



Załącznik nr 1  
do uchwały Nr LIX/472/18  
Rady Miejskiej w Krośnie Odrzańskim  
z dnia 17 października 2018 roku

OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM  
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY KROSNO ODRZAŃSKIE ORAZ  
MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO NA TERENIE GMINY KROSNO  
ODRZAŃSKIE

Opracowanie:



Zespół autorski:

mgr inż. arch. Karol Leszczyński  
mgr inż. Michał Mandziuk

Głogów, październik 2018

## Zawartość

|  |    |
|--|----|
| <b>1. WPROWADZENIE</b> .....   | 3  |
| <b>1.1. Podstawa prawna opracowania</b> .....  | 3  |
| <b>1.2. Cel opracowania</b> .....  | 3  |
| <b>1.3. Metodyka opracowania</b> .....   | 3  |
| <b>1.4. Stan prawny kształtowania polityki przestrzennej gminy</b> .....   | 4  |
| <b>1.5. Charakterystyka gminy</b> .....  | 5  |
| 1.5.1. Położenie geograficzne i administracyjne.....   | 5  |
| 1.5.2. Komunikacja .....   | 6  |
| 1.5.3. Potencjał ludnościowy .....   | 7  |
| 1.5.4. Potencjał gospodarczy .....   | 8  |
| 1.5.5. Diagnoza społeczno-gospodarcza.....   | 9  |
| <b>2. ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY KROSNO ODRZAŃSKIE</b> .....   | 11 |
| <b>2.1. Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego</b> .....  | 11 |
| 2.1.1. Ogólna ocena zgodności studium z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym .....  | 11 |
| 2.1.2. Ocena zgodności studium z przepisami odrębnymi .....  | 14 |
| 2.1.3. Ocena zgodności studium z Koncepcją przestrzennego zagospodarowania kraju oraz planem zagospodarowania województwa .....  | 15 |
| <b>2.2. Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego</b> 18  |    |
| 2.2.1. ....Analiza pokrycia terenu miasta miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.....   | 18 |
| 2.2.2. Ogólna ocena zgodności obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i przepisami odrębnymi ..... | 23 |
| <b>2.3. Ocena dokumentów planistycznych w aspekcie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta oraz w oparciu o wnioski złożone do studium</b> .....   | 25 |
| <b>2.4. Analiza wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego i decyzji o warunkach zabudowy</b> .....  | 27 |
| <b>3. WNIOSKI KOŃCOWE</b> .....  | 33 |
| <b>3.1. Wnioski z analizy dokumentów planistycznych</b> .....  | 33 |
| <b>3.2. Dobre praktyki w zakresie planowania przestrzennego</b> .....  | 33 |
| <b>3.3. Harmonogram prac planistycznych</b> .....  | 37 |

# **1. WPROWADZENIE**

## **1.1. Podstawa prawna opracowania**

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2018 roku poz. 1945) w związku z art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2018 roku poz. 994 ze zm.) do zadań własnych gminy należy prowadzenie polityki przestrzennej gminy. Wypełniając dyspozycję art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych burmistrz dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego i decyzji o warunkach zabudowy oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.

Po sporządzeniu analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz uzyskaniu opinii gminnej komisji urbanistyczno-architektonicznej, burmistrz przekazuje radzie miejskiej wyniki analiz. Rada ta podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, a w przypadku, gdy uzna je za nieaktualne w całości lub w części, podejmuje działania prowadzące do zmiany studium lub planów miejscowych.

Burmistrz, zgodnie z art. 32 ust. 2 ww. ustawy, ma obowiązek wykonywania oceny zachodzących zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy co najmniej raz w czasie kadencji rady. Ostatnio sporządzonym takim dokumentem jest uchwała nr LIV/423/14 Rady Miejskiej w Krośnie Odrzańskim z dnia 29 października 2014 r., która obejmowała okres od dnia 6 listopada 2010 roku do dnia uchwalenia dokumentu.

## **1.2. Cel opracowania**

Konieczność przeprowadzenia oceny aktualności dokumentów planistycznych w gminie wynika nie tylko z dyspozycji ustawowej, ale również z potrzeby usystematyzowania wiedzy dotyczącej stanu zagospodarowania terenów położonych na obszarze gminy. W celu osiągnięcia przyjętych w studium celów i kierunków rozwoju przestrzennego gminy istotne jest monitorowanie i koordynowanie działań planistycznych. Celem niniejszego opracowania jest ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krosno Odrzańskie oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Na tę ocenę złożyły się analiza zmian w zagospodarowaniu gminy, analiza wniosków oraz decyzji administracyjnych przy uwzględnieniu przebiegu dotychczasowych prac planistycznych. Opracowanie ma na celu zidentyfikowanie potrzeb zmian w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, ocenę potrzeb sporządzenia nowych i zmian istniejących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz zoptymalizowanie działań w zakresie planowania przestrzennego w gminie.

## **1.3. Metodyka opracowania**

Przyjęta metoda polega na dokonaniu oceny stanu zagospodarowania przestrzennego w gminie Krosno Odrzańskie oraz scharakteryzowaniu istniejących i spodziewanych przez właścicieli nieruchomości procesów zmiany zagospodarowania na poszczególnych obszarach gminy.

W ramach niniejszej oceny aktualności studium i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Krosno Odrzańskie dokonano:

- analizy złożonych wniosków w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy,
- analizy wydawanych przez burmistrza decyzji o warunkach zabudowy na terenie gminy i miasta,
- oceny zgodności studium z wymogami wynikającymi z przepisów art. 10 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- oceny zgodności planów miejscowych z wymogami wynikającymi z przepisów art. 15i art. 16 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- oceny postępów w sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- zidentyfikowania obszarów o największym ruchu inwestycyjnym, wymagających szczególnego monitorowania i opracowania planów miejscowych.

Jako wniosek końcowy z ww. analiz i ocen określono propozycje kierunków działań i zakres aktualizacji studium oraz zmian planów miejscowych. Zwieńczeniem niniejszego opracowania jest przedstawienie projektu wieloletniego harmonogramu prac planistycznych oraz projektu uchwały rady miejskiej w sprawie aktualności studium i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W niniejszym dokumencie zastosowano nazwy zamienne dla Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego: *plan miejscowy*; dla Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego: *studium*.

W celu zobrazowania danych wejściowych oraz wniosków opracowanie zawiera również część graficzną składającą się z trzech arkuszy.

#### **1.4. Stan prawny kształtowania polityki przestrzennej gminy**

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy o samorządzie gminnym do zadań własnych gminy należy prowadzenie polityki przestrzennej gminy.

Wśród dokumentów prawnych wpływających na politykę przestrzenną, w ramach kompetencji samorządowych, wymienić należy:

- 1) studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
- 2) miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Polityka przestrzenna ma na celu kształtowanie ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju wszelkich działań, w tym inwestycyjnych. Koszty sporządzenia planów miejscowych i studium obciążają co do zasady budżet gminy. W przypadku braku obowiązujących planów podstawę realizacji inwestycji stanowią decyzje administracyjne, wśród których wyróżniamy:

- 1) decyzje o warunkach zabudowy,
- 2) decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, na podstawie art. 9 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie stanowi aktu prawa miejscowego. Ustalenia zawarte w studium są wiążące przy realizacji miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Wymagania dotyczące zakresu projektu studium określono w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin (Dz. U. z 2004 r. Nr 118, poz. 1233).

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 14 ust. 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowi akt prawa miejscowego. Plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały. Wójt/Burmistrz/Prezydent miasta przedstawia wojewodzie uchwałę wraz z załącznikami oraz dokumentacją prac planistycznych w celu oceny ich zgodności z przepisami prawnymi.

Wymagania dotyczące zakresu projektu planu określono w rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz.U. Nr 164, poz. 1587) w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

## 1.5. Charakterystyka gminy

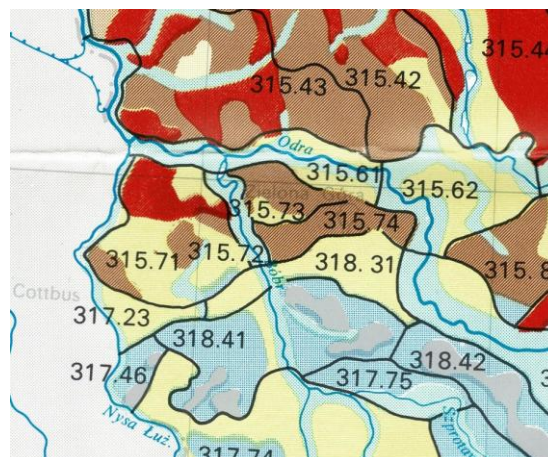
### 1.5.1. Położenie geograficzne i administracyjne

Gmina Krosno Odrzańskie zlokalizowana jest w zachodniej części Polski, niedaleko granicy z Niemcami w województwie lubuskim, w powiecie krośnieńskim. Gmina graniczy:

- od północy z gminą Bytnica,
- od północnego zachodu z gminą Maszewo,
- od południowego zachodu z gminą Gubin,
- od południa z gminą Bobrowice,
- od wschodu z gminą Dąbie oraz Czerwieńsk.

Zgodnie z klasyfikacją fizycznogeograficzną Polski J. Kondrackiego (J. Kondracki, 1998) gmina Krosno Odrzańskie należy do Megaregionu: Pozaalpejskiej Europy Środkowej, Prowincji: Niżu Środkowoeuropejskiego, Podprowincji: Pojezierza Południowobałtyckiego, Makroregionów:

- Pradoliny Warciańsko-Odrzańskiej (315,6)
  - Mezonegionu: Doliny Środkowej Odry
- Pojezierza Lubuskiego (315,4)
  - Mezonegionu: Równiny Torzymskiej
- Wzniesień Zielonogórskich (315,7)
  - Mezonegionu: Wzniesień Gubińskich
  - Mezonegionu: Doliny Dolnego Bobru
  - Mezonegionu: Wysoczyzny Czerwieńskiej.



Rysunek 1 Fragment mapy "Typy krajobrazu naturalnego i jednostki fizycznogeograficzne", J. Kondracki, J. Ostrowski, PAN

Rzeźba terenu miasta związana jest z występowaniem w jego granicach doliny rzeki Odry. Lewobrzeżna część miasta położona jest na wysokości 39 m n.p.m. w pradolinie Warszawsko-Berlińskiej, natomiast prawobrzeżna ponad 45 m n.p.m. na zboczach Wysoczyzny Lubuskiej. Na terenie gminy dominują gleby wytworzone z piasków. Mniejsze powierzchnie zajmują zróżnicowane typologicznie gleby wytworzone z glin. Wody powierzchniowe stanowią gęstą sieć hydrograficzną i w całości przynależą do zlewni rzeki

Odry. Rzeka ta jest częściowo obwałowana. Większym ciekim tego rejonu jest rzeka Bóbr, której ujście do Odry znajduje się w okolicach miejscowości Stary Raduszec. Gmina posiada również liczne jeziora i stawy hodowlane, których występowanie jest ściśle związane z geomorfologią terenu. Według podziału na rejonów klimatyczne Polski wprowadzonego przez Wincentego Okołowicza, Krosno Odrzańskie przynależy do środkowej części Regionu Śląsko-Wielkopolskiego z dominującym wpływem oceanicznym. W rejonie tym spotyka się amplitudy temperatur mniejsze od przeciętnie występujących w Polsce. Zima jest łagodna i krótka, z szybko topniejącym śniegiem, lato wczesne i ciepłe. Jest to rejon o korzystnych warunkach dla vegetacji roślin. Lesistość obszaru gminy przekracza 52% i jest znacznie wyższa od średniej krajowej, która wynosi 28%. Największe kompleksy leśne zlokalizowane są na południowym zachodzie gminy, w okolicach miejscowości Wężyska i Brzózka, na północ od miejscowości Gostchorze i Morsko, na zachód od miejscowości Osiecznica oraz w okolicach miejscowości Szklarka Radnicka we wschodniej części gminy.

Na terenie gminy Krosno Odrzańskie znajdują się następujące formy ochrony przyrody:

- ❖ Parki krajobrazowe:
  - Gryżyński Park Krajobrazowy,
  - Krzeziński Park Krajobrazowy,
  
- ❖ Obszary Natura 2000:
  - Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków (OSO):
    - ✓ Dolina Środkowej Odry,
  - Specjalne Obszary Ochrony Siedlisk (SOO):
    - ✓ Bory Chrobotkowe koło Brzózki,
    - ✓ Dąbrowy Gubińskie,
    - ✓ Rynna Gryżyny,
  
- ❖ Obszary chronionego krajobrazu:
  - „25-Dolina Bobru”,
  - „18-Krośnieńska Dolina Odry”,
  
- ❖ Użytki ekologiczne (14),
  
- ❖ Pomniki przyrody (8).

### 1.5.2. Komunikacja

Sieć drogową na terenie miasta i gminy Krosno Odrzańskie tworzą drogi: krajowe, wojewódzkie, powiatowe i gminne. Układ drogowy uzupełniany jest dodatkowo o sieć dróg niepublicznych.

Przez teren gminy przebiegają dwie drogi zaliczone do kategorii dróg krajowych:

- Nr 32 – Granica Państwa – Stęszew z czego na terenie gminy przez miejscowość: Brzózka; klasa techniczna – droga główna ruchu przyspieszonego (GP).
- Nr 29 – Granica Państwa – Krosno Odrzańskie ( do drogi krajowej nr 32), z czego na terenie gminy przez miejscowości: Osiecznica, Krosno Odrzańskie (ul. Lubuska, Słubicka, ul. Poznańska, ul. Bolesława Chrobrego, ul. Ariańska, ul. Trakt Książęcy, ul. Bohaterów Wojska Polskiego); klasa techniczna – droga główna ruchu przyspieszonego (GP).

Przez teren gminy przebiega jedna droga wojewódzka:

- Nr 276 – Krosno Odrzańskie – Świebodzin, z czego na terenie gminy przez miejscowości m.in.: Szklarka Radnicka, Radnica, Krosno Odrzańskie (ul. Szosa Poznańska, ul. Pionierów); klasa techniczna – droga zbiorcza (Z).

Przez teren gminy przebiega linia kolejowa Czerwieńsk – Guben, obsługująca ruch towarowy. Ruch pasażerski obsługiwany jest przez stację kolejową Radnica, znajdującą się na terenie gminy w miejscowości Szklarka Radnicka. Najbliższe lotnisko znajduje się w odległości ok. 50 km: Zielona Góra – Babimost.

Przez teren gminy przepływa rzeka Odra, która stanowi szlak żeglowny o znaczeniu krajowym i międzynarodowym. W mieście zlokalizowany jest załadunkowy port rzeczny dla towarów masowych oraz przystań dla statków pasażerskich i łodzi sportowych.

### 1.5.3. Potencjał ludnościowy

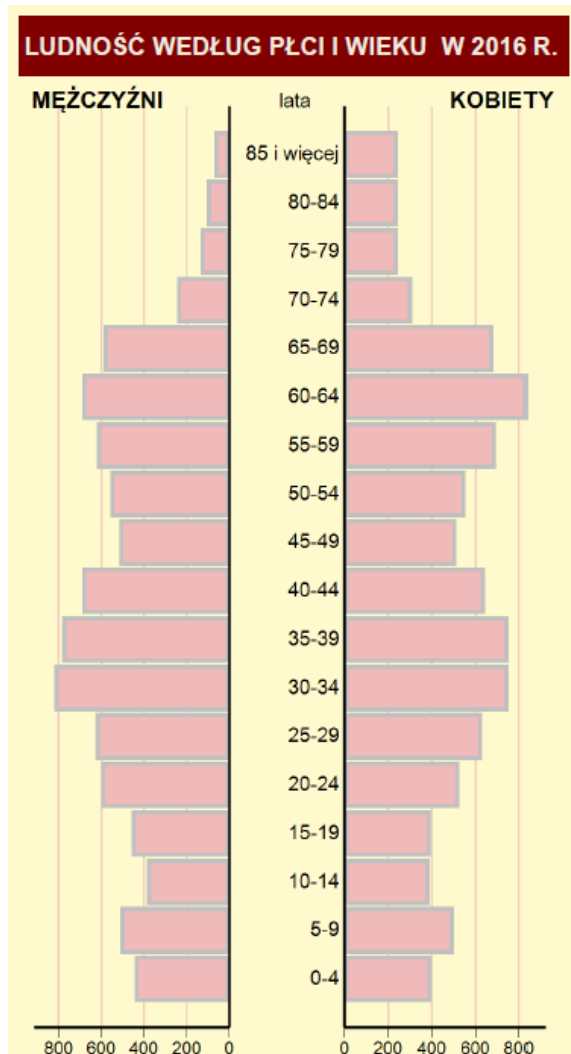
Sieć osadniczą gminy Krosno Odrzańskie tworzy 21 miejscowości, w tym jedno miasto.

Tabela 1 Miejscowości Gminy Krosno Odrzańskie i liczba mieszkańców w poszczególnych latach wraz z bilansem (źródło: opracowanie własne wg danych Urzędu Miejskiego).

| Miejscowość                     | Liczba mieszkańców     |                        |             |
|---------------------------------|------------------------|------------------------|-------------|
|                                 | na dzień<br>30.09.2014 | na dzień<br>28.08.2018 | bilans      |
| <b>miasto Krosno Odrzańskie</b> | 11 585                 | 11 052                 | -533        |
| <b>pozostałe miejscowości:</b>  |                        |                        |             |
| Bielów                          | 131                    | 136                    | 5           |
| Brzózka                         | 244                    | 230                    | -14         |
| Chojna                          | 45                     | 50                     | 5           |
| Chyże                           | 172                    | 162                    | -10         |
| Czarnowo                        | 473                    | 469                    | -4          |
| Czetowice                       | 161                    | 139                    | -22         |
| Gostchorze                      | 335                    | 331                    | -4          |
| Kamień i Morsko                 | 228                    | 256                    | 28          |
| Łochowice                       | 303                    | 359                    | 56          |
| Marcinowice                     | 535                    | 577                    | 42          |
| Nowy Raduszec                   | 161                    | 165                    | 4           |
| Osiecznica                      | 922                    | 884                    | -38         |
| Radnica                         | 601                    | 579                    | -22         |
| Retno                           | 163                    | 145                    | -18         |
| Sarbia                          | 159                    | 151                    | -8          |
| Sarnie Łęgi (osada leśna)       | 3                      | 2                      | -1          |
| Stary Raduszec                  | 470                    | 462                    | -8          |
| Strumiennie                     | 191                    | 189                    | -2          |
| Szklarka Radnicka               | 338                    | 306                    | -32         |
| Wężyska                         | 824                    | 793                    | -31         |
| <b>ogółem</b>                   | <b>18044</b>           | <b>17437</b>           | <b>-607</b> |

Wskaźnik feminizacji w sierpniu 2018 roku wyniósł 106,4. Od lat utrzymuje się ujemne saldo migracji – w ciągu niespełna 4 lat gminę zamieszkuje o 607 osób mniej. Wskaźniki demograficzne są ważnym elementem analizy aktualności studium i planów miejscowych. Stanowią podstawę do planowania nowych terenów inwestycyjnych, głównie

pod budownictwo mieszkaniowe. Uwzględnia się je również przy bilansowaniu terenów na potrzeby studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.



Rysunek 2 Piramida wieku mieszkańców gminy Krosno Odrzańskie w roku 2016  
(źródło: Statystyczne Vademecum Samorządowca 2017)

#### 1.5.4. Potencjał gospodarczy

Według danych Powiatowego Urzędu Pracy w Krośnie Odrzańskim liczba zarejestrowanych osób bezrobotnych w gminie i mieście Krosno Odrzańskie na koniec sierpnia 2018 roku wyniosła 623 osoby i zmniejszyła się względem końca stycznia 2018 roku o 190 osób. Odzwierciedla to dobre tendencje na krajowym i regionalnym rynku pracy.

Według dokumentu *Monitoring zawodów deficytowych i nadwyżkowych w powiecie krośnieńskim w 2017 roku* prognozowany wskaźnik zatrudnienia netto ogółem w powiecie krośnieńskim w 2018 roku osiągnął 35,42 punktów procentowych i jest wyższy od prognozowanego w 2017 roku na poziomie 19,25 o oraz osiągniętego w roku 2016 wskaźnika na poziomie 11,92, co oznacza, że odsetek firm deklarujących zwiększenie zatrudnienia wzrasta i przewyższa frakcję przedsiębiorstw sygnalizujących redukcję liczby pracowników. Wśród zawodów, w jakich firmy mają zamiar zatrudniać pracowników w 2018 r. dominują: kierowca samochodu ciężarowego, spawacz, fryzjer, grafik komputerowy DTP,



lakiernik, lekarz, monter, nauczyciel, ogrodnik, pakowacz, pielęgniarka, pokojowa, tokarz, ślusarz, technik prac biurowych i inne.

#### **1.5.5. Diagnoza społeczno-gospodarcza**

Na zlecenie gminy Krosno Odrzańskie w roku 2016 opracowana została Strategia Rozwoju Społeczno-Gospodarczego gminy na lata 2016-2025. Wnioski z diagnozy społeczno-gospodarczej przedstawiono w podziale na grupy tematyczne. Poniżej przedstawiono część z wniosków.

1. Przestrzeń i środowisko
  - a. Dogodne położenie u zbiegu ważnych szlaków komunikacyjnych w kierunku Poznania, Szczecina, Wrocławia i Berlina;
  - b. Strategiczne położenie komunikacyjne, gdzie odbywa się ruch zarówno w kierunku, jak i wzdłuż granicy polsko-niemieckiej (dzięki posiadania jedyne go mostu przez Odrę na 100 kilometrowym odcinku od Słubic do Cigacic);
  - c. Możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem - wysoka jakość środowiska przyrodniczego, gęsta sieć hydrograficzna (rzeka Odra, rzeka Bóbr, jeziora i stawy), obszary chronione (24% powierzchni gminy), wysoka lesistość (powyżej 52% powierzchni gminy), walory przyrodniczo-krajobrazowe (Gryżyński Park Krajobrazowy, Obszary Natura 2000);
  - d. Ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym gminy wynikające w dużym stopniu z form ochrony przyrody.
2. Społeczeństwo – demografia
  - a. Analiza salda migracji w Gminie Krosno Odrzańskie pokazuje, że gmina dotknięta jest problemem demograficznym, a spadek liczby ludności jest zdecydowanie odczuwalny przez lokalny samorząd i społeczność;
  - b. Struktura ludności wg ekonomicznych grup wieku, obserwowana w ostatniej dekadzie, ujawnia tendencję tzw. „procesu starzenia się społeczeństwa”.
3. Gospodarka – rozwój przedsiębiorczości
  - a. Gospodarczo Gmina Krosno Odrzańskie opiera się głównie na przemyśle drzewnym, leśnictwie, rolnictwie indywidualnym i wielkoobszarowym, przemyśle metalowym, a także handlu i usługach;
  - b. Sektor gospodarczy w Gminie Krosno Odrzańskie zdominowany jest przez małe przedsiębiorstwa zatrudniające do 9 osób, stanowią one 99,3% wszystkich zarejestrowanych podmiotów gospodarczych;
  - c. Atuty gospodarcze Gminy Krosno Odrzańskie:
    - obecność terenów inwestycyjnych (strefa przemysłowa oraz nieruchomości gruntowe), strefa mieszkalna, handlowo-usługowa, strefa przemysłowo-składowa objęta statusem SSE,
    - działające w UM Centrum Obsługi Inwestora,
    - możliwość wykorzystania transportu rzeczno go – towarowy port rzeczny oraz przystań dla statków pasażerskich na Odrze,
    - realizacja przez PGE GiEK S.A. projektu związanego z budową elektrowni i kopalni węgla brunatnego,
    - położenie transgraniczne oraz walory turystyczne i krajobrazowe,
    - współpraca w zakresie promocji gospodarczej z gminami: Gubin, Kargowa, Skwierzyna.
4. Infrastruktura techniczna (transportowa, budowlana, sieciowa)

- a. Połączenia: drogowe, kolejowe, jedyna przeprawa przez Odrę na ok. 100 kilometrowym odcinku od Słubic do Cigacic;
  - b. Planowana budowa obwodnicy Krosna Odrzańskiego będzie miała duży wpływ na odciążenie infrastruktury drogowej i rozwój gospodarczy miasta;
  - c. Rozwój budownictwa mieszkaniowego jest bardziej dynamiczny na terenach wiejskich;
  - d. W zakresie budownictwa związanego z działalnością gospodarczą dominuje miasto Krosno Odrzańskie;
5. Infrastruktura społeczna – edukacja
- a. Sukcesywny wzrost liczby dzieci w wieku przedszkolnym (o 29,6% w latach 2005-2014) oznacza konieczność zadbania o odpowiednią liczbę placówek przedszkolnych lub oddziałów przedszkolnych, z uwzględnieniem obszarów wiejskich;
  - b. Infrastruktura związana z edukacją na terenie Gminy Krosno Odrzańskie wymaga rozbudowy i remontów, szczególnie w zakresie obiektów typu sale sportowe i boiska przyszkolne;
6. Infrastruktura społeczna – kultura i sport
- a. Duży potencjał i aktywność instytucji o charakterze kulturalnym;
7. Infrastruktura społeczna – ochrona zdrowia
- a. Według danych GUS dostępność do placówek związanych z ochroną zdrowia w Gminie Krosno Odrzańskie jest porównywalna z sytuacją w całym powiecie krośnieńskim i korzystniejsza niż w woj. lubuskim (wskaźnik: liczba przychodni na 10 tys. ludności);
8. Turystyka
- a. Konieczność rozbudowy infrastruktury rekreacyjno – wypoczynkowej (ścieżki rowerowe, baza noclegowa, miejsca rekreacji i wypoczynku);
  - b. Niewykorzystany potencjał turystyczno-gospodarczy przepływającej przez Krosno Odrzańskie rzeki Odry implikuje konieczność podjęcia działań modernizacyjnych przystani rzecznych;
  - c. Potencjał do budowania turystycznej oferty gminy wokół tradycji winiarskich (rozwój turystyki kulinarnej, zwłaszcza enoturystyki) wymaga działań promujących walory Gminy Krosno Odrzańskie.

Powyższe wnioski płynące z opracowanej diagnozy społeczno-gospodarczej powinny być uwzględnione w nowej edycji studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krosno Odrzańskie. Wiele z powyższych wniosków ma bezpośrednie przełożenie na ustalenia zawarte w studium, a następnie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Powinno się dążyć do wzajemnego przenikania się ww. dokumentów planistycznych i strategicznych.

## **2. ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY KROSNO ODRZAŃSKIE**

### **2.1. Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego**

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

Aktualne studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjęto uchwałą Rady Miejskiej w Krośnie Odrzańskim Nr XLVII/393/18 z dnia 28 marca 2018 roku w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Bolesława Śmiałego w obrębie 1 miasta Krosno Odrzańskie oraz w rejonie Jeziora Glibiel w obrębie Łochowice gminy Krosno Odrzańskie. Jest to zmiana pierwotnego dokumentu przyjętego uchwałą Nr XXXII/244/13 Rady Miejskiej w Krośnie Odrzańskim z dnia 1 lutego 2013 r., zmienionego uchwałą Nr XII/93/15 Rady Miejskiej w Krośnie Odrzańskim z dnia 27 października 2015 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Gubińskiej w obrębie 2 miasta Krosno Odrzańskie. W dniu 27 czerwca 2018 r. weszło w życie Zarządzenie Zastępcze Wojewody Lubuskiego w sprawie wprowadzenia obszarów udokumentowanych złóż kopalin do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krosno Odrzańskie. Na podstawie art. 96 ust.1, 2 i 8 oraz art. 208 ust. 2 i 5 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 2126 ze zm.) wprowadzono do studium następujące obszary udokumentowanych złóż kopalin:

1. w części tekstowej i graficznej
  - złożę gazu ziemnego „Brzózka”,
2. w części graficznej
  - złożę ropy naftowej „Retno”.

#### **W odniesieniu do Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Gubińskiej w obr. 2 miasta Krosno Odrzańskie (2015):**

Do najważniejszych uwarunkowań, mających wpływ na przyjęte kierunki zagospodarowania przestrzennego w obszarze objętym zmianą, zaliczono:

- bezpośrednie sąsiedztwo terenów przemysłowych,
- bliskość tras komunikacyjnych o tranzytowym charakterze,
- niska wartość przyrodnicza istniejących terenów leśnych i postępujące jej obniżanie.

Podjęcie uchwały Rady Miejskiej w Krośnie Odrzańskim Nr LII/411/14 z dnia 15 września 2014 r. w sprawie przystąpienia do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Gubińskiej w obrębie 2 miasta Krosno Odrzańskie podyktowane było potrzebą dostosowania zapisów studium do zmieniających się uwarunkowań i potrzeb rozwojowych miasta. Dla obszaru objętego zmianą wskazano przeznaczenie: tereny rozwoju zabudowy przemysłowo-usługowej (PU1), w którym jednocześnie możliwe jest rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy większej niż 100kW. Granica obszaru, na którym możliwa jest lokalizacja ww. urządzeń jest jednocześnie granicą stref ochronnych związanych

z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu. Ustalone przeznaczenie stanowi kontynuację istniejącego w bezpośrednim sąsiedztwie przeznaczenia podlegającego rozwojowi.

W obszarze objętym zmianą Studium nie przewiduje się realizacji zadań ponadlokalnych uwzględnionych w dokumentach nadrzędnych. Ze względu na swój ograniczony zakres przestrzenny i merytoryczny zmiana Studium nie odnosi się do pozostałych ustaleń wymaganych w art. 10 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w tym zakresie zachowują moc ustalenia dotychczasowe.

**W odniesieniu do Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Bolesława Śmiałego w obrębie 1 miasta Krosno Odrzańskie oraz w rejonie Jeziora Glibiel w obrębie Łochowice gminy Krosno Odrzańskie (2018):**

Do najważniejszych uwarunkowań, mających wpływ na przyjęte kierunki zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Bolesława Śmiałego w obrębie 1 miasta Krosno Odrzańskie objętym zmianą, zaliczono:

- przeznaczenie poszczególnych terenów w obowiązującym planie z 2010 r. nie odpowiada obecnym potrzebom,
- mniejsze zapotrzebowanie na zabudowę wielorodzinną i większe zapotrzebowanie na tereny zabudowy jednorodzinnej,
- brak zgody właścicieli działek do wykonania uchwały o scaleniu i podziale uniemożliwiający realizację obowiązującego planu.

Do najważniejszych uwarunkowań, mających wpływ na przyjęte kierunki zagospodarowania przestrzennego w rejonie Jeziora Glibiel w obrębie Łochowice gminy Krosno Odrzańskie objętym zmianą, zaliczono:

- przeznaczenie terenu w obowiązującym studium nie odpowiada obecnym potrzebom,
- wykluczenie zabudowy mieszkaniowej z terenu nad brzegiem Jeziora Glibiel przyczyni się do prawidłowego zagospodarowania związanego z funkcją sportu i rekreacji służącą ogółowi mieszkańców gminy.

Podjęcie uchwały Rady Miejskiej w Krośnie Odrzańskim XXXV/289/17 z dnia 7 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Bolesława Śmiałego w obrębie 1 miasta Krosno Odrzańskie oraz w rejonie Jeziora Glibiel w obrębie Łochowice gminy Krosno Odrzańskie podyktowane było potrzebą dostosowania zapisów studium do zmieniających się uwarunkowań i potrzeb rozwojowych miasta i gminy.

Dla obszaru objętego zmianą w rejonie ul. Bolesława Śmiałego w obrębie 1 miasta Krosno Odrzańskie wskazano przeznaczenie: tereny rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MNU2), tereny rozwoju zabudowy usługowej (U2) tereny usług sportu i rekreacji (US). Ustalone przeznaczenie stanowi kontynuację istniejącego w bezpośrednim sąsiedztwie przeznaczenia podlegającego rozwojowi.

Dla obszaru objętego zmianą w rejonie Jeziora Glibiel w obrębie Łochowice gminy Krosno Odrzańskie poprzednie przeznaczenie przewidywało tereny rozwoju zabudowy turystyczno – rekreacyjnej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej (ML/MN). Ustalone przeznaczenie tereny usług sportu i rekreacji (US) stanowi racjonalne zagospodarowanie terenu w bezpośrednim sąsiedztwie Jeziora Glibiel. Zgodnie z art. 27 ust. 1, art. 28 ust. 2,

art. 34 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (t. j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1566 ze zm.):

- zabrania się grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar,
- właściciel nieruchomości przyległej do wód objętych powszechnym korzystaniem jest obowiązany zapewnić dostęp do wody w sposób umożliwiający to korzystanie; części nieruchomości umożliwiające dostęp do wody wyznacza wójt, burmistrz lub prezydent miasta w drodze decyzji,
- każdemu przysługuje prawo do powszechnego korzystania ze śródlądowych powierzchniowych wód publicznych,
- powszechne korzystanie z wód służy do zaspokajania potrzeb osobistych, gospodarstwa domowego lub rolnego, bez stosowania specjalnych urządzeń technicznych, a także do wypoczynku, uprawiania turystyki, sportów wodnych oraz, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, amatorskiego połowu ryb.

Obszar w rejonie ul. Bolesława Śmiałego w obrębie 1 miasta Krosno Odrzańskie objęty jest koncesją PGNiG S.A. w Warszawie na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w rejonie „Krosno Odrzańskie - Świebodzin” nr 23/95/Ł z dnia 14.06.2017 r. ważną do 14.06.2047 r. W obszarze objętym zmianą Studium nie przewiduje się realizacji zadań ponadlokalnych uwzględnionych w dokumentach nadrzędnych. Ze względu na swój ograniczony zakres przestrzenny i merytoryczny zmiana Studium nie odnosi się do pozostałych ustaleń wymaganych w art. 10 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w tym zakresie zachowują moc ustalenia dotychczasowe.

W pierwszej kolejności przeprowadzono analizę zgodności ostatniej zmiany studium z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w szczególności z art. 10 ust. 1 i 2 ustawy. Studium zostało również poddane ocenie zgodności z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Ostatnie lata przyniosły kolejne zmiany w postaci przyjętych przez rząd ustaw o rewitalizacji czy o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu.

Największe zmiany dotyczące ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwiększające możliwości **ochrony krajobrazu**, weszły w życie 11 września 2015 roku wraz z ustawą z dnia 24 kwietnia 2015 roku o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015, poz. 774 ze zm.). Istotną zmianą ww. ustawy jest konieczność uwzględnienia w planach miejscowych wyników audytu krajobrazowego opracowanego dla województwa oraz obowiązków uzgadniania ich z zarządem województwa. Rady gmin mogą uchwalać zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane, a także warunki i zasady sytuowania szyldów, zakaz sytuowania ogrodzeń oraz tablic reklamowych i urządzeń reklamowych na obszarze całej gminy.

Gminy dysponują możliwością tworzenia nowego aktu prawa miejscowego oraz ustalania kar w przypadku nie stosowania się do uchwały.

Kolejną znaczącą zmianą legislacyjną, mającą wpływ na kształt ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jest wejście w życie w dniu 18 listopada 2015 roku ustawy z dnia 9 października 2015 roku o **rewitalizacji** (t. j. Dz. U. z 2018 roku poz. 1398 ze zm.). Obowiązkowa treść studium uległa znaczącym zmianom, które wzmacniają rolę tego dokumentu w procesie planowania przestrzennego. Wprowadzenie m.in. wymogu oparcia się w procesach planistycznych na wieloletniej prognozie finansowej, prognozach demograficznych oraz na bilansie terenów przeznaczonych pod zabudowę umożliwia dokładniejsze określenie wizji i celów rozwoju przestrzennego uwzględniając realne potrzeby i możliwości gminy. Na potrzeby zmiany studium z 2018 r. sporządzono bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę. Został on sporządzony wyłącznie dla planowanej niewielkiej zmiany. Zgodnie z klauzulą zawartą w ww. opracowaniu, niezbędne jest dokonanie całościowej zmiany studium w zakresie bilansowania terenów. Zmiany takie należy przeprowadzić odrębną procedurą niż ta, na potrzeby której sporządzony został bilans dla zmiany w 2018 r. Wynika to z faktu, iż granice określone uchwałą intencyjną Nr XXXV/289/17 Rady Miejskiej w Krośnie Odrzańskim z dnia 7 czerwca 2017 r. nie dają możliwości wprowadzania zmian poza granicami nią określonymi.

**Wprowadzone przez powyższe ustawy zmiany znalazły częściowo odzwierciedlenie w zmianach studium w roku 2015 i 2018. Należy zatem stwierdzić, iż studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest aktualne w zakresie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Tym niemniej, konieczne jest przy kolejnej zmianie studium wykonanie bilansu terenów dla całej gminy, dlatego też kolejna zmiana studium powinna przybrać formę nowego dokumentu wraz z kompleksowymi analizami i bilansowaniem terenów pod zabudowę.**

### **2.1.2. Ocena zgodności studium z przepisami odrębnymi**

Na przestrzeni ostatnich lat wiele przepisów odrębnych, mających wpływ na kształt studium, zostało zmienionych. Uchwalona w bieżącym roku zmiana studium uwzględniła te zmiany wprowadzając stosowne zapisy dotyczące uwarunkowań, a następnie ustalenia w dziale kierunków zagospodarowania przestrzennego jedynie na obszarze objętym zmianą.

Analiza obowiązującego studium wykazała braki lub nieprawidłowości w następujących aspektach:

1. Nieprawidłowe oznaczenie na rysunku studium Obszaru Chronionego Krajobrazu „Krośnieńska Dolina Odry” w sprawie obszaru chronionego krajobrazu o nazwie „Krośnieńska Dolina Odry”).
2. Nieprawidłowe oznaczenie na rysunku studium Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Bobru” (Uchwała Nr XXIV/321/16 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 10 października 2016 r. w sprawie wyznaczenia obszaru chronionego krajobrazu o nazwie "Dolina Bobru").
3. Nieprawidłowe oznaczenie na rysunku studium Obszaru Specjalnej Ochrony NATURA 2000 „Dolina Środkowej Odry”.
4. Brak oznaczenia na rysunku studium Specjalnego Obszaru Ochrony NATURA 2000 „Krośnieńska Dolina Odry”.
5. Nieprawidłowe lub brak oznaczeń na rysunku studium Pomników Przyrody.
6. Nieprawidłowe oznaczenie na rysunku studium złoża ropy naftowej Retno.

7. Nieprawidłowe oznaczenie na rysunku studium terenu i obszaru górniczego Retno.
8. Braki w oznaczeniach na rysunku studium zabytków wpisanych do rejestru zabytków nieruchomości województwa lubuskiego opracowany przez Narodowy Instytut Dziedzictwa.
9. Nieprawidłowe oznaczanie na rysunku studium stref zasięgu zagrożenia powodziowego.

**W związku z powyższym, w zakresie zgodności z przepisami odrębnymi, Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krosno Odrzańskie należy uznać za częściowo nieaktualne.**

### **2.1.3. Ocena zgodności studium z Koncepcją przestrzennego zagospodarowania kraju oraz planem zagospodarowania województwa**

Zasady określone w „Koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju” przyjęto w dniu 13 grudnia 2011 r. przez Radę Ministrów oraz przez Sejm Rzeczypospolitej Polskiej (Monitor Polski z dnia 27 kwietnia 2012 r. poz. 252). Dokument został przyjęty przez Radę Ministrów 13 grudnia 2011 r. Wytyczne do struktury przestrzennej:

*Gmina Krosno Odrzańskie biorąc pod uwagę funkcję, rangę i znaczenie w „Paśmie Odry” i w całym województwie zaliczona została do gmin o znaczeniu ponadregionalnym. Specyficznym uwarunkowaniem wewnętrznym struktury województwa jest układ przestrzenny, złożony z 24 gmin lubuskich, położonych w dolinie Odry, dla którego to obszaru opracowano studium zagospodarowania przestrzennego „Pasma Odry” - SZPPO, w nawiązaniu do „Programu dla Odry - 2006”. Miasto Krosno Odrzańskie, jako siedzibę powiatu zaliczono również do 12 regionalnych ośrodków równoważenia rozwoju, które w sumie tworzą one region węzłowy.*

Zgodnie z art. 9 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym burmistrz sporządza studium uwzględniając w nim zasady określone w koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju, ustalenia strategii rozwoju i planu zagospodarowania przestrzennego województwa, ramowego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego związku metropolitalnego oraz strategii rozwoju gminy, o ile gmina dysponuje takim opracowaniem.

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego (PZPWL) wraz z planami zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego ośrodka wojewódzkiego Zielona Góra i Gorzów Wlkp. został przyjęty uchwałą Nr XLIV 667/18 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 23 kwietnia 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Lub. 2018.1163).

Według PZPWL Gmina Krosno Odrzańskie należy do następujących obszarów funkcjonalnych:

- miejski obszar funkcjonalny ośrodka lokalnego Krosno Odrzańskie;
- wiejskie obszary funkcjonalne wymagające wsparcia procesów rozwojowych;
- tereny zamknięte;
- obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi w skali dorzeczy;
- obszary cenne przyrodniczo;
- obszary ochrony krajobrazów kulturowych;
- obszary ochrony i kształtowania zasobów wodnych;
- obszary ochrony strategicznych złóż kopalin;

- obszary o najniższym stopniu rozwoju i pogarszających się perspektywach rozwojowych;
- obszary przygraniczne (strefa II i III).

W PZPWL, zgodnie z art. 39 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniono inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, ustalone w dokumentach przyjętych przez Sejm Rzeczypospolitej Polskiej, Radę Ministrów, właściwego ministra lub sejmik województwa. W granicach gminy Krosno Odrzańskie znalazły się następujące inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:

**1. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym w zakresie systemu przyrodniczego:**

- a. Działania udrażniające w zakresie potrzeb przywracania ciągłości morfologicznej cieków województwa lubuskiego (rz. Bóbr, Gryżynka, Biała);
- b. Osiągnięcie właściwego stanu ochrony lub jego poprawę w odniesieniu do typów siedlisk przyrodniczych i gatunków o znaczeniu priorytetowym występujących w obszarach Natura 2000, które wymagają ochrony czynnej;
- c. Poprawa lub osiągnięcie właściwego stanu ochrony w odniesieniu do pozostałych typów siedlisk przyrodniczych i gatunków występujących w obszarach Natura 2000.

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

- a. Budowa obwodnicy Krosna Odrzańskiego wraz z przeprawą mostową (DK29);
- b. Przebudowa mostu w m. Krosno Odrzańskie w km 514 rz. Odry w celu zapewnienia minimalnego prześwitu dla lodołamaczy;
- c. Modernizacja DW278 na odc. Sulechów – Szklarka Radnicka;
- d. Prace na linii kolejowej nr 358 odcinek Czerwieńsk – Gubin;
- e. Remont i modernizacja zabudowy regulacyjnej Odry swobodnie płynącej – odbudowa i modernizacja zabudowy regulacyjnej – w celu przystosowania odcinka Odry od Malczyc do ujścia Nysy Łużyckiej do III klasy drogi wodnej – na terenie województwa lubuskiego;
- f. Budowa infrastruktury postojowo-cumowniczej na Odrze dolnej i granicznej oraz nowe oznakowanie szlaku żeglugowego;
- g. Przystosowanie Odrzańskiej Drogi Wodnej do parametrów klasy Va;
- h. Modernizacja Odrzańskiej Drogi Wodnej E30.

**3. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym w zakresie infrastruktury technicznej:**

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

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

- a. Zabezpieczenie przed powodzią miasta Krosno Odrzańskie;
- b. 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);
- c. Regulacja Odry na odcinku od Brzegu Dolnego do ujścia Nysy Łużyckiej;



- d. Rzeka Strumień – odbudowa rzeki, etap I;
- e. Rzeka Strumień – odbudowa rzeki, etap II;
- f. Zakup sprzętu do monitorowania obiektów ochrony przeciwpowodziowej województwa lubuskiego;
- g. Ochrona/zwiększanie retencji na obszarach rolniczych. Opracowanie szczegółowej analizy i projektu możliwości zwiększenia retencji obszarów rolniczych w zlewniach nizinnych. Dot. zlewni Bobru i Nysy Łużyckiej;
- h. Odtwarzanie retencji dolin rzek. Opracowanie programu możliwości i efektywności rozstawu lub likwidacji wałów przeciwpowodziowych w regionie wodnym;
- i. Renaturyzacja koryt cieków i ich brzegów. Opracowanie szczegółowej koncepcji możliwości renaturyzacji dolin rzecznych w regionie wodnym;
- j. Modernizacja konstrukcji istniejących budynków i budowa nowych o konstrukcjach odpornych na zalanie. Uszczelnianie budynków, stosowanie materiałów wodoodpornych. Trwałe zabezpieczenie terenu wokół budynków. Wdrożenie i realizacja programu dopłat dla właścicieli budynków przeznaczonych do umocnienia w obszarze zagrożenia powodzią o Q1%;
- k. Nadzór projektowo-konstrukcyjny. Zarządzanie projektem, pomoc techniczna oraz wsparcie jednostek w zakresie wdrażania Projektu ochrony przeciwpowodziowej w dorzeczu Odry i Wisły.

Powyższe zadania wynikają nie tylko z ustaleń PZPWL ale również innych dokumentów strategicznych takich jak: Program Budowy Dróg Krajowych na lata 2014-2023 (z perspektywą do 2025 r.), Strategia Rozwoju Województwa Lubuskiego 2020, Program Rozwoju Transportu Województwa Lubuskiego, Strategia Rozwoju Transportu do 2020 roku (z perspektywą do 2030 r.), Strategia Rozwoju Polski Zachodniej 2020, Plan rozwoju ENEA Operator Sp. z o.o. na lata 2017-2022, Plan zarządzania ryzykiem powodziowym dla obszaru dorzecza Odry (2016), Plan gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry (2016), Plan inwestycji planowanych do realizacji w zakresie melioracji wodnych podstawowych w ramach nowej perspektywy finansowej 2014–2020 i inne.

Powyższe inwestycje powinny znaleźć odzwierciedlenie w opracowywanych przez gminę dokumentach planistycznych, przede wszystkim w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

W czerwcu 2018 r. Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Zielonej Górze wszczęła postępowanie, którego przedmiotem są opracowywania projektowe dla potrzeb uzyskania Decyzji o Środowiskowych Uwarunkowaniach (DŚU) pn.: „Studium Techniczno-Ekonomiczno-Środowiskowe z elementami Koncepcji Programowej (STEŚ-R) wraz z materiałami do decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla inwestycji pn.: Budowa obwodnicy miejscowości Kostrzyna nad Odrą w ciągu drogi krajowej nr 31”. Opracowany przez firmę zewnętrzną dokument spowoduje konieczność zmiany studium gminy w zakresie wprowadzenia przebiegu planowanej obwodnicy, a tym samym zmiany struktur przestrzennych, przez które będzie przebiegać droga.

## 2.2. Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowi akt prawa miejscowego określający przeznaczenie, warunki zagospodarowania i zabudowy terenu, a także rozmieszczenie inwestycji celu publicznego. Pełni rolę podstawowego instrumentu planowania przestrzennego w gminie, ustanawia przepisy powszechnie obowiązujące na danym terenie, będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych. Sporządzanie nowych oraz dokonywane zmian istniejących planów miejscowych wynika głównie z:

- wniosków właścicieli gruntów, składanych do Burmistrza Krosna Odrzańskiego,
- wniosków „z urzędu” dotyczących realizacji inwestycji gminnych,
- bieżących analiz zmian zachodzących w zagospodarowaniu gminy i ujawniających się przy tym potrzeb planistycznych,

W ostatnim czasie do tutejszego urzędu nie wpłynął żaden wniosek o sporządzenie lub zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

### 2.2.1. Analiza pokrycia terenu miasta miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego

Na terenie miasta i gminy Krosno Odrzańskie obowiązuje 10 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego o łącznej powierzchni ok. 463,84 ha, co stanowi ok. 2,2% powierzchni gminy (21 240 ha). Należy przy tym zauważyć, że dużą część gminy stanowią obszary, dla których sporządzenie planów nie jest wskazane bądź nie jest priorytetowe. Obszary (określone w studium), o których mowa wraz z ich udziałem procentowym w powierzchni gminy przedstawia się następująco:

- lasy – 50,0%,
- wody powierzchniowe – 6,8%,
- obszary między wałami i brzegiem rzeki – 1,3%,
- tereny zamknięte 0,4%,
- grunty rolne o bardzo niskiej przydatności inwestycyjnej (pod zabudowę) – 5,6%,
- obszary już objęte planami – 2,2%.

Do objęcia miejscowymi planami pozostaje więc potencjalnie około 7154 ha (33,7% pow. gminy). Choć stopień pokrycia kraju miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego jest również niewielki – ok. 30%, to podkreślenia wymaga bardzo niski procent pokrycia planami gminy Krosno Odrzańskie.

Tabela 2 Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. (źródło: dane Urzędu Miejskiego w Krośnie Odrzańskim)

| L.p. | Nazwa planu  | Nr Uchwały Rady Miejskiej w Krośnie Odrzańskim | Publikacja w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego | Zakres opracowania/ powierzchnia   |
|------|--|--|---|--|
| 1.   | Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Krosno Odrzańskie w obrębie Szklarki Radnickiej | XV/81/96<br>z dnia 20.03.1996<br>r.            | Nr 10 poz. 100<br>z dnia 04.07.1996<br>r.               | dla terenów rekreacyjnych nad jeziorem Cisek – „Czyżykowo” (Ślodkaie)<br><br><b>Pow. 5,94 ha</b> |
| 2.   | Zmiana Miejscowego Planu   | XXXIV/256/2002                                 | Nr 74, poz. 989   | obszar obejmujący  |

|    |   |  |   |  |
|----|---|--|---|--|
|    | Ogólnego Przestrzennego Zagospodarowania Gminy Krosno Odrzańskie  | z dnia 28.05.2002 r.                   | z dnia 26.07.2002 r.                      | korytarz techniczny gazociągu wysokiego i średniego ciśnienia wraz z systemami towarzyszącymi obręb Osiecznica, Strumiennie, Stary Raduszec, Krosno Odrzańskie |
|    |   |  |   | <b>Pow. ok. 218,97 ha</b>  |
| 3. | Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Krosno Odrzańskie w obrębie Miasta Krosno Odrzańskie   | XX/115/04<br>z dnia 30.09.2004 r.      | Nr 6, poz. 105<br>z dnia 10.02.2005 r.    | dla terenu popoligonowego w rejonie ulicy Dąbrowskiego   |
|    |   |  |   | <b>Pow. 9,14 ha</b>  |
| 4. | Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Krosno Odrzańskie w obrębie Miasta Krosno Odrzańskie + OBWIESZCZENIE NR VIII/3/15 Rady Miejskiej w Krośnie Odrzańskim z dnia 1 czerwca 2015 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Krosno Odrzańskie w obrębie miasta Krosno Odrzańskie | XX/116/04<br>z dnia 30.09.2004 r.      | poz. 1076 z 2015 r.                       | dla terenu w rejonie ulic Słowackiego i Metalowców   |
|    |   |  |   | <b>Pow. 3,74 ha</b>  |
| 5. | Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego w obrębie Miasta Krosno Odrzańskie i Marcinowice   | XLIII/276/2009<br>z dnia 01.12.2009 r. | Nr 7, poz. 83<br>z dnia 2.02.2010 r.      | w rejonie ulic Bolesława Śmiałego, Metalowców i Działkowca w obrębie Krosno Odrzańskie i w części obrębu Marcinowice   |
|    |   |  |   | <b>Pow. 21,2 ha</b>  |
| 6. | Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego obrębie Miasta Krosno Odrzańskie I obrębie Łochowice   | LV/353/10<br>z dnia 05.11.2010 r.      | Nr 123, poz. 1977<br>z dnia 29.12.2010 r. | dla terenu popoligonowego w rejonie ulicy Armii Czerwonej w obrębie Krosno Odrzańskie i w rejonie ulicy Armii Czerwonej w obrębie Łochowice                    |
|    |   |  |   | <b>Pow. 25,69 ha</b>   |
| 7. | Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego przy ul. Krośnieńskiej i ul. Polnej w obrębie Osiecznica   | XXV/199/2012,<br>z dnia 30.08.2012 r.  | poz. 1839<br>z dnia 17.10.2012 r.         | dla terenu w rejonie ulic Krośnieńskiej i ul. Polnej w obrębie Osiecznica  |
|    |   |  |   | <b>Pow. ok. 1,49 ha</b>  |
| 8. | Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego lewobrzeżnej strony Krosna Odrzańskiego pomiędzy rzeką Odry, kanałem rzeki Odry, a polderami rzeki Odry w obrębie Krosno Odrzańskie +OBWIESZCZENIE NR XII/6/15 RADY MIEJSKIEJ W KROŚNIE ODRZAŃSKIM z dnia 27 października 2015 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu               | VI/46/15<br>z dnia 27.04.2015 r.       | poz. 2653<br>z dnia 28.12.2015 r.         | dla terenu Starego Miasta  |
|    |   |  |   | <b>Pow. ok. 60,0 ha</b>  |

zagospodarowania przestrzennego lewobrzeżnej strony Krosna Odrzańskiego pomiędzy rzeką Odrą, kanałem rzeki Odry, a polderami rzeki Odry w obrębie Krosno Odrzańskie.

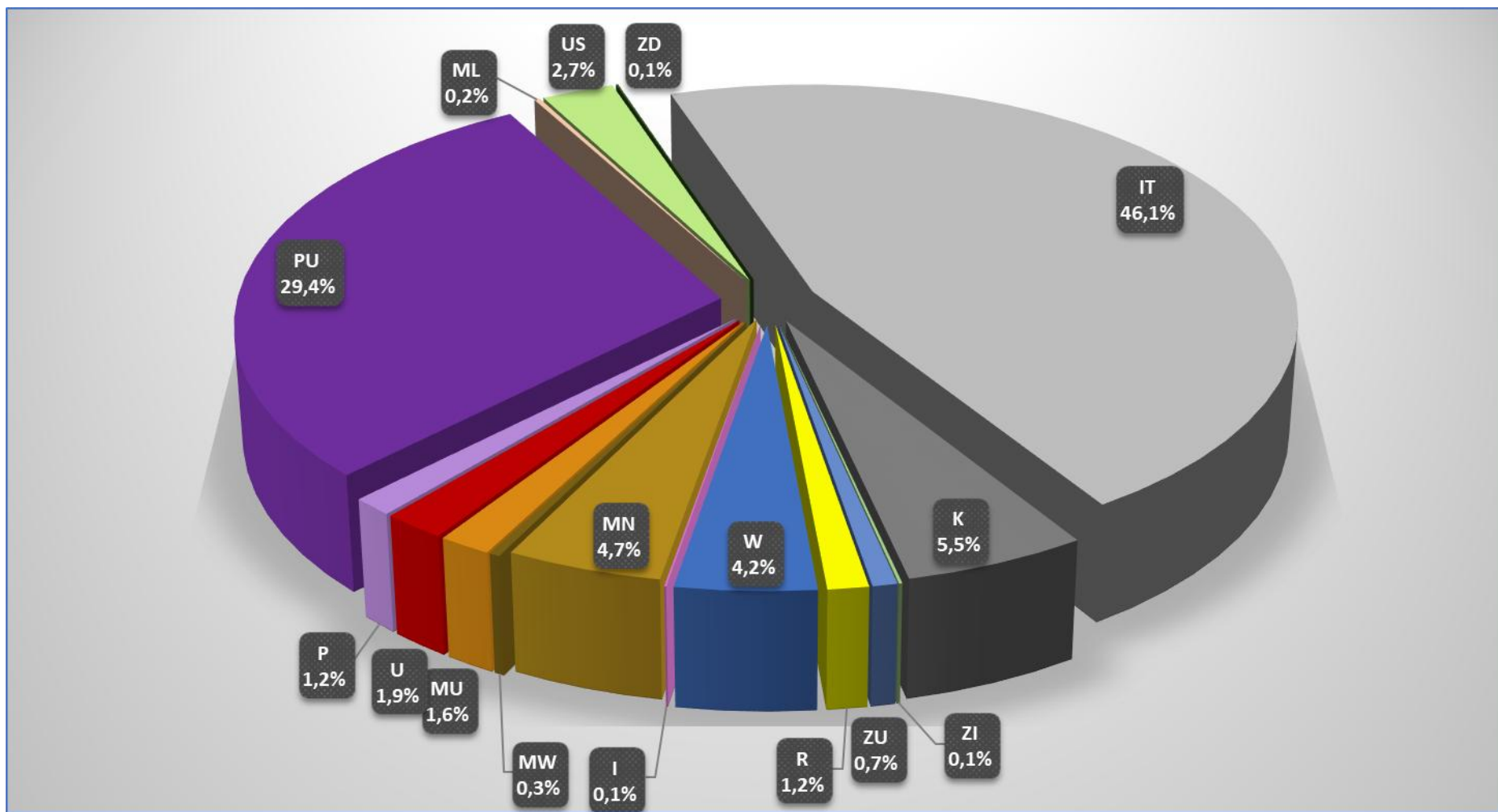
|     |   |  |                                      |  |
|-----|---|--|--------------------------------------|--|
| 9.  | Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego w rejonie ul. Gubińskiej w obrębie 2 miasta Krosno Odrzańskie  | XXX/243/16<br>z dnia 21.12.2016<br>r.  | poz. 2751<br>z dnia 27.12.2016<br>r. | dla terenu pomiędzy ul. Gubińską a drogą krajową DK 32 relacji Krosno Odrzańskie – Gubin<br><br><b>Pow. ok. 106,5 ha</b> |
| 10. | Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego w rejonie ul. Bolesława Śmiałego w obrębie 1 Krosno Odrzańskie | XLIX/409/18<br>z dnia 20.04.2018<br>r. | poz. 1119<br>z dnia 27.04.2018<br>r. | dla terenu pomiędzy ul. Bol. Śmiałego<br><br><b>Pow. ok. 11,17 ha</b>  |

Tabela 3 Udział procentowy poszczególnych funkcji w obowiązujących miejscowych planach (źródło: opracowanie własne)

| Symbol | Przeznaczenie                       | Udział procentowy |
|--------|-------------------------------------|-------------------|
| MN     | Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna | 4,7%              |
| MW     | Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna | 0,3%              |
| MU     | Zabudowa mieszkaniowa i usługowa    | 1,6%              |
| U      | Zabudowa usługowa                   | 1,9%              |
| P      | Zabudowa produkcyjna                | 1,2%              |
| PU     | Zabudowa produkcyjna i usługowa     | 29,4%             |
| ML     | Zabudowa rekreacji indywidualnej    | 0,2%              |
| US     | Tereny usług sportu                 | 2,7%              |
| ZD     | Tereny ogrodów działkowych          | 0,1%              |
| IT     | Tereny infrastruktury technicznej   | 46,1%             |
| K      | Tereny komunikacji                  | 5,5%              |
| ZI     | Tereny zieleni izolacyjnej          | 0,1%              |
| ZU     | Tereny zieleni urządzonej           | 0,7%              |
| R      | Tereny użytków rolnych              | 1,2%              |
| W      | Tereny wód śródlądowych             | 4,2%              |
| I      | Tereny inne / wielofunkcyjne        | 0,1%              |

Analiza udziału poszczególnych przeznaczeń terenów w obowiązujących miejscowych planach wskazuje na zgodność kierunków polityki przestrzennej gminy z oczekiwaniami i postulatami mieszkańców wyrażanymi we wnioskach indywidualnych do studium oraz postulowanych przeznaczeniach gruntów w decyzjach o warunkach zabudowy. Dwie szczególnie wysokie wartości to tereny infrastruktury technicznej (IT) oraz

zabudowa produkcyjna i usługowa (PU). Pierwsza z nich (IT) wynika z faktu, że obowiązują na obszarze gminy plany obejmujące wyłącznie infrastrukturę liniową, druga (PU) jest wynikiem opracowania miejscowego planu dla kompleksu inwestycyjnego m.in. na potrzeby rozbudowy dużego zakładu produkcyjnego. Rozkład pozostałych przeznaczeń koresponduje z preferencjami mieszkańców i uzupełnia obszary o tereny użyteczności publicznej.



Rysunek 3 Wykres przedstawiający udział procentowy poszczególnych przeznaczeń terenów ogółem w planach miejscowych (rozwińcie skrótów na poprzedniej stronie)  
 źródło: opracowanie własne

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

Analizując obowiązujące plany, w pierwszej kolejności zbadano zgodności ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W szczególności dotyczyło to art. 15 i art. 16 ust. 1 ww. ustawy. Następnie zbadano zgodność ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z przepisami odrębnymi. Analiza ww. planów wykazała w nich braki i błędy, które w większości przypadków są wynikiem zmieniających się uregulowań prawnych. Zmieniające się przepisy dotyczące sporządzania miejscowych planów doprecyzowały w mocnym stopniu kwestię kompetencji rady gminy, m. in.: brak możliwości nałożenia w miejscowym planie konieczności uzyskania zgody na inwestycję od zarządców sieci lub podmiotów trzecich, przeniesienie ustaleń sytuowania reklam do osobnej uchwały, obligatoryjne ustalanie parametrów nowej zabudowy (art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), czy stosowanie przepisów podlegających weryfikacji (odstąpienie od stosowania zaleceń, założeń, uwag w planie).

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowią bezpośrednią podstawę do wydania pozwolenia na budowę lub przyjęcie zgłoszenia o zamiarze wykonania robót budowlanych, dlatego bardzo ważny jest zakres przedmiotowy jego ustaleń określony w art. 15 obowiązującej u.p.z.p. Wszystkie zbadane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego sporządzone w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r., nr 15, poz. 139 ze zm.) nie wyczerpują obligatoryjnego zakresu przedmiotowego planu miejscowego określonego w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Plany te nie są również zgodne z wymogami rozporządzenia ministra infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Brak wyczerpujących definicji użytych pojęć lub określenie dopuszczenia zaistnienia pewnych faktów bez definicji zasad, na jakich to dopuszczenie może być realizowane, skutkować może często brakiem możliwości prawidłowego zbadania zgodności planowanej inwestycji z ustaleniami planu miejscowego przed wydaniem pozwolenia na budowę lub przyjęciu zgłoszenia przez odpowiedni organ budowlany.

W konsekwencji pozostające w obrocie prawnym miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego wymagają każdorazowo wstępnej interpretacji ich ustaleń. Może to prowadzić do rozbieżności w postępowaniach przy uzyskiwaniu pozwolenia na budowę lub zatwierdzenia podziału nieruchomości.

Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego sporządzone w trybie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym nie spełniają wymagań stawianych aktom prawa miejscowego, które zostały określone w Rozporządzeniu Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 roku w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” (Dz. U. z 2016 roku, poz. 282). W szczególności odnosi się to do powtarzania przepisów zamieszczonych w innych aktach prawa, odsyłania do przepisów innych aktów normatywnych, jak również umieszczania uzasadnień i komentarzy do wprowadzonych regulacji.

Na przestrzeni ostatnich 10 lat ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w odniesieniu do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ulegała zmianom wielokrotnie. Poniżej przedstawiono najistotniejsze z tych zmian:

- dodano art. 1 ust 2 pkt 10: w planowaniu przestrzennym uwzględnia się potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych,
- zmieniono art. 4 ust. 4 odwołujący się do ust. 3, w obecnym brzmieniu: *ust. 3 nie stosuje się do terenów zamkniętych ustalanych przez ministra właściwego do spraw transportu,*
- zmieniono art. 14 ust. 6: *planu miejscowego nie sporządza się dla terenów zamkniętych, z wyłączeniem terenów zamkniętych ustalanych przez ministra właściwego do spraw transportu,*
- dodano art. 15 ust. 1 pkt 2: w uzasadnieniu miejscowego planu przedstawia się w szczególności: zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32. ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2,
- zmieniono art. 15 ust. 2 pkt 6: *zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów,*
- zmieniono art. 15 ust. 2 pkt 7: *granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa,*
- dodano art. 15 ust. 3 pkt 3a: *w planie miejscowym zamieszcza się w zależności od potrzeb granice terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a, oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko,*
- dodano art. 15 ust. 3 pkt 4a: *w planie miejscowym zamieszcza się w zależności od potrzeb granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym,*
- dodano art. 15 ust. 3 pkt 4b: *w planie miejscowym zamieszcza się w zależności od potrzeb granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012,*
- zmieniono art. 15 ust. 3 pkt 7: *w planie miejscowym zamieszcza się w zależności od potrzeb granice terenów zamkniętych i granice stref ochronnych terenów zamkniętych,*
- zmieniono art. 15 ust. 3 pkt 8: *w planie miejscowym zamieszcza się w zależności od potrzeb sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów,*
- dodano art. 15 ust. 3 pkt 10: *w planie miejscowym zamieszcza się w zależności od potrzeb minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych,*
- dodano art. 20 ust. 1: *plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia*



uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.

Ważną częścią miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. To one, poprzez określenie obiektów i terenów chronionych ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów pomagają chronić to, co identyfikuje miasta i wsie, co tworzy ich kulturowy dorobek. Należy zatem na bieżąco aktualizować gminną ewidencję zabytków oraz chronić obiekty wpisane do GEZ bądź wpisane do rejestru zabytków poprzez odpowiednie zapisy i ustalenia w miejscowych planach. Dużą rolę odgrywa tutaj współpraca z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Na dzień przyjęcia niniejszego dokumentu stwierdza się, że GEZ jest aktualna – w dniu 18 czerwca 2018 r. weszło w życie Zarządzenie nr 71/18 Burmistrza Krosna Odrzańskiego w sprawie przyjęcia Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Krosno Odrzańskie, uzupełniając poprzednie o zgłoszone przez konserwatora zabytków pozycje oraz zmieniając nazwy ulic w związku z art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 1 kwietnia 2016 roku o zakazie propagowania komunizmu lub innego ustroju totalitarnego przez nazwy budowli, obiektów i urządzeń użyteczności publicznej (Dz. U. z 2016 r. poz. 744 ze zm.).

### **2.3. Ocena dokumentów planistycznych w aspekcie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta oraz w oparciu o wnioski złożone do studium**

Na przestrzeni lat do tutejszego urzędu wpływają wnioski o zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Krosno Odrzańskie. W latach ubiegłych wpływało od 1 do kilku wniosków na rok. W bieżącym roku takich wniosków wpłynęło aż 24.

*Tabela 4 Wykaz wniosków dotyczących zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krosno Odrzańskie*

| L.p.            | Numer działki | Obręb                                      | Obecne przeznaczenie   | Wnioskowane przeznaczenie                                   |
|-----------------|---------------|--|--|---|
| <b>ROK 2015</b> |               |  |  |   |
| 1.              | 277/1         | Marcinowice                                | PU2/EO– tereny rozwoju zabudowy przemysłowo-usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej / Obszary, dla których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW | Budowlana (mieszkalnictwo)                                  |
| <b>ROK 2016</b> |               |  |  |   |
| 1.              | 44/74         | Krosno Odrzańskie ul. Kazimierza Wielkiego | MNU1- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej   | Pod zabudowę garażową                                       |
| <b>ROK 2017</b> |               |  |  |   |
| 1.              | 61            | Czetowice                                  | Lasy   | Zalesienie części działki w części sklasyfikowanej jako RV  |
| 2.              | 813           | Czetowice                                  | Lasy   | Zalesienie części działki w części sklasyfikowanej jako PsV |

**ROK 2018**

|     |   |                    |  |  |
|-----|---|--------------------|--|--|
| 1.  | 132/3,<br>142/2,<br>149/1,                              | Radnica            | PE- tereny preferowane do eksploatacji kopalni   | Pod kopaliny   |
| 2.  | 395/3,<br>419/2,<br>431/2,                              | Radnica            | PU1- tereny rozwoju zabudowy przemysłowo-usługowej   | Działalność przemysłowo-produkcyjną oraz działalność handlowo-usługową i turystyczną oraz energię odnawialną   |
| 3.  | 301/4,  | Radnica            | Lasy   | Działalność przemysłowo-produkcyjną oraz działalność handlowo-usługową i turystyczną oraz energię odnawialną   |
| 4.  | 271/3,<br>272/2,  | Radnica            | MRU/MNU – strefa rozwoju zabudowy oraz R- tereny rolne wyłączone z zabudowy (łąki, pastwiska, pola)  | Budownictwo indywidualne i zbiorowe, działalność przemysłowo-produkcyjną i energię odnawialną  |
| 5.  | 477/1   | Radnica            | MRU/MNU – strefa rozwoju zabudowy  | Budownictwo indywidualne i zbiorowe, działalność przemysłowo-produkcyjną i energię odnawialną  |
| 6.  | 501/2   | Radnica            | R- tereny rolne wyłączone z zabudowy (łąki, pastwiska, pola)   | Budownictwo indywidualne i zbiorowe, działalność przemysłowo-produkcyjną i energię odnawialną  |
| 7.  | 25/2,<br>34/8   | Kamień -<br>Morsko | PU1- tereny rozwoju zabudowy przemysłowo-usługowej, PU2- tereny rozwoju zabudowy przemysłowo-usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej, MRU/MNU – strefa rozwoju zabudowy, położone na trasie proponowanych wariantów obwodnicy | Gospodarczo-produkcyjna, handlowo-usługową, energię odnawialną, budownictwo indywidualne i zbiorowe, środkową część działek przeznaczyć pod przebieg obwodnicy |
| 8.  | 118/3,<br>119/5,<br>120/1,<br>120/2,<br>120/3,<br>123/4 | Gostchorze         | R- tereny rolne wyłączone z zabudowy (łąki, pastwiska, pola)   | Produkcja rolnicza, działalność produkcyjna, energia odnawialna  |
| 9.  | 121   | Gostchorze         | MRU/MNU – strefa rozwoju zabudowy oraz R- tereny rolne wyłączone z zabudowy (łąki, pastwiska, pola )   | Produkcja rolnicza, działalność produkcyjna, energia odnawialna  |
| 10. | 189   | Gostchorze         | Infrastruktura drogowa (droga gminna) położonym na obszarze oznaczonym jako R- tereny rolne wyłączone z zabudowy (łąki, pastwiska, pola)   | Produkcja rolnicza, działalność produkcyjna, energia odnawialna  |
| 11. | 509/2,<br>511,<br>513/1                                 | Radnica            | PU1- tereny rozwoju zabudowy przemysłowo-usługowej oraz EO Obszary, dla których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW.  | Działalność gospodarcza, produkcyjna, handlowa, usługowo-turystyczna, działalność rolnicza oraz budownictwo gospodarcze  |
| 12. | 537/9   | Radnica            | MRU/MNU – strefa rozwoju zabudowy  | Budownictwo indywidualne oraz działalność usługowo-turystyczna   |
| 13. | 464   | Łochowice          | MRU/MNU – strefa rozwoju zabudowy  | Budownictwo indywidualne oraz działalność usługowo-turystyczna, działalność rolnicza, hodowla zwierząt   |
| 14. | 29/2,<br>34/5   | Chyże              | R- tereny rolne wyłączone z zabudowy (łąki, pastwiska, pola)   | Budownictwo indywidualne oraz działalność usługowo-turystyczna, działalność rolnicza, hodowla zwierząt   |
| 15. | 37/1  | Chyże              | R- tereny rolne wyłączone z zabudowy (łąki, pastwiska, pola oraz położona na trasie proponowanych wariantów obwodnicy)   | Budownictwo indywidualne oraz działalność usługowo-turystyczna, działalność rolnicza, hodowla zwierząt   |
| 16. | 6/15  | Kamień<br>Morsko   | ML/MN – tereny rozwoju zabudowy turystyczno-rekreacyjnej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej oraz MRU/MNU – strefa rozwoju zabudowy   | Budownictwo indywidualne oraz działalność usługowo-turystyczna, działalność rolnicza, hodowla zwierząt   |
| 17. | 6/16  | Kamień<br>Morsko   | MRU/MNU – strefa rozwoju zabudowy oraz częściowo ML/MN – tereny rozwoju zabudowy turystyczno-rekreacyjnej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej   | Budownictwo indywidualne oraz działalność usługowo-turystyczna, działalność rolnicza, hodowla zwierząt   |
| 18. | 20/1  | Kamień<br>Morsko   | R- tereny rolne wyłączone z zabudowy (łąki, pastwiska, pola) oraz las  | Budownictwo indywidualne oraz działalność usługowo-turystyczna, działalność rolnicza, hodowla zwierząt   |

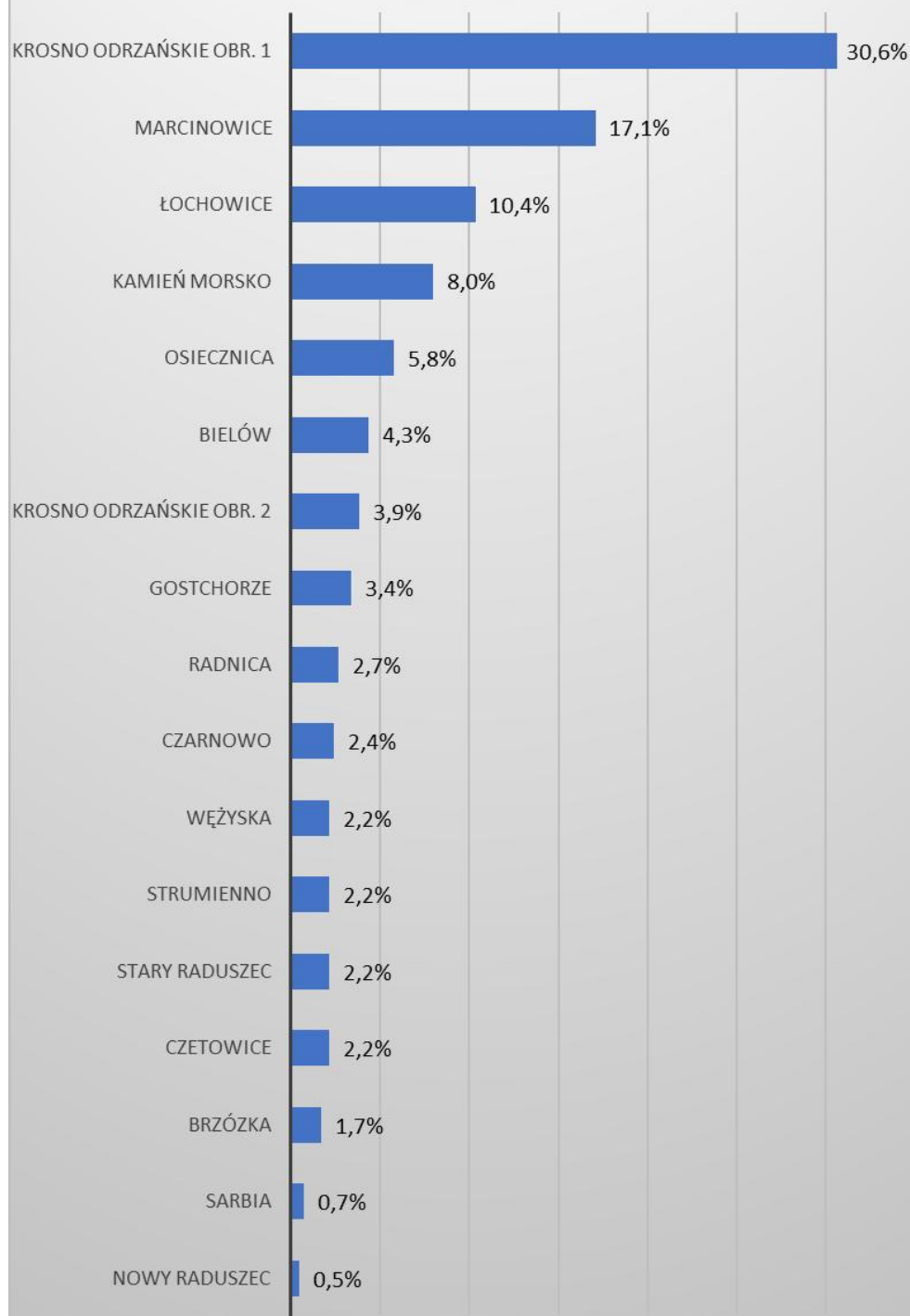
|     |                      |                                       |   |   |
|-----|----------------------|---------------------------------------|---|---|
| 19. | 20/4,<br>126/2       | Kamień<br>Morsko                      | R- tereny rolne wyłączone z zabudowy (łąki,<br>pastwiska, pola)   | Budownictwo indywidualne oraz<br>działalność usługowo-turystyczna,<br>działalność rolnicza, hodowla zwierząt  |
| 20. | 25/3,<br>34/7        | Kamień<br>Morsko                      | MRU/MNU – strefa rozwoju zabudowy   | Budownictwo indywidualne oraz<br>działalność usługowo-turystyczna,<br>działalność rolnicza, hodowla zwierząt  |
| 21. | 741/1,<br>741/2      | Krosno<br>Odrzańskie<br>ul. Pionierów | U1- tereny zabudowy usługowej   | Możliwość lokalizowania wielko<br>powierzchniowych obiektów<br>handlowych o powierzchni sprzedaży<br>powyżej 2000 m <sup>2</sup> , bezdotykowych<br>myjni samochodowych                                       |
| 22. | 741/3                | Krosno<br>Odrzańskie<br>ul. Pionierów | ZP- tereny zieleni urządzonej oraz<br>częściowo MNU1- tereny zabudowy<br>mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej | Możliwość lokalizowania wielko<br>powierzchniowych obiektów<br>handlowych o powierzchni sprzedaży<br>powyżej 2000 m <sup>2</sup> , bezdotykowych<br>myjni samochodowych                                       |
| 23. | 724,<br>717/1        | Krosno<br>Odrzańskie<br>ul. Pionierów | Infrastruktura drogowa (drogi wojewódzkie)  | Możliwość wykonania przebudowy<br>i zjazdów dla lokalizowania wielko<br>powierzchniowych obiektów<br>handlowych o powierzchni sprzedaży<br>powyżej 2000 m <sup>2</sup> , bezdotykowych<br>myjni samochodowych |
| 24. | 745,<br>1242,<br>740 | Krosno<br>Odrzańskie<br>ul. Wiejska   | MNU1- tereny zabudowy mieszkaniowej<br>jednorodzinnej i usługowej   | Możliwość lokalizowania wielko<br>powierzchniowych obiektów<br>handlowych o powierzchni sprzedaży<br>powyżej 2000 m <sup>2</sup> , bezdotykowych<br>myjni samochodowych                                       |

Wnioski dotyczące zmiany studium dotyczą różnych form przekształceń, m. in. działalność przemysłowo-produkcyjną oraz działalność handlowo-usługową i turystyczną oraz energia odnawialną, budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, zalesienia, możliwość lokalizowania wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, bezdotykowych myjni samochodowych, zabudowę mieszkalną jednorodziną, działalność rolniczą, hodowlę zwierząt, wydobywanie kopalin i inne. Przy sporządzaniu kolejnej zmiany studium powyższe wnioski powinny być merytorycznie rozpatrzone.

#### **2.4. Analiza wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego i decyzji o warunkach zabudowy**

Przeprowadzona analiza wydanych decyzji o warunkach zabudowy obejmuje decyzje wydane od 2015 roku do sierpnia 2018 roku, przy czym uwzględniono decyzje z wyłączeniem decyzji zmieniających, przenoszących i umarzających. Niski stopień pokrycia gminy miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego skutkuje względnie dużą ilością wydawanych decyzji o warunkach zabudowy:

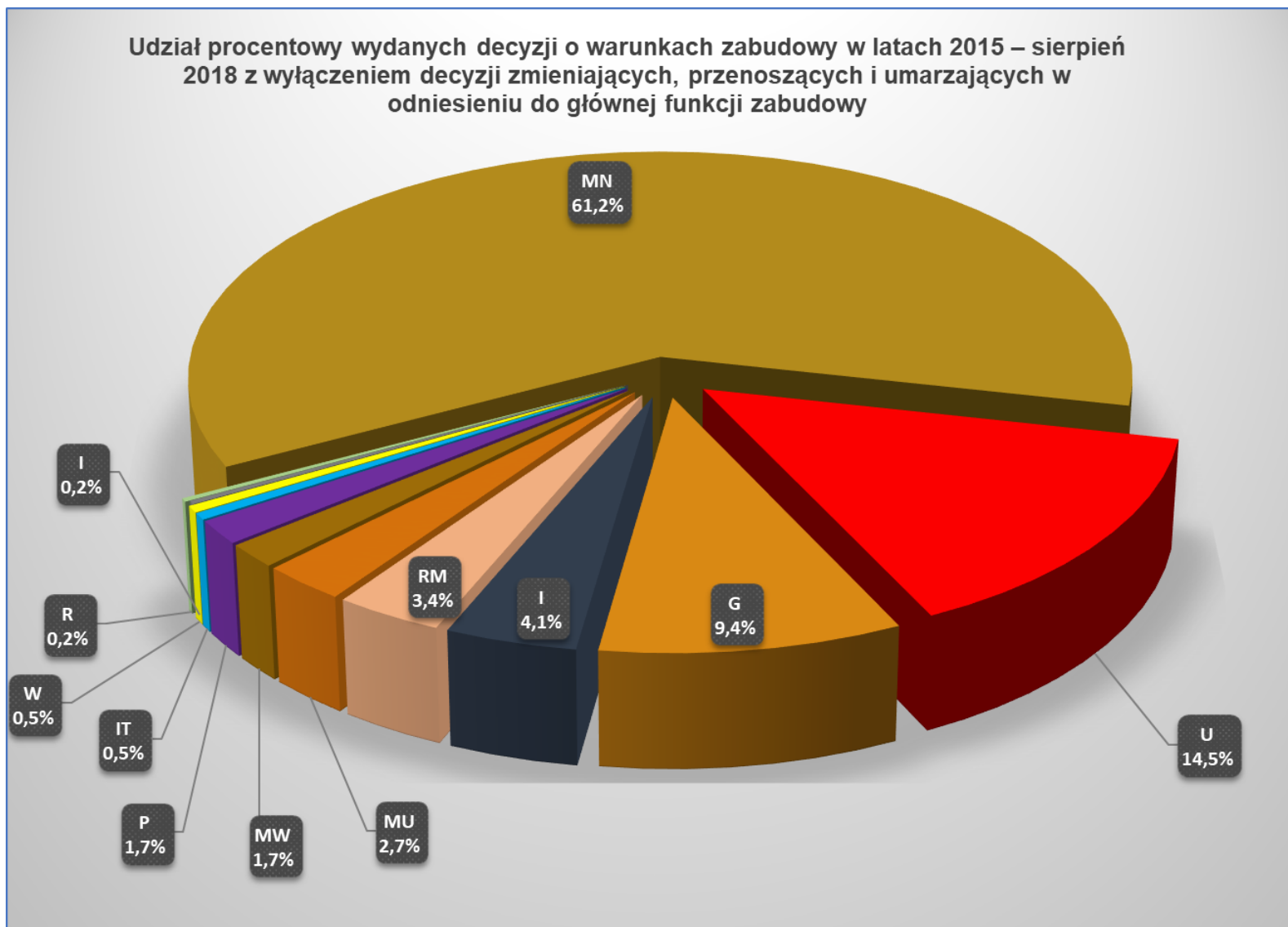
**Udział procentowy wydanych decyzji o warunkach zabudowy w latach 2015 – sierpień 2018  
z wyłączeniem decyzji zmieniających,  
przenoszących i umarzających w odniesieniu do  
obrębów ewidencyjnych**



*Rysunek 4* Wykres przedstawiający udział procentowy wydanych decyzji o warunkach zabudowy w latach 2015 – sierpień 2018 z wyłączeniem decyzji zmieniających, przenoszących i umarzających w odniesieniu do obrębów ewidencyjnych (źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Miejskiego w Krośnie Odrzańskim)

*Tabela 5* Udział procentowy wydanych decyzji o warunkach zabudowy w latach 2015 – sierpień 2018 z wyłączeniem decyzji zmieniających, przenoszących i umarzających w odniesieniu do głównej funkcji zabudowy (źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Miejskiego w Krośnie Odrzańskim)

| <b>Opis głównej funkcji zabudowy</b> | <b>Oznaczenie funkcji</b> | <b>Udział procentowy w ogólnej liczbie wydanych decyzji</b> |
|--------------------------------------|---------------------------|---|
| Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna  | MN                        | 30,6%   |
| Zabudowa usługowa                    | U                         | 17,1%   |
| Budynki gospodarcze i garaże         | G                         | 10,4%   |
| Inne przeznaczenia                   | I                         | 8,0%  |
| Zabudowa zagrodowa                   | RM                        | 5,8%  |
| Zabudowa mieszkaniowo-usługowa       | MU                        | 4,3%  |
| Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna  | MW                        | 3,9%  |
| Zabudowa produkcyjna                 | P                         | 3,4%  |
| Infrastruktura techniczna            | IT                        | 2,7%  |
| Wody                                 | W                         | 2,4%  |
| Użytki leśne                         | L                         | 2,2%  |
| Użytki rolne                         | R                         | 2,2%  |



Rysunek 5 Wykres przedstawiający procentowy udział wydanych decyzji o warunkach zabudowy w latach 2015 – sierpień 2018 z wyłączeniem decyzji zmieniających, przenoszących i umarzających (źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Miejskiego w Krośnie Odrzańskim)

Analizując zestawione decyzje stwierdzono co następuje:

- rocznie wydawanych jest ok. 120 decyzji o warunkach zabudowy,
- zdecydowana większość decyzji dotyczy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz obiektów z nią związanych (65,3%, z zastrzeżeniem kolejnego punktu),
- kilka decyzji wśród sklasyfikowanych jako zabudowa mieszkaniowa dotyczy zabudowy wielorodzinnej, zlokalizowanej na obszarze miasta Krosno Odrzańskie
- z całości wyróżniają się również decyzje dotyczące zabudowy usługowej (14,5%) oraz skategoryzowane jako inne (13,5%), w których zawierają się m. in. budowa garażu, wiaty, budynku gospodarczego oraz obiektów infrastruktury technicznej,
- gmina rozwija się głównie w kierunku budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego i usługowego.

Drugim rodzajem decyzji administracyjnych wydawanych w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Jej materialnoprawne skutki pozwalają na daleko idącą ingerencję w prawo własności nieruchomości. Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego korzystają z ułatwień proceduralnych i norm umacniających ich trwałość. Są to regulacje, których celem jest uproszczenie uzyskania decyzji i utrzymanie jej w mocy, co stanowi wyraz preferencji proceduralnych dla kwalifikowanego interesu publicznego, jaki reprezentuje inwestycja celu publicznego. Zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 121 ze zm.) celami publicznymi w rozumieniu ustawy są:

- 1) wydzielanie gruntów pod drogi publiczne, drogi rowerowe i drogi wodne, budowa, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji;
- 1a) wydzielenie gruntów pod linie kolejowe oraz ich budowa i utrzymanie;
- 1b) wydzielanie gruntów pod lotniska, urządzenia i obiekty do obsługi ruchu lotniczego, w tym rejonów podejść, oraz budowa i eksploatacja tych lotnisk urządzeń;
- 2) budowa i utrzymywanie ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania lub dystrybucji płynów, pary, gazów i energii elektrycznej, a także innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń;
- 2a) budowa i utrzymywanie sieci transportowej dwutlenku węgla;
- 3) budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków oraz odzysku i unieszkodliwiania odpadów, w tym ich składowania;
- 4) budowa oraz utrzymywanie obiektów i urządzeń służących ochronie środowiska, zbiorników i innych urządzeń wodnych służących zaopatrzeniu w wodę, regulacji przepływów i ochronie przed powodzią, a także regulacja i utrzymywanie wód oraz urządzeń melioracji wodnych, będących własnością Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego;
- 5) opieka nad nieruchomościami stanowiącymi zabytki w rozumieniu przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 5a) ochrona Pomników Zagłady w rozumieniu przepisów o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady oraz miejsc i pomników upamiętniających ofiary terroru komunistycznego;
- 6) budowa i utrzymywanie pomieszczeń dla urzędów organów władzy, administracji, sądów i prokuratur, państwowych szkół wyższych, szkół publicznych, państwowych

lub samorządowych instytucji kultury w rozumieniu przepisów o organizowaniu i prowadzeniu działalności kulturalnej, a także publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych, obiektów sportowych;

- 6a) budowa i utrzymywanie obiektów oraz pomieszczeń niezbędnych do realizacji obowiązków w zakresie świadczenia usług powszechnych przez operatora wyznaczonego w rozumieniu ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. – Prawo pocztowe (Dz. U. z 2017 r. poz. 1481 ze zm.), a także innych obiektów i pomieszczeń związanych ze świadczeniem tych usług;
- 7) budowa i utrzymywanie obiektów oraz urządzeń niezbędnych na potrzeby obronności państwa i ochrony granicy państwowej, a także do zapewnienia bezpieczeństwa publicznego, w tym budowa i utrzymywanie aresztów śledczych, zakładów karnych oraz zakładów dla nieletnich;
- 8) poszukiwanie, rozpoznawanie, wydobywanie złóż kopalin objętych własnością górnictwem;
- 8a) poszukiwanie lub rozpoznawanie kompleksu podziemnego składowania dwutlenku węgla oraz podziemne składowanie dwutlenku węgla;
- 9) zakładanie i utrzymywanie cmentarzy;
- 9a) ustanawianie i ochrona miejsc pamięci narodowej;
- 9b) ochrona zagrożonych wyginięciem gatunków roślin i zwierząt lub siedlisk przyrody;
- 9c) wydzielanie gruntów publicznie dostępne samorządowe: ciągi piesze, place, parki, promenady lub bulwary, a także ich urządzenie, w tym budowa lub przebudowa;
- 9d) wykonywanie urządzeń lub budowli służących zapobieganiu lub zwalczaniu chorób zakaźnych zwierząt;
- 10) inne cele publiczne określone w odrębnych ustawach.

Brak dostatecznego pokrycia gminy miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego powoduje konieczność wydawania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, która w rozłożeniu na poszczególne lata rozkłada się następująco.

*Tabela 6. Wydane decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego latach 2015 – maj 2018 (źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Miejskiego w Krośnie Odrzańskim)*

| <b>ROK</b>            | <b>Liczba wydanych decyzji</b> |
|-----------------------|--------------------------------|
| <b>2015</b>           | 28                             |
| <b>2016</b>           | 18                             |
| <b>2017</b>           | 16                             |
| <b>2018 (do maja)</b> | 5                              |

Co do zasady, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego powinno następować w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Należy zatem dążyć, aby na terenach zurbanizowanych lub pretendowanych do zainwestowania uchwałać miejscowe plany, które pozwalają szerzej spojrzeć na rozmieszczenie poszczególnych funkcji i terenów, a w szczególności tych, które są przystosowane do lokalizacji na nich obiektów i sieci infrastruktury technicznej.



### **3. WNIOSKI KOŃCOWE**

#### **3.1. Wnioski z analizy dokumentów planistycznych**

Na podstawie przeprowadzonej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Krosno Odrzańskie stwierdza się zasadność podjęcia działań mających na celu zmianę obowiązującego studium, które wymaga aktualizacji w zakresie obecnie obowiązujących przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym uzupełnienia wszystkich danych przewidzianych jako obowiązkowe do uwzględnienia w studium oraz uwag wyartykułowanych w pkt 2.1.2 niniejszego dokumentu. Zaleca się sporządzenie nowego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Przemawia za tym m. in. okres obowiązywania aktualnego studium – studium ma 5 lat, dokonanie dwóch zmian dokumentu, liczne zmiany prawne od 2013 roku, rosnąca liczba wniosków o zmianę studium.

Głównym problemem gminy jest niski stopień pokrycia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Dwa z nich zostały sporządzone w trybie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym. Plany te nie spełniają obecnie stawianych wymagań prawnych. Należy zatem dążyć do aktualizacji miejscowych planów, ale przede wszystkim do uzupełnienia terenów nieobjętych planami. Zmiany planów powinny następować zgodnie z potrzebami gospodarczymi i inwestycyjnymi, celami ponadlokalnymi oraz w odpowiedzi na wnioski składane przez inwestorów prywatnych.

#### **3.2. Dobre praktyki w zakresie planowania przestrzennego**

Głównym kierunkiem działań gminy Krosno Odrzańskie powinno być uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Za najważniejszą funkcję planów należy uznać koordynację działań podejmowanych na podstawie planów. Chodzi o koordynację aktywności inwestycyjnej na obszarach objętych planami oraz koordynację ze względu na wykonywanie tych właśnie aktywności. Kolejną z funkcji, jakie pełnią miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego jest funkcja informacyjno-planistyczna. Służy ona zachowaniu jawności i pewności życia społeczno-gospodarczego, przekazywaniu danych na temat działań podjętych przez uczestników różnych procesów zachodzących w przestrzeni oraz dostarczaniu informacji organom samorządowym niezbędnych do prowadzenia skutecznej polityki promocyjnej i ofertowej gminy. Zadaniem jej jest także określenie szeregu dozwolonych lub zakazanych w przyszłości działań, przez co służy podejmowaniu racjonalnych decyzji planistycznych nie tylko w czasie obecnym, ale i przyszłym. Umożliwienie – poprzez ustalenia planów miejscowych – podejmowania racjonalnych decyzji w przyszłości wiąże się z funkcją decyzyjną planu. Jest ona związana bezpośrednio z tym, iż plany miejscowe są podstawą do wydawania pozwoleń na budowę (Juchniewicz, 2011). Również decyzje o warunkach zabudowy i decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego stanowią podstawę do wydania pozwolenia na budowę (w przypadku braku planu miejscowego). Jednak ich ograniczony do konkretnej inwestycji zakres, nie pozwala na osiągnięcie wysokiego poziomu koordynacji działań, jak ma to miejsce w przypadku planów miejscowych.

W ostatnich latach nastąpił znaczący wzrost zainteresowania zagadnieniem partycypacji społecznej. W dużej mierze wynika on z rozczarowania ogólnym i eksperckim podejściem organów władzy publicznej do procesu podejmowania decyzji. Doświadczenia wielu krajów w tworzeniu publicznych programów ogólnorozwojowych wskazują, że nieuwzględnienie opinii oraz potrzeb lokalnej społeczności prowadzić może do nieosiągnięcia zamierzonych

rezultatów, a często wręcz do rezultatów odwrotnych od pierwotnie założonych. W konsekwencji zapewnianie partycypacji społecznej w procesie podejmowania decyzji w sprawach ważnych dla obywateli staje się niezbędnym elementem zarządzania publicznego. Jak podkreśla Creighton (2005), zarządzanie z uwzględnieniem podejścia partycypacyjnego pozwala osiągnąć szereg wymiernych korzyści w postaci: poprawy jakości podejmowanych decyzji, zmniejszenia kosztów i opóźnień w realizacji prac oraz budowania wiarygodności i legitymizacji władz publicznych.

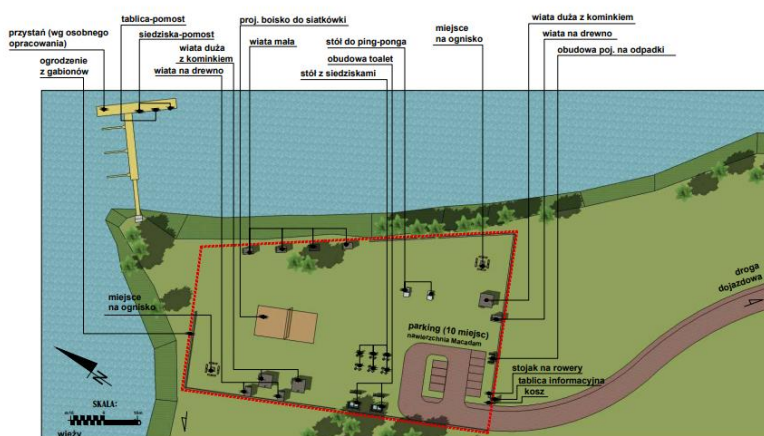
W tym miejscu należy podkreślić pozytywne praktyki gminy Krosno Odrzańskie w zakresie włączania społeczności lokalnej w proces planowania przestrzennego, a w szczególności ułatwiania percepcji uchwalanych dokumentów oraz szukania nowych rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych poprzez otwarte formy konkursowe.

Dobłą praktyką jest sporządzanie wizualizacji prowadzonych prac planistycznych, w szczególności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Wizualizacja przestrzeni sprzyja wymianie poglądów na temat przyszłego jej zagospodarowania, potrzeb i problemów korzystających z niej osób. Poniżej jedna z wizualizacji pomagająca wyobrazić sobie realizację ustaleń miejscowego planu, dla porównania z rysunkiem planu.



Rysunek 6 Wizualizacja i rysunek miejscowego planu: Uchwała nr XLIII/276/09 Rady Miejskiej w Krośnie Odrzańskim z dnia 1 grudnia 2009 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Bolesława Śmiałego, Metalowców i Działkowca w obrębie Krosno Odrzańskie i dla części obrębu Marcinowice.

Położenie gminy pozwala również otworzyć się na współpracę transgraniczną z partnerami z Niemiec. Doświadczenie gminy w tym zakresie wskazuje, że różnorodne formy współpracy przynoszą obustronne korzyści. Podejmowanie wspólnych działań, poznawanie obyczajów, rozwiązań systemowych oraz etosu pracy pozwala na odkrywanie zarówno niemieckiej jak i polskiej kultury. W roku 2015 powstała Polsko-Niemiecka koncepcja Zagospodarowania Rekreacyjno-Turystycznego Przystani Rzecznych na Odrze. Koncepcja obejmuje zagospodarowanie 10 przystani wodnych na Odrze. Takie działania przyczynią się do wzrostu konkurencyjności oferty turystycznej pogranicza polsko-niemieckiego dla podniesienia atrakcyjności regionu. Rzeka Odra łączy system polskich dróg wodnych (poprzez Nysę Łużycką, Bóbr) z niemieckim z systemem federalnych dróg wodnych i zachodnioeuropejską siecią dróg wodnych. Projekt ma na celu zintensyfikowanie wymiany doświadczeń na temat kształtowania transgranicznej turystyki wodnej, poprzez stworzenie wspólnej koncepcji rozbudowy infrastruktury turystyki rzecznej na obszarze wsparcia. Koncepcje te powinny znaleźć odzwierciedlenie w gminnych dokumentach planistycznych.



Rysunek 7 Fragment Polsko-Niemieckiej Koncepcji Zagospodarowania Rekreacyjno-Turystycznego Przystani Rzecznych na Odrze – miejscowość Bobrowniki



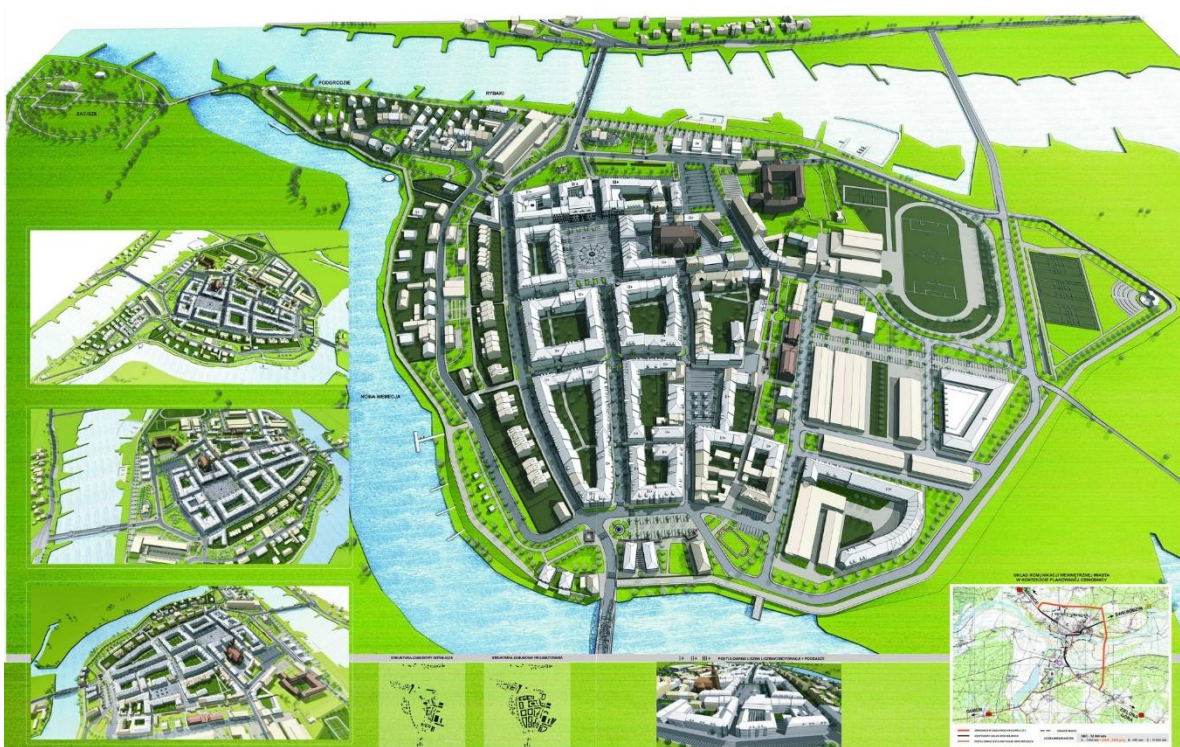
Rysunek 8 Koncepcja architektoniczno-urbanistyczna przebudowy istniejącego budynku mieszkalno-usługowego przewidziana do realizacji na działce nr 1047 przy ul. Poznańskiej w miejscowości Krosno Odrzańskie. Autor opracowania: DEMENTI M. CELLARY, A. KRUSZEWSKI SP. JAWNA

Rada Miejska w Krośnie Odrzańskim przyjęła w dniu 10 sierpnia 2016 r. uchwałę nr XXIII/194/16 w sprawie uchwalenia Programu Rewitalizacji Gminy Krosno Odrzańskie na lata 2016-2023. Przyjęty program jest ściśle związany z dokumentami planistycznymi gminy poprzez swoje ustalenia, m. in.:

1. Zagęszczanie zabudowy handlowo/usługowo/biurowo/mieszaniowej (ok. 18000 m<sup>2</sup>);
2. Remonty zabytkowych budynków i ciągów komunikacyjnych – inwestycja w tkankę urbanistyczną miasta, przywracająca dawną świetność istniejącej zabudowie i porządkującą przyległy teren;
3. Budowa przystani na kanale Odry, rozbudowa portu, inwestycje przeciwpowodziowe – nadanie funkcji rekreacyjno – usługowych.

Inwestycje realizowane w ramach Programu Rewitalizacji pokrywają się, są zbieżne i realizują założenia określone w studium tj. dążą do poprawy lub uzyskania ładu przestrzennego m.in. na terenie „Dolnego Miasta”, a program jest odpowiedzią na zidentyfikowane problemy i potrzeby, tj. zły stan techniczny obiektów mieszkaniowych, sportowych, usługowych oraz zabytkowych.



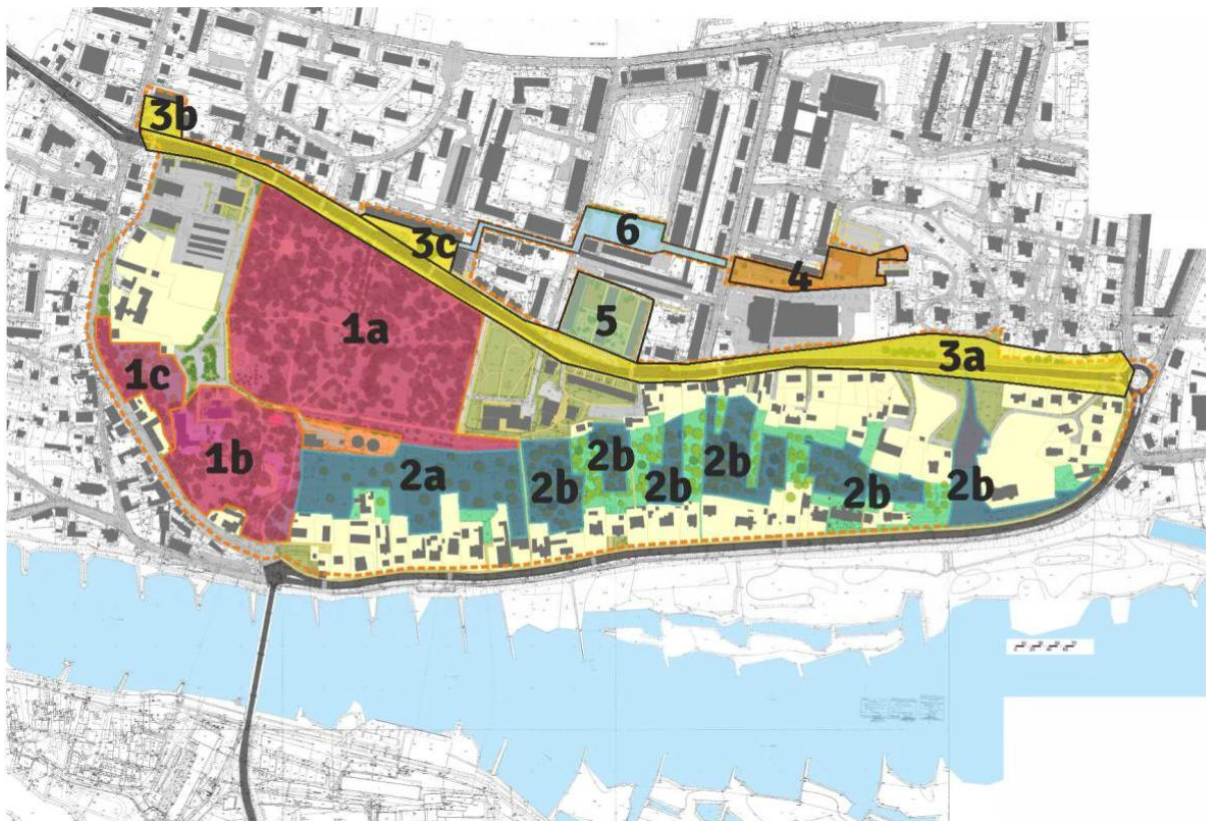


Rysunek 9 Plansza jednej z prac zgłoszonych w ramach konkursu architektoniczno urbanistycznego na opracowanie koncepcji programowo-przestrzennej (Starego Miasta) w Krośnie Odrzańskim. Powyższa koncepcja otrzymała wyróżnienie przyznane przez mieszkańców Krosna Odrzańskiego.

W roku 2016 Burmistrz gminy Krosno Odrzańskie wydał decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji p.n. Rozwój terenów zielonych w Krośnie Odrzańskim wraz z infrastrukturą towarzyszącą. Inwestycja podzielona jest na 6 stref:

1. Park Miejski „Tysiąclecia” („górnny”),
2. Skarpa nadodrzańska,
3. Teren przy ul. Poznańskiej od ronda przy ul. B. chrobrego do ul. Kościuszki,
4. Skwer między ul. Łukasiewicza a ul. Pułaskiego w pobliżu bloku nr 7,
5. Przestrzeń międzyblokowa przy ul. Poznańskiej 43 i 45,
6. Woonerf - łącznik ul. Pułaskiego ze skwerem przy BZ WBK przez Pl. 11 Pułku

W ramach inwestycji przewidziano lokalizację m.in.: wiat ogrodowych, ciągów pieszych, stacji meteo, placów zabaw, siłowni terenowych, pomników, oświetlenia, obiektów małej architektury, wieży widokowej, tarasów, kładki, murów oporowych, skarp, zieleni, a również przewidziano prace remontowe na istniejących obiektach. Planowana inwestycja pozwala na kompleksowe zarządzanie tzw. infrastrukturą zieloną w mieście. Powyższe ustalenia powinny znaleźć odzwierciedlenie w obowiązujących dokumentach planistycznych.



Rysunek 10 Mapa poglądowa do decyzji nr 17 z dnia 27 września 2016 r. ustalającej warunki lokalizacji inwestycji celu publicznego: Rozwój terenów zielonych w Krośnie Odrzańskim wraz z infrastrukturą towarzyszącą

### 3.3. Harmonogram prac planistycznych

Polityka planistyczna realizowana w gminie Krosno Odrzańskie powinna doprowadzić do objęcia aktualnymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego całego obszaru gminy. Tylko taka polityka przestrzenna pozwala prowadzić gospodarkę gminy w sposób zrównoważony i perspektywiczny. Wysokie koszty sporządzania dokumentów planistycznych są główną barierą w sporządzaniu nowych planów miejscowych, należy jednak dążyć do wypracowania modelu mającego na celu systematyczne obejmowanie ustaleniami planów kolejnych miejscowości.

Tabela 6 Obszary, dla których istnieje wysoka potrzeba uchwalenia miejscowych planów (źródło: opracowanie własne)

| L.p. | Obszar                            | Przesłanki   |
|------|-----------------------------------|--|
| 1.   | Obręb Marcinowice                 | - duża ilość wydanych decyzji o warunkach zabudowy                                   |
| a.   | obszary wyłączone spod zabudowy   | - potrzeba uporządkowania rozwijającej się zabudowy mieszkaniowej                    |
| b.   | obszary przeznaczone pod zabudowę | - potrzeba zabezpieczenia terenów pod infrastrukturę techniczną, w tym drogi i sieci |
| 2.   | Obręb Łochowice                   | - duża ilość wydanych decyzji o warunkach zabudowy                                   |
| a.   | obszary wyłączone spod zabudowy   | - potrzeba uporządkowania rozwijającej się zabudowy mieszkaniowej                    |

|           |   |  |
|-----------|---|--|
|           | b. obszary przeznaczone pod zabudowę        | - potrzeba zabezpieczenia terenów pod infrastrukturę techniczną, w tym drogi i sieci   |
| <b>3.</b> | Obręb Kamień                                | - duża ilość wydanych decyzji o warunkach zabudowy   |
|           | a. obszary wyłączone spod zabudowy          | - potrzeba uporządkowania rozwijającej się zabudowy mieszkaniowej  |
|           | b. obszary przeznaczone pod zabudowę        | - potrzeba zabezpieczenia terenów pod infrastrukturę techniczną, w tym drogi i sieci   |
| <b>4.</b> | Prawobrzeżna część miasta Krosno Odrzańskie | - ochrona wysokich wartości kulturowych, historycznych i architektonicznych<br>- ułatwienie procesów rewitalizacyjnych<br>- uniemożliwienie wydania niepożądanych warunków zabudowy<br>- zapobieganie chaotycznej zabudowie przy trudnych warunkach terenowych |
| <b>5.</b> | Otwarte obszary rolne                       | - potrzeba ochrony gruntów rolnych chronionych<br>- zapobieganie chaotycznej zabudowie przy braku zachowania kontynuacji tkanki zabudowy<br>- zapobieganie „rozlewaniu się zabudowy”   |
| <b>6.</b> | Tereny zagrożone powodzią                   | - potrzeba ograniczenia nowych inwestycji na terenach zagrożonych powodzią<br>- zagospodarowanie terenów zielonych i tzw. suchych polderów<br>- potrzeba ochrony istniejącej zabudowy  |

Tabela 7 Harmonogram prac planistycznych

| Zakres           |  | Przedział czasowy (lata)          |
|------------------|--|-----------------------------------|
| <b>Zadanie 1</b> | Podjęcie prac nad nowym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego  | 2019-2020                         |
| <b>Zadanie 2</b> | Uchwalenie mpzp dla prawobrzeżnej części miasta Krosno Odrzańskie  | 2019-2020                         |
| <b>Zadanie 3</b> | Uchwalenie mpzp dla obrębu Marcinowice   | 2019-2020                         |
| <b>Zadanie 4</b> | Uchwalenie mpzp dla obrębu Łochowice   | 2020-2021                         |
| <b>Zadanie 5</b> | Uchwalenie mpzp dla obrębu Kamień  | 2021-2022                         |
| <b>Zadanie 6</b> | Uchwalanie nowych oraz zmiana obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w zależności od potrzeb gospodarczych, realizowania celów publicznych, oraz składanych wniosków o zmianę planu | w zależności od bieżących potrzeb |



## **SPIS TABEL**

|  |    |
|--|----|
| Tabela 1 Miejscowości Gminy Krosno Odrzańskie i liczba mieszkańców w poszczególnych latach wraz z bilansem .....   | 7  |
| Tabela 2 Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. ....   | 18 |
| Tabela 3 Udział procentowy poszczególnych funkcji w obowiązujących miejscowych planach .....   | 20 |
| Tabela 4 Wykaz wniosków dotyczących zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krosno Odrzańskie.....  | 25 |
| Tabela 6 Udział procentowy wydanych decyzji o warunkach zabudowy w latach 2015 – sierpień 2018 z wyłączeniem decyzji zmieniających, przenoszących i umarzających w odniesieniu do głównej funkcji zabudowy ..... | 29 |
| Tabela 7 Obszary, dla których istnieje wysoka potrzeba uchwalenia miejscowych planów ...   | 37 |
| Tabela 8 Harmonogram prac planistycznych .....   | 38 |

## **SPIS RYSUNKÓW**

|   |    |
|---|----|
| <b>Rysunek 1</b> Fragment mapy "Typy krajobrazu naturalnego i jednostki fizycznogeograficzne", J. Kondracki, J. Ostrowski, PAN .....  | 5  |
| <b>Rysunek 2</b> Piramida wieku mieszkańców gminy Krosno Odrzańskie w roku 2016 .....   | 8  |
| <b>Rysunek 3</b> Wykres przedstawiający udział procentowy poszczególnych przeznaczeń terenów ogółem w planach miejscowych (rozwińcie skrótów na poprzedniej stronie) .....  | 22 |
| <b>Rysunek 4</b> Wykres przedstawiający udział procentowy wydanych decyzji o warunkach zabudowy w latach 2015 – sierpień 2018 z wyłączeniem decyzji zmieniających, przenoszących i umarzających w odniesieniu do obrębów ewidencyjnych .....  | 28 |
| <b>Rysunek 5</b> Wykres przedstawiający procentowy udział wydanych decyzji o warunkach zabudowy w latach 2015 – sierpień 2018 z wyłączeniem decyzji zmieniających, przenoszących i umarzających .....   | 30 |
| <b>Rysunek 6</b> Wizualizacja i rysunek miejscowego planu: Uchwała nr XLIII/276/09 Rady Miejskiej w Krośnie Odrzańskim z dnia 1 grudnia 2009 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Bolesława Śmiałego, Metalowców i Działkowca w obrębie Krosno Odrzańskie i dla części obrębu Marcinowice. .... | 34 |
| <b>Rysunek 7</b> Fragment Polsko-Niemieckiej Koncepcji Zagospodarowania Rekreacyjno-Turystycznego Przystani Rzecznych na Odrze – miejscowość Bobrowniki.....  | 35 |
| <b>Rysunek 8</b> Koncepcja architektoniczno-urbanistyczna przebudowy istniejącego budynku mieszkalno-usługowego przewidziana do realizacji na działce nr 1047 przy ul. Poznańskiej w miejscowości Krosno Odrzańskie. Autor opracowania: DEMENTI M. CELLARY, A. KRUSZEWSKI SP. JAWNA.....  | 35 |
| <b>Rysunek 9</b> Plansza jednej z prac zgłoszonych w ramach konkursu architektoniczno-urbanistycznego na opracowanie koncepcji programowo-przestrzennej (Starego Miasta) w Krośnie Odrzańskim. Powyższa koncepcja otrzymała wyróżnienie przyznane przez mieszkańców Krosna Odrzańskiego. ....   | 36 |
| <b>Rysunek 10</b> Mapa poglądowa do decyzji nr 17 z dnia 27 września 2016 r. ustalającej warunki lokalizacji inwestycji celu publicznego: Rozwój terenów zielonych w Krośnie Odrzańskim wraz z infrastrukturą towarzyszącą .....  | 37 |

## **SPIS PLANSZ**

Plansza nr 1 – Analiza miejscowych planów zagospodarowania, decyzji indywidualnych i decyzji lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Plansza nr 2 – Analiza przeznaczeń terenów w obowiązujących planach zagospodarowania przestrzennego.

Plansza nr 3 – Analiza aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz wnioski.

## **MATERIAŁY ŹRÓDŁOWE**

1. Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Gminy i Miasta Krosno Odrzańskie.
2. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.
3. Dane z Banku Danych Lokalnych oraz zestawień Głównego Urzędu Statystycznego.
4. Dane z Urzędu Miejskiego w Krośnie Odrzańskim
5. Ustawy i rozporządzenia przywołane w powyższym opracowaniu.
6. „Program Rewitalizacji Gminy Krosno Odrzańskie na lata 2016-2023”.
7. Strategia rozwoju społeczno-gospodarczego Gminy Krosno Odrzańskie na lata 2016-2025.
8. Wnioski mieszkańców dotyczące zmian w dokumentach planistycznych.
9. Wydane decyzje o warunkach zabudowy w latach 2014-2018.
10. The Public Participation Handbook, San Francisco: Jossey-Bass. Creighton J.L., 2005,
11. „Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne Komentarz” pod red. prof. Z. Niewiadomskiego, Wydawnictwo C.H Beck, Warszawa 2016.
12. Znaczenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w kształtowaniu struktury przestrzennej obszarów wiejskich, *Infrastruktura i ekologia terenów wiejskich nr 3/2011*, PAN Oddział w Krakowie, Kraków 2011,
13. Geografia Polski Mezoregiony Fizyczno-Geograficzne, J. Konrdracki, PWN Warszawa 1994 r.