

**UCHWAŁA NR LX/494/18
RADY MIEJSKIEJ W KOŻUCHOWIE**

z dnia 27 września 2018 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 2018 r., poz. 994 ze zm.¹⁾) 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 2017 r., poz. 1073 ze zm.²⁾), uchwala się, co następuje:

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

§ 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 Koźuchów, wymienionych w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały, z wyjątkiem zapisów zmiany Nr 1 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonej uchwałą Nr X/40/89 Rady Narodowej Miasta i Gminy Koźuchów z dnia 7 listopada 1989 r. (Dz. U. Województwa Zielonogórskiego. Nr 17, poz. 334 z 1989 r.) uchwalonej przez Radę Miasta i Gminy Koźuchów 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 Koźuchowa.

¹⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2018 r., poz. 1000, poz. 1349, poz. 1432.

²⁾Zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy została ogłoszona w Dz. U. z 2017 r., poz. 1496, poz. 1544, poz. 1566.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Ireneusz Drzewiecki

Załącznik
Do Uchwały Nr LX/494/18
Rady Miejskiej w Koźuchowie
z dnia 27 września 2018 roku

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



Koźuchów, wrzesień 2018

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 2017 r., poz. 1073 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.

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 oraz jego zmian i 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 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 2017 r., poz. 1073 ze zm.).

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.).

Ustawa z dnia 27 marca 2003 roku wprowadzając nowelizację zasad współistnienia Studium i planów miejscowych (zgodność zapisów planów miejscowych z ustaleniami Studium) wprowadziła również inne, niż w ustawie z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym, wymogi dotyczące sporządzenia

Studium, m.in.:

- uwzględniania uwarunkowań wynikających z:
 - stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony;
 - stanu zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
 - rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych;
 - zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia;
 - potrzeb i możliwości rozwoju gminy uwzględniających m.in. analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, prognozy demograficzne, możliwości finansowe gminy, bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę;
 - występowania: obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych, udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych, udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla, terenów górniczych,
 - stanu systemu komunikacji i infrastruktury technicznej
 - wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.

- określenia w szczególności:
 - kierunków zmian w strukturze przestrzennego gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikających z audytu krajobrazowego oraz kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów – uwzględniając bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę;
 - wielkości i jakości zasobów wodnych oraz przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego;
 - stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
 - obszary, dla których obowiązkowe jest, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej;
 - obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;
 - obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;
 - obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej;
 - obszary wymagające przekształceń, rekultywacji lub remediacji;
 - obszary zdegradowane;
 - granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych;
 - obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie;
 - rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych;

Analizowane studium miasta i gminy Koźuchów zostało wykonane z uwzględnieniem również powyższych wymagań. Na tej podstawie stwierdza się, że jest aktualne pod względem zgodności z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2) zgodność ustaleń studium z przepisami odrębnymi:

- Akty prawne determinujące zawartość i treść dokumentów planistycznych - m.in.:
 - Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004 r. nr 118 poz. 1233);
 - Ustawa z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz.U. z 2016 r. poz. 961 ze zm.);
 - Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. prawo wodne (Dz.U. 2017 poz. 1566 ze zm.);

- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 142 ze zm.);
- Ustawa z dnia 4 lutego 1994 r. - prawo geologiczne i górnictwo (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 2126 ze zm.);
- Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j.Dz. U. z 2017 r. poz. 2222 ze zm.);
- Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j.Dz. U. z 2017 r. poz. 2187 ze zm.);

- 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. z 2018 r. poz. 994 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 miasta i gminy Koźuchów jest wciąż aktualne pod względem zgodności z przepisami odrębnymi;

3) Plan zagospodarowania przestrzennego województwa lubuskiego

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa lubuskiego przyjęty został 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.

Zapisy odnoszące się do obszaru gminy Koźuchów:

- Propozycja utworzenia parku kulturowego lub pomnika historii dla zespół urbanistycznego Koźuchowa 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 Koźuchów 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 w m. Mirocin Dolny od km 21+040,50 do km 21+800 wraz z budową chodnika
- Przebudowa DW283 w m. Lasocin na odcinku od km 33+448 do km 36+364
- Przebudowa DW283 relacji Koźuchów–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 Koźuchowa – 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 Koźuchowie; kościół oraz dwór w Broniszowie; dawny cmentarz ewangelicki w Koźuchowie; pałace w Drwalewiczach i Lasocinie; fortyfikacje w Koźuchowie;
- Objęcie obiektów zabytkowych właściwą ochroną w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego
- Wspieranie tworzenia parków kulturowych, ustanawiania pomników historii - zespół urbanistyczny Koźuchowa
- 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.

4) Strategia Rozwoju Gminy Koźuchów, dokumenty programowe miasta

Strategia Rozwoju Gminy Koźuchów na lata 2012-2022 przyjęta została uchwałą Nr XXXI/146/12 Rady Miejskiej w Koźuchowie z dnia 30 maja 2012 r. Jest to dokument, który określa najważniejsze cele i kierunki rozwoju Gminy na okres 10-letni. Będzie 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 Koźuchów.

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 powojennych 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)

3. Analiza aktualności ustaleń studium w kontekście zmiany uwarunkowań i zachodzących zmian 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 jest dokumentem sporządzonym niedawno. Przy jego sporządzaniu wzięto pod uwagę bieżące uwarunkowania, jak i trendy

rozwojowe gminy. Uwzględniono również wnioski mieszkańców i organizacji, które wpłynęły przed- i w trakcie sporządzania dokumentu.

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

4. Realizacja polityki przestrzennej miasta i gminy

Polityka przestrzenna miasta i gminy Koźuchów zapisana jest w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Narzędziem realizacji tej polityki są plany miejscowe będące aktami prawa miejscowego. Jak wspomniano niżej, na terenie miasta i gminy Koźuchów obowiązuje 10 planów miejscowych. Jednak stopień pokrycia terenu planami jest minimalny. Analizując w terenie realizację zapisów obowiązujących planów, stwierdza się, że jedynie plany sprzed roku 2003 są w dużej mierze zrealizowane. Natomiast na terenach objętych planami wykonanymi na podstawie ustawy z 2003 roku ruch inwestycyjny jest mniejszy lub żaden.. Większość inwestycji realizowana jest na terenach nie objętych planami, na podstawie wydawanych decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego.

5. Aktualność studium – podsumowanie

Analizowane studium miasta i gminy Koźuchów zostało wykonane z uwzględnieniem wymagań art. 87 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. Na tej podstawie stwierdza się, że jest aktualne pod względem zgodności z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Studium uwzględnia aktualnie obowiązujące przepisy odrębne ze wszystkimi ich zmianami. W zapisach studium uwzględniono również zalecenia i wytyczne z Planu zagospodarowania przestrzennego województwa lubuskiego jak również ze Strategii rozwoju gminy Koźuchów. Zatem również i w kontekście przepisów odrębnych, ustaleń dokumentów zewnętrznych oraz strategicznych gminy Koźuchów studium jest wciąż aktualne.

Przy sporządzaniu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Koźuchów wzięto pod uwagę bieżące uwarunkowania, jak i trendy rozwojowe gminy. Uwzględniono również wnioski mieszkańców i organizacji, które wpłynęły przed- i w trakcie sporządzania dokumentu. Na tej podstawie stwierdza się, że studium jest aktualne pod kątem uwarunkowań i zachodzących zmian w zainwestowaniu gminy.

III. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

1. Stan planistyczny miasta - postępy w opracowywaniu planów miejscowych

Gmina Koźuchów posiada obecnie 10 obowiązujących planów miejscowych. Od czasu wejścia w życie nowej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. uchwalono 7 planów, pozostałe 3 plany opracowano zgodnie z ustawą z 1994 roku.

2. Ocena aktualności obowiązujących planów miejscowych

1) Zmiana Nr 1 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Koźuchów

Zmiana Nr 1 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Nr VII/33/85 RNM i G Koźuchów z dnia 26 czerwca 1985 roku (Dz. Urz. Woj. Ziel. Nr 1, poz. 38 z 1986 r.) zaktualizowanego

uchwałą Nr IV/21/94 Rady Miasta i Gminy w Kożuchowie z dnia 25 listopada 1994r (Dz. U. Woj. Ziel. Nr 16, poz. 124 z 1994 r.) została uchwalona przez Radę Miasta i Gminy w Kożuchowie uchwałą Nr VIII/52/99 z dnia 12 marca 1999 r. (Dz. U. Woj. Lub. Nr 18, poz. 101 z dnia 1 lipca 1999r.) opublikowaną w Dz. U. Woj. Lubuskiego Nr 18, poz. 101 z dnia 1 lipca 1999 r.

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:

- 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.

2) Zmiana Nr 1 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kożuchów

Zmiana Nr 1 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Nr X/40/89 RNM i G Kożuchów z dnia 7 listopada 1989 r. (Dz. U. Woj. Ziel. Nr 17, poz. 334 z 1989 r.) uchwalona została przez Radę Miasta i Gminy Kożuchów uchwałą Nr VIII /53/99 z dnia 12 marca 1999 r. opublikowaną w Dz. U. Woj. Lubuskiego Nr 18 poz. 102 z dnia 1 lipca 1999 r.

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:

- 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 rzemiosłem;
- zabudowy wielorodzinnej;
- terenu górniczego wydobywania gazu ziemnego (m. Studzieniec);
- odcinek drogi Kożuchów-Drwałewice-Lasocin;
- lokalizacji stacji i linii elektroenergetycznych;
- zalesień.

Nieaktualny jest zapis w m. Studzieniec dotyczący terenu górniczego, który został zniesiony. Pozostałe ustalenia zmiany planu pozostają nadal aktualne i są zgodne z ustaleniami studium.

3) Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego m. Kożuchów

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Nr VII/33/85 RNM i G Kożuchów z dnia 26 czerwca 1985 r. (Dz. U. Woj. Ziel. Nr 1 poz. 38 z 1986 r.) zaktualizowanego uchwałą Nr IV/21/94 RM i G w Kożuchowie z dnia 25 listopada 1994 r. (Dz. U. Woj. Ziel. Nr 16 poz. 124 z 1994 r.) z wprowadzoną zmianą zatwierdzoną uchwałą Nr VII/52/99 RM i G w Kożuchowie z dnia 12 marca 1999 r. (Dz. U. Woj. Lubuskiego Nr 18 poz. 101 z 1999 r.). Zmiana planu uchwalona została uchwałą Nr XXIII/158/2000 r. opublikowaną w Dz. U. Woj. Lubuskiego Nr 35 poz. 427 z dnia 19 grudnia 2000 r.

Zmiana planu obejmuje działkę nr ewid. 325 w m. Kożuchów. 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.

4) Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego – m. Kożuchów

Plany uchwalone zostały uchwałą Nr XXVIII/220/05 Rady Miejskiej w Koźuchowie z dnia 30 czerwca 2005 r. opublikowaną w Dz.U. Woj. Lubuskiego Nr 58, poz. 1184 z dnia 9 września 2005 r.

Plany obejmują następujące obszary:

Nr 1 – działki nr ewid. 2/1 do 2/33 przy ul. J. Kraszewskiego i Koszarowej

Nr 2 – działka nr ewid. 19 przy ul. Żagańskiej

Nr 3 – działka nr ewid. 647/1 przy ul. Moniuszki

Nr 4 – działki nr ewid. 2/3, 2/6, 2/8 przy ul. Kolonia Zielonogórska

Nr 5 – działki nr ewid. 8/2 do 8/13 przy ul. Krótkiej.

Plany obejmują wyodrębnione tereny położone w różnych częściach miasta. Plany wynikają z wniosków inwestorów i dotyczą przeznaczenia terenów na funkcję:

- mieszkaniową;
- usługową;
- administracyjną;
- produkcyjno-techniczną;
- obsługi pojazdów samochodowych.

Ustalenia planów pozostają nadal aktualne i są zgodne z ustaleniami studium.

5) Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego – gmina Koźuchów

Plany uchwalone zostały uchwałą Nr XXVIII/222/05 Rady Miejskiej w Koźuchowie z dnia 30 czerwca 2005 roku i opublikowane w Dz. U. Woj. Lubuskiego Nr 59, poz. 1199 z dnia 12 września 2005 r.

Obejmują następujące obszary:

Podbrzezie Dolne - obszary nr 1, 2, 3 i 4

Bulin – obszar nr 5

Książ Śląski – obszary nr 6,7, 8 i 9

Cisów – obszar nr 10

Radwanów – obszar nr 11

Słocina – obszar nr 12

Plany wynikają z wniosków inwestorów i dotyczą przeznaczenia terenów na funkcję:

- mieszkaniową;
- usługową;
- administracyjną;
- produkcyjno-techniczną;
- obsługi pojazdów samochodowych
- gospodarstwa wielofunkcyjnego
- sportu i rekreacji

Ustalenia planów pozostają nadal aktualne i są zgodne z ustaleniami studium.

6) Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obszarów przeznaczonych na cele gospodarki leśnej

Plany uchwalone zostały uchwałą Nr XXVIII/221/05 Rady Miejskiej w Koźuchowie z dnia 30 czerwca 2005 r. i opublikowane w Dz.U. Woj. Lub. Nr 59 poz. 1198 z dnia 12 września 2005 r.

Obejmują następujące obszary:

Koźuchów – obszar nr 1

Cisów – obszar nr 2

Drwalewice – obszar nr 3

Książ Śląski – obszar nr 4

- Mirocin Dolny – obszar nr 5
- Mirocin Górny – obszar nr 6
- Mirocin Górny – obszar nr 7
- Podbrzezie Dolne – obszar nr 8
- Solniki – obszar nr 9
- Stypułów – obszar nr 10

Ustalenia planów pozostają nadal aktualne i są zgodne z ustaleniami studium.

7) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Koźuchów obręb 1 w rejonie ul. Zielonogórskiej

Plan uchwalony został uchwałą Nr XLVI/292/09 Rady Miejskiej w Koźuchowie z dnia 28 sierpnia 2009 r. opublikowaną w Dz.U. Woj. Lubuskiego Nr 120 poz. 1567 z dnia 6 listopada 2009 r.

Teren po wschodniej stronie ul. Zielonogórskiej przeznaczono na funkcję:

- mieszkaniową;
- usługową;
- zieleni publicznej;
- zieleni izolacyjnej;
- infrastruktury technicznej i komunikacji

Ustalenia planu pozostają nadal aktualne i są zgodne z ustaleniami studium.

8) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu przebiegu gazociągu wysokiego i średniego ciśnienia

Plan zatwierdzony został uchwałą Nr XLIV/331/06 Rady Miejskiej w Koźuchowie z dnia 28 września 2006 r. i opublikowaną w Dz. U. Woj. Lubuskiego Nr 117, poz. 2168 z dnia 20 grudnia 2006 r.

Ustalenia planu pozostają nadal aktualne i są zgodne z ustaleniami studium.

9) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Koźuchów w obrębach Stypułów i Cisów

Plan uchwalony został uchwałą Nr XXVI/118/12 Rady Miejskiej w Koźuchowie z dnia 29 lutego 2012 r.

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.

10) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenu wsi Radwanów w gminie Koźuchów

Plan uchwalony został uchwałą Nr XXXVI/184/12 Rady Miejskiej w Koźuchowie opublikowaną w Dz. U. Woj. Lubuskiego z 2012 roku, poz. 2072 z dnia 8 listopada 2012 r. 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.

IV. Analiza zmian w zagospodarowaniu

1) analiza rejestrów decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu

Ilość wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego w poszczególnych miejscowościach gminy w latach 2013-2017:

Kożuchów	217
Broniszów	20
Bulin	0
Cisów	7
Czciradz	11
Drwalewice	10
Dziadoszyce	2
Kierzkowice	0
Książ Śląski	37
Lasocin	7
Bielice	1
Mirocin Dolny	23
Mirocin Średni	9
Mirocin Górny	30
Podbrzezie Dolne	75
Podbrzezie Górne	16
Radwanów	20
Słocina	10
Sokołów	11
Solniki	7
Stypułów	39
Studzieniec	31
Zawada	0
razem	583

W latach 2013-2017 wydano łącznie 583 decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego. Z analizy ilości wydawanych decyzji w poszczególnych miejscowościach wynika, że największy ruch inwestycyjny widoczny jest w Kożuchowie i przylegającym Podbrzeziu Dolnym. Ilość ta stanowi połowę wydanych decyzji. Tam również następują największe zmiany w zagospodarowaniu terenu.

Znaczną ilość decyzji wydano również w miejscowościach: Stypułów, Książ Śląski, Studzieniec, Mirocin Górny i Dolny, Radwanów, Broniszów, Podbrzezie Górne. W pozostałych miejscowościach ruch inwestycyjny jest niewielki.

Decyzje o warunkach zabudowy dotyczyły głównie zabudowy mieszkaniowej, usługowej i, w niewielkim stopniu, przemysłowej. Najwięcej decyzji wydano na budowę domów jednorodzinnych. Ponadto inwestycje polegały na rozbudowie, przebudowie, zmianie konstrukcji dachu oraz zmianie sposobu użytkowania obiektów istniejących na inne cele. Decyzje dotyczące nowej zabudowy wydawane były w sąsiedztwie zabudowy istniejącej na zasadzie „dobrego sąsiedztwa”. Pozostałe decyzje dotyczyły też zalesień, budowy krótkich odcinków wodociągów i linii elektroenergetycznych, przydomowych oczyszczalni ścieków itp.

Decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego dotyczyły głównie inwestycji infrastrukturalnych (sieci wodociągowo-kanalizacyjne, gazowe, elektroenergetyczne), budowy boisk oraz pojedyncze inwestycje służące ogólni społeczności.

2) analiza wniosków o zmianę studium, sporządzenie lub zmianę planów miejscowych

Wykaz wniosków dotyczących zmiany studium i sporządzenia planów miejscowych, które wpłynęły w okresie od stycznia 2006 r. do listopada 2016 r. – po tym terminie nie wpłynęły już żadne wnioski.

- Zmiana studium i opracowanie planu dla działki rolnej nr ewd. 22/2 w Podbrzeziu Górnym pod zabudowę mieszkaniową

- Zmiana studium dla działki rolnej nr 264/4 w Mirocinie Dolnym pod zalesienie
- Zmiana studium dla działek rolnych nr ewid. 784/1 i 789/2 w Podbrzeziu Dolnym pod zalesienie
- Zmiana studium dla działek rolnych nr ewid. 302/2, 302/3, 316, 318 w Słocinie pod zalesienie
- Sporządzenie planu miejscowego i zmiana studium dla działki rolnej nr 925 w Podbrzeziu Dolnym pod zabudowę mieszkaniową
- Sporządzenie planu miejscowego i zmiana studium dla działek nr ewid. 254/3, 254/1, 253/2, 252, 251, 250/2, 250/1, 440/2, 440/1, 441, 442, 446/2, 447/2, 454/1, 258/1, 257/4, 276/1, 259/4 położonych na terenie obszaru górniczego – pod zabudowę siedliskową
- Sporządzenie planu miejscowego dla działek nr ewid. 114/1, 129/3, 129/4, 129/5 obręb Książ Śląski z przeznaczeniem pod zabudowę jednorodziną
- Sporządzenie planu miejscowego dla działek nr ewid. 258/23, 258/24 obręb Książ Śląski z przeznaczeniem pod zabudowę jednorodziną
- Sporządzenie planu miejscowego dla działki nr ewid. 648 obręb 2 Kożuchów z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową
- Sporządzenie planu miejscowego dla działek nr ewid. 305/5, 305/6, 305/7 obręb Podbrzezie Dolne z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniowo-usługową
- Wyłączenie z planu działek nr ewid. 104/2, 104/3, 104/4 w obrębie 3 m. Kożuchów

Żądania w wyżej wymienionych wnioskach, zarówno odnośnie przeznaczenia terenów pod zabudowę mieszkaniową jak i pod zalesienie, nie powodują konieczności sporządzenia planów miejscowych, ponieważ mogą lub już zostały rozpatrzone na poziomie decyzji o warunkach zabudowy. Nie wszystkie jednak wnioski o przeznaczenie terenu pod zabudowę mogły zostać uwzględnione w studium, gdyż zostałby przekroczony limit powierzchni przeznaczonej pod zabudowę wynikający z przeprowadzonych analiz i bilansu terenu.

Zgodnie z art. 14 ust. 2 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 788 ze zm.) pod zalesienie można przeznaczyć grunty nie użytkowane rolniczo, natomiast zgodnie z ust. 3 grunty przeznaczone pod zalesienie określa się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy. Warunkiem rozpatrzenia żądania będzie złożenie wniosku o wydanie ww decyzji.

Jedynie wniosek z żądaniem wyłączenia wskazanych działek z planu może powodować ewentualną potrzebę zmiany planu miejscowego. (Tylko taką procedurę przewiduje prawo) Działki te ujęte są w obowiązującym planie uchwalonym uchwałą Rady Miasta i Gminy w Kożuchowie nr VIII/52/99 z dnia 12-03-1999 roku (Dz.U.Woj.Lub. nr 18, poz. 101 z dnia 1-07-1999 r.).

V. Ramowy program sporządzania planów miejscowych.

Według obowiązujących przepisów na obszarze gminy Kożuchów 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 przeznaczane pod zabudowę, powodujące ubywanie wartościowych terenów rolnych). Zmiany obowiązujących planów wykonywane będą w przypadkach koniecznych, np. na wniosek właściciela terenu lub z potrzeby przeznaczenia terenów na inne funkcje.

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 2017 r., poz. 1073 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.

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.