

Projekt

z dnia 22 marca 2024 r.

Przedkładam projekt.....

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W KROŚNIE ODRZAŃSKIM**

z dnia 2024 r.

w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Krosno Odrzańskie, stwierdzonej na podstawie analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym w latach 2019-2023

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463, 1688) i art. 32 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.¹⁾), w związku z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) uchwała się, co następuje:

§ 1. W wyniku przeprowadzonej przez Burmistrza Krosna Odrzańskiego analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Krosno Odrzańskie oraz oceny aktualności studium i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- 1)** stwierdza się, że Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Krosno Odrzańskie, pomimo nieuwzględnienia części nowych dokumentów strategicznych Gminy Krosno Odrzańskie oraz zmieniających się uwarunkowań, pozostaje wciąż aktualne;
- 2)** plany miejscowe, pomimo częściowego niespełnienia wymagań art. 15 i art. 16 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uznaje się za aktualne;
- 3)** w związku z wyznaczonym w art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) terminem ważności studium na dzień 31 grudnia 2025 r., rekomenduje się podjęcie prac nad planem ogólnym Gminy Krosno Odrzańskie sporządzanym zgodnie z art. 13a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.).

§ 2. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Krosno Odrzańskie w latach 2019-2023 stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Krosna Odrzańskiego.

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego opublikowano w: Dz. U. z 2023 r. poz. 1506, 1597, 1688, 1890, 2029, 2739.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Tomasz Rogowski

Załącznik do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Krośnie Odrzańskim
z dnia 2024 r.

**Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym
Gminy Krosno Odrzańskie
w latach 2019-2023**



Krosno Odrzańskie, marzec 2024

SPIS TREŚCI

I	CEL I PODSTAWA OPRACOWANIA	str. 3
II	OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM	
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 Krosno Odrzańskie	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 2023 poz. 977 ze zm.)	str. 4
2)	Zgodność ustaleń studium z przepisami odrębnymi	str. 11
3)	Zgodność ustaleń studium z planem zagospodarowania przestrzennego województwa	str. 12
4)	Zgodność ustaleń studium ze Strategią rozwoju społeczno-gospodarczego Gminy Krosno Odrzańskie na lata 2016-2025	str. 13
3.	Analiza aktualności ustaleń studium w kontekście zmiany uwarunkowań i zmian zachodzących w zainwestowaniu miasta i gminy	str. 14
III	MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	
1.	Stan planistyczny gminy - postępy w opracowywaniu planów miejscowych	str. 15
2.	Ocena aktualności obowiązujących planów miejscowych	str. 16
IV	ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU	
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. 19
VI	PODSUMOWANIE	str. 20

I. CEL I PODSTAWA OPRACOWANIA

Celem niniejszej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Krosno Odrzańskie jest ocena aktualności studium i planów miejscowych gminy Krosno Odrzańskie sporządzana na podstawie art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.) i art. 64 ust.2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. *o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) w myśl których "w celu oceny aktualności planu ogólnego i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania z uwzględnieniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego lub planu ogólnego " oraz " do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, w przepisach ustaw zmienianych niniejszą ustawą (...) odnoszących się do planu ogólnego gminy, przez plan ogólny gminy należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (...)"

W związku z powyższym Burmistrz Krosna Odrzańskiego, zgodnie z art. 32 ust. 2, co najmniej raz w czasie kadencji Rady przekazuje Radzie Miejskiej wyniki analiz, po uzyskaniu opinii 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 2019-2023 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 Krosno Odrzańskie podlegające ocenie aktualności zostało zatwierdzone uchwałą Nr XXXII/244/13 Rady Miejskiej w Krośnie Odrzańskim z dnia 1 lutego 2013 r., zmienione uchwałą Nr XII/93/15 Rady Miejskiej w Krośnie Odrzańskim z dnia 27 października 2015 r., zmienione uchwałą Nr XLVII/393/18 Rady Miejskiej w Krośnie Odrzańskim z dnia 28 marca 2018 r., zmienione zarządzeniem zastępczym Wojewody Lubuskiego Nr IB-I.4102.1.2018.BToł z dnia 27 czerwca 2018 r. oraz zmienione uchwałą Nr XX/179/20 z dnia 13 maja 2020 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Krosno Odrzańskie w obrębie 1 miasta Krosno Odrzańskie i w rejonie ul. Gubińskiej w obrębie 2 miasta Krosno Odrzańskie oraz Gminy Krosno Odrzańskie w rejonie ul. Kasztanowej w obrębie Bielów, w rejonie ul. Zacisznej w obrębie Łochowice, w rejonie ul. Lubuskiej w obrębie Marcinowice, w rejonie ul. Jana Pawła II w obrębie Osiecznica, w obrębie Kamień i w obrębie Gostchorze.

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 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 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przepisów odrębnych, ustaleń dokumentów zewnętrznych oraz strategicznych Gminy Krosno Odrzańskie

- 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 2023 poz. 977 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 Krosno Odrzańskie podlegające ocenie aktualności zostało sporządzone pod rządami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t. j. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 ze zm.). Ostatnia zmiana Studium została sporządzona pod rządami tejże ustawy - po kolejnych jej zmianach: (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 293 ze zm.). Ostatnia zmiana studium - jak czytamy w opracowaniu - "polegająca na uzupełnieniu studium o pojedyncze ustalenia, obejmowała pełną analizę uwarunkowań określonych w art. 10 ust. 1 ustawy, a także analizę wniosków zgłoszonych przez zainteresowanych oraz przez zawiadomione organy i instytucje.

Opracowanie przedstawione zostało w formie ujednoczonego projektu studium z wyróżnieniem projektowanych zmian. Projekt zmiany studium zawiera ujednoczoną część tekstową z załącznikami graficznymi określającą uwarunkowania, o których mowa w art. 10 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ujednoczoną część tekstową zawierającą ustalenia kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, o których mowa w art. 10 ust. 2 ww. ustawy wraz z uzasadnieniem zawierającym objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz syntezą ustaleń projektu studium, a także ujednoczony rysunek studium, przedstawiający w formie graficznej ustalenia, określające kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy. W uzupełnieniu do ujednoczonej części tekstowej określającej uwarunkowania znajduje się bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę. Dodatkowo na oddzielnych rysunkach pokazano kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy w granicach obszarów objętych zmianą."

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;	uwzględnione
2) stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony;	uwzględnione
2a) diagnozy (sytuacji społecznej, gospodarczej i przestrzennej, z uwzględnieniem obszarów funkcjonalnych, w tym miejskich obszarów funkcjonalnych), 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;	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;	uwzględnione - w części nieaktualne (rolnicza przestrzeń produkcyjna ulega zmniejszeniu, błędna definicja gruntów chronionych)

4) stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;	uwzględnione
4a) rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych;	niewzględnione - audyt krajobrazowy dla woj. lubuskiego został przyjęty 3 stycznia 2024 r., a zatem nie mogły być uwzględnione jego rekomendacje i wnioski
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;	uwzględnione - nie rozważono dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami
6) zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia;	uwzględnione - częściowo aktualne (na rysunku obszary szczególnego zagrożenia powodzią tylko na obszarze zmiany
7) potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających w szczególności:	
a) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,	uwzględnione
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,	uwzględnione
c) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,	uwzględnione
d) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę;	uwzględnione
8) stanu prawnego gruntów;	uwzględnione
9) występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;	uwzględnione - aktualne na obszarze zmiany
10) występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych;	uwzględnione
11) występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla;	uwzględnione - brak informacji o podziemnym składowaniu dwutlenku węgla
12) występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych;	uwzględnione
13) stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami;	uwzględnione
14) zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych;	uwzględnione
15) wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.	uwzględnione - częściowo aktualne (na rysunku

	obszary szczególnego zagrożenia powodzią tylko na obszarze zmiany
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,	Wg wyników bilansu, chłonność terenów mieszkaniowych znacznie przekracza zapotrzebowanie na ten typ zabudowy - niezbędna całościowa zmiana studium w tym zakresie - audyt krajobrazowy dla woj. lubuskiego został przyjęty 3 stycznia 2024 r., a zatem nie mogły być uwzględnione jego rekomendacje i wnioski
b) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy;	określone w pełni tylko na obszarze zmiany, na pozostałym obszarze brak wskaźników - nieaktualne w zakresie terenów projektowanej zabudowy mieszkaniowej z uwagi na przekroczenie zapotrzebowania na ten typ zabudowy
2) (uchylony)	-
3) obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk;	określone - uzdrowiska nie występują
4) obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;	określone
5) kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;	określone
6) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym;	określone
7) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa;	określone
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;	nie występują - określone tylko obszary przestrzeni publicznych
9) obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany	określone

przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;	
10) kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;	określone
11) obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;	określone tylko na terenach objętych zmianą
12) obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;	określone
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
14) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji;	określone
14a) obszary zdegradowane;	określone
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;	określone - aktualne w części objętej ostatnią zmianą studium
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)	określone
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.	określone

Po uchwaleniu ostatniej zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krosno Odrzańskie w dniu 13 maja 2020 r., ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym została zmieniona jeszcze 19 razy. Kolejne zmiany tej ustawy w większości nie miały bezpośredniego odniesienia do studium,

z wyjątkiem np. zmiany upzp z dnia 27-05-2021 r., w której 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;”;

Zmiany te nie mają znaczenia, jeśli chodzi o aktualność studium.

Natomiast w zmianie upzp z dnia 30-10-2021 r. zmieniono parametry urządzeń wytwarzających 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.”

Te zmiany również nie mają znaczenia, jeśli chodzi o aktualność studium.

Dalsze zmiany nie dotyczą Studium. **Dopiero zmiana upzp z dnia 24-09-2023 r. - (plan ogólny zamiast studium) - przesądza o terminie ważności Studium, tj. do końca roku 2025 lub do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy.**

A zatem do w/w terminu studium jest aktualne pod względem zgodności z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2023 poz. 977 ze zm.).

Zmiana z dnia 24-09-2023 r. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym to generalna reforma systemu planowania przestrzennego. Zasadnicze zmiany polegają na:

- zastąpieniu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego planem ogólnym, który będzie uchwalany obowiązkowo dla obszaru całej gminy. Plan ten powinien być uchwalony i wejść w życie najpóźniej do końca 2025 roku. W przypadku braku tego planu po 31 grudnia 2025 r. niemożliwe będzie sporządzanie planów miejscowych i wydawanie decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Plan ogólny ma status aktu prawa miejscowego i jego ustalenia będą wiążące przy opracowywaniu planów miejscowych oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Na jego podstawie nie będzie można wydawać pozwoleń na budowę.

W planie ogólnym obowiązkowe jest określenie stref planistycznych oraz gminnych standardów urbanistycznych. Natomiast fakultatywne jest określenie granic obszarów uzupełniania zabudowy – czyli obszarów, na których dopuszczalne będzie wydawanie decyzji o warunkach zabudowy. Również będzie można wyznaczać obszary zabudowy śródmiejskiej, dla których wprowadzane będą dodatkowe zasady dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

- wprowadzeniu zintegrowanego planu inwestycyjnego (ZPI), który jest formą planu miejscowego zastępującego tzw. specustawę mieszkaniową. To rozwiązanie dotyczy dowolnych inwestycji, nie tylko mieszkaniowych. ZPI jest narzędziem, które da gminom większe możliwości w lokalizowaniu inwestycji z uwzględnieniem partycypacji społecznej i zasad ładu przestrzennego. Wzajemne zobowiązania gminy i inwestora będą zapisane w umowie urbanistycznej.
- zmianach w wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy polegających na powiązaniu wydawanych decyzji z położeniem na obszarze uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy oraz wymogiem zgodności z planem ogólnym w zakresie funkcji zabudowy oraz parametrów i wskaźników urbanistycznych. Zmiany te mają przeciwdziałać niekontrolowanemu "rozlewaniu się" zabudowy na tereny rolne, co często wymusza na gminach dodatkowe inwestycje związane z komunikacją czy infrastrukturą techniczną. Wydane już decyzje będą ważne przez 5 lat od wejścia w życie ustawy. Nowe decyzje WZ będą ważne przez 5 lat od dnia, w którym staną się prawomocne.
- wprowadzeniu Rejestru Urbanistycznego jako systemu teleinformatycznego – system ten ma być źródłem informacji i danych (m.in. dokumenty powstające w trakcie

sporządzania aktów planistycznych, raporty z konsultacji społecznych, decyzje administracyjne związane z planowaniem przestrzennym, rozstrzygnięcia organów nadzoru). Przepisy dotyczące rejestru zaczną obowiązywać od 2026 roku.

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 już po uchwaleniu ostatniej zmiany studium Krosna Odrzańskiego. 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 2024 r. poz. 317);
 - Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. prawo wodne (t. j. Dz.U. z 2023 poz. 1478 ze zm.);
Ustawa ta wprowadziła obowiązek ujawniania w studium obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów zagrożenia powodzią oraz obszarów zagrożenia powodzią w przypadku zniszczenia wałów. Ostatnia zmiana studium wprowadziła te obszary w części opisowej oraz na rysunku, ale jedynie na obszarach objętych zmianą, nie ujawniając ich na całości rysunku studium.
 - Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 ze zm.);
Obszary "Natura 2000" oraz Obszary Chronionego Krajobrazu uwidocznione są jedynie na obszarach objętych zmianami studium. Nie ma ich na całości rysunku.
 - Ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. - *Prawo geologiczne i górnicze* (t. j. Dz. U. 2023, poz. 633 ze zm.);
 - Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 645);
 - Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t. j. Dz.U.2022 r. poz. 840 ze zm.);
Na rysunku studium nie są uwidocznione strefy ochrony konserwatorskiej, historyczne układy ruralistyczne, zabytki ujęte w rejestrze i ewidencji, stanowiska archeologiczne.
- 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, biorąc również pod uwagę braki w części graficznej studium, stwierdza się, że analizowane studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krosno Odrzańskie nie jest niezgodne z przepisami odrębnymi.

3) Zgodność ustaleń studium z planem zagospodarowania przestrzennego województwa

Dokumentem rzutującym na aktualność Studium jest również Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego wraz z planami zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego ośrodka wojewódzkiego Zielona Góra i Gorzów Wlkp. uchwalony uchwałą Nr XLIV/667/18 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 23 kwietnia 2018 r. (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.

Do inwestycji celu publicznego wskazanych w planie województwa i położonych w obszarze Gminy Krosno Odrzańskie należą:

Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym w zakresie ochrony przyrody:

- Działania udrażniające w zakresie potrzeb przywracania ciągłości morfologicznej cieków województwa lubuskiego (rz. Bóbr, Gryżynka, Biała),

Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym w zakresie komunikacji i transportu:

- Budowa obwodnicy Krosna Odrzańskiego wraz z przeprawą mostową (DK29)
- Przebudowa mostu w m. Krosno Odrzańskie w km 514 rz. Odry w Kostrzynie nad Odrą w celu zapewnienia minimalnego prześwitu dla lodołamaczy
- Modernizacja DW278 na odc. Sulechów – Szklarka Radnicka
- Prace na linii kolejowej nr 358 odcinek Czerwieńsk –Gubin

- Remont i modernizacja zabudowy regulacyjnej Odry swobodnie płynącej – odbudowa modernizacja zabudowy regulacyjnej – w celu przystosowania odcinka Odry od Malczyc do ujścia Nysy Łużyckiej do III klasy drogi wodnej – na terenie województwa lubuskiego
- Budowa infrastruktury postojowo-cumowniczej na Odrze dolnej i granicznej oraz nowe oznakowanie szlaku żeglugowego
- Przystosowanie Odrzańskiej Drogi Wodnej do parametrów klasy Va
- Modernizacja Odrzańskiej Drogi Wodnej E30

Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym w zakresie infrastruktury technicznej:

- Linia napowietrzna WN-110 kV relacji: SE Leśniów (LSN) ÷ GPZ Bytnica (BTN), planowana do modernizacji celem zwiększenia jej przepustowości
- Stacja GPZ Krosno Odrzańskie (KOD), planowana modernizacja stacji celem poprawy niezawodności pracy sieci oraz umożliwienia przyłączenia kolejnych podmiotów do sieci

Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym w zakresie obronności i bezpieczeństwa:

- Ochrona przeciwpowodziowa miasta Nowa Sól i obszarów poniżej miasta Krosno Odrzańskie (Wężyska-Chlebowo – budowa lewostronnego wału przeciwpowodziowego rzeki Odry gm. Maszewo, gm. Gubin, gm. Krosno Odrzańskie
- Regulacja Odry na odcinku od Brzegu Dolnego do ujścia Nysy Łużyckiej
- Rzeka Strumień – odbudowa rzeki, etap I
- Rzeka Strumień – odbudowa rzeki, etap II

Pozostałe zadania o znaczeniu ponadlokalnym - w zakresie strefy społeczno-gospodarczej

- Rozwój Lubuskiego Szlaku Wina i Miodu.

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. (Dz. Urz. Woj. Lub 2018.1163).

Ze względu na ograniczony zakres przestrzenny i merytoryczny ostatnia zmiana Studium uchwalona uchwałą Nr XX/179/20 z dnia 13 maja 2020 r. nie uwzględniła nowelizacji PZPWL z 2018 r. Niektóre z powyższych zadań zapisane w studium jednak wciąż są aktualne, gdyż zostały 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.

Stwierdza się, że Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krosno Odrzańskie pod względem zgodności z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego jest częściowo aktualne.

4) Zgodność ustaleń studium ze Strategią rozwoju społeczno-gospodarczego Gminy Krosno Odrzańskie na lata 2016-2025

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 określa priorytety, cele i kierunki rozwoju społeczno-gospodarczego gminy. Jest podstawą do opracowania innych szczegółowych programów w gminie.

Założenia Strategii rozwoju społeczno-gospodarczego gminy Krosno Odrzańskie na lata 2016-2025 wyznaczają 3 cele strategiczne:

Cel strategiczny 1 - wzmocnienie potencjału inwestycyjnego Gminy Krosno Odrzańskie

Cel strategiczny 2 - poprawa jakości życia mieszkańców oraz atrakcyjności osiedleńczej Gminy Krosno Odrzańskie

Cel strategiczny 3 - rozwój turystyki oraz ochrona walorów środowiskowych w Gminie Krosno Odrzańskie

W obowiązującym studium uwzględniono zadania ze „Strategii rozwoju Gminy i Miasta Krosno Odrzańskie na lata 2000-2015, które już zostały w większości zrealizowane. Nie uwzględniono Założeń Strategii rozwoju społeczno-gospodarczego Gminy Krosno Odrzańskie na lata 2016-2025.

A zatem stwierdza się, że Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krosno Odrzańskie pod względem zgodności ze Strategią rozwoju społeczno-gospodarczego Gminy Krosno Odrzańskie na lata 2016-2025 jest nieaktualne.

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

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krosno Odrzańskie podlegające ocenie aktualności zostało zatwierdzone uchwałą w roku 2013 r., kilkakrotnie zmieniane w niewielkich fragmentach obszaru. Ostatnie zmiany nastąpiły w roku 2020 również obszarowo niewielkie, jednak uwzględniające bieżące potrzeby mieszkańców.

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

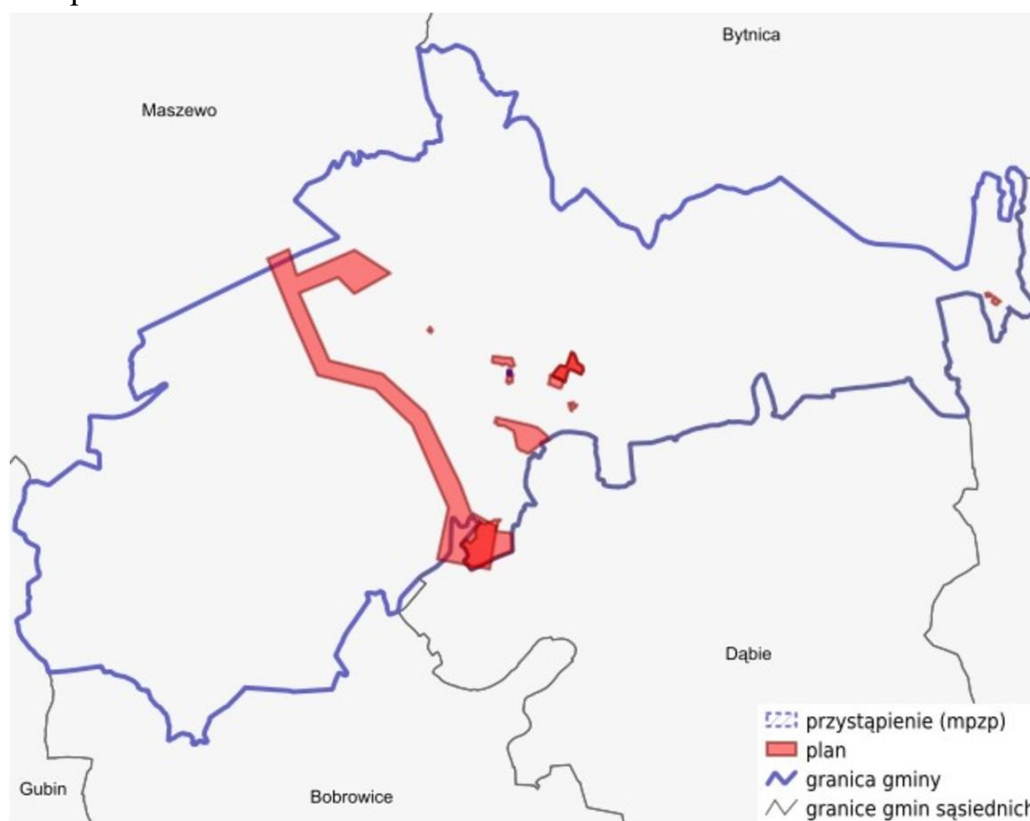
III. MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1. Stan planistyczny miasta i 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 Krosno Odrzańskie posiada obecnie 12 obowiązujących planów miejscowych. Od czasu wejścia w życie nowej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. uchwalono 10 planów, pozostałe 2 plany opracowano zgodnie z ustawą z 1994 roku. Miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego objęty jest obszar o łącznej powierzchni ok. 247,21 ha, stanowiący ok. 1,2% terenu gminy Krosno Odrzańskie.

Stopień pokrycia terenu miasta i gminy Krosno Odrzańskie miejscowymi planami ilustruje poniższa mapa:



2. Ocena aktualności obowiązujących planów miejscowych

Obowiązujące plany miejscowe zostały przedstawione w poniższej tabeli:

L.p.	Nr uchwały	Data uchwalenia	Nazwa planu	Pow. (ha)	Aktualność
001	<u>XXV/81/96</u>	1996-03-20	MPZP terenów rekreacyjnych nad jez. Czyżykowo Cisek w Szklarce Radnicy	4.34	nie realizowany - aktualny
002	<u>XXXIV/256/2002</u>	2002-05-28	Zmiana MPZP dla obszaru obejmującego korytarz techniczny gazociągu wys. i śr. ciśnienia	11.00	zrealizowany - aktualny
003	<u>XX/115/04</u>	2004-09-30	MPZP w obrębie miasta Krosno Odrzańskie	9.15	zrealizowany - aktualny
004	<u>VIII/3/15</u>	2015-06-01	(t. j.) MPZP gminy Krosno Odrzańskie w obrębie miasta Krosno Odrzańskie	3.10	realizowany - aktualny
005	<u>XLIII/276/09</u>	2009-12-01	MPZP w rejonie ul. Bolesława Śmiałego, Metalowców i Działkowca w obrębie Krosno Odrzańskie i dla części obrębu Marcinowice	10.02	nie realizowany - aktualny
006	<u>LV/353/2010</u>	2010-11-05	MPZP w rejonie ul. Armii Czerwonej w obrębie Krosno Odrzańskie oraz w rejonie ul. Armii Czerwonej w obrębie Łochowice	24.85	realizowany - aktualny
007	<u>XXV/199/12</u>	2012-08-30	MPZP przy ulicy Krośnieńskiej i ulicy Polnej w obrębie Osiecznica gmina Krosno Odrzańskie	0.98	zrealizowany - aktualny
008	<u>XII/46/15</u>	2015-10-27	(t. j.) MPZP lewobrzeżnej strony Krosna Odrzańskiego pomiędzy rzeką Odry, kanałem rzeki Odry, a polderami rzeki Odry w obrębie Krosno Odrzańskie	60.84	realizowany - aktualny
009	<u>XXX/243/16</u>	2016-12-21	MPZP w rejonie ulicy Gubińskiej w obrębie 2 miasta Krosno Odrzańskie	107.24	realizowany - aktualny
010	<u>XLIX/409/18</u>	2018-04-20	MPZP w rejonie ul. Bolesława Śmiałego w obrębie 1 Krosno Odrzańskie	11.36	nie realizowany - aktualny
011	<u>XXIII/194/20</u>	2020-09-08	MPZP w rejonie ul. Szosa Poznańska w obrębie 1 Krosno Odrzańskie	3.05	realizowany - aktualny
012	<u>LXIII/476/23</u>	2023-08-17	MPZP w rejonie ul. Baczyńskiego i ul. Sienkiewicza w obrębie 1 miasta Krosno Odrzańskie	1.28	realizowany - aktualny

Jak wynika z przeprowadzonej analizy zmian w zagospodarowaniu terenów, inwestycje zapisane w miejscowych planach, w większym lub mniejszym stopniu, są systematycznie realizowane. 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 kilkakrotnie 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.

Zmiana planu dla obszaru obejmującego korytarz techniczny gazociągu wysokiego i średniego ciśnienia uchwalona 28 maja 2002 r. nie spełnia wymagań 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 i decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego w poszczególnych obrębach gminy w latach:

2019 2020 2021 2022 2023

funkcja: obręb:	mieszka- niowa/letnisko wa	gospodar- cza/ garażowa	przemy- słowa	usługowa/adm inistr.	zagro- dowa	CP/ infrastr.	zale- sienie /staw	razem
Krosno Odrz.	20,18,21,13,21	5144	1	7610,62		32212		149
Bielów	52171	1	1	1	1	211		24
Brzózka	362	1	111				1	16
Chojna	12						1	4
Chyże	21			11	1			6
Czarnowo	31		2			11		8
Czetowice	1511	11	31		1	11	1	18
Gostchorze	2233	1	1	1111	11	1	1	20
Kamień Morsko	32722	2221	11	121		112		31
Łochowice	6714,11,10	111	221	211	21	32		68
Marcinowice	17,13,16,19,5	3	111	21	1	6324		95
Nowy Raduszec	121		221					9
Osiecznica	54856	3		111	1	111	1	39
Radnica	1612	1	121	1	22	1		21
Radnica Szklarka						1		1
Sarbia	11							2
Stary Raduszec	12		11214	1	1	11		16
Strumiennie	121	1						5
Wężyska	2434	1	1	1	1	11		19
razem	6761906662 346	486614 38	769811 41	131015125 55	1551 4 16	19810213 52	1211 5	551

W latach 2019-2023 wydano łącznie 551 pozytywnych decyzji 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 Krośnie Odrzańskim. Wydano tu 147 decyzji. Ilość ta stanowi czwartą część wszystkich wydanych decyzji. Tam również następują największe zmiany w zagospodarowaniu terenu.

Większą ilość decyzji wydano również w miejscowościach Marcinowice i Łochowice a także: Kamień, Osiecznica, Bielów, Radnica, Gostchorze. W pozostałych miejscowościach ruch inwestycyjny jest niewielki.

Decyzje o warunkach zabudowy dotyczyły głównie zabudowy mieszkaniowej i usługowej, a także inwestycji celu publicznego. Przeważającą ilość decyzji wydano na budowę domów mieszkalnych jednorodzinnych. Ponadto inwestycje polegały na rozbudowie, przebudowie, zmianie sposobu użytkowania obiektów istniejących na inne cele. Decyzje dotyczące nowej zabudowy wydawane były w sąsiedztwie zabudowy istniejącej na zasadzie „dobrego sąsiedztwa”.

Decyzje celu publicznego dotyczyły przede wszystkim rozwoju sieci infrastruktury technicznej, głównie wodociągowej. Stanowiły ponad połowę wszystkich decyzji CP. Pozostałe, to inwestycje drogowe, zadania związane z bezpieczeństwem publicznym i inne - służące ogółowi mieszkańców gminy.

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

- Wniosek z dnia 03-01-2022 r. o zmianę ustaleń w obowiązującym planie uchwalonym uchwałą nr XX/115/04 z dnia 30 września 2004 roku - *ustalenie nowych parametrów zabudowy wymaga sporządzenia zmiany planu.*
- Wniosek 20-01-2022 r. o zmianę przeznaczenia terenu działki nr ewid. 478 obręb Łochowice z przemysłowo-usługowego na mieszkaniowe - *ustalenie nowego przeznaczenia terenu wymaga zmiany studium i sporządzenie MPZP z uwagi na grunty rolne klasy III podlegające ochronie.*
- Wniosek 27-07-2022 r. o zmianę przeznaczenia terenu działki nr ewid. 265/3 obręb Łochowice z rolniczego na mieszkaniowe - *ustalenie nowego przeznaczenia terenu wymaga uzyskania decyzji o warunkach zabudowy.*
- Wniosek 06-09-2022 r. o zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krosno Odrzańskie w zakresie przeznaczenia terenu działek położonych w obrębie Nowy Raduszec z rolnego na dopuszczenie lokalizacji urządzeń i obiektów do wytwarzania energii elektrycznej (elektrownie fotowoltaiczne i magazyny energii) działki na mapie od nr 171/1 do nr 182 i od nr 203/1 do nr 208/9 - *ustalenie nowego przeznaczenia terenu działek nr 171/1 do 177/5 wymaga uzyskania decyzji o warunkach zabudowy. Na pozostałym terenie konieczna jest zmiana studium i sporządzenie MPZP z uwagi na grunty rolne klasy III podlegające ochronie.*

- Wniosek 19-01-2023 r. o udzielenie informacji, czy dla terenu działek nr ewid. 339/2, 339/10- 339/15 obręb Gostchorze planowane jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - *nie sprecyzowano planowanego przeznaczenia.*
- Wniosek (powtórny) z dnia 05-02-2024 r. o zmianę przeznaczenia terenu działki nr ewid. 478 obręb Łochowice z przemysłowo-usługowego na mieszkaniowe - *ustalenie nowego przeznaczenia terenu wymaga zmiany studium i sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z uwagi na grunty rolne klasy III podlegające ochronie.*

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

Na obszarze gminy Krosno Odrzańskie nie występują obszary, dla których wymagane jest sporządzenie planów miejscowych na podstawie przepisów odrębnych.

Wyznaczanie obszarów do objęcia planami miejscowymi 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 w miejscach jeszcze nie zabudowanych, a gdzie dokonano już podziału terenu na działki budowlane (na podstawie decyzji o warunkach zabudowy). Tereny te są dzielone na działki w sposób przypadkowy, nie dający gwarancji prawidłowego funkcjonowania zespołów przyszłej zabudowy. Są to np. zbyt wąskie i często niepotrzebnie powielane drogi, nie tworzące spójnego układu komunikacyjnego lub powodujące zbyt wydłużone dojazdy. Również wydzielanie działek przeznaczonych pod zabudowę o zbyt dużej powierzchni, co powodować będzie w przyszłości ubywanie wartościowych terenów rolnych.

Jak wspomniano powyżej, kształtowanie polityki przestrzennej należy do kompetencji Gminy. Zmiany obowiązujących planów wykonywane mogą być np. na wniosek właściciela terenu, jeśli nie stoi to w sprzeczności z polityką przestrzenną Gminy lub w przypadkach koniecznych, gdy zachodzi potrzeba przeznaczenia terenów na inne funkcje.

VI. PODSUMOWANIE

Analizowane Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krosno Odrzańskie podlegające ocenie aktualności zostało sporządzone pod rządami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.). Pod względem zgodności z wymogami tej ustawy, w tym z przepisami art. 10 ust. 1 i 2, w kontekście art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), jest aktualne. Późniejsze zmiany ustawy nie powodują nieważności ustaleń studium.

Analizowane Studium jest wciąż aktualne pod względem zgodności z większością przepisów odrębnych. Częściowo uwzględnia również wymagania obowiązującego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego. Nie uwzględnia natomiast założeń Strategii rozwoju gminy Krosno Odrzańskie. Zatem w kontekście dokumentów strategicznych gminy Krosno Odrzańskie Studium jest tylko częściowo aktualne.

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

W związku z wyznaczonym w art. 65 ust. 1 ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym terminem ważności studium na dzień 31 grudnia 2025 roku, rekomenduje się podjęcie prac nad planem ogólnym Gminy Krosno Odrzańskie sporządzanym zgodnie z art. 13a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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. Plany spełniają wymagania art.16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z wyjątkiem Zmiany MPZP dla obszaru obejmującego korytarz techniczny gazociągu wys. i śr. ciśnienia uchwalonej 28 maja 2002 roku.

Decyzje o warunkach zabudowy wydawane są w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ilość wydawanych decyzji na danym obszarze może wskazywać na potrzebę objęcia terenu miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

UZASADNIENIE

Ocena aktualności studium uwarunkowań kierunków i zagospodarowania przestrzennego oraz planów miejscowych Gminy Krosno Odrzańskie sporządzona została na podstawie art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) w myśl którego "w celu oceny aktualności planu ogólnego i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania, z uwzględnieniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego lub planu ogólnego " oraz art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), który brzmi: "do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, w przepisach ustaw zmienianych niniejszą ustawą (...) odnoszących się do planu ogólnego gminy, przez plan ogólny gminy należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (...)".

Zgodnie z ww. przepisami Burmistrz Krosna Odrzańskiego dokonał analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy i na jej podstawie ocenił aktualność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Krosno Odrzańskie i obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a także postępy w opracowywaniu planów miejscowych. Efekty przeprowadzonych analiz sformułowane zostały w opracowaniu stanowiącym załącznik do uchwały pt. „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Krosno Odrzańskie w latach 2019-2023”, wykonanym na potrzeby gminy. Opracowanie do dnia 21 marca 2024 r. uzyskało pozytywną opinię członków Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

„Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Krosno Odrzańskie w latach 2019-2023” spełnia wymogi ustawowe określając m.in. stopień aktualności obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w tym ich zgodność z przepisami art. 10 ust. 1 i 2, art. 15 oraz art. 16 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w kontekście art. 65 ust. 1 ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Na podstawie powyższego proszę o podjęcie przedłożonej uchwały. Uchwała nie rodzi skutków finansowych.