

**UCHWAŁA NR LIV/409/23
RADY MIEJSKIEJ W KOŻUCHOWIE**

z dnia 23 lutego 2023 r.

w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Na podstawie art.18 ust.2 pkt.15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40) i art. 32 ust. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.¹⁾), uchwala się, co następuje:

§ 1. Po zapoznaniu się z wynikami oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego - przedstawionymi przez Burmistrza Kożuchowa po ich uprzednim zaopiniowaniu przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną, uznaje się aktualność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Kożuchów zatwierdzonego uchwałą Nr XLVII/391/17 Rady Miejskiej w Kożuchowie z dnia 28 września 2017 roku w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Kożuchów.

§ 2. Po zapoznaniu się z wynikami oceny aktualności planów miejscowych i zaopiniowaniu ich przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną, uznaje się aktualność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, sporządzonych dla obszaru gminy i miasta Kożuchów, wymienionych w załączniku do niniejszej uchwały, z wyjątkiem zapisów zmiany Nr 1 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kożuchów uchwalonego uchwałą Nr X/40/89 Rady Narodowej Miasta i Gminy Kożuchów z dnia 7 listopada 1989 r. (Dz. U. Województwa Zielonogórskiego Nr 17, poz. 334 z 1989 r.) - uchwalonej przez Radę Miasta i Gminy w Kożuchowie uchwałą Nr VIII/53/99 z dnia 12 marca 1999 r. (Dz. U. Województwa Lubuskiego Nr 18 poz. 102), w miejscowości Studzieniec dotyczących terenu górniczego.

§ 3. Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Kożuchowa.

¹⁾ Zmiana tekstu jednolitej wymienionej ustawy została ogłoszona w Dz. U. z 2022 r. poz. 1846, 2185, 2747.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Ireneusz Drzewiecki

Załącznik do uchwały Nr LIV/409/23
Rady Miejskiej w Koźuchowie
z dnia 23 lutego 2023 r.

**Ocena aktualności
Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
2018-2022**



Koźuchów, listopad 2022

SPIS TREŚCI

I	CEL I PODSTAWA OPRACOWANIA	str.3
II	OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM	str.4
	1. Ranga studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, metoda oceny jego aktualności	str.4
	2. Aktualność studium z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w kontekście przepisów odrębnych, ustaleń dokumentów zewnętrznych oraz strategicznych Gminy Koźuchów	str.4
	1) Zgodność ustaleń studium z wymogami określonymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2022 poz. 503 ze zm.)	str.4
	2) Zgodność ustaleń studium z przepisami odrębnymi	str.8
	3) Zgodność ustaleń studium z planem zagospodarowania przestrzennego województwa	str.9
	4) Zgodność ustaleń studium ze Strategią Rozwoju Gminy Koźuchów	str.11
	3. Analiza aktualności ustaleń studium w kontekście zmiany uwarunkowań i zmian zachodzących w zainwestowaniu miasta i gminy	str.13
III	MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	str.14
	1. Stan planistyczny gminy - postępy w opracowywaniu planów miejscowych	str.14
	2. Ocena aktualności obowiązujących planów miejscowych	str.14
IV	ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU	str.16
	1. Analiza rejestrów decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz decyzji celu publicznego	str.17
	2. Analiza wniosków o zmianę studium, sporządzenie lub zmianę planów miejscowych	str.18
V	RAMOWY PROGRAM SPORZĄDZANIA PLANÓW MIEJSCOWYCH	str.20
VI	PODSUMOWANIE	str.21

I. CEL I PODSTAWA OPRACOWANIA

Do oceny aktualności studium i planów miejscowych gminy Koźuchów przystąpiono na podstawie art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.), w myśl którego w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych Burmistrz dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzaniu w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1-3.

W związku z powyższym Burmistrz, zgodnie z art. 32 ust. 2, co najmniej raz w czasie kadencji rady przekazuje Radzie Miejskiej wyniki analiz, po uzyskaniu opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, w celu podjęcia przez Radę Miejską uchwały w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, a przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub w części podejmuje działania zmierzające do ich zmiany.

W niniejszym opracowaniu przeanalizowano okres październik 2018 - październik 2022 w oparciu o studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz rejestry decyzji o warunkach zabudowy i ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, a także wnioski mieszkańców.

II. OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM

1. Ranga studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, metoda oceny jego aktualności

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Koźuchów podlegające ocenie aktualności zostało zatwierdzone uchwałą Nr XLVII/391/17 Rady Miejskiej w Koźuchowie z dnia 28 września 2017 roku.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem określającym politykę przestrzenną gminy, w tym lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego. Sporządzane jest przez Burmistrza po podjęciu przez Radę Miejską odpowiedniej uchwały. Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, natomiast studium nie jest aktem prawa miejscowego.

Oceniając aktualność studium przeanalizowano przepisy obowiązujące w momencie jego uchwalenia porównano do obowiązujących aktualnie. Porównano zapisy studium z zapisami Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego i dokumentów programowych miasta. Przeanalizowano stan zagospodarowania gminy i tendencje w jej rozwoju na podstawie wniosków składanych do Urzędu, jak również wydanych decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego.

2. Aktualność studium z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w kontekście przepisów odrębnych, ustaleń dokumentów zewnętrznych oraz strategicznych Gminy Koźuchów

1) Zgodność ustaleń studium z wymogami określonymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2022 poz. 503 ze zm.)

Wymagana zawartość studium jest określona w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – reguluje ją art. 10 ust. 1, ust. 2 i 2a ww. ustawy. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Koźuchów podlegające ocenie aktualności zostało sporządzone pod rządami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 ze zm.).

ZAPISY USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM	OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM
Zgodnie z art. 10 ust. 1. w studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z:	
1) dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu;	aktualne

2) stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony;	aktualne
2a) diagnozy, o której mowa w art. 10a ust. 1 ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju, przygotowanej na potrzeby strategii rozwoju gminy;	aktualne
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;	aktualne
4) stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;	aktualne
4a) rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych;	aktualne <i>(audyt krajobrazowy dla woj. lubuskiego nie został jeszcze sporządzony)</i>
5) warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia, oraz zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem;	aktualne - <i>nie rozważono dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami</i>
6) zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia;	aktualne
7) potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających w szczególności:	
a) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,	aktualne
b) prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje na obszarach funkcjonalnych w rozumieniu art. 5 pkt 6a ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju,	aktualne
c) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,	aktualne
d) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę;	aktualne
8) stanu prawnego gruntów;	aktualne
9) występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;	aktualne
10) występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych;	aktualne
11) występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla;	aktualne
12) występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych;	aktualne

13) stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami;	aktualne
14) zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych;	aktualne
15) wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.	aktualne
Zgodnie z art. 10 ust. 2 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,	aktualne <i>(audyt krajobrazowy dla woj. lubuskiego nie został jeszcze sporządzony)</i>
b) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy;	w części nieaktualne
2) (uchylony)	-
3) obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk;	aktualne
4) obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;	aktualne
5) kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;	w części nieaktualne
6) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym;	w części nieaktualne
7) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa;	aktualne
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;	aktualne
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;	aktualne
10) kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;	aktualne
11) obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;	aktualne
12) obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;	aktualne

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);	aktualne
14) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji;	aktualne
14a) obszary zdegradowane;	aktualne
15) granice terenu zamkniętego i jego strefy ochronnej, w tym stref ochronnych wynikających z decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa;	aktualne
16) (uchylony)	-
Zgodnie z art. 10 ust. 2a:	
Jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, w studium ustala się ich rozmieszczenie, z wyłączeniem: 1) wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1000 kW zlokalizowanych na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz i nieużytki – w rozumieniu przepisów wydanych na podstawie art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne; 2) urządzeń innych niż wolnostojące. (tj. zamontowanych na budynkach - wg art.2 pkt 20a)	aktualne
Zgodnie z art. 10 ust. 3a:	
Jeżeli na terenie gminy przewiduje się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ² , w studium określa się obszary, na których mogą być one sytuowane.	aktualne

Po uchwaleniu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Koźuchów, ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym została 22-krotnie zmieniona. Kolejne zmiany tej ustawy w większości nie miały bezpośredniego odniesienia do studium, polegały głównie na wprowadzeniu zmian dotyczących spraw technicznych sporządzania dokumentów, z wyjątkiem zmiany upzp z dnia 01-01-2018 r., w której wprowadzono obowiązek uwzględnienia w studium obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. Z uwagi na to, że Gmina Koźuchów nie leży w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, zmiana ta praktycznie nie wpływa na omawiany dokument.

W zmianie z dnia 27-05-2021 r. rozszerzono listę organów uzgadniających studium.

Zmiana upzp z dnia 27-05-2021 r. - ... w art. 11 w pkt 5 w lit. m średnik zastępuje się przecinkiem i dodaje się lit. n i o w brzmieniu:

„n) operatora systemu przesyłowego elektroenergetycznego w zakresie sposobu zagospodarowania gruntów leżących w odległości nie większej niż:

– 40 metrów od osi istniejącej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy górne napięcie tej linii elektroenergetycznej jest równe 220 kV lub większe niż 220 kV,

– 70 metrów od osi istniejącej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy górne napięcie tej linii elektroenergetycznej jest równe 750 kV lub większe niż 750 kV,

o) operatora systemu przesyłowego gazowego w zakresie sposobu zagospodarowania gruntów leżących w odległości nie większej niż:

– 65 metrów od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy mniejszej niż 500 mm lub równej 500 mm,

– 100 metrów od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy większej niż 500 mm;”;

Natomiast w zmianie upzp z dnia 30-10-2021 r. zmieniono parametry urządzeń wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii planowanych do lokalizacji na obszarze gminy, które powinny być ujawnione w studium.

Zmiana upzp z dnia 30-10-2021 r. - ... w art. 2 po pkt 20 dodaje się pkt 20a w brzmieniu:

„20a) „urządzeniach innych niż wolnostojące” – należy przez to rozumieć urządzenia techniczne zamontowane na budynku;”;

2) w art. 10 ust. 2a otrzymuje brzmienie:

„2a. Jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, w studium ustala się ich rozmieszczenie, z wyłączeniem:

1) wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1000 kW zlokalizowanych na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz i nieużytki – w rozumieniu przepisów wydanych na podstawie art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2020 r. poz. 2052 oraz z 2021 r. poz. 922 i 1641);

2) urządzeń innych niż wolnostojące.”

Zmiany te nie powodują nieważności ustaleń studium. Tereny, na których gmina planuje rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, będą wprowadzane do studium jako jego zmiany w konkretnych lokalizacjach.

A zatem studium jest aktualne pod względem zgodności z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym z przepisami art. 10 ust. 1 i 2.

2) Zgodność ustaleń studium z przepisami odrębnymi:

- Akty prawne determinujące zawartość i treść dokumentów planistycznych - m.in.:
 - Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie

zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;

Rozporządzenie to uległo zmianie po uchwaleniu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Kozuchów. Zmiany polegają głównie na wprowadzeniu formy elektronicznej opracowań i dokumentów, co nie ma wpływu na aktualność treści zapisanych w w/w studium.

- Ustawa z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz.U. z 2020 r. poz. 1378);

Ustawa ta ograniczyła możliwość realizacji ustaleń obowiązującego planu, który jest zgodny z ustaleniami studium.

- Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. prawo wodne (t.j. Dz.U. z 2021 poz. 2233 ze zm.);
- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 916);
- Ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. - Prawo geologiczne i górnicze (t.j. Dz.U. z 2022 poz. 1072 ze zm.);
- Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1693 ze zm.);
- Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 840);

- Akty prawne regulujące kompetencje poszczególnych organów w trakcie tworzenia dokumentów planistycznych – np.:
 - Ustawa z dnia 8 marca 1990 o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2022 poz. 559 ze zm.)
- Dodatkowe akty prawne – np.:
 - Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie opracowań ekofizjograficznych (Dz. U. z 2002 r. nr 155 poz. 1298);

Po przeanalizowaniu ustaleń studium pod kątem jego zgodności z przepisami odrębnymi, uwzględniając przy tym kolejne zmiany przepisów stwierdza się, że analizowane Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Kozuchów jest wciąż aktualne pod względem zgodności z większością przepisów odrębnych.

3) Zgodność ustaleń studium z planem zagospodarowania przestrzennego województwa

Dokumentem rzutującym na aktualność Studium jest również plan zagospodarowania przestrzennego województwa przyjęty uchwałą nr XLIV/667/18 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 23 kwietnia 2018 r. w sprawie uchwalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego wraz z planami zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego ośrodka wojewódzkiego Zielona Góra i Gorzów Wlkp. (Dz. Urz. Woj. Lub 2018.1163). Plan ten zastąpił Zmianę Planu zagospodarowania przestrzennego Województwa Lubuskiego” (Dz. Urz. Woj. Lub. z 2012 r. poz. 1533) obowiązującą jeszcze w momencie uchwalania przedmiotowego studium.

Zgodnie z art. 10 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności m. in. z zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych. Zadania takie ujęte są w planie zagospodarowania przestrzennego województwa oraz programach rządowych.

Zapisy odnoszące się do obszaru gminy Kozuchów:

- Propozycja utworzenia parku kulturowego lub pomnika historii dla zespołu urbanistycznego Kozuchowa i lapidarium rzeźby nagrobnej XVI-XVII w.

Inwestycje wynikające z dokumentów przyjętych przez Radę Ministrów lub właściwego ministra:

- Modernizacja połączeń drogi S3 z Nowej Soli przez Kozuchów i Żagań/Szprotawę z autostradami A18/A4
- Budowa drogi ekspresowej S3 na odcinku Gorzów Wielkopolski –Sulechów–Legnica
- Budowa zbiornika retencyjnego Mirocin Górny

Inwestycje wynikające z dokumentów przyjętych przez samorząd województwa lubuskiego:

- Wzmocnienie DW283 wzm. Mirocin Dolny od km 21+040,50 do km 21+800 wraz z budową chodnika
- Przebudowa DW283 wzm. Lasocin na odcinku od km 33+448 do km 36+364
- Przebudowa DW283 relacji Kozuchów–skrzyżowanie z drogą wojewódzką nr 292 na odcinku od km 36+885,00 do km 38+380,00
- Modernizacja DW296 na odc. Stypułów–Żagań (10+500-25+000)
- Budowa obwodnicy Kozuchowa – Etap I –dojazd w kierunku węzła na autostradzie A4 oraz do drogi ekspresowej S3

Rekomendacje (wybór możliwych do ujęcia w zapisach studium):

- Zachowanie integralności obszarów węzłowych i zapewnienie drożności korytarzy wyznaczonych w ramach krajowej sieci ekologicznej, w tym odtworzenie drożności korytarzy ichtiologicznych; kształtowanie systemu przyrodniczego poszczególnych miast i gmin w sposób zapewniający ich spójność i powiązanie z krajową siecią ekologiczną;
- Ochrona ekosystemów mających znaczenie dla zachowania bioróżnorodności, w tym ekosystemów wodnych, bagiennych, leśnych i łąkowych;
- Prowadzenie racjonalnego gospodarowania zasobami złóż kopalin oraz kompleksowego wykorzystania, w tym kopalin towarzyszących;
- Ochrona zasobów wód podziemnych GZWP zgodnie z warunkami określonymi dla ich obszarów ochronnych
- Zwiększanie retencji zlewni – realizacja obiektów małej retencji, poprawa stosunków wodnych na obszarach rolniczych, retencjonowanie wód opadowych;
- Poprawa i ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej
- Rozwój spójnej struktury osadniczej w oparciu o powiązania funkcjonalno-przestrzenne

- Zachowanie i ochrona obiektów zabytkowych: kościół farny oraz pozostałości pałacu w Kożuchowie; kościół oraz dwór w Broniszowie; dawny cmentarz ewangelicki w Kożuchowie; pałace w Drwalewicach i Lasocinie; fortyfikacje w Kożuchowie;
- Objęcie obiektów zabytkowych właściwą ochroną w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego
- Wspieranie tworzenia parków kulturowych, ustanawiania pomników historii - zespół urbanistyczny Kożuchowa
- Zachowanie historycznie ukształtowanych układów urbanistycznych, ruralistycznych i przestrzennych = zespół ruralistyczny – Broniszów
- Poprawa drogowej dostępności komunikacyjnej w zakresie powiązań zewnętrznych i wewnętrznych, w tym budowa i modernizacja sieci dróg krajowych i wojewódzkich
- Poprawa bezpieczeństwa ruchu drogowego, w szczególności poprzez budowę obwodnic i działania mające na celu uspokojenie ruchu
- Rozwój sieci dróg i szlaków rowerowych oraz propagowanie roweru jako środka codziennej komunikacji - Utworzenie szlaku rowerowego w śladzie zamkniętej linii kolejowej nr 371.
- Wyznaczanie obszarów z dopuszczeniem lokalizacji instalacji wykorzystujących odnawialne źródła energii o mocy powyżej 100 kW.

Analizowane studium miasta i gminy Kożuchów zostało wykonane z uwzględnieniem również powyższych wymagań, gdyż zostały one w większości powielone w uchwalonym w dniu 23 kwietnia 2018 r. Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego z wcześniejszej Zmiany Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego z 2012 r. Na tej podstawie stwierdza się, że jest aktualne pod względem zgodności z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego.

4) Zgodność ustaleń studium ze Strategią Rozwoju Gminy Kożuchów

Strategia Rozwoju Gminy jest jednym z najważniejszych dokumentów przygotowywanych przez jednostkę samorządu terytorialnego, który realizuje ustawowy wymóg prowadzenia polityki rozwoju w oparciu o strategiczne planowanie. Strategia Rozwoju Gminy Kożuchów na lata 2012-2022 przyjęta została uchwałą Nr XXXI/146/12 Rady Miejskiej w Kożuchowie z dnia 30 maja 2012 r. Jest to dokument, który określa najważniejsze cele i kierunki rozwoju Gminy na okres 10-letni. Jest podstawą do opracowania innych szczegółowych programów w gminie. Jej założenia uwzględnia się również w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Działania zmierzające do osiągnięcia zamierzonych celów:

- Cel: rozwój infrastruktury i utrzymanie zabytkowego charakteru Gminy Kożuchów.

Działania (wybór):

- przebudowa i modernizacja dróg
- budowa chodników, parkingów, ścieżek rowerowych, pieszych i konnych

- budowa sieci dróg na terenach przeznaczonych na cele mieszkaniowe
- powiększenie terenów inwestycyjnych i mieszkaniowych i ich uzbrojenie
- zwiększenie zasobów mieszkań socjalnych
- rewitalizacja obiektów zabytkowych, terenów powojkowych i innych terenów zdegradowanych
- budowa sal gimnastycznych i pływalni
- budowa i remonty obiektów sportowo-rekreacyjnych, obiektów kultury, sal wiejskich
- zagospodarowanie akwenów wodnych na cele rekreacyjne
- usuwanie barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych

- Cel: polepszenie stanu środowiska naturalnego

Działania (wybór):

- selektywny zbiór odpadów i wspieranie ich sortowania
- unowocześnienie wysypiska odpadów i likwidacja dzikich wysypisk
- likwidacja azbestu z budynków, sieci wodociągowej i kanalizacyjnej
- uporządkowanie gospodarki ściekowej i wód opadowych
- budowa i modernizacja urządzeń wodociągowych i polepszenie jakości wody pitnej
- zastosowanie w obiektach użyteczności publicznej pomp ciepłych, kolektorów słonecznych i gazu ziemnego oraz wspieranie zmian sposobu ogrzewania mieszkań na gazowe
- lokalizacja ferm produkcji zwierzęcej poza zasięgiem oddziaływania odorów na ludność i ograniczanie ich koncentracji
- tworzenie stref ochronnych wód podziemnych
- wspieranie budowy małych akwenów wodnych
- odbudowa systemu melioracji wodnych
- zapobieganie degradacji użytków rolnych
- zakładanie nowych terenów zielonych, parków oraz zalesianie nieużytków i gleb słabej jakości

- Cel: podniesienie jakości i dostępności usług społecznych

Działania (wybór):

- zwiększenie ilości miejsc w przedszkolach miejskich i wspieranie placówek niepublicznych
- zmniejszenie liczebności klas szkolnych
- rozszerzanie oferty wychowania pozaszkolnego
- wspieranie szkolnictwa niepublicznego oraz ponadgimnazjalnego
- opracowanie koncepcji funkcjonowania zespołów szkół i efektywne wykorzystanie obiektów szkolnych po reorganizacji
- powszechny i bezpłatny dostęp do Internetu dla mieszkańców oraz wspieranie kształcenia drogą elektroniczną
- informatyzacja urzędu i jednostek gminy oraz załatwianie spraw drogą elektroniczną

- Cel: zwiększenie aktywności gospodarczej i obywatelskiej mieszkańców

Działania (wybór):

- wspieranie i promowanie organizacji społecznych oraz wykorzystanie ich do promocji gminy, propagowanie wolontariatu
- realizacja części zadań gminy przez sołectwa oraz stowarzyszenia i fundacje
- wspieranie i promocja przedsiębiorczości poprzez ulgi inwestycyjne i zwolnienia podatkowe
- zwiększenie dostępności terenów inwestycyjnych, tworzenie baz danych
- stałe informowanie mieszkańców o działaniach gminy, konsultacje społeczne
- promocja gminy poprzez organizację imprez kulturalnych (turniej rycerski i jarmark)

Powyższe założenia zostały uwzględnione w obowiązującym studium, a zatem stwierdza się, że analizowane studium miasta i gminy Koźuchów jest aktualne pod względem zgodności ze Strategią Rozwoju Gminy Koźuchów.

3. Analiza aktualności ustaleń studium w kontekście zmiany uwarunkowań i zmian zachodzących w zainwestowaniu miasta i gminy

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Koźuchów zostało zatwierdzone uchwałą Rady Miejskiej w Koźuchowie we wrześniu 2017 roku, tak więc od jego zatwierdzenia upłynęło trochę czasu. Wprawdzie przy jego sporządzaniu wzięto pod uwagę bieżące uwarunkowania, jak i trendy rozwojowe Gminy, a także uwzględniono wnioski mieszkańców i organizacji, które wpłynęły przed- i w trakcie sporządzania dokumentu, to jednak w faktycznym zagospodarowaniu terenu gminy Koźuchów wciąż następują zmiany. Zmiany te nie zawsze są zgodne z ustaleniami studium, gdyż dokonywane są na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu bądź decyzjami o lokalizacji inwestycji celu publicznego. Studium nie jest przepisem gminnym, a zatem wydawane decyzje nie mogą się odwoływać do zapisów studium, przez co mogą być wręcz z nimi sprzeczne. Takie zmiany polegają zazwyczaj na tym, że zabudowa, głównie mieszkaniowa jednorodzinna, wychodzi poza tereny przeznaczone pod zabudowę - na tereny rolnicze. Nastąpiły one w kilku miejscach na obszarze gminy, m. in. na obrzeżach Książa Śląskiego, Radwanowa, Podbrzezia Dolnego czy Słociny. Największy napór inwestycji wykraczających poza tereny przeznaczone pod zabudowę występuje wokół Koźuchowa.

Wydano również sporo decyzji na budowę farm fotowoltaicznych, których realizacji można się spodziewać w najbliższym czasie.

W związku z powyższym należy stwierdzić, że ustalenia studium w kontekście zmiany uwarunkowań i zachodzących zmian w zainwestowaniu gminy nie są w pełni aktualne.

III. MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1. Stan planistyczny gminy - postępy w opracowywaniu planów miejscowych

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest podstawowym narzędziem realizacji polityki przestrzennej w gminie. Procedurę jego sporządzania określa ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest najważniejszym aktem regulującym przeznaczenie terenu, sposób jego zagospodarowania i warunki zabudowy. Jako akt prawa miejscowego stanowi bezpośrednią podstawę wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę lub przyjęcia zgłoszenia przez organ administracji architektoniczno-budowlanej.

Gmina Koźuchów posiada obecnie 11 obowiązujących planów miejscowych. Od czasu wejścia w życie nowej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. uchwalono 8 planów, pozostałe 3 plany opracowano zgodnie z ustawą z 1994 roku. Miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego objęty jest obszar o łącznej powierzchni 17,98 km², stanowiący ok. 10,03% terenu gminy Koźuchów.

2. Ocena aktualności obowiązujących planów miejscowych

L.p	Nr i data uchwały	Nazwa planu	Pow. (ha)	Opis
001	VIII/52/99 1999-03-12	zmiana nr I miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Koźuchowa	34,9	Zmiana planu obejmuje 23 tereny położone w różnych częściach miasta. Zmiana planu wynika z konkretnych wniosków przyszłych inwestorów i dotyczy przeznaczenia terenów na następujące cele: <ul style="list-style-type: none">• produkcyjno-techniczne;• rolnicze z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;• zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;• obsługi istniejącego cmentarza;• infrastruktury sanitarnej;• zalesień;• zieleni urządzonej i rekreacji. Ustalenia zmiany planu pozostają nadal aktualne i są zgodne z ustaleniami studium
002	VIII/53/99 1999-03-12	zmiana nr I miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Koźuchów.	30	Zmiana planu obejmuje wyodrębnione tereny położone w różnych częściach gminy. Zmiana planu wynika z konkretnych wniosków przyszłych inwestorów i dotyczy przeznaczenia terenów na następujące cele: <ul style="list-style-type: none">• produkcyjno-techniczne;• rolnicze z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub letniskowej;• użytki rolne i uprawy ogrodnicze z dopuszczeniem lokalizacji budynków;• zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oraz z

				<p>rzemiosłem;</p> <ul style="list-style-type: none"> • zabudowy wielorodzinnej; • terenu górniczego wydobycia gazu ziemnego (m. Studzieniec); • odcinek drogi Koźuchów-Drwalewice-Lasocin; • lokalizacji stacji i linii elektroenergetycznych; • zalesień. <p><u>Nieaktualny</u> jest zapis w m. Studzieniec dotyczący terenu górniczego, który został zniesiony. Pozostałe ustalenia zmiany planu pozostają nadal aktualne i są zgodne z ustaleniami studium.</p>
003	XXIII/158/2000 2000-12-26	zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Koźuchowa obejmującej teren położony w Koźuchowie przy drodze do Sokołowa	2,1	Zmiana planu obejmuje działkę nr ewid. 325 w m. Koźuchów. Zmiana planu wynika z konkretnego wniosku inwestora i dotyczy przeznaczenia terenu na cele produkcyjno-techniczne. Ustalenia zmiany planu pozostają nadal aktualne i są zgodne z ustaleniami studium.
004	XXVIII/220/05 2005-06-30	miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w granicach miasta Koźuchowa	20	<p>Plany obejmują następujące obszary:</p> <p>Nr 1 – działki nr ewid. 2/1 do 2/33 przy ul. J. Kraszewskiego i Koszarowej</p> <p>Nr 2 – działka nr ewid. 19 przy ul. Żagańskiej</p> <p>Nr 3 – działka nr ewid. 647/1 przy ul. Moniuszki</p> <p>Nr 4 – działki nr ewid. 2/3, 2/6, 2/8 przy ul. Kolonia Zielonogórska</p> <p>Nr 5 – działki nr ewid. 8/2 do 8/13 przy ul. Krótkiej.</p> <p>Plany obejmują wyodrębnione tereny położone w różnych częściach miasta. Plany wynikają z wniosków inwestorów i dotyczą przeznaczenia terenów na funkcję:</p> <ul style="list-style-type: none"> • mieszkaniową; • usługową; • administracyjną; • produkcyjno-techniczną; • obsługi pojazdów samochodowych. <p>Ustalenia planów pozostają nadal aktualne i są zgodne z ustaleniami studium.</p>
005	XXVIII/221/05 2005-06-30	miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w granicach miasta Koźuchowa oraz wsi: Cisów, Drwalewice, Książ Śląski, Mirocin Dolny, Mirocin Górny, Podbrzezie Dolne, Solniki i Stypułów	84,3	<p>Plany wynikają z wniosków inwestorów i dotyczą przeznaczenia terenów na funkcję:</p> <ul style="list-style-type: none"> • mieszkaniową; • usługową; • administracyjną; • produkcyjno-techniczną; • obsługi pojazdów samochodowych • gospodarstwa wielofunkcyjnego • sportu i rekreacji <p>Ustalenia planów pozostają nadal aktualne i są zgodne z ustaleniami studium.</p>
006	XXVIII/222/05 2005-06-30	miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w granicach wsi: Podbrzezie Dolne, Bulin, Książ Śląski, Cisów, Radywanów I Słocina	58,6	Ustalenia planów pozostają nadal aktualne i są zgodne z ustaleniami studium.

007	XLIV/331/06 2006-06-28	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w gminie Koźuchów w zakresie inwestycji celu publicznego trasy przebiegu gazociągu wysokiego i średniego ciśnienia	41	Teren po wschodniej stronie ul. Zielonogórskiej przeznaczono na funkcję: <ul style="list-style-type: none"> • mieszkaniową; • usługową; • zieleni publicznej; • zieleni izolacyjnej; • infrastruktury technicznej i komunikacji Ustalenia planu pozostają nadal aktualne i są zgodne z ustaleniami studium.
008	XLVI/292/09 2009-08-28	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Koźuchów obejmującego teren w obrębie 1, w rejonie ulicy Zielonogórskiej	13,1	Ustalenia planu są wprawdzie aktualne i są zgodne z ustaleniami studium, jednak plan w żadnym stopniu nie jest realizowany.
009	XXVI/118/12 2012-02-29	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Koźuchów w obrębach Stypułów i Cisów	554,5	Tereny objęte planem przeznaczono pod lokalizację elektrowni wiatrowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz uprawy rolne i leśne. Ustalenia planu pozostają nadal aktualne i są zgodne z ustaleniami studium, chociaż możliwości jego realizacji zostały częściowo ograniczone przez przepisy odrębne - tzw. "ustawa wiatrakowa".
010	XXXVI/184/12 2012-09-26	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenu wsi Radwanów w gminie Koźuchów.	181,5	Tereny objęte planem przeznaczono pod lokalizację elektrowni wiatrowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz uprawy rolne i leśne. Ustalenia planu pozostają nadal aktualne i są zgodne z ustaleniami studium, chociaż możliwości jego realizacji zostały częściowo ograniczone przez przepisy odrębne - tzw. "ustawa wiatrakowa".
011	XXV/225/20 2020-08-27	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Koźuchów, obejmującego tereny położone w obrębie Radwanów	55,7	Tereny objęte planem przeznaczono pod lokalizację strzelnicy. Ustalenia planu pozostają nadal aktualne i są zgodne z ustaleniami studium.

Jak wynika z przeprowadzonej analizy zmian w zagospodarowaniu terenów, inwestycje zapisane w większości planów miejscowych, w większym lub mniejszym stopniu, są realizowane. Wyjątkiem jest plan przy ul. Zielonogórskiej, który nie jest realizowany, a także zablokowane przepisami "ustawy wiatrakowej" plany pod realizację elektrowni wiatrowych. Plany dotyczące inwestycji infrastrukturalnych (sieci gazowe, linie elektroenergetyczne) są zrealizowane w całości.

Jest faktem, że, im wcześniej uchwalony był plan miejscowy, tym jego zgodność z wymogami aktualnie obowiązującej ustawy jest mniejsza. Wynika to z kilkudziesięciokrotnie wprowadzanych zmian do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Plany sprzed 2003 r. nie spełniają wymogów art. 15 upzp. Nie mniej jednak, przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów są w w/w opracowaniach sformułowane czytelnie i pozostają wciąż aktualne.

Wszystkie plany spełniają wymagania art.16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

IV. ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU

1. Analiza rejestrów decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz decyzji celu publicznego

Zgodnie z art. 4 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobu zagospodarowania terenu i warunki zabudowy ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy lub decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego.

W poniższej tabeli pokazano ilość wydanych decyzji o warunkach zabudowy (WZ) oraz decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego (WZ) w poszczególnych obrębach gminy w okresie od stycznia 2018 r. do września 2022 r.

decyzja obręb	WZ	CP
Koźuchów	176	30
Bielice	1	1
Broniszów	28	2
Cisów	4	1
Czciradz	19	4
Drwalewice	7	1
Dziadoszyce	2	-
Książ Śląski	50	6
Lasocin	3	-
Mirocin Dolny	32	4
Mirocin Średni	16	4
Mirocin Górny	29	7
Podbrzezie Dolne	122	23
Podbrzezie Górne	34	5
Radwanów	23	6
Słocina	11	3
Sokołów	15	1
Solniki	4	-
Stypułów	22	4
Studzieniec	43	1
razem	641	103

W tym okresie wydano łącznie 641 decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz 103 decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego. Oprócz tego wydano 30 decyzji odmownych.

Z analizy ilości wydawanych decyzji w poszczególnych miejscowościach wynika, że największy ruch inwestycyjny widoczny jest w Koźuchowie i przylegającym Podbrzeziu

Dolnym. Ilość ta stanowi 46,5% wydanych decyzji. Tam również następują największe zmiany w zagospodarowaniu terenu.

Znaczną ilość decyzji wydano również w miejscowościach: Książ Śląski - 7,8%, Studzieniec - 6,7%, Podbrzezie Górne - 5,3%, Mirocin Dolny - 5% i Mirocin Górny - 4,5%, Broniszów - 4,4%. Radwanów - 3,6%, Stypułów - 3,4%, Czciradz - 3%. W pozostałych miejscowościach ruch inwestycyjny jest niewielki.

Decyzje o warunkach zabudowy dotyczyły głównie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy przemysłowej, w której przeważa budowa farm fotowoltaicznych. Najwięcej decyzji wydano na budowę, ale również przebudowę czy zmianę sposobu użytkowania budynków z przeznaczeniem na dom mieszkalny. Ponadto inwestycje polegały na rozbudowie, przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania obiektów istniejących na inne cele. Decyzje dotyczące nowej zabudowy wydawane były w sąsiedztwie zabudowy istniejącej na zasadzie „dobrego sąsiedztwa”.

W drugiej połowie rozpatrywanego okresu przeważać zaczęły decyzje dotyczące budowy kilku budynków na działce pozwalające na podziały terenów.

Decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego (CP) dotyczyły głównie inwestycji infrastrukturalnych, tj. budowy linii elektroenergetycznych oświetlenia drogowego, sieci wodociągowej czy gazowej. Pozostałe decyzje CP dotyczyły pojedynczych inwestycji służących ogółowi społeczeństwa. Najwięcej decyzji celu publicznego wydano w Koźuchowie i Podbrzeziu Dolnym - w sumie stanowiących 51,5% wszystkich pozytywnych decyzji CP.

2. Analiza wniosków o zmianę studium, sporządzenie lub zmianę planów miejscowych

- Wniosek dotyczący zmiany przeznaczenia terenu rolnego na mieszkaniowy w obowiązującym planie uchwalonym uchwałą Rady Miasta i Gminy w Koźuchowie nr VIII/52/99 z dnia 12 marca 1999 roku (Dz. U. Woj. Lub. nr 18, poz. 101, 1 lipca 1999 r.) - *ustalenie nowego przeznaczenia terenu wymaga sporządzenia zmiany studium i zmiany planu.*
- Zmiana planu miejscowego dla działki nr ewid. 984/1 w Koźuchowie z przeznaczeniem na budowę wielu budynków mieszkalnych - *brak działki (podzielona na dwie)*
- Zmiana planu miejscowego dla działki nr ewid. 518 obręb Podbrzezie Dolne (f. przemysłowa) z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną - *ustalenie nowego przeznaczenia terenu wymaga sporządzenia zmiany studium i zmiany planu.*
- Zmiana planu miejscowego i studium dla działki nr ewid. 43/3 obręb Sokołów z wnioskowanym przeznaczeniem pod tereny produkcji energii z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW w formie elektrowni fotowoltaicznej - *możliwa jest zmiana studium na terenach nie objętych planem i sporządzenie tam planu miejscowego z żądaną funkcją. Na terenach objętych obowiązującym planem ustalone są cele publiczne, więc zmiana planu miejscowego nie jest możliwa.*
- Zmiana studium na działkach nr ewid. 1/5, 1/7, 1/9, 4/32, 13, 18, 186/1, 189, 195, 196,

- 200/1, 21, 22 obręb Radwanów z przeznaczeniem pod farmę fotowoltaiczną - *ustalenie nowego przeznaczenia na działkach 13, 18, 186/1, 189, 195, 196, 200/1, 21, 22 obręb Radwanów wymaga sporządzenia zmiany studium i zmiany planu. Na działkach 1/5, 1/7, 1/9, 4/32, w przypadku, gdy nie ma terenów rolnych klasy I-III, można wydać decyzję WZ.*
- Zmienić przeznaczenie działek nr ewid. 90/1, 105/3 obręb Drwalewice w planie miejscowym - *ustalenie nowego przeznaczenia terenu wymaga sporządzenia zmiany studium oraz planu miejscowego*
 - Zmienić w planie miejscowym przeznaczenie działki nr ewid. 106 obręb Studzieniec na działki mieszkaniowe - *ustalenie nowego przeznaczenia terenu wymaga sporządzenia zmiany studium oraz planu miejscowego*
 - Zmienić w planie miejscowym przeznaczenie działki nr ewid. 2/91 obręb 3 Kożuchów na mieszkalno-usługowe - *ustalenie nowego przeznaczenia terenu wymaga sporządzenia zmiany studium i zmiany planu*
 - Zmiana planu miejscowego dla działek nr ewid. 101/3, 111/3 obręb Stypułów, dz. nr ewid. 12/3 obręb Stypułów - z przeznaczeniem pod farmę fotowoltaiczną - *ustalenie nowego przeznaczenia działek 101/3, 111/3 wymaga sporządzenia zmiany studium i zmiany planu, na działce 12/3, w przypadku, gdy nie ma terenów rolnych klasy I-III, można wydać decyzję WZ.*

Zgodnie z zapisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym kształtowanie polityki przestrzennej należy do kompetencji gminy, a zatem gmina może, ale nie musi realizować żądań wyrażonych w złożonych wnioskach.

W niektórych przypadkach zmianę przeznaczenia terenów można rozpatrzyć w postępowaniu o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, pod warunkiem sąsiedztwa zabudowy o podobnych parametrach i funkcjach oraz pod warunkiem spełnienia pozostałych wymagań zapisanych w ustawie.

V. RAMOWY PROGRAM SPORZĄDZANIA PLANÓW MIEJSCOWYCH

Według obowiązujących przepisów na obszarze gminy Koźuchów nie występują obszary, dla których wymagane jest sporządzenie planów miejscowych. Wyznaczanie obszarów do objęcia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego wynikać będzie z konieczności uporządkowania zabudowy i zagospodarowania terenów. Wskazane byłoby objąć planami tereny wyłączone spod zabudowy w celu zahamowania procesu „rozlewania się” zabudowy w coraz odleglejsze rejony pozbawione infrastruktury technicznej jak i drogowej. Równocześnie należałoby sporządzić plany na terenach już podzielonych na działki budowlane (na podstawie decyzji o warunkach zabudowy), a jeszcze nie zabudowanych. Tereny te są dzielone na działki w sposób przypadkowy, nie dający gwarancji prawidłowego funkcjonowania zespołów przyszłej zabudowy (zbyt wąskie i często niepotrzebnie powielane drogi, nie tworzące spójnego układu komunikacyjnego lub powodowanie zbyt wydłużonych dojazdów, zbyt rozległe działki przeznaczone pod zabudowę, powodujące ubywanie wartościowych terenów rolnych). Zmiany obowiązujących planów wykonywane będą w przypadkach koniecznych, np. na uzasadniony wniosek właściciela terenu lub z potrzeby przeznaczenia terenów na inne funkcje.

VI. PODSUMOWANIE

Analizowane Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Kożuchów podlegające ocenie aktualności zostało sporządzone pod rządami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 ze zm.). Pod względem zgodności z wymogami tej ustawy, w tym z przepisami art. 10 ust. 1 i 2, jest aktualne. Późniejsze zmiany ustawy nie powodują nieważności ustaleń studium.

Analizowane Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Kożuchów jest wciąż aktualne pod względem zgodności z większością przepisów odrębnych. Uwzględnia również wymagania Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego.

Studium powoli dezaktualizuje się pod kątem uwarunkowań i zachodzących zmian w zainwestowaniu gminy.

Zgodność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z wymogami aktualnie obowiązującej ustawy jest różna, w zależności od czasu uchwalenia danego planu. Plany sprzed 2003 r. nie spełniają wymogów art. 15 upzp. Nie mniej jednak, przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów są w w/w opracowaniach sformułowane czytelnie i pozostają wciąż aktualne. Wszystkie plany spełniają wymagania art.16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Uzasadnienie

Celem uchwały jest realizacja art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.), w myśl którego w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych Burmistrz dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzaniu w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1-3 i art. 67 oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.

W związku z powyższym Burmistrz, zgodnie z art. 32 ust. 2, co najmniej raz w czasie kadencji rady przekazuje Radzie Miejskiej wyniki analiz, po uzyskaniu opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, w celu podjęcia przez Radę Miejską uchwały w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, a przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub w części podejmuje działania zmierzające do ich zmiany.

Przy podejmowaniu uchwały, o której mowa w ust. 2, rada gminy bierze pod uwagę w szczególności zgodność studium albo planu miejscowego z wymogami wynikającymi z przepisów art. 10 ust. 1 i 2, art. 15 oraz art. 16 ust.1. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.)

Burmistrz Koźuchowa przeprowadził wymagane ustawą analizy i czynności dotyczące oceny aktualności studium i planów miejscowych, jak też wykonał stosowne opracowanie, które zostało pozytywnie zaopiniowane przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną.

Wobec powyższego istnieją podstawy formalno-prawne do przyjęcia przedłożonego projektu uchwały.