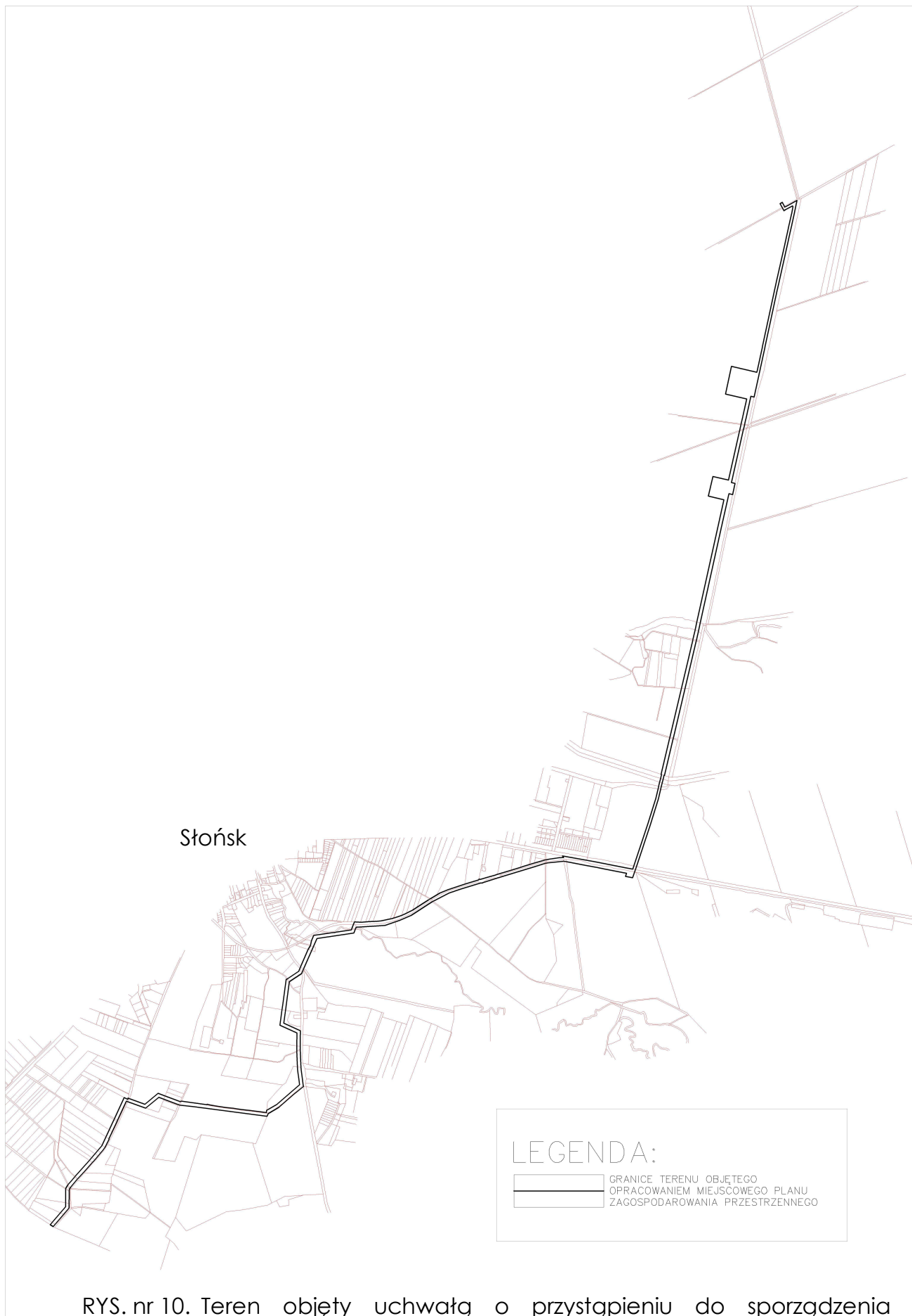
Obszar, dla którego Rada podjęła uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia planów obrazuje Rys nr 11.

Nie funkcjonują w obiegu prawnym inne uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu, dla których nie podjęto prac planistycznych.

Według Analizy stanu i uwarunkowań prac planistycznych w gminach na koniec 2009 r. " i "Analiza stanu i uwarunkowań prac planistycznych w gminach w 2012 roku" opracowane w Instytucie Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania PAN dla Departamentu Gospodarki Przestrzennej na zlecenie Ministra Infrastruktury przez zespół pod kierownictwem doc. dr hab. Przemysława Śleszyńskiego odpowiednio. w czerwcu 2011 i styczniu 2014, w wojew. lubuskim % pow. pokrycia gmin planami jest na poziomie 3,5 % przy przeciętnej pow. planu 46-51 ha w 2009 r. (średnia w kraju 25,4 % pow. gminy) - do 7,3% przy przeciętnej pow. planu 80 - 110 ha w 2012 r. (średnia w kraju 27,9 % pow. gminy).

Przeciętna powierzchnia planu w całym kraju wyniosła 210 ha (rok wcześniej 212 ha, a dwa lata wcześniej – 216 ha) wartości te mają tendencję spadkową (np. w 2005 roku było to 479 ha).

Gmina Słońsk ma mniejsze pokrycie planami w odniesieniu do województwa i kraju, Należy jednak pamiętać że podlega mniejszej presji inwestycyjnej.



RYS. nr 10. Teren objęty uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

V. WNIOSKI I OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM I PLANÓW MIEJSCOWYCH

5.1. Wytyczne i wnioski dotyczące aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Słońsk

Studium jest dokumentem aktualnym, zgodnym z dokumentami wyższego rzędu. Wymaga jedynie uczytelnienia w celu wykluczenia domysłów przy ustalaniu zgodności z ustaleniami Studium oraz uwzględnienia niektórych zmian uwarunkowań (demografii oraz uwarunkowań środowiskowych). W przypadku podjęcia prac planistycznych należy w szczególności dążyć do ograniczenia terenów inwestycyjnych (szczególnie w zakresie terenów mieszkaniowych) ograniczyć do terenów obsługiwanych przez infrastrukturę techniczną, wolnych od uciążliwości środowiskowych nie przydatnych dla przyrody.

Braku czytelności oraz nieznaczące braki w zakresach (wskazanych w 10 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) nie stanowią podstawy do orzeczenia nieaktualności Studium.

Podjmując prace planistyczne należy też uwzględnić, że obecnie trwają prace nad tzw. "Kodeksem urbanistyczno-budowlanym" (projekt ustawy ma być gotowy czerwiec/lipiec 2017 r.). Zmiany generalnie idą w kierunku rezygnacji z instytucji decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, wprowadzając drastyczne i daleko idące zmiany, w szczególności w odniesieniu do rangi Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

5.2. Wytyczne dla realizacji planów i wnioski dotyczące aktualności obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Uznać należy z uwagi na niezgodność z przepisami odrębnymi i brakami w zakresie miejscowych planów (art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) oraz w części ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego - nieaktualność mpzp:

- Uchwały Nr VI/41/99 Rady Gminy w Słońsku z dnia 28.05.1999 roku;
- Uchwała Nr XVII/102/2000 Rady Gminy w Słońsku z dnia 27.09.2000 roku;
- Uchwała Nr XVII/103/2000 Rady Gminy w Słońsku z dnia 27.09.2000 roku;
- Uchwała Nr XVII/104/2000 Rady Gminy w Słońsku z dnia 27.09.2000

roku;
oraz aktualność planów w pozostałym zakresie.

5.4. Wieloletni program sporządzania planów miejscowych

Doraźne potrzeby inwestycyjne gmina zaspokaja poprzez wydawanie decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Dla utrzymania i porządkowania przestrzeni oraz działań wspierających realizację celów postawionych w Strategii zrównoważonego rozwoju gminy należy przewidzieć sporządzenie planów miejscowych:

- na terenach istotnych dla tożsamości mieszkańców w obszarach cennych kulturowo, oraz istotnych pod względem ekologicznym i krajobrazowym (w oparciu o które będzie rozwijana turystyka),
- stworzenie przestrzeni dla rozwoju usług turystycznych w Obszarze Chronionego Krajobrazu (grunty leśne).

Lp.	Oznaczenie terenu	Opis terenu do objęcia planem
1	MPZP w obrębie centrum miejscowości Słońsk – w rejonie układu urbanistycznego w szczególności obejmującym ruiny zamku	Tereny usług turystycznych i funkcje mieszkaniowe jednorodzinne
2	MPZP dla terenu w obrębie Ownice	Tereny usług turystycznych, sportu i rekreacji