

UCHWAŁA Nr

Rada Gminy Zabór

z dnia r.

w sprawie aktualności „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Zabór”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. 2016 poz. 446 z późn. zm.) oraz art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2017 poz. 1073) Rada Gminy Zabór uchwała, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się wyniki „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Zabór i oceny postępów w opracowywaniu planów miejscowych w latach 2010 - 2016”, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały.

§ 2.1. Uznaje się za aktualne obowiązujące „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zabór”, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Uznaje się za wskazane podjęcie uchwały o przystąpieniu do zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zabór, w zakresie określonym w „Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Zabór i ocenie postępów w opracowywaniu planów miejscowych w latach 2010 – 2016”.

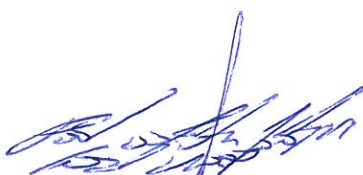

§ 3.1. Uznaje się za aktualne miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące w dniu podjęcia niniejszej uchwały.

2. W zależności od potrzeb dopuszcza się przystąpienie do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub zmiany obowiązujących planów, których opracowanie wynikać będzie z uzasadnionych potrzeb, zamierzeń inwestycyjnych gminy oraz od zmiany przepisów prawa.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i podlega rozplakatowaniu na tablicy ogłoszeń w urzędzie gminy i w poszczególnych sołectwach.

Przewodniczący Rady

Lech Merda


RADCA PRAWNY
Adam Urbania
Nr wpisu: 20-20-201


UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 778 z późniejszymi zmianami) w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych Wójt gminy dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania.

Zgodnie z art. 32 ust. 2 wyżej wymienionej ustawy, wyniki analiz po uzyskaniu opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, przekazuje Radzie Gminy.

Rada Gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne w całości lub części, podejmuje działania związane z przystąpieniem do zmiany tych planów lub zmiany studium.

Wójt Gminy Zabór wykonał „Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Zabór i oceny postępów w opracowywaniu planów miejscowych w latach 2010 - 2016”.

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Zabór i ocena postępów w opracowywaniu planów miejscowych w latach 2010 - 2016”, zgodnie z wymogami została skierowana do zaopiniowania przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną.

Piotr Kulikowski

**ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU
PRZESTRZENNYM GMINY ZABÓR I OCENA POSTĘPÓW
W OPRACOWYWANIU PLANÓW MIEJSCOWYCH
W LATACH 2010 – 2016**

PROJEKT - OPINIOWANIE

Wrocław, czerwiec 2017 r.

Opracowali:
mgr inż. arch. Katarzyna Grochowska
Michał Grochowski

1. Wstęp

1.1. Podstawa prawna

Podstawę prawną „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Zabór i oceny postępów w opracowywaniu planów miejscowych w latach 2010 - 2016” stanowi art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 778 z późn. zm.), w brzmieniu, cytując: „(...) wójt, burmistrz albo prezydent miasta 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 zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1 - 3 i art. 67, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.”

W dniu 18.11.2015 r. weszła w życie ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji. Artykuł 41 pkt. 6) wyżej wymienionej ustawy stanowi, cytując:

„art. 15 ust. 1 (ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) otrzymuje brzmienie:

„1. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 - 4;
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.”

Zgodnie z wyżej zacytowanym przepisem wskazanie analizy, przyjętej uchwałą Rady Gminy, jest wymaganym elementem uzasadnienia uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

1.2. Przedmiot opracowania

Przedmiotem „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Zabór i oceny postępów w opracowywaniu planów miejscowych w latach 2010 – 2016 ” (zwaną dalej Analizą zmian) są:

- 1) "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zabór", uchwalone Uchwałą Nr VII/49/03 z dnia 9 lipca 2003 r. wraz z załącznikami graficznymi i późniejszymi zmianami, uchwalonymi:

- wyznaczenia korytarza technicznego drogi dojazdowej i przebiegu infrastruktury technicznej we wsi Zabór;
- Uchwała Nr XIV/88/08 Rady Gminy Zabór z dnia 27 marca 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej we wsi Zabór;
 - Uchwała Nr XIV/89/08 Rady Gminy Zabór z dnia 27 marca 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i pensjonatowej we wsi Zabór;
 - Uchwała Nr XIV/90/08 Rady Gminy Zabór z dnia 27 marca 2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru we wsi Droszków, Gmina Zabór pod nazwą „Przy Ceglanym”;
 - Uchwała Nr XVII/112/08 Rady Gminy Zabór z dnia 25 lipca 2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego we wsi Czarna, gmina Zabór, pod nazwą „Podleśne”;
 - Uchwała Nr XVII/113/08 Rady Gminy Zabór z dnia 25 lipca 2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego we wsi Przytok, gmina Zabór, pod nazwą „Osiedle Zdrojowe”;
 - Uchwała Nr XVII/114/08 Rady Gminy Zabór z dnia 25 lipca 2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego we wsi Droszków, gmina Zabór, pod nazwą „os. Wiśniowe”;
 - Uchwała Nr XVII/115/08 Rady Gminy Zabór z dnia 25 lipca 2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego we wsi Zabór, gmina Zabór, pod nazwą „os. Rybakówka”;
 - Uchwała Nr XXV/175/09 Rady Gminy Zabór z dnia 29 września 2009 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów we wsi Droszków, gmina Zabór, pod nazwą „Os. Słoneczne”;
 - Uchwała Nr XXXII/201/10 Rady Gminy Zabór z dnia 29 marca 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów we wsi Zabór (działki o numerach ewid.: 261, 260, 249 i 248);
 - Uchwała Nr XXXVII/220/10 Rady Gminy Zabór z dnia 28 września 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru we wsi Droszków gmina Zabór, pod nazwą „Osiedle Poceglane”;
 - Uchwała Nr VI/31/11 Rady Gminy Zabór z dnia 20 czerwca 2011 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zabór w rejonie ul. Ptasiej;

- lokalizacji inwestycji na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego,
- wniosków w sprawie zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zabór” oraz zmiany miejscowych planów złożonych w latach 2010 – 2015 (według granic planów oraz według obrębów geodezyjnych).

Wyniki Analizy zmian odnoszące się do aktualności „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zabór”, ujęto w formie Tabeli 1.

Zestawienie informacji odnoszących się do obowiązujących planów ujęte jest w Tabeli 2 zatytułowanej „Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla gminy Zabór – lata 1999 – 2016”, która zawiera tytuł planu, dane dotyczące uchwały w sprawie uchwalenia planu – numer, data i tytuł uchwały przyjmującej miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego i przeznaczenie lub przeznaczenia terenów ustalone w planie oraz w tabeli 3 zatytułowanej „Zakres ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Zabór”, gdzie przedstawiony jest zakres ustaleń każdego planu, w odniesieniu do wymogów wynikających z art. 15 i art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1.4. Podstawowe dane charakteryzujące gminę Zabór

Gmina Zabór położona jest w zachodniej Polsce, w województwie lubuskim, w powiecie zielonogórskim. Zajmuje powierzchnię 9338 hektarów. Pod względem geograficznym zlokalizowana jest we wschodniej części makroregionu Wzniesień Zielonogórskich, w obrębie mezoregionu określanego jako Wał Zielonogórski.

Gmina Zabór jest gminą wiejską o niewielkiej liczbie mieszkańców (4068 osób w 2016 r.), Od zachodu gmina graniczy z głównym ośrodkiem gospodarczym i administracyjnym południowej części województwa lubuskiego, jakim jest Zielona Góra. Północną i wschodnią granicę gminy wyznacza rzeka Odra. Na jej drugim brzegu leżą tereny gmin Trzebiechów (w kierunku północnym) i Bojadła (w kierunku wschodnim). Od południa Gmina Zabór graniczy z gminą Otyń należącą do powiatu nowosolskiego. Gmina Zabór na niewielkim odcinku graniczy również z gminą Sulechów. Z Zaboru do centrum Zielonej Góry jest nieco ponad 15 km, ale Droszków czy Przytok praktycznie przylegają do granic miasta (wytyczonych po ich rozszerzeniu z początkiem 2015 roku). Silne powiązania gminy z miastem znajdują swój wyraz w licznych funkcjach, jakie miasto pełni w stosunku do mieszkańców Gminy Zabór. Dotyczą one administracji, gospodarki, sfery społecznej, kultury, sportu, rekreacji i innych. Zarówno bliska obecność Zielonej Góry, jak i położenie wzdłuż lewego brzegu rzeki Odry odgrywają szczególnie istotną rolę dla rozwoju gminy. Oddziaływanie tych dwóch elementów ma kluczowe znaczenie dla kształtowania

4. W studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające, w szczególności z:

- 1) dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu,
- 2) występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów szczególnych,
- 3) stanu i funkcjonowania środowiska przyrodniczego i kulturowego, w tym stanu rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
- 4) prawa własności gruntów,
- 5) jakości życia mieszkańców,
- 6) zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

5. W studium określa się, w szczególności:

- 1) obszary objęte lub wskazane do objęcia ochroną na podstawie przepisów szczególnych,
- 2) lokalne wartości zasobów środowiska przyrodniczego i zagrożenia środowiskowe,
- 3) obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej, w tym wyłączone z zabudowy,
- 4) obszary zabudowane, ze wskazaniem, w miarę potrzeby, terenów wymagających przekształceń lub rehabilitacji,
- 5) obszary, które mogą być przeznaczone pod zabudowę, ze wskazaniem, w miarę potrzeby, obszarów przewidzianych do zorganizowanej działalności inwestycyjnej,
- 5a) obszary, które mogą być przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wynikającą z potrzeby zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej,
- 6) kierunki rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym obszary, na których będą stosowane indywidualne i grupowe systemy oczyszczania ścieków, a także tereny niezbędne do wytyczania ścieżek rowerowych,
- 7) obszary, dla których sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkowe na podstawie przepisów szczególnych lub ze względu na istniejące uwarunkowania,
- 8) obszary przewidywane do realizacji zadań i programów wynikających z polityki, o której mowa w ust. 2.

Wymogi, dotyczące zakresu "Studium..." w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym są zawarte w art. 10 w brzmieniu, cytując:

"1. W studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z:

- 1) dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu;
- 2) stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony;
- 3) stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego;
- 4) stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 4a) rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych;
- 5) warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia;
- 6) zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia;
- 7) potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających w szczególności:
 - a) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,
 - b) prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego,
 - c) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,
 - d) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę;
- 8) stanu prawnego gruntów;
- 9) występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;
- 10) występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych;
- 11) występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla;
- 12) występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych;

niż "Studium..." sporządzone na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

„Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zabór" zostało uchwalone Uchwałą Nr VII/49/03 z dnia 9 lipca 2003 r. Rady Gminy Zabór, to jest zostało sporządzone na podstawie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 r.

"Studium..." podlegało zmianom cząstkowym, przyjmowanymi następującymi uchwałami Rady Gminy:

- Uchwałą Nr VII/42/07 Rady Gminy Zabór z dnia 15 czerwca 2007 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zabór; w której wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w obrębach Droszków i Przytok oraz określono zasady rekultywacji wyrobiska kruszywa w obrębie Łaz;
- Uchwałą Nr XXXVII/218/10 Rady Gminy Zabór z dnia 28 września 2010 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zabór, w której przeznaczono tereny w obrębach Zabór, Droszków, Łaz, Przytok, Dąbrowa i Czarna na funkcję mieszkaniową oraz w mniejszej części na inne funkcje;
- Uchwałą Nr XXVI.175.2013 Rady Gminy Zabór z dnia 27 września 2013 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zabór, w której przeznaczono tereny w obrębach Czarna i Milsko na funkcję działalności gospodarczej oraz zabudowę mieszkaniową;
- Uchwałą Nr XXXI.218.2014 Rady Gminy Zabór z dnia 14 lutego 2014 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zabór; która przeznaczająca teren złoża kruszywa „Łaz I” pod eksploatację kruszywa, oraz określała zasady jego późniejszej rekultywacji.

Zmiany te nie aktualizowały "Studium..." dla całego obszaru gminy w granicach administracyjnych.

ustalenie	aktualne	częściowo aktualne	nieaktualne	uwagi
1	2	3	4	5
zagrożenie bezpieczeństwa ludności i jej mienia			x	W tekście "Studium..." nie występuje wydzielona część, określająca tę kwestię. Występują uwarunkowania dotyczące zagrożenia powodzią, które nie uwzględniają aktualnego stanu prawnego.
potrzeby i możliwości rozwoju gminy, uwzględniające w szczególności				Dla potrzeb „Studium...” nie były sporządzane analizy i bilanse, gdyż obowiązek ich wykonywania wynika z ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji. Tym samym, uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju gminy nie są w pełni aktualne, gdyż nie są oparte o obecnie wymagane dokumenty.
analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,			x	
prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego			x	
możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy			x	
bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę			x	Nie został sporządzony dla potrzeb "Studium..."
stan prawny gruntów		x		Uwarunkowania określono według stanu z 2002 - 2003 roku i w dużej części są nieaktualne.
występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych			x	Uwarunkowania określono według stanu z 2002 – 2003 roku i są w większości nieaktualne. W tekście uwarunkowań nie zostały wymienione obowiązujące formy ochrony przyrody, w tym obszary Natura 2000.
występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych	x			Na obszarze gminy nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych
występowanie udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla			x	Uwarunkowania określono według stanu z 2002 – 2003 roku i są w większości nieaktualne. W tekście uwarunkowań nie zostały wymienione zatwierdzone złoża surowców naturalnych.
występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych			x	W części "Studium..." dotyczącej uwarunkowań nie zostały wymienione tereny górnicze.

1	2	3	4	5
obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk		x		W części "Studium..." dotyczącej kierunków zagospodarowania przestrzennego są podane aktualne ustalenia, dotyczące obowiązujących form ochrony przyrody. Pozostała część ustaleń jest ogólna.
obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej			x	Ustalenia opierają się na stanie z 2002 - 2003 r. tym samym są w części nieaktualne. Nie została uwzględniona Gminna Ewidencja Zabytków.
kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej			x	Ustalenia opierają się na stanie z 2002 - 2003 r. tym samym są w części nieaktualne. Ustalony w Studium przebieg drogi wojewódzkiej Zielona Góra - Poznań jest niezgodny w obecnym stanie.
obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym			x	W "Studium..." nie zostały wyznaczone takie obszary.
obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1			x	W "Studium..." nie zostały wyznaczone takie obszary. Ustalenia z tego zakresu dotyczą zadań samorządu Województwa Lubuskiego, przyjętych w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego województwa.
obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej		x		W "Studium..." nie zostały wyznaczone takie obszary. Ze względu na istniejące uwarunkowania można przyjąć, że w tym zakresie "Studium..." jest aktualne.
obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne			x	W "Studium..." nie zostały wyznaczone precyzyjnie takie obszary. Dokument zawiera ustalenia, dotyczące zasad wyboru terenów, wskazanych do objęcia planami.

Z Tabeli nr 1 wynika, że obowiązujące „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zabór” jest w części nieaktualne.

Obowiązujące "Studium..." nie spełnia, w dużej części, wymogów określonych w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.). "Studium..." nie spełnia także, w dużej części, wymogów zawartych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118 poz. 1233).

Niezgodność obowiązującego "Studium..." z wymogami określonymi w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynika, między innymi, z licznych zmian w tej ustawie, które miały miejsce w 2015 roku.

Zmiany ustawy, które mają wpływ na obowiązkowy zakres ustaleń "Studium..." zawarte są w następujących przepisach z 2015 r.:

1. Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o związkach metropolitalnych, Dz. U. 2015 poz. 1890;
2. Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji, Dz. U. 2015 poz. 1777;
3. Ustawa z dnia 25 września 2015 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Dz. U. 2015 poz. 1713;
4. Ustawa z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu, Dz. U. 2015 poz. 774.

Pomimo częściowej nieaktualności obowiązujące „Studium...” spełnia swoją podstawową funkcję, to jest określa kierunki polityki przestrzennej gminy w sposób umożliwiający sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Gmina powinna rozważyć potrzebę sporządzenia nowego "Studium...". Jednakże, biorąc pod uwagę dynamicznie zmieniający się stan prawny, przystąpienie do sporządzania "Studium..." dla całego obszaru gminny jest obecnie obarczone dużą niepewnością.

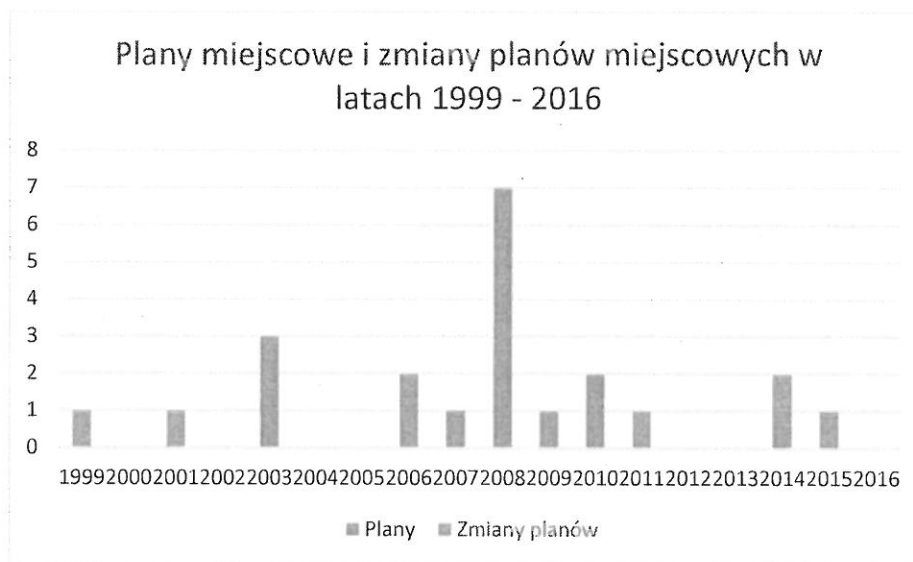
2.2. Podjęte uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zabór”

Obecnie Rada Gminy Zabór nie podjęła żadnej uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy".

- w 2014 r. uchwalono 2 dokumenty (1 plan, 1 zmiana planu),
- w 2015 r. uchwalono 1 dokument (1 zmiana planu).

Wykres 1

Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego i zmiany tych planów na obszarze gminy Zabór w latach 1999 – 2016



Jak widać z wyliczenia najwięcej planów bądź zmian planów uchwalono w roku 2008. Łącznie uchwalono 22 dokumenty, w tym 17 planów i 5 zmiany planów.

W Tabeli 2 wyszczególniono, w ujęciu chronologicznym obecnie obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

W Tabeli 3 zbadano zgodność obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z wymogami zawartymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

8.	Uchwała w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie wyznaczenia korytarza technicznego drogi dojazdowej i przebiegu infrastruktury technicznej we wsi Zabór	Zabór	Uchwała Nr XI/67/07 Rady Gminy Zabór z dnia 26 listopada 2007 r.	Dz. Urz. woj. lubuskiego Nr 2 poz. 39 z 2008
9.	Uchwała w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej we wsi Zabór, gmina Zabór	Zabór	Uchwała Nr XIV/88/08 Rady Gminy Zabór z dnia 27 marca 2008 r.	Dz. Urz. woj. lubuskiego Nr 45 poz. 849 z 2008
10.	Uchwała w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i pensjonatowej - obręb Zabór, gmina Zabór	Zabór	Uchwała Nr XIV/89/08 Rady Gminy Zabór z dnia 27 marca 2008 r.	Dz. Urz. woj. lubuskiego Nr 45 poz. 850 z 2008
11.	Uchwała w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru we wsi Droszków, Gmina Zabór pod nazwą „Przy Ceglanym”.	Droszków	Uchwała Nr XIV/90/08 Rady Gminy Zabór z dnia 27 marca 2008 r.	Dz. Urz. woj. lubuskiego Nr 47 poz. 883 z 2008
12.	Uchwała w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego we wsi Czarna, gmina Zabór, pod nazwą „Podleśne”	Czarna	Uchwała Nr XVII/112/08 Rady Gminy Zabór z dnia 25 lipca 2008 r.	Dz. Urz. woj. lubuskiego Nr 87 poz. 1341 z 2008
13.	Uchwała w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego we wsi Przytok, gmina Zabór, pod nazwą „Osiedle Zdrojowe”	Przytok	Uchwała Nr XVII/113/08 Rady Gminy Zabór z dnia 25 lipca 2008 r.	Dz. Urz. woj. lubuskiego Nr 87 poz. 1342 z 2008
14.	Uchwała w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego we wsi Droszków, gmina Zabór, pod nazwą „os. Wiśniowe”	Droszków	Uchwała Nr XVII/114/08 Rady Gminy Zabór z dnia 25 lipca 2008 r.	Dz. Urz. woj. lubuskiego Nr 87 poz. 1343 z 2008
15.	Uchwała w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego we wsi Zabór, gmina Zabór, pod nazwą „os. Rybakówka”.	Zabór	Uchwała Nr XVII/115/08 Rady Gminy Zabór z dnia 25 lipca 2008 r.	Dz. Urz. woj. lubuskiego Nr 87 poz. 1344 z 2008
16.	Uchwała w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów we wsi Droszków, gmina Zabór, pod nazwą „Os. Słoneczne”	Droszków	Uchwała Nr XXV/175/09 Rady Gminy Zabór z dnia 29 września 2009 r.	Dz. Urz. woj. lubuskiego Nr 140 poz. 8561 z 2009

Tabela 3
Zakres ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Zabór

Lp.	Tytuł planu	Nr uchwały	Zgodność z obowiązującą ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i przepisami wykonawczymi do tej ustawy													
			Ustalenia obowiązkowe													Ustalenia, w zależności od potrzeb
4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.	13.	14.	15.	16.	17.			
1.	Uchwała w sprawie uchwalenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zabór	Uchwała Nr VII/35/99 Rady Gminy w Zaborze z dnia 30 czerwca 1999 r.	+	-	-	-	+	-	+ ustalenia dla części terenów, sformułowane w sposób ogólny	-	-	-	+ ustalenia sformułowane w sposób ogólny	-	+	-

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.	13.	14.	15.	16.	17.
4.	Uchwała w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie lokalizacji funkcji mieszkaniowej, działalności gospodarczej, letniskowej, zalesień na tereny w Gminie Zabór;	Uchwała Nr V/35/03 Rady Gminy Zabór z dnia 24 kwietnia 2003 r.	+	-	+	-	+	- brak przestrzeni publicznych	+ ustalenia ogólne	+	-	-	+ ustalenia sformułowane w sposób ogólny. Zapis o obowiązku lokalizowania sieci w liniach rozgraniczających dróg może utrudniać realizację inwestycji.	-	+	-
5.	Uchwała w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – obręb wsi Milsko	Uchwała Nr VII/30/03 Rady Gminy Zabór z 9 lipca 2003 r.	+	-	+	-	+	- brak przestrzeni publicznych	+ ustalenia ogólne	+	-	-	+	-	+	-
6.	Uchwała w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego we wsi Droszków – Osiedle Ceglane	Uchwała Nr XXIX/217/06/ Rady Gminy Zabór z dnia 25 kwietnia 2006 r.	+ linie rozgraniczające dróg nie posiadają poszerzeń przy skrzyżowaniach tzw. trójkątów widoczności	+	+	-	+	+	+	-	+ ustalenia niekompletne	-	+ Zapis o obowiązku lokalizowania sieci w liniach rozgraniczających dróg może utrudniać realizację inwestycji.	-	+	-

ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY ZABÓR I OCENA POSTĘPÓW W OPRACOWYWANIU PLANÓW MIEJSCOWYCH W LATACH 2010 – 2016

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.	13.	14.	15.	16.	17.
9.	Uchwała w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej we wsi Zabór, gmina Zabór	Uchwała Nr XIV/88/08 Rady Gminy Zabór z dnia 27 marca 2008 r.	+	+	+	-	+	+ do przestrzeni publicznych zostały zaliczone tereny dróg wewnętrznych oraz infrastruktury technicznej	+	-	-	-	+ Zapis o obowiązku lokalizowania sieci w liniach rozgraniczających dróg może utrudniać realizację inwestycji.	-	+	-
10.	Uchwała w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i pensjonatowej - obręb Zabór, gmina Zabór	Uchwała Nr XIV/89/08 Rady Gminy Zabór z dnia 27 marca 2008 r.	+	+	+	-	+	+ do przestrzeni publicznych zostały zaliczone tereny dróg wewnętrznych oraz infrastruktury technicznej	+	-	-	-	+ Zapis o obowiązku lokalizowania sieci w liniach rozgraniczających dróg może utrudniać realizację inwestycji.	-	+	-
11.	Uchwała w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru we wsi Droszków, Gmina Zabór pod nazwą „Przy Ceglany”.	Uchwała Nr XIV/90/08 Rady Gminy Zabór z dnia 27 marca 2008 r.	+	+	+	-	+	- brak potrzeby ustaleń	+	- brak potrzeby ustaleń	+ ustalenia niekompletne	+ brak konkretnych ustaleń	Zapis o obowiązku lokalizowania sieci w liniach rozgraniczających ulic i ciągów komunikacji pieszej może utrudniać realizację inwestycji.	-	+	-

Lp.	Tytuł planu	Nr uchwały	Zgodność z obowiązującą ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i przepisami wykonawczymi do tej ustawy													
			Ustalenia obowiązkowe													
			przeznaczenie terenów	zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu	zasady kształtowania krajobrazu	kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury	wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych	zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu	granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie	szczegółowe zasady warunki scieżania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym	szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy	zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej	limczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania	stawki procentowe	Ustalenia, w zależności od potrzeb
4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.	13.	14.	15.	16.	17.			
15.	Uchwała w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego we wsi Zabór, gmina Zabór, pod nazwą „os. Rybakówka”.	Uchwała Nr XVII/115/08 Rady Gminy Zabór z dnia 25 lipca 2008 r.	+	+	+	-	+	- brak terenów	+	- Brak potrzeby ustaleń	+/- brak części ustaleń	- Brak potrzeby ustaleń	+	+	+	-
16.	Uchwała w sprawie miejscowego planu zagospodarowania terenów we wsi Droszków, gmina Zabór, pod nazwą „Os. Słoneczne”	Uchwała Nr XXV/175/09 Rady Gminy Zabór z dnia 29 września 2009r.	+	+	+	-	+	- brak terenów	+	- Brak potrzeby ustaleń	+/- brak części ustaleń	- Brak potrzeby ustaleń	+	+	+	-

ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY ZABÓR I OCENA POSTĘPÓW W OPRACOWYWANIU PLANÓW MIEJSCOWYCH W LATACH 2010 – 2016

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.	13.	14.	15.	16.	17.
20.	Uchwała w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – obręb Czarna, gmina Zabór	Uchwała Nr XXXIII.226.20 14 Rady Gminy Zabór z dnia 28 kwietnia 2014 r.	+	+	+	-	+	- brak potrzeby ustaleń	+	-	-	+	+	+	+	-
21.	Uchwała w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zabór	Uchwała Nr XXXIII.227.20 14 Rady Gminy Zabór z dnia 28 kwietnia 2014 r.	+	+	+	-	+	+ do terenów przestrzeni publicznej został zaliczony teren powierzchniowej eksploatacji kruszywa, drogi po okresie wydobywczym	+	+	-	+	+	+	+	-
22.	Uchwała w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zabór	Uchwała Nr XI.63.2015 Rady Gminy Zabór z dnia 30 października 2015 r.	+	+	+	-	+	+	+	- brak potrzeby ustaleń	+/- brak parametrów dla części terenów	+	+	+	+	-

2.4. Decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego

Art. 4 ust. 2. Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi „W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, przy czym:

- 1) lokalizację inwestycji celu publicznego ustala się w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego;
- 2) sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy dla innych inwestycji ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy”.

W analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, w sytuacji braku obowiązującego na danym terenie planu zagospodarowania przestrzennego, znaczenie mają informacje dotyczące wydanych decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Decyzje te uwidaczniają tempo rozwoju przestrzennego oraz strukturę rodzajową i przestrzenną zmian zachodzących na obszarze gminy. W sprawach ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego decyzje wydają w odniesieniu do:

inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym i wojewódzkim – wójt, burmistrz albo prezydent miasta w uzgodnieniu z marszałkiem województwa;

inwestycji celu publicznego o znaczeniu powiatowym i gminnym – wójt, burmistrz bądź prezydent miasta;

inwestycji celu publicznego na terenach zamkniętych – wojewoda.

Ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego następuje na wniosek inwestora.

Tabela 3 przedstawia ilość wydanych decyzji lokalizacyjnych w latach 2010 - 2016 wraz z obrębami, których dotyczą.

Tabela 3
Ilość wydanych decyzji lokalizacyjnych celu publicznego w latach 2010 - 2016 w poszczególnych obrębach gminy Zabór

Obręb	Decyzje CP							SUMA
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	
Czarna		1	1	1				3
Dąbrowa			1					1
Droszków	4	2	2			1	2	11
Łaz	4	1	2					7
Milsko	1			1		1	2	5
Przytok	2		1	2	4	4	2	15
Tarnawa		1	2				2	5
Zabór	4	4		2	7	3	3	23
RAZEM	15	9	9	6	11	9	11	70

Tabela 4 obrazuje liczbę wydanych decyzji o warunkach zabudowy w gminie Zabór w latach 2010 – 2016 r. według obrębów geodezyjnych.

Tabela 4

Obręb	Decyzje WZ							SUMA
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	
Czarna	1	3	4	6	3	1	2	20
Dąbrowa	1				1			2
Droszków	7	14	5	6	7	8	10	57
Łaz	6	5	3	1		2	4	21
Miłsko	2	1	1	1	2		1	8
Przytok	7	9	6	12	3	15	14	66
Tarnawa	1	1	3			1		6
Zabór	2	5	4	8	6	15	11	51
RAZEM	27	38	26	34	22	42	42	231

Wykres 2

Decyzje o warunkach zabudowy wydane w latach 2010 – 2016 w gminie Zabór

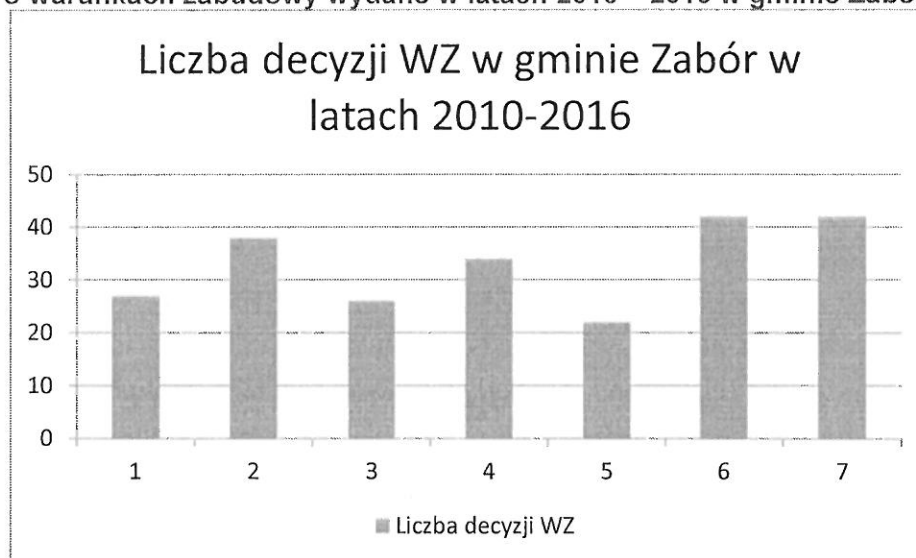


Tabela 5 – Średnia roczna liczba decyzji WZ i CP dla poszczególnych obrębów gminy Zabór.

Obręb	Decyzji CP rocznie	Decyzji WZ rocznie
Czarna	0,4	2,9
Dąbrowa	0,1	0,3
Droszków	1,6	8,1
Łaz	1	3
Miłsko	0,7	1,1
Przytok	2,1	9,4
Tarnawa	0,7	0,9
Zabór	3,3	7,3

Analizując wydane na obszarze gminy decyzje o warunkach zabudowy stwierdzono następujące tendencje:

przestrzennym. Wszystkie plany zawierają ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania. Pozostałe ustalenia, które zgodnie z art. 10 ust. 1 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym mogą, w zależności od potrzeb znajdować się w treści planu występują w różnym zakresie i w zróżnicowanym stopniu dokładności. Pomimo tego, że plany nie zawierają ustaleń, które są wymagane zgodnie z obecnie obowiązującymi przepisami ich zmiana nie jest niezbędna, gdyż mogą one być podstawą prawną dla realizacji inwestycji.

3. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, opracowane na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w większości spełniają wymogi, zawarte w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dokładność ustaleń planów jest zróżnicowana. Plany miejscowe uchwalone w latach 2013 – 2015 zawierają w większości pełny zakres ustaleń, określony w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
4. Generalnie, im dawniej zostały uchwalone plany, tym mniejsza jest aktualność ich ustaleń i przystawanie tych ustaleń do obowiązujących przepisów prawa oraz potrzeb inwestycyjnych.

5. Podsumowanie – wnioski końcowe

1. Obowiązujące „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zabór” jest w części nieaktualne. Pomimo częściowej nieaktualności obowiązujące „Studium...” spełnia swoją podstawową funkcję, to jest określa kierunki polityki przestrzennej gminy w sposób umożliwiający sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
2. Gmina powinna rozważyć potrzebę sporządzenia nowego "Studium...". Jednakże, biorąc pod uwagę dynamicznie zmieniający się stan prawny, przystąpienie do sporządzania "Studium..." dla całego obszaru gminy jest obecnie obarczone dużą niepewnością.
3. Biorąc pod uwagę potrzebę opracowania nowego "Studium..." decyzja o przystąpieniu do sporządzania nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego powinna zostać podjęta dopiero na końcowym etapie prac nad "Studium...", kiedy sprecyzowane zostaną kierunki rozwoju gminy i ustalone kierunki przekształceń funkcjonalno-przestrzennych na obszarze gminy.

6. Propozycja harmonogramu sporządzania dokumentów planistycznych

Biorąc pod uwagę wszystkie przeanalizowane dokumenty można stwierdzić, że obecnie nie występuje konieczność przystąpienia do sporządzania zmiany "Studium..." lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.