

**UCHWAŁA NR XXVII/16/2017  
RADY MIEJSKIEJ W ZBĄSZYNKU**

z dnia 23 lutego 2017 r.

**w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy  
Zbąszynek oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego**

Na podstawie art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, 904, 961, 1250 i 1579 ) uchwala się, co następuje:

**§ 1.** Przyjmuje się wyniki „Oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zbąszynek oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego”, stanowiącej załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Zbąszynek zatwierdzone uchwałą nr XVII/77/00 Rady Miasta i Gminy Zbąszynek z dnia 11 maja 2000 r. z późn. zm. pozostają aktualne, w tym w zakresie wskazanego kierunku funkcjonalnego terenów. Określone kierunki rozwoju gminy wyznaczone w Studium są prawidłowe i aktualne. Nie ma konieczności opracowywania całościowej zmiany Studium, natomiast w uzasadnionych przypadkach można rozważać częściowe zmiany Studium.

**§ 3.** Stwierdza się, że plany objęte „Oceną aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zbąszynek oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego”, zachowują w całości aktualność.

**§ 4.** Stwierdza się potrzebę prowadzenia prac nad sporządzaniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z uwzględnieniem rekomendacji zawartych w „Ocenie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zbąszynek oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego”.

**§ 5.** Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

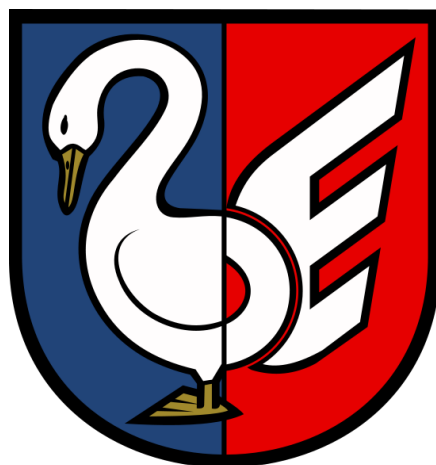
Przewodniczący Rady

**Jan Mazur**

## **Uzasadnienie**

Zgodnie z art. 32 ust. 1. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.), w celu oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zbąszynek i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, Burmistrz Zbąszynka dokonał analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenił postępy w opracowywaniu planów miejscowych, przeanalizował decyzje zamieszczone w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1-3 i art. 67 powyższej ustawy, a także wnioski w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zbąszynek oraz w sprawie sporządzenia lub zmiany planów miejscowych. Burmistrz Zbąszynka przekazał Radzie Miejskiej wyniki analiz, o których mowa w art. 32 ust. 1 ww. ustawy, po uzyskaniu opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej. Niniejsza uchwała stanowi realizację obowiązku nałożonego przez ustawodawcę po dokonaniu czynności wynikających z wyżej przytoczonych przepisów.

**OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM  
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY ZBĄSZYNEK ORAZ MIEJSCOWYCH  
PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO**



mgr Justyna Friebel  
upr. urbanistyczne ZOIU - 518  
mgr Katarzyna Chorążewicz  
upr. urbanistyczne ZOIU-572

kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium RP  
uzyskane na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r.  
o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa  
oraz urbanistów (Dz. U. z 2013 r. poz. 932 i 1650)

POZNAŃ, GRUDZIEŃ 2016 R.

## SPIS TREŚCI:

1.	CEL OPRACOWANIA.....	3
2.	OBECNY STAN PRAWNY.....	4
3.	CHARAKTERYSTYKA MIASTA I GMINY ZBĄSZYNEK.....	4
4.	ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM.....	5
4.1.	ANALIZA WYDANYCH DECYZJI O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO.....	5
4.2.	ANALIZA WYDANYCH DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY.....	8
5.	STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZBĄSZYNEK....	11
6.	MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	17
6.1.	OBOWIĄZUJĄCE MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	17
6.2.	WNIOSKI O UCHWALENIE LUB ZMIANĘ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	20
6.3.	MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W OPRACOWANIU.....	21
6.4.	OCENA AKTUALNOŚCI MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	21
7.	PODSUMOWANIE / WNIOSKI.....	33

## SPIS ZAŁĄCZNIKÓW:

1. Granice obszarów objętych ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na tle rysunku Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zbąszynek oraz granicy administracyjnej.
2. Granice obszarów objętych ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na tle ortofotomapy gminy Zbąszynek oraz granicy administracyjnej.

## 1. CEL OPRACOWANIA

Celem niniejszego opracowania jest ocena wszystkich funkcjonujących na terenie gminy opracowań planistycznych pod kątem ich aktualności oraz zgodnością z obowiązującymi przepisami, a także analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym na terenie gminy Zbąszynek.

Obowiązek wykonania ww. oceny nakłada na władze miasta art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.), zgodnie z którym „w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania 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”.

Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Zbąszynek oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uwzględnia:

- wydane decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, decyzje o warunkach zabudowy,
- wnioski w sprawie sporządzenia lub zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- wnioski w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zbąszynek,
- uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- uwarunkowania i kierunki Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zbąszynek w kontekście sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Podstawą oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz planów miejscowych jest, prócz wyżej wymienionych wniosków, ocena stopnia zgodności tych dokumentów z aktualnymi przepisami prawa, w tym w szczególności z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 10 ust. 1 i 2 oraz art. 15 i art. 16 ust. 1).

Ocena aktualności zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy dokonywana jest okresowo, a jej wyniki, po uzyskaniu opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej, winny być przedstawione Radzie Miejskiej przynajmniej raz w trakcie trwania kadencji Rady. Niniejszy dokument dokonuje analizy zmian, które zaszły w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Zbąszynek od 11.03.2003 r. tj. dnia wejścia w życie ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.), która po dziś dzień reguluje sytuacje planistyczne w kraju i przedstawia wyniki na dzień opracowania przedmiotowego dokumentu.

## 2. OBECNY STAN PRAWNY

Głównymi aktami prawnymi w oparciu, o które powstały dokumenty planistyczne na szczeblu gminy są:

- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.), która obowiązywała do 10 lipca 2003 r.,
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.), obowiązująca od 11 lipca 2003 r.,
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r. poz. 1774 z późn. zm.),
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587),
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588),
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 roku w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004 r. Nr 118, poz. 1233),

oraz inne stosowne ustawy i rozporządzenia - Ustawa Prawo ochrony środowiska, Ustawa o ochronie przyrody, Ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, Ustawa o lasach, Ustawa Prawo Wodne, Ustawa o gospodarce nieruchomościami, których zapisy mają wpływ na kształt dokumentów planistycznych tworzonych przez gminę.

## 3. CHARAKTERYSTYKA MIASTA I GMINY ZBĄSZYNEK

Gmina Zbąszynek położona jest w środkowo - wschodniej części województwa lubuskiego, w powiecie świebodzińskim, na ważnym szlaku kolejowym i drogowym Warszawa – Berlin.

Miejsko-wiejska gmina Zbąszynek od północy graniczy z gminą Trzciel, od wschodu z gminą Zbąszyń, od południa z gminą Babimost, a od zachodu z gminą Szczaniec. Gmina zajmuje powierzchnię 94,08 km<sup>2</sup>. Teren zamieszkiwany jest przez 8302 osoby (stan na dzień 31.12.2015 r.).

Na terenie gminy znajduje się miasto Zbąszynek oraz dodatkowo wydzielonych pięć sołectw: Chlastawa, Dąbrówka Wielkopolska, Kosieczyn, Kręcko, Rogoziniec. Miejscowości bez statusu sołectwa to: Boleń, Bronikowo, Depot, Kręcka Winnica, Nowy Gościńiec, Samsonki i Stradzewo.

Miasto Zbąszynek powstało w okresie międzywojennym, ale dzieje niektórych miejscowości gminy sięgają XII wieku. W przeszłości ziemie te leżały na pograniczu dawnej Rzeczypospolitej. Decyzją władz powiatu międzyrzeckiego z dnia 15 lutego 1924 roku, zostało wydane pozwolenie lokalizacyjne na budowę kolonii pierwszych mieszkań dzisiejszego miasta. Zbąszynek jest więc miastem bardzo młodym, prawdopodobnie jednym z najmłodszych w środkowej Europie. Miasto założone przez Niemców jako placówka celno

– kolejowa na pograniczu niemiecko – polskim otrzymała nazwę „Neu Bentschen” i funkcjonowała jako duży węzeł kolejowy na linii Warszawa-Berlin oraz Gubin-Międzyrzecz. Po zakończeniu II wojny światowej, miasto nosiło nazwę „Nowy Zbąszyń”. Jesienią 1945 roku powstał Zarząd Miejski, a pierwszym burmistrzem został Tomasz Winklarz. Dobrze zorganizowana infrastruktura kolejowa, pozwoliła po wojnie przodować węzłowi kolejowemu Zbąszynka w obsłudze kolejowej zachodnich ziem polskich. Dnia 5 grudnia 1972 roku utworzono Gminę Zbąszynek. Zbąszynek, z dużą stacją obsługującą transport osobowy i towarowy, w latach świetności kolei zatrudniał około 5 tysięcy osób z najbliższej okolicy oraz sąsiednich gmin, przez co zyskał miano „miasta kolejarzy”. Tak było do początku lat 90-tych, kiedy to znaczenie transportu kolejowego zaczęło maleć. Wtedy zaczęto poszukiwać nowych możliwości rozwoju gminy. Dzięki atrakcyjnej lokalizacji i staraniom władz pozyskano strategicznego inwestora - producenta mebli i licznych jego kooperantów. Dziś Zbąszynek to centrum przemysłu drzewnego, które dynamicznie się rozwija.

#### 4. ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

W przedmiotowym opracowaniu w celu optymalnego zbadania trendu w budownictwie oraz poznania zasad kształtowania przestrzeni gminy, posłużono się wykazem decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy od roku 2012 do października 2016. Dane te, poza miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, pomogą ocenić skalę zmian zachodzących w gminie.

##### 4.1. ANALIZA WYDANYCH DECYZJI O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

Zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r. poz. 1774 z późn. zm.) celami publicznymi są:

- 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;
- wydzielenie gruntów pod linie kolejowe oraz ich budowa i utrzymanie;
- wydzielanie gruntów pod lotniska, urządzenia i obiekty do obsługi ruchu lotniczego, w tym rejonów podejść, oraz budowa i eksploatacja tych lotnisk i urządzeń;
- 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;
- budowa i utrzymywanie sieci transportowej dwutlenku węgla;
- 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;
- 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;

- opieka nad nieruchomościami stanowiącymi zabytki w rozumieniu przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- ochrona Pomników Zagłady w rozumieniu przepisów o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady oraz miejsc i pomników upamiętniających ofiary terroru komunistycznego;
- 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;
- 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. poz. 1529 z późn. zm.), a także innych obiektów i pomieszczeń związanych ze świadczeniem tych usług;
- 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;
- poszukiwanie, rozpoznawanie, wydobywanie złóż kopalin objętych własnością górnictwem;
- poszukiwanie lub rozpoznawanie kompleksu podziemnego składowania dwutlenku węgla oraz podziemne składowanie dwutlenku węgla;
- zakładanie i utrzymywanie cmentarzy;
- ustanawianie i ochrona miejsc pamięci narodowej;
- ochrona zagrożonych wyginięciem gatunków roślin i zwierząt lub siedlisk przyrody;
- wydzielanie gruntów pod publicznie dostępne samorządowe: ciągi piesze, place, parki, promenady lub bulwary, a także ich urządzenie, w tym budowa lub przebudowa;
- inne cele publiczne określone w odrębnych ustawach.

Uzyskanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego jest niezbędne dla zlokalizowania na obszarze nieobjętym planem miejscowym zamierzenia inwestycyjnego o charakterze inwestycji celu publicznego. Zgodnie z art. 52 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, postępowanie w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego wszczyna się na wniosek inwestora. Natomiast wymaganą treść takiego wniosku określa art. 52 ust. 2 ww. ustawy. W sprawach ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego postępowanie prowadzi oraz decyzję wydaje wójt, burmistrz lub prezydent miasta, właściwy z uwagi na miejsce lokalizowania inwestycji. Wyjątek od tej zasady dotyczy terenów zamkniętych, w obrębie, których organem właściwym do ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego jest wojewoda. Szczególne rozwiązanie w zakresie właściwości rzeczowej przewiduje ustawa o specjalnych strefach ekonomicznych, która w odniesieniu do terenów położonych w granicach takiej strefy dopuszcza możliwość ustalania warunków



zabudowy i zagospodarowania terenu w drodze decyzji wydawanej przez podmiot zarządzający strefą na podstawie upoważnienia właściwej rady gminy. W przypadku inwestycji celu publicznego o znaczeniu gminnym i powiatowym decyzje w sprawie ich lokalizacji organ podejmuje samodzielnie, natomiast w odniesieniu do inwestycji o znaczeniu krajowym i wojewódzkim, w uzgodnieniu z marszałkiem województwa. Samodzielność decyzyjną organu gminy ogranicza dodatkowo art. 53 ust. 4, który stanowi, że decyzje w sprawach inwestycji celu publicznego lokalizowanych na obszarach o szczególnym charakterze (w miejscowościach uzdrowiskowych, na terenach górniczych, w granicach parku narodowego i jego otuliny itd.) wydaje się po uzgodnieniu z właściwymi organami wskazanymi w ww. przepisie.

Przeanalizowanie decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego, wydanych w gminie Zbąszynek między rokiem 2012 a październikiem 2016, pozwoliło określić jakie są główne kierunki działań inwestycyjnych prowadzonych przez organy publiczne.

**Tabela 1. Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wg rodzaju inwestycji wydane w gminie Zbąszynek w latach 2012 – 2016**

ROK/CEL	B	E	W	K	G	KD	Z
2012	1	2	-	-	1	-	-
2013	1	2	1	-	3	-	-
2014	1	4	-	2	-	2	1
2015	1	3	-	-	2	1	1
2016	1	-	-	1	1	-	-
<b>SUMA</b>	<b>5</b>	<b>11</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>7</b>	<b>3</b>	<b>2</b>

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych UM w Zbąszynku

B – kubatura, E - elektroenergetyka, W - wodociągi, K - kanalizacja, G - gazownictwo, KD - komunikacja, Z – zielen, place

W latach 2012 – październik 2016 w gminie Zbąszynek wydane zostały 32 decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Zdecydowanie najlepszym inwestycyjnie rokiem okazał się rok 2014. Wtedy to wydanych zostało najwięcej decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego. Od tego czasu liczba wydawanych decyzji z roku na rok maleje. Inwestycjami celu publicznego najczęściej występującymi była budowa i rozbudowa sieci elektroenergetycznej i gazowniczej. Sporą uwagę poświęcono również rozbudowie i przebudowie świetlic wiejskich, remiz strażackich, obiektów oświatowych. Zwrócić uwagę należy na fakt, iż w ramach celów publicznych realizowane były również inwestycje z zakresu urządzania przestrzeni publicznych takich jak ulice, place, skwery. Zdecydowanie najmniejsze zainteresowanie inwestycyjne dotyczyło wodociągów. Wynika to jednak z faktu, iż większość terenów posiada dostęp do sprawnie funkcjonującej sieci wodociągowej.

#### 4.2. ANALIZA WYDANYCH DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY

Ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) wskazuje, że w przypadku obowiązywania na danym terenie miejscowego planu, pozwolenie na budowę uzyskuje się bezpośrednio na podstawie zapisów planu. W przypadku braku obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pozwolenie na budowę poprzedzić należy uzyskaniem decyzji o warunkach zabudowy lub decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego. Przy czym, w takiej sytuacji konieczne jest łączne spełnienie pięciu warunków określonych w art. 61 ust. 1 ww. ustawy tj.:

- co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
- teren ma dostęp do drogi publicznej;
- istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc;
- decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Decyzja o warunkach zabudowy jest instrumentem planowania przestrzennego, którego celem jest ustalenie czy dane zamierzenie inwestycyjne nie naruszy ładu przestrzennego. Decyzja może regulować funkcję, formę oraz sposób zagospodarowania terenu zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzeniem wykonawczym do ww. ustawy. Decyzja nie rodzi prawa do terenu, ani nie narusza prawa własności. Organem wydającym decyzję o warunkach zabudowy jest wójt, burmistrz albo prezydent miasta. Zgodnie z art. 65 ww. ustawy organ, który wydał decyzję może w dwóch przypadkach stwierdzić jej wygaśnięcie tj. w sytuacji, kiedy:

- dla terenu uchwalono miejscowy plan, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji;
- inny wnioskodawca uzyskał w stosunku do tego samego terenu decyzję o pozwoleniu na budowę.

Poddanie analizie decyzji o warunkach zabudowy wydanych w gminie Zbąszynek w latach 2012 - październik 2016, pozwoliło na określenie ich znaczenia oraz ocenę charakteru zamierzeń inwestycyjnych mieszkańców i inwestorów. Z racji, iż decyzje o warunkach zabudowy często dotyczyły kilku zamierzeń inwestycyjnych jednocześnie, w przedmiotowej analizie odniesiono się do poszczególnych zamierzeń budowlanych a nie samej liczby wydanych decyzji.

W latach 2012 – październik 2016 w gminie Zbąszynek wydanych zostało około 240 decyzji o warunkach zabudowy. Zdecydowanie najlepszym inwestycyjnie rokiem okazał się rok 2015.

**Tabela 2. Decyzje o ustaleniu warunków zabudowy wydane w gminie Zbąszynek w latach 2012 – 2016**

ROK / FUNK CJA	Budowa						Przebudowa Rozbudowa					Zmiana sposobu użytkowania	
	M	U/P	G	K	Z	I	M	U/P	G	Z	I	M	U/P
<b>2012</b>	9	3	9		2		5	8		2			1
<b>2013</b>	11	7	12	3	1		6	5	6	2	1	2	
<b>2014</b>	10	5	9	2	4	1	9	3	2	2		1	
<b>2015</b>	12	11	10		2	3	13	5	1				1
<b>2016</b>	10	5	12		3		3	1	1			3	2
<b>SUMA</b>	<b>52</b>	<b>31</b>	<b>52</b>	<b>5</b>	<b>12</b>	<b>4</b>	<b>36</b>	<b>22</b>	<b>10</b>	<b>6</b>	<b>1</b>	<b>6</b>	<b>4</b>

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych UM w Zbąszynku.

M - budynek mieszkalny, U/P - budynek usługowy, przemysłowy, magazynowy, G - budynek gospodarczy, garażowy, K - komunikacja, Z – zabudowa zagrodowa, I - inne

Najwięcej decyzji dotyczyło nowej zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej oraz obiektów usługowych, przemysłowych lub magazynowych. Porównywalnie znaczna ilość budynków usługowych, przemysłowych i magazynowych podlegała również rozbudowie i przebudowie. Jeżeli chodzi o zmiany sposobu użytkowania obiektów, to wydane decyzje o warunkach zabudowy dotyczyły głównie adaptacji pomieszczeń strychowych na cele mieszkaniowe w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych.

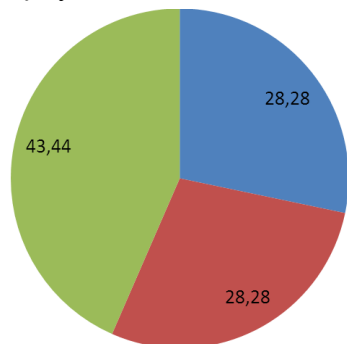
Koncentracja realizacji inwestycji z zakresu usług i przemysłu skupiała się głównie w Zbąszynku, Dąbrówce Wlkp. i Chlastawie. Decyzje dotyczące zabudowy mieszkaniowej wydane zostały głównie dla Zbąszynka, Dąbrówki Wlkp. i Kosieczyna. W Dąbrówce Wielkopolskiej to właśnie ta funkcja dominowała w rozwoju wsi a zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, często w ramach tych samych kwartałów zabudowy, przemieszana była zabudową zagrodową. Analizując rejestr decyzji o warunkach zabudowy uwagę zwraca również znaczna ilość decyzji wydanych na budowę budynków gospodarczych, garażowych w miejscowości Zbąszynek.

**Rycina 1. Zestawienie wydanych decyzji o warunkach zabudowy według rodzaju zabudowy dla poszczególnych miejscowości [w % dla każdej z miejscowości].**

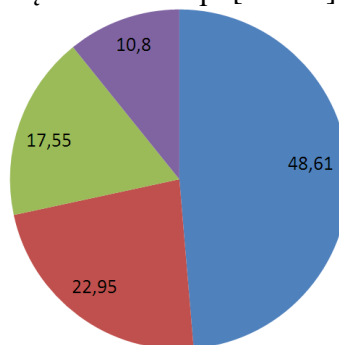
- budynek mieszkalny
- budynek usługowy, przemysłowy, magazynowy
- budynek gospodarczy, garażowy
- zabudowa zagrodowa

OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZBĄSZYNEK ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

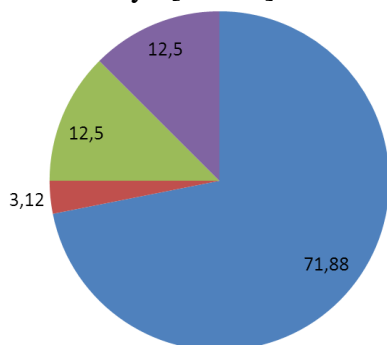
Zbąszynek [99 szt.]:



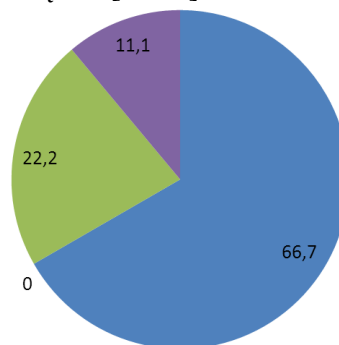
Dąbrówka Wlkp. [74 szt.]:



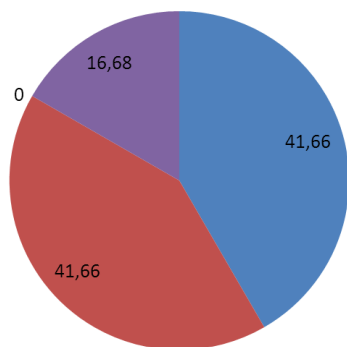
Kosieczyn [32 szt.]:



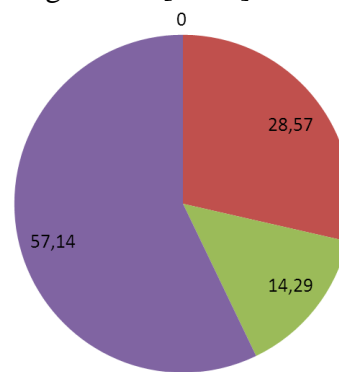
Kręcko [9 szt.]:



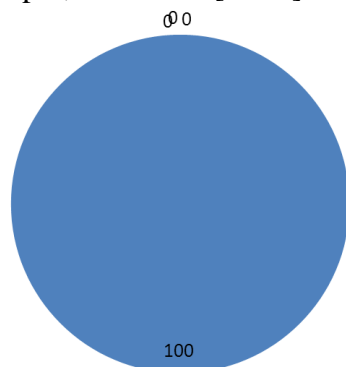
Chlastawa [12 szt.]:



Rogoziniec [7 szt.]:



Depot, Samsonki [2 szt.]:



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych UM w Zbąszynku.

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, oparta o wydane decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzje o warunkach zabudowy pozwala stwierdzić, iż sam ruch budowlany na terenie Zbąszynka jest większy niż na terenach wiejskich. W gminie Zbąszynek dominujący jest sektor budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego (w samym mieście Zbąszynek również wielorodzinnego).

Gmina Zbąszynek jest zatem atrakcyjnym miejscem do zamieszkania, jak i znalezienia miejsc pracy. Ze względu na dogodne połączenia komunikacyjne i dobrą lokalizację, w gminie koncentruje się wiele zakładów pracy. Z uwagi na niewielkie pokrycie gminy miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego duża część zamierzeń inwestycyjnych lokalizowana jest na podstawie decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

## 5. STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZBĄSZYNEK

### OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Zgodnie z obowiązującymi przepisami, podstawowym dokumentem kształtującym politykę przestrzenną gminy jest studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego winien być sporządzony w sposób zgodny z zapisami Studium, gdyż ustalenia Studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych (art. 9 ust. 4 ww. ustawy). Burmistrz sporządza studium zawierające część tekstową i graficzną, uwzględniając 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.

Jak wynika z obowiązujących przepisów, Studium powinno przede wszystkim służyć określeniu:

- kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego, kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym terenów przeznaczonych pod zabudowę, jak i wyłączonych spod zabudowy,
- obszarów oraz zasad ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk,
- obszarów i zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- kierunków rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym,

- obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów rządowych,
- obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, oraz obszarów przestrzeni publicznej,
- obszarów, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszarów wymagających zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
- kierunków i zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej,
- obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych, obiektów lub obszarów, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny,
- obszarów pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujących na nich ograniczeń prowadzenia działalności gospodarczej,
- obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji,
- granic terenów zamkniętych i ich stref ochronnych,
- obszarów zdegradowanych,
- obszarów funkcjonalnych o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Zbąszynek zostało przyjęte przez Radę Miasta i Gminy Zbąszynek Uchwałą nr XVII/77/00 z dnia 11 maja 2000 roku. Studium to było opracowane na podstawie obowiązującej w tamtym czasie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994 roku.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w oparciu o zapisy przedmiotowej ustawy jest dokumentem strategicznym, kształtującym generalne zasady polityki przestrzennej gminy oraz zawiera wytyczne do opracowywanych planów zagospodarowania przestrzennego. Dopiero ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie zakresu projektu Studium określają bardziej szczegółowe wymogi i zapisy, które powinny znaleźć się w Studium. W przypadku takim, gdy Studium zostało opracowane na podstawie nieobowiązującej już ustawy, to Studium nie utraciło ważności, a jego zapisy są nadal wiążące. Jedynie zawartość merytoryczna Studium może odbiegać od treści jakie powinno zawierać Studium opracowywane na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W celu stwierdzenia aktualności prawnej Studium przeanalizowano zapisy obowiązującego dokumentu i porównano wymogami zapisanymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a następnie dokonano oceny czy na podstawie tych obowiązujących zapisów można sporządzać projekty miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Analizie poddano również pięć zmian Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego sporządzonych w latach 2010-2014:

- Zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Zbąszynek w miejscowościach Kosieczyn i Chlastawa – uchwała nr XLVIII/39/2010 Rady Miejskiej w Zbąszynku z dnia 24 czerwca 2010 r. – zmiana

Studium w trzech miejscach w celu przeprowadzenia korekty układu drogowego, w tym umożliwienie budowy tzw. obwodnicy Regionu Kozła oraz wprowadzeniu funkcji usługowych i wytwórczych na terenach dotychczas użytkowanych rolniczo;

- Zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Zbąszynek w obrębie wsi Kosieczyn – uchwała nr XVII/21/2012 Rady Miejskiej w Zbąszynku z dnia 29 marca 2012 r. – zmiana Studium w południowej części gminy, obszaru rolniczego w kierunku funkcji wytwórczych – obszar złóż surowców naturalnych,
- Zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Zbąszynek – uchwała nr XXV/92/2012 Rady Miejskiej w Zbąszynku z dnia 20 grudnia 2012 r. – zmiana Studium wyznaczająca dwa obszary, na których mogą być rozmieszczone urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii w rejonie Rogozińca i Dąbrówki Wielkopolskiej, dwa obszary wyznaczone pod budownictwo mieszkaniowe w rejonie Rogozińca, oraz dwa w rejonie Kosieczyna, cztery obszary wyznaczone pod wytwórczość (przemysł, składy, transport) w Zbąszynku,
- Zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Zbąszynek – uchwała nr XLI/33/2014 Rady Miejskiej w Zbąszynku z dnia 29 maja 2014 r. – zmiana Studium wyznacza nowy przebieg obejścia drogowego oraz dojazd do strefy przemysłowej we wsi Chlastawa;
- Zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Zbąszynek – uchwała nr III/11/2014 Rady Miejskiej w Zbąszynku z dnia 22 grudnia 2014 r.

Zmiany te były już opracowane w oparciu o ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z roku 2003. Jednak w swoich zapisach odwołują się do tekstu Studium z 2000 r., a więc opracowanego gdy obowiązywały inne, mniej szczegółowe wymagania dotyczące zawartości Studium. Wszystkie zmiany Studium zatwierdzane były przez Radę Miejską w Zbąszynku w formie ujednoczonego tekstu oraz ujednoczonego rysunku.

Zmiany studium były podejmowane z inicjatywy Gminy Zbąszynek.

**Tabela 3. Porównanie zakresu zagadnień wymaganych przez ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zakresem obowiązującego SUIKZP**

L.p.	UWARUNKOWANIA	spełnienie wymogu przez obowiązujące SUIKZP gminy Zbąszynek
1	dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu;	uwzględniono
2	stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony;	uwzględniono
3	stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkość i jakość zasobów wodnych oraz wymogi ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego;	uwzględniono
4	stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;	uwzględniono
5	rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym lub	nie uwzględniono

**OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZBĄSZYNEK ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

	określone przez audyt krajobrazowy granice krajobrazów priorytetowych	
6	warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia;	częściowo uwzględniono
7	zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia;	częściowo uwzględniono
8	potrzeby i możliwości rozwoju gminy, uwzględniające 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;	uwzględniono bez odniesienia się do diagnoz i analiz, o których mowa w lit. a-d
9	stan prawny gruntów;	uwzględniono
10	występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych	częściowo uwzględniono
11	występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych	brak informacji o obszarach
12	występowanie udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla;	częściowo uwzględniono, częściowo brak danych o obszarach
13	występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych;	częściowo uwzględniono, częściowo brak danych o obszarach
14	stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopień uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami;	uwzględniono
15	zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych;	uwzględniono
16	wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej;	uwzględniono
<b>L.p.</b>	<b>KIERUNKI</b>	<b>spełnienie wymogu przez obowiązujące SUiKZP gminy Zbąszynek</b>
1	kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego, uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę,	uwzględniono bez uwzględnienia audytu krajobrazowego oraz bez bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę
2	kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy;	częściowo uwzględniono
3	obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk;	częściowo uwzględniono
4	obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;	uwzględniono
5	kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;	uwzględniono
6	obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym;	częściowo uwzględniono
7	obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów rządowych;	częściowo uwzględniono/ aktualizacja planu zagospodarowania przestrzennego województwa lubuskiego, zmiany programów rządowych
8	obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i	nie uwzględniono



**OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZBĄSZYNEK ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

	podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej;	
9	obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;	częściowo uwzględniono
10	kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;	uwzględniono
11	obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;	częściowo uwzględniono
12	obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;	brak danych o obiektach i obszarach
13	obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;	nie dotyczy
14	obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji;	nie uwzględniono
15	obszary zdegradowane;	nie uwzględniono
16	obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie;	częściowo uwzględniono
17	obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu	uwzględniono – w zmianie Studium
18	obszarów lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m <sup>2</sup>	nie uwzględniono – nie dotyczy

Źródło: opracowanie własne.

Jak wynika z powyższej tabeli, szczegółowe zapisy dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy są częściowo uwzględnione w zapisach obowiązującego Studium. Jedynie w przypadku kilku wymaganych aspektów Studium nie podejmuje ustaleń, przy czym dla pewnych zagadnień brak jednoznacznych danych odnośnie celowości wprowadzania ewentualnych zapisów. Związane jest to z brakiem możliwości weryfikacji występowania na terenie gminy pewnych obszarów, o których mowa w ustawie, gdyż na czas formułowanych wniosków do Studium nie było obowiązku uwzględniania takich obszarów w Studium. Pomimo tego należy podkreślić, iż Studium określające politykę przestrzenną gminy jest dokumentem strategicznym, mogącym być doszczegółowieniem poprzez miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Tak też należy traktować wykazane braki niektórych elementów Studium. Za najważniejszy zapis Studium należy uznać kierunek przeznaczenia terenów, w tym wyznaczenie jednoznaczne terenów pod zabudowę, z określonymi na rysunku Studium funkcjami, jak i wskazanie obszarów wyłączonych z zabudowy. Brak wskazanych, bądź postulowanych wskaźników zagospodarowania terenu takich jak np. parametry budynków, w tym kształt i formy dachów, wskaźniki powierzchni zabudowy, wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej powodują, iż powinny one zostać określone w planach miejscowych, zgodnie z aktami wykonawczymi wydanymi do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wobec braku takich zapisów w Studium należy podkreślić, iż istnieje pewna swoboda w ich określeniu i uszczegółowieniu na etapie prowadzenia prac projektowych

związanych z przygotowywaniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Takie uszczegółowienie nie jest sprzeczne z zapisami Studium.

W odniesieniu do uwarunkowań zawartych w Studium, należy podkreślić, iż były one aktualne na czas opracowywania Studium i stanowiły podstawę do wyznaczenia kierunków rozwoju gminy. Należy zwrócić również uwagę, iż obowiązujące Studium zostało uchwalone ponad 16 lat temu, stąd duża część uwarunkowań, zwłaszcza dotycząca infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej, ochrony przyrody oraz dokumentów powiązanych przestała być aktualna. Jednak uwarunkowania te były aktualne na czas wyznaczania kierunków zagospodarowania przestrzennego i stanowiły podstawę do wskazania przyszłego przeznaczenia terenów. Ewentualna aktualizacja tych uwarunkowań nie miałaby istotnego wpływu na zmianę wyznaczonej polityki przestrzennej. Przy czym należy podkreślić, iż przepisy dotyczące ochrony przyrody, w tym dotyczące terenów objętych formami ochrony przyrody, jak obszary Natura 2000, a które nie były uwzględnione w opracowanym Studium, obowiązują jako przepisy nadrzędne i obowiązkowo są uwzględniane przy sporządzaniu planów miejscowych.

Studium nie odnosi się do lokalizacji obiektów handlowych wielkopowierzchniowych – przy czym zakłada się, iż dla gminy Zbąszynek nie ma konieczności wyznaczania takich lokalizacji, gdyż nie ma zapotrzebowania na takie usługi.

Chcąc realizować inwestycje związane z rozmieszczeniem i lokalizacją urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (elektrowni wiatrowych, instalacji fotowoltaicznych) o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych, należałoby takie obszary wskazać w Studium. W zmianie Studium, przyjętej uchwałą nr XXV/92/2012 Rady Miejskiej w Zbąszynku z dnia 20 grudnia 2012 r., wskazano dwa takie obszary – w okolicy wsi Rogoziniec oraz w okolicy Dąbrówki Wielkopolskiej.

Należy podkreślić, iż prowadzenie odpowiedniej ewaluacji i monitoringu procesów rozwoju przestrzennego gminy jest jednym z podstawowych i bieżących zadań Urzędu Miejskiego w Zbąszynku. Odpowiednie działania w tym zakresie skutkują tym, iż mimo, że Studium zostało przyjęte w 2000 roku, to na etapie sporządzania planu miejscowego mamy możliwość potwierdzenia stanu uwarunkowań przestrzennych, zarówno faktycznych i prawnych na podstawie, których powinno się formułować odpowiednie zapisy zawarte w projekcie planu. Analizując rysunek Studium w kontekście pozyskanych granic administracyjnych z centralnego rejestru granic można wskazać pewne rozbieżności. Część terenów, w północno-zachodniej oraz południowo-zachodniej części gminy, wydaje się nie być objęta zapisami Studium. Podstawową przyczyną może być tu kwestia jakości danych kartograficznych użytych w niniejszej analizie porównawczej. Obowiązujące Studium zostało sporządzone, zgodnie z wymaganiami, na podkładach map topograficznych, a te mogły obrazować nieznacznie inny przebieg granic administracyjnych. Zagadnie to jest istotne w przypadku, gdyby zaistniała konieczność opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla takiego fragmentu gminy.

Należy podkreślić, iż wiele rozwiązań dotyczących wymogów zapisów Studium jest związanych z nowelizacjami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennych dokonanyymi w 2015 roku. Dotyczy to zwłaszcza konieczności określenia kierunków przeznaczenia terenów, w oparciu o potrzeby i możliwości rozwoju gminy, uwzględniające m.in. analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, prognozy demograficzne, możliwości

finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy oraz bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę. Konieczność sporządzenia takich diagnoz i bilansów terenów istnieje jedynie w przypadku opracowania ewentualnego nowego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania, a ich obecny brak nie wpływa na ważność zapisów Studium.

Reasumując, analiza potwierdza, iż na podstawie obowiązującego Studium można sporządzać miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Elementy, które powinny się znaleźć w treści Studium, a nie zostały w nim uwzględnione, bądź są częściowo uwzględnione, nie mają zasadniczego wpływu na kształt polityki przestrzennej gminy. Stwierdzić należy, że obowiązujące Studium jednoznacznie określa ramy prowadzonej przez gminę polityki przestrzennej. Większość z nieuwzględnionych zagadnień, bądź nieaktualnych uwarunkowań, a także brak określenia w kierunkach części wymaganych przez ustawę kwestii, takich jak bilanse terenów, obszary cenne krajobrazowo, czy obszary funkcjonalne, może być uzupełniane przy całościowej lub częściowej aktualizacji Studium. Zaznaczyć przy tym należy, że brak wspomnianych treści nie warunkuje ważności Studium, nie ma też przeciwwskazań do wprowadzenia odpowiednich zapisów do opracowywanych projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

## 6. MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

### 6.1. OBOWIĄZUJĄCE MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Gmina Zbąszynek posiada 23 uchwalone i obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które łącznie obejmują ok. 1460 ha, co stanowi ok. 15,5% powierzchni gminy. Przeważającą część opracowań stanowią miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego przeznaczające tereny pod zabudowę przemysłową lub zabudowę usługową. Kilka z nich zawiera zapisy odnośnie funkcji związanej z lokalizacją zakładów przemysłowych, w tym zakładu Swedwood zlokalizowanego w Chlastawie. Ponadto, część opracowań planistycznych dotyczy przeznaczenia terenów pod zabudowę mieszkaniową oraz pod komunikację.

Największą koncentrację obowiązujących planów miejscowych można zauważyć w rejonie wsi Kosieczyn i Chlastawa, ze względu na lokalizację tam wspomnianej firmy Swedwood oraz dogodnej lokalizacji dla funkcji produkcyjnych.

Gmina Zbąszynek nie posiada planów ochronnych dla terenów np.: wyłączonych z zabudowy, terenów podlegających ochronie konserwatorskiej lub uniemożliwiających dogęszczanie zabudowy w sposób niekontrolowany.

Rozkład przestrzenny uchwalonych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w analizowanym okresie przedstawiono na załączniku graficznym nr 1 - w kontekście Studium oraz na załączniku nr 2, na tle rzeczywistego użytkowania, zobrazowanego za pomocą ortofotomapy.

Ponadto podkreślić należy, iż obecne zapisy planów miejscowych sporządzonych dla obszarów, na których wcześniej istniał już inny miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, są jedynymi obowiązującymi ustaleniami dla przedmiotowych obszarów. Nie ma konieczności wprowadzania dodatkowych zapisów stwierdzających, iż dla danych terenów nie obowiązują już zapisy sporządzonych wcześniej mpzp.

**Tabela 4. Wykaz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Zbąszynek z podziałem na tryb, w którym były sporządzane**

L.p.	Numer Uchwały i data uchwalenia	Tytuł	Publikacja w Dz. U.	Sposób przeznaczenia terenu
MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OPRACOWANE W TRYBIE USTAWY Z 7 LIPCA 1994 ROKU O ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM				
1	XXVII/31/96 20.11.1996 r.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zbąszynek oraz wsi Kosieczyn i Chlastawa, teren położony w obrębie miasta Zbąszynek.	Dz. Urz. Woj. Zielonogórskiego Nr 1 poz.13 z 1997r.	C6P,U – tereny działalności gospodarczej C16aNO – teren lok. urządzeń oczyszczalni ścieków F66aNO – teren lok. urządzeń oczyszczalni ścieków
2	XXIII/1/2001 22.02.2001 r.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zbąszynek oraz przyległych wsi Kosieczyn i Chlastawa, teren położony w obrębie wsi Chlastawa.	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 12 poz.120 z 2001 r.	M – budownictwo mieszkaniowe D – ulica dojazdowa T – obwodnica W – zbiornik retencyjny
3	XXX/35/2001 22.11.2001 r.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Zbąszynek w rejonie osiedla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przy ulicy Topolowa w Zbąszynku.	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 133 poz.1423 z 2001 r.	M – budownictwo mieszkaniowe
4	XXX/36/2001 22.11.2001 r.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Dąbrówka Wlkp.	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 133 poz.1424 z 2001 r.	M – budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne RU – teren fermy lisiej P, S, B – teren zabudowy magazynowej i składowej i produkcyjnej ZL – teren lasów Z – teren łąk KD – ulica dojazdowa KP – plac pieszcy NO – teren infrastruktury technicznej
5	XXXII/46/2002 16.01.2002 r.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zbąszynek oraz wsi Kosieczyn i Chlastawa, teren położony w obrębie miasta Zbąszynek i wsi Chlastawa.	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 17 poz.172 z 2002 r.	NO – oczyszczalnia ścieków
6	VI/12/2003 24.04.2003 r.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zbąszynek oraz przyległych wsi Kosieczyn i Chlastawa, teren położony w obrębie miasta Zbąszynek	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 31 poz.656 z 2003 r.	M – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca U – teren usług KL – droga lokalna NS – stacja transformat.
7	IX/19/2003 21.08.2003 r.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zbąszynek oraz przyległych wsi Kosieczyn i Chlastawa, teren położony w obrębie miasta Zbąszynek.	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 103 poz.1579 z 2003 r.	M1, M2, M3 – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca U – zabudowa usługowa UR – zabudowa rzemieślnicza P, S – teren działalności produkcyjnej, magazynowania i składowania ZP – zieleni urządzona NS – teren urządzeń energetycznych KL, KL1 – drogi lokalne KD – drogi dojazdowe KP – ciągi pieszo-jezdne KX – ciągi piesze
8	XV/2/2004 05.02.2004 r.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zbąszynek oraz przyległych wsi Kosieczyn i Chlastawa oraz wsi Dąbrówka Wlkp.	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 18 poz.318 z dnia 24.03.2004 r.	KS – tereny komunikacyjne – skrzyżowania KZ – droga – obwodnica KD – droga dojazdowa KP – parking

**OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY ZBĄSZYNEK ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

L.p.	Numer Uchwały i data uchwalenia	Tytuł	Publikacja w Dz. U.	Sposób przeznaczenia terenu
<b>MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OPRACOWANE W TRYBIE USTAWY Z 27 MARCA 2003 ROKU O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM</b>				
9	XXI/34/2004 04.10.2004 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Chlastawa, zbiornik retencyjny wody opadowej i p.poż.	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 5 poz. 84 z dnia 28.01.2005 r.	WS – teren wód powierzchniowych
10	XXI/35/2004 04.10.2004 r.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chlastawa dla terenu usług rekreacyjno-sportowych i rehabilitacyjnych	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 5 poz. 85 z dnia 28.01.2005 r.	UC – zabudowa usług komercyjnych ZP – zieleni urządzona E – infrastruktura techniczna
11	XXV/6/2005 17.03.2005 r.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zbąszynek i przyległych wsi Kosieczyn i Chlastawa w obrębie wsi Chlastawa – budownictwo mieszkaniowe i usługi komunikacyjne (budowa stacji paliw)	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 38 poz. 858 z dnia 08.07.2005 r.	MN – teren mieszkalnictwa jednorodzinnego UC – teren usług komercyjnych KS, U, KD, KDW – tereny komunikacyjne NO – przepompownia
12	XXVI/15/2005 21.04.2005 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Zbąszynek dla dz. nr 4/1 – rozbudowa cmentarza	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 96 poz. 1572 z dnia 07.12.2005 r.	ZC – tereny zielone (cmentarz)
13	XII/32/2007 30.08.2007 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Dąbrówka Wlkp. (strefa przemysłowa - tereny przy ul. Poznańska w Dąbrówce Wlkp. f-ma Wexpool)	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 104 poz. 1399 z dnia 10.10.2007 r.	P – zabudowa produkcyjno-techniczna KDW – droga wewnętrzna
14	XXII/28/2008 26.06.2008 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Kosieczyn (budowa przypory toru Warszawa – Rzepin - Kunowice) w km. 387.750 do 389.420	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 84 poz. 1319 z dnia 31.07.2008 r.	1KK, 2KK – tereny kolejowe
15	XLVIII/40/2010 24.06.2010 r.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kosieczyn i Chlastawa, tereny położone w obrębie wsi Kosieczyn i Chlastawa przy drodze woj. Nr 302	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr.99 poz. 1423 z dnia 15 października 2010 r.	U – zabudowa usługowa P – zabudowa techniczno-produkcyjna ZN – tereny zieleni nieurządzonej E – infrastruktura – elektroenergetyka
16	XLVIII/41/2010 24.06.2010 r.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zbąszynek oraz przyległych wsi Kosieczyn i Chlastawa w obrębie wsi Chlastawa	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 102 poz. 1515 z dnia 2 listopada 2010 r.	P – zabudowa techniczno-produkcyjna KDL – droga publiczna klasy lokalnej KDW – droga wewnętrzna KP – parkingi
17	IX/33/2011 22.06.2011 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Kosieczyn zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, przemysłowa i usługowa w rejonie ulic Okrężna, Podgórna i Mała i Marcina Rożka w Kosieczynie	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 117 poz. 2176 z 2011 r.	MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna U – zabudowa usługowa P – zabudowa techniczno-produkcyjna ZI – zieleni izolacyjna ZP – zieleni urządzona WS – wody powierzchniowe KDL, KDD – drogi publiczne KDW – droga wewnętrzna KX – ciąg pieszy E – elektroenergetyka
18	XI/46/2011 29.09.2011 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pod budowę ścieżek rowerowych na terenie Gminy Zbąszynek w obrębie wsi Chlastawa, Kosieczyn, Kręcko, Dąbrówka Wlkp. Rogoziniec oraz miasta Zbąszynek	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2012r. poz. 1124 z 31.05.2012 r.	KDR – drogi rowerowe
19	XVII/23/2012 29.03.2012 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Kosieczyn pod wydobycie kopalni na działce nr 683 (kopalnia piasków i żwirów)	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2012 r. poz. 1011	PE – tereny eksploatacji kruszywa naturalnego ze złoża „Kosieczyn” PO – pas ochronny
20	XXV/94/2012 20.12.2012 r.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zbąszynek oraz przyległych wsi Kosieczyn i Chlastawa w obrębie miasta Zbąszynek pod lokalizację mieszkalnictwa i usług	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2013 r. poz. 24	MN – tereny zabudowy mieszkaniowej U – teren zabudowy usługowej UKS – teren zabudowy usługowej zw. z obsługą komunikacji KDD – droga publiczna dojazdowa KDW – droga wewnętrzna
21	XXX/39/2013 22.05.2013 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie miejscowości Dąbrówka Wlkp. i Rogoziniec pod lokalizację urządzeń	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2013 r. poz. 1393	R – tereny rolnicze MN – zabudowa mieszkaniowa US – teren sportu i rekreacji P – zabudowa techniczno-produkcyjna

**OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY ZBĄSZYNEK ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

		energetycznych z odnawialnych źródeł energii		<b>ZL</b> – tereny lasów <b>WS</b> – tereny wód powierzchniowych <b>KDA</b> – autostrada <b>KDZ, KDL, KDD</b> – tereny dróg publicznych <b>KDW</b> – drogi wewnętrzne <b>KDX</b> – ścieżka rowerowa <b>KZ</b> – tereny zamknięte <b>EW</b> – tereny lokalizacji turbin wiatrowych <b>E</b> – teren stacji transformatorowej <b>W</b> – wodociągi
22	VIII/40/2015 28.05.2015 r.	Miejscowy plan terenów pomiędzy Kosieczynem a Chlastawa przy dr. nr 302 a wieżą ciśnieni i PKP	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2015 r. poz. 1021	<b>MW</b> – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna <b>MN</b> – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna <b>U</b> – zabudowa usługowa <b>UKS</b> – zabudowa usługowa zw. z obsługą komunikacji <b>RU</b> – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i hodowlanych <b>P</b> – tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej <b>ZP</b> – zieleń urządzona – zieleńce <b>ZI</b> – zieleń izolacyjna <b>KDL</b> – droga publiczna lokalna <b>KDW</b> – drogi wewnętrzne <b>E</b> – elektroenergetyka <b>W</b> – ujęcie wody
23	XXI/61/2016 25. 08. 2016 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie miejscowości Zbąszynek	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2016 r. poz. 1718	<b>MN</b> – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna <b>MU</b> – zabudowa mieszkaniowo - usługowa <b>U1</b> – zabudowa usługowa użyteczności publicznej <b>U</b> – zabudowa usługowa nieuciążliwa <b>ZP</b> – zieleń urządzona - plac publiczny wielofunkcyjny <b>ZI</b> – zieleń izolacyjna <b>KDG</b> – droga publiczna główna <b>KDZ1</b> – droga publiczna <b>KDZ</b> – drogi publiczne zbiorcze (kl. Z); <b>KDL</b> – drogi publiczne lokalne (kl. L) <b>KDW</b> – drogi wewnętrzne dojazdowe <b>KDX</b> – ciągi pieszo - jezdne <b>KR</b> – ścieżka rowerowa <b>KP</b> – parkingi publiczne <b>E</b> – infrastruktura techniczna.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych UM w Zbąszynku.

## 6.2. WNIOSKI O UCHWALENIE LUB ZMIANĘ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Analiza wniosków o zmianę lub sporządzenie podstawowych dokumentów planistycznych (tj. miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz Studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego) jest, zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jednym z elementów oceny aktualności miejscowych planów oraz Studium. Wnioski w tej sprawie dostarczają wiedzy na temat potrzeb rozwoju gminy z perspektywy mieszkańców, jak i inwestorów. Pozwala to na weryfikację lub doprecyzowanie polityki przestrzennej gminy, z zasady ukierunkowanej na zaspokojenie potrzeb całej zbiorowości mieszkańców i przedsiębiorców.

Sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla gminy i miasta Zbąszynek odbywało się głównie z inicjatywy Urzędu Miejskiego w Zbąszynku oraz z inicjatywy przedsiębiorców.

Z inicjatywy Gminy przystąpiono do zmiany studium oraz opracowania planów miejscowych – dotyczących obwodnicy Chlastawy i obwodnicy Kosieczyna, północnej

obwodnicy drogowej Zbąszynka. Gmina inicjowała również opracowanie planów miejscowych w rejonie Bronikowa oraz dla oczyszczalni ścieków w Zbąszynku.

W oparciu o wnioski podmiotów prawnych przystąpiono do opracowania planów zagospodarowania przestrzennego związanych z lokalizacją funkcji produkcyjnych w miejscowości Chlastawa i Kosieczyn. Ponadto, pozytywnie rozpatrzono wniosek spółki dotyczący przystąpienia do opracowania planów miejscowych w celu umożliwienia lokalizacji farmy wiatrowej na obszarze około 1200 ha pomiędzy Rogozińcem, Dąbrówką Wielkopolską, a Zbąszynkiem.

Brak wniosków o sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego składanych przez osoby fizyczne, właścicieli gospodarstw rolnych potwierdza, iż na terenie gminy nie odnotowuje się dużego zainteresowania prowadzeniem nowych inwestycji o charakterze mieszkaniowym.

### 6.3. MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W OPRACOWANIU

Gmina Zbąszynek na chwilę obecną opracowuje wyłącznie jeden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego – zgodnie z Uchwałą nr XVI/11/2016 Rady Miejskiej w Zbąszynku w sprawie przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zbąszynek w rejonie ulic Ogrodowa i św. Piotra i Pawła. Projekt planu ma na celu umożliwienie lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w południowo-zachodniej części miasta.

### 6.4. OCENA AKTUALNOŚCI MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego powinien zawierać wszystkie elementy wymagane ustawowo, zwłaszcza ograniczenia i warunki zagospodarowania terenów. Zakres ustaleń zawartych w planie oraz jego forma i skala powinny odpowiadać wymaganiom określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) oraz Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1587). Ocena aktualności planów miejscowych ma na celu identyfikację potrzeb dotyczących ustaleń planów miejscowych. Plany miejscowe ocenia się biorąc pod uwagę następujące kryteria:

- zgodność z aktualnymi przepisami prawa – zgodność ustaleń planu w zakresie wymaganym w świetle art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także wymaganiami dotyczącymi formy i zakresu ustaleń miejscowego planu, określonymi w rozporządzeniu wydanym na podstawie tej ustawy, a także stopień uwzględnienia wymagań określonych w przepisach odrębnych,
- potrzeby właścicieli gruntów i mieszkańców – ich wyrazem są wnioski o zmianę lub opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,

- nowe potrzeby lub możliwości rozwojowe gminy – pojawienie się innych priorytetów i celów rozwojowych wyrażonych np. w strategiach rozwoju, czy programach operacyjnych.

Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla gminy Zbąszynek sporządzone zostały na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.), która obowiązywała do 10 lipca 2003 roku, oraz ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.). W ciągu ostatnich lat dokonano kilku zmian planów miejscowych, w związku z czym podkreślić należy, iż obecne zapisy planów miejscowych sporządzonych dla obszarów, na których wcześniej istniał już inny miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, są jedynymi obowiązującymi ustaleniami dla przedmiotowych obszarów. Nie ma konieczności wprowadzania dodatkowych zapisów stwierdzających, iż dla danych terenów nie obowiązują już zapisy sporządzonych wcześniej mpzp.

Na podstawie nieobowiązującej już ustawy z 7 lipca 1994 roku, w obrocie prawnym jest 8 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Większość, tj. 15 planów miejscowych powstała na podstawie obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 roku. Część z planów procedowanych według tzw. „nowej” ustawy została również w całości zmieniona, stąd nie są one już obowiązujące.

Zapisy planów miejscowych sporządzonych na podstawie ustawy z 1994 roku często nie są dostosowane do obecnych przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisów z zakresu ochrony środowiska. Ponadto, plany uchwalone przed styczniem 2001 r. nie posiadają opracowań towarzyszących, takich jak prognoza oddziaływania na środowisko, czy opracowanie ekofizjograficzne. Plany uchwalone na podstawie ustawy z 1994 r. pozbawione są również prognozy skutków finansowych uchwalenia planu. Ponadto plany te nie były opiniowane przez doradczy organ Burmistrza w sprawach planowania i zagospodarowania przestrzennego, jakim jest Gminna Komisja Urbanistyczno - Architektoniczna. Wymóg ten pojawił się w ustawie z 2003 roku.

W ostatnich latach ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 roku również ulegała znaczącym zmianom, nakładając nacisk m.in. na precyzyjne określenie parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu czy intensywności zabudowy. Ponadto, od 2008 roku plany miejscowe muszą zawierać szczegółowe zapisy zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko, których zakres jest uzgadniany, przed rozpoczęciem prac nad planem, z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska oraz Powiatowym Państwowym Inspektorem Sanitarnym. Tak więc położony został większy nacisk na zapisy dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.), w planie miejscowym określa się obowiązkowo szereg wytycznych, m.in. przeznaczenie terenów, zasady ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków, czy zasady budowy systemów komunikacji i infrastruktury. W tabeli nr 4 zestawiono obowiązujące plany miejscowe na terenie gminy Zbąszynek wraz z wytycznymi z ustawy. Wyraźnie można zaobserwować, że plany sporządzone po 2003



roku, czyli wg „nowej” ustawy są bardziej szczegółowe, zawierają więcej nakazów i ograniczeń, oraz przede wszystkim dokładnych zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu. Uchwały planów sporządzonych w trybie ustawy z 1994 roku często nie posiadają podstawowych wskaźników m.in.: udziału powierzchni biologicznie czynnej, powierzchni zabudowy, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego czy ochrony środowiska (patrz: Tabela 4). W związku z tym możliwa jest na tych terenach realizacja inwestycji odbiegających od obecnie obowiązujących standardów w zakresie kształtowania ładu przestrzennego. Plan miejscowy z 1996 roku, oznaczony numerem 1 w tabeli, w punkcie dotyczącym zaopatrzenia w media, odnosi się do nieobowiązującego już planu ogólnego. Mimo wszystko, nie powoduje to jego nieważności. Braki w zapisach planów wcześniejszych nie muszą oznaczać ich bezużyteczności. Mimo częściowej niepełności ich ustaleń, uznać je można za aktualne, gdyż możliwe jest wydawanie pozwoleń na budowę na ich podstawie.

Nie tylko wcześniejsze plany mogą być niezgodne z aktualnym prawem. Plany uchwalane zgodnie z Ustawą z 2003 r., ale przed 2010 r. mogą zawierać zapisy ograniczające inwestycje związane z łącznością publiczną, co jest niezgodne z Ustawą z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. z 2015 r., poz. 880 z późn. zm.) i wymagają w tym zakresie zmian. Jednak przeprowadzona analiza szczegółowa zapisów mpzp nie potwierdziła występowania sprzecznych z ustawą zapisów planów miejscowych.

Ponadto zaznaczyć należy, że w dniu 16.07.2016 r. zaczęła obowiązywać ustawa z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. z dnia 1 lipca 2016 r.). Ustawa określa warunki i tryb budowy oraz lokalizacji elektrowni wiatrowych. Elektrownię wiatrową można postawić w odległości nie mniejszej niż 10-krotność jego wysokości (wraz z wirnikiem i łopatami) od zabudowań mieszkalnych i mieszanych, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa, oraz od obszarów szczególnie cennych z przyrodniczego punktu widzenia. Ustawa pozwala na przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, remont, montaż i odbudowę budynku mieszkalnego stojącego w odległości mniejszej niż określona w ustawie. Nowe przepisy dotyczą elektrowni wiatrowych o mocy większej niż 40 kW, czyli nie obejmują mikro instalacji. W myśl ustawy, nie będzie można rozbudowywać istniejących wiatraków, które nie spełniają kryterium odległości – dozwolony będzie tylko ich remont i prace niezbędne do prawidłowego użytkowania. W świetle powyższej ustawy przed uzyskaniem decyzji pozwolenia na budowę inwestor zobowiązany zostanie do wykazania, że nowe turbiny wiatrowe planowane na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie miejscowości Dąbrówka Wlkp. i Rogoziniec pod lokalizację urządzeń energetycznych z odnawialnych źródeł energii) nie będą kolidowały z zabudową mieszkaniową. Ponadto, na etapie postępowania administracyjnego dotyczącego ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynków mieszkaniowych i mieszanych należy zbadać, czy nowa zabudowa spełniać będzie kryterium odległości od elektrowni wiatrowych.

**Tabela 4. Zestawienie obowiązujących mpzp na terenie gminy Zbąszynek wraz z wytycznymi z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

Lp.	Rodzaj zapisu z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	-1- Zmiana mpzp miasta Zbąszynek oraz wsi Kosieczyn i Chlastawa, teren położony w obrębie miasta Zbąszynek	-2- Zmiana mpzp miasta Zbąszynek oraz przyległych wsi Kosieczyn i Chlastawa, teren położony w obrębie wsi Chlastawa	-3- Zmiana mpzp Miasta Zbąszynek w rejonie osiedla zabudowy mieszkaniowej przy ulicy Topolowa w Zbąszynku	-4- Zmiana mpzp wsi Dąbrówka Wlkp.	-5- Zmiana mpzp miasta Zbąszynek oraz wsi Kosieczyn i Chlastawa, teren położony w obrębie miasta Zbąszynek i wsi Chlastawa	-6- Zmiana mpzp miasta Zbąszynek oraz przyległych wsi Kosieczyn i Chlastawa, teren położony w obrębie miasta Zbąszynek	-7- Zmiana mpzp miasta Zbąszynek oraz przyległych wsi Kosieczyn i Chlastawa, teren położony w obrębie miasta Zbąszynek	-8- Zmiana mpzp miasta Zbąszynek oraz przyległych wsi Kosieczyn i Chlastawa oraz wsi Dąbrówka Wlkp.
	<b>Data uchwalenia</b>	20.11.1996 r.	22.02.2001 r.	22.11.2001 r.	22.11.2001 r.	16.01.2002 r.	24.04.2003 r.	21.08.2003 r.	05.02.2004 r.
	<b>Tereny</b>	C6P,U; C16aNO; F66aNO	M, D, T, W	M	M; RU; P,S,B; ZL; Z; KD; KP; NO	NO	M, U, KL, NS	M, U, UR, P,S, ZP, NS, KL, KD, KP, KX	KS, KZ, KD, KP
1	przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania	+	+	+	+	+	+	+	+
2	zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	-	-	+	+-	-	-	-	-
3	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu	-	-	+	+	+	+	+	+
4	zasady kształtowania krajobrazu	-	- +	-	+	-	-	-	-
5	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej	-	+	+	+	+	+	+	+

**OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZBĄSZYNEK ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

<b>6</b>	wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>7</b>	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	+ - tylko wysokość	+ - tylko wysokość, geometria dachu	+ - brak % zabudowy działki i biol. Czynnej	+ - tylko wysokość, geometria dachu	-	+ - tylko wysokość, dachy	+ - tylko wysokość, dachy, % zabudowy, pow. Działek	+ -
<b>8</b>	granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się	-	-	-	-	-	-	-	-

**OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZBĄSZYNEK ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

	mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa								
<b>9</b>	szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym	-	-	+	-	-	-	-	-
<b>10</b>	szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>11</b>	zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej	-+	+	+	+	+	+	+	+
<b>12</b>	sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów	-	-	+	-	+	+	+	-
<b>13</b>	stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4	+	+	+	+	+	+	+	+
<b>14</b>	Prognoza finansowa	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>15</b>	Prognoza środowiskowa	+	+	+	+	+	+	+	+

OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZBĄSZYNEK ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Lp.	Rodzaj zapisu z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	-9- Mppz wsi Chlastawa, zbiornik retencyjny wody opadowej i p.poż.	-10- Zmiana mppz wsi Chlastawa dla terenu usług rekreacyjno-sportowych i rehabilitacyjnych	-11- Zmiana mppz miasta Zbąszynek i przyległych wsi Kosieczyn i Chlastawa w obrębie wsi Chlastawa – budownictwo mieszkaniowe i usługi komunikacyjne (budowa stacji paliw)	-12- Mppz miasta Zbąszynek dla dz. nr 4/1 – rozbudowa cmentarza	-13- Mppz wsi Dąbrówka Wlkp. (strefa przemysłowa - tereny przy ul. Poznańska w Dąbrówce Wlkp. f-ma Wexpool)	-14- Mppz wsi Kosieczyn (budowa przypory toru Warszawa – Rzepin - Kunowice) w km. 387.750 do 389.420	-15- Zmiana mppz wsi Kosieczyn i Chlastawa, tereny położone w obrębie wsi Kosieczyn i Chlastawa przy drodze woj. Nr 302	-16- Zmiana mppz miasta Zbąszynek oraz przyległych wsi Kosieczyn i Chlastawa w obrębie wsi Chlastawa
	<b>Data uchwalenia</b>	04.10.2004 r.	04.10.2004 r.	17.03.2005 r.	21.04.2005 r.	30.08.2007 r.	26.06.2008 r.	24.06.2010 r.	24.06.2010 r.
	<b>Tereny</b>	WS	UC, ZP, E	MN, UC, KS, U, KD, KDW, NO	ZC	P, KDW	KK	U, P, ZN, E	P, KDL, KDW, KP
1	przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania	+	+	+	+	+	+	+	+
2	zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	+	+	+	+	+	+	+	+
3	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu	+	+	+	+	+	+	+	+
4	zasady kształtowania krajobrazu	+	+	+	+	+	+	+	+
5	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej	+	+	+	+	+	+	+	+
6	wymagania wynikające z	-	+	+	+	+	-	+	+

**OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZBĄSZYNEK ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

	potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych								
<b>7</b>	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	- (zakaz zabudowy)	+	+	-	+ - brak % zabudowy działki i biol. Czynnej	- (brak budynków)	+	+
<b>8</b>	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,	-	-	-	+	-	-	-	-

**OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZBĄSZYNEK ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

	krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa								
<b>9</b>	szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym	-	-	+	+	+	-	+	+
<b>10</b>	szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy	+	+	+	-	-	-	+	+
<b>11</b>	zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej	+	+	+	++	+	+	+	+
<b>12</b>	sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów	+	+	+	+	+	+	+	+
<b>13</b>	stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4	+	+	+	+	+	+	+	+
<b>14</b>	Prognoza finansowa	+	+	+	+	+	+	+	+
<b>15</b>	Prognoza środowiskowa	+	+	+	+	+	+	+	+

OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZBĄSZYNEK ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Lp.	Rodzaj zapisu z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	-17- Mppz wsi Kosieczyn zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, przemysłowa i usługowa w rejonie ulic Okrężna, Podgórna i Mała i Marcina Rożka w Kosieczynie	-18- Mppz pod budowę ścieżek rowerowych na terenie Gminy Zbąszynek w obrębie wsi Chlastawa, Kosieczyn, Kręcisko, Dąbrówka Wlkp. Rogoziniec oraz Zbąszynek	-19- Mppz wsi Kosieczyn pod wydobycie kopalin na działce nr 683 (kopalnia piasków i żwirów)	-20- Zmiana mppz miasta Zbąszynek oraz przyległych wsi Kosieczyn i Chlastawa w obrębie miasta Zbąszynek pod lokalizację mieszkalnictwa i usług	-21- Mppz dla terenów położonych w obrębie miejscowości Dąbrówka Wlkp. i Rogoziniec pod lokalizację urządzeń energetycznych z odnawialnych źródeł energii	-22- Mppz terenów pomiędzy Kosieczynem a Chlastawa przy dr. nr 302 a wieżą ciśnieni i PKP	-23- Mppz dla terenu położonego w obrębie miejscowości Zbąszynek
	<b>Data uchwalenia</b>	22.06.2011 r.	29.09.2011 r.	29.03.2012 r.	20.12.2012 r.	22.05.2013 r.	28.05.2015 r.	25.08.2016 r.
	<b>Tereny</b>	MN, U, P, ZI, ZP, KDL, KDD, KDW KX, E	KDR	PE, PO	MN, U, UKS, KDD, KDW	R, MN, US, P, ZL, WS, KDA, KZZ, KDL, KDD, KDW, KDX, KZ, EW,E,W	MW, MN, U, UKS, RU, P, ZP, ZI, KDL, KDW, E, W	MN, MU, U1, U, ZP, ZI, KDG, KDL, KDW, KDX, KR, KP, E
1	przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania	+	+	+	+	+	+	+
2	zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	+	+	+	+	+	+	+
3	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu	+	+	+	+	+	+	+
4	zasady kształtowania krajobrazu	+	-	-	+	+	+	+
5	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów		+	+	+	+	+	+



**OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZBĄSZYNEK ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

	kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej							
<b>6</b>	wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych	+	+	-	+	-	+	+
<b>7</b>	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	+	+ -	- złoże kruszywa	+	+	+	+
<b>8</b>	granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego	-	-	-	-	-	-	-

**OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZBĄSZYNEK ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

	zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa							
<b>9</b>	szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym	+	-	-	+	-	+	+
<b>10</b>	szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy	+	-	-	+	-	+	+
<b>11</b>	zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej	+	+	+	+	+	+	+
<b>12</b>	sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów	+	-	+	+	-	+	+
<b>13</b>	stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4	+	+	+	+	+	+	+
<b>14</b>	Prognoza finansowa	+	-	+	+	+	+	+
<b>15</b>	Prognoza środowiskowa	+	+	+	+	+	+	+

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych UM w Zbąszynku.

## 7. PODSUMOWANIE I WNIOSKI

Celem niniejszej analizy była ocena wszystkich funkcjonujących na terenie gminy opracowań planistycznych pod kątem ich aktualności oraz możliwości prowadzenia racjonalnej polityki przestrzennej na terenie gminy Zbąszynek. Obowiązek wykonania ww. oceny nałożyła na władze gminy ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.), według której wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych. Opracowanie analizy było wymagane od momentu wejścia w życie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jednak w przypadku braku takiej kompleksowej oceny aktualności Studium i planów miejscowych nie było żadnych sankcji dla gmin. Dopiero ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji wprowadziła zmiany w art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Według ww. artykułu 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 m.in. zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy. Stąd opracowany dokument jest niezbędny w celu dalszego procedowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Uzyskanie wysokiego standardu przestrzeni w gminie i mieście Zbąszynek wymaga spójnych działań w zakresie polityki przestrzennej. Biorąc pod uwagę uwarunkowania demograficzne, przestrzenne i środowiskowe, należy w racjonalny sposób gospodarować przestrzenią gminy. W pierwszej kolejności powinny być uzupełniane istniejące wykształcone struktury urbanistyczne. Pod funkcje mieszkaniowe zaplanowano rezerwy terenu w granicach administracyjnych miasta Zbąszynek, wsi Kosieczyn oraz w ramach niewielkich uzupełnień we wsi Dąbrówka Wielkopolska i Rogoziniec. Natomiast funkcje produkcyjne powinny się koncentrować głównie we wsi Chlastawa i Kosieczyn, na terenach predestynowanych pod takie formy zagospodarowania. Kierunek tej polityki powinien być odzwierciedlony w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, a następnie w uchwalonych na jego podstawie miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego powinny być sporządzane dla całego obszaru miasta i gminy Zbąszynek, gdyż to plan miejscowy określa przeznaczenie terenu oraz warunki i wymagania związane z użytkowaniem terenu. Mając na uwadze, iż bardzo trudno byłoby sporządzić takie plany dla całej gminy, wskazuje się miejsca, dla których powinny być one opracowane w pierwszej kolejności. Są to:

- tereny, gdzie obowiązują plany miejscowe uchwalone w trybie ustawy z 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, w celu ich uaktualnienia i dostosowania do obecnych wymogów i standardów w zakresie zapisów stosowanych w planowaniu przestrzennym;
- obszary, na których występuje zapotrzebowanie na tereny mieszkaniowe i usługowe, przy czym powinny być to tereny w ramach zwartych struktur funkcjonalno-przestrzennych. Zabudowa powinna być uzupełniana w obrębie istniejących miejscowości – przede wszystkim w samym Zbąszynku, ewentualnie w Dąbrówce Wielkopolskiej i Rogozińcu.

Zgoda na nową zabudowę powinna być wydawana w obszarach najlepiej wyposażonych w infrastrukturę techniczną i media, z dobrym zapleczem komunikacyjnym – w rejonie przystanków kolejowych oraz w oparciu o odpowiednie warunki gruntowe;

- obszary, na których najczęściej wydawane są decyzje o warunkach zabudowy, przy czym szczególnie dotyczyć to powinno miejscowości Dąbrówka Wielkopolska, w której planowane inwestycje w ramach tych samych kwartałów mogą rodzić konflikty przestrzenne;
- obszary objęte ochroną konserwatorską, w szczególności w celu ochrony układu urbanistycznego miejscowości Zbąszynek oraz układów ruralistycznych wsi Dąbrówka Wielkopolska, Kosieczyn i Rogoziniec;
- obszary, na których konieczna jest ochrona terenów o wysokich walorach przyrodniczych, wyłączonych z zabudowy w Studium, o niskim stopniu wyposażenia w infrastrukturę techniczną. Plany takie mogłyby służyć zachowaniu dotychczasowego sposobu użytkowania terenów – głównie w miejscowościach Kręcko, Depot, Boleń;
- dla terenów usługowych i produkcyjnych, w tym dla istniejących zakładów, zwłaszcza w przypadku gdy zaistnieje potrzeba zmiany zapisów obowiązujących planów, w celu umożliwienia dalszego rozwoju przedsiębiorstw lub pozyskania nowych inwestycji.

Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego mogłoby zostać zaktualizowane, przede wszystkim z powodu wprowadzonych zaistniałych zmian ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisów odrębnych, a także ewentualnej aktualizacji części poświęconej uwarunkowaniom. Mimo wszystko zapisy Studium pozostają nadal wiążące dla urbanistów sporządzających plany miejscowe, zwłaszcza w zakresie wskazanego kierunku funkcjonalnego terenu. Określenie kierunku zmian funkcjonalnych jest podstawowym zadaniem Studium, a biorąc pod uwagę procesy inwestycyjne i ruch budowlany w mieście i gminie Zbąszynek należy uznać, iż kierunki rozwoju wyznaczone w Studium są prawidłowe i aktualne. Dlatego nie jest konieczne opracowywanie całościowej zmiany Studium, natomiast w uzasadnionych przypadkach można rozważyć częściowe zmiany Studium, tak jak dotychczasowo było to czynione.

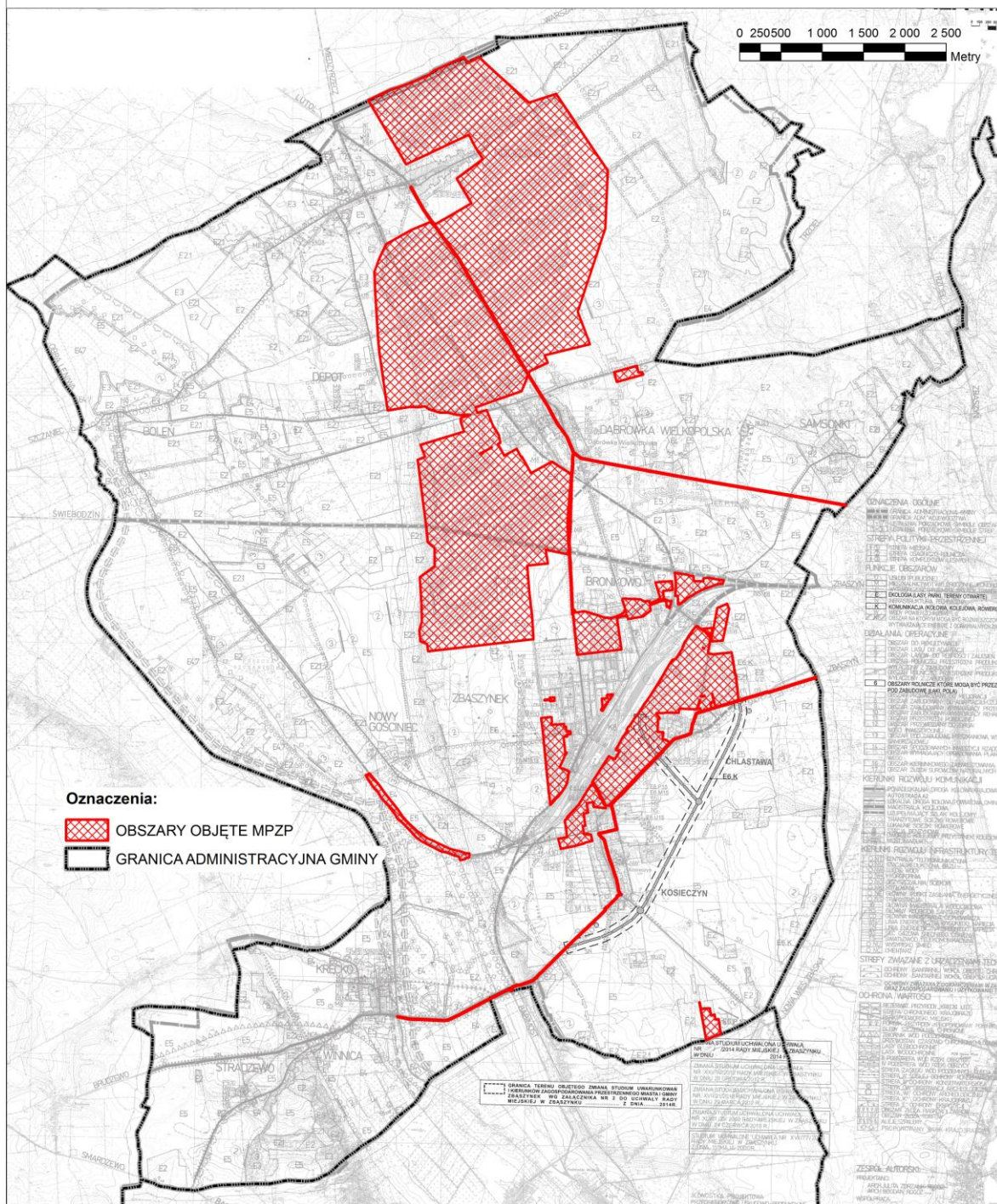
Biorąc pod uwagę powyższe wyniki analizy należy stwierdzić, iż obowiązujące dokumenty planistyczne: Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Zbąszynek oraz miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego są dokumentami aktualnymi pod względem zapisów, odpowiadają zapotrzebowaniu prowadzonej przez gminę polityki przestrzennej oraz wynikają ze stanu i poziomu zagospodarowania gminy.

**OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZBĄSZYNEK ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

**OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO I MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZBĄSZYNEK**

GRANICE OBSZARÓW OBJĘTYCH USTALENIAMI MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA TLE RYSUNKU STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZBĄSZYNEK ORAZ GRANICY ADMINISTRACYJNEJ

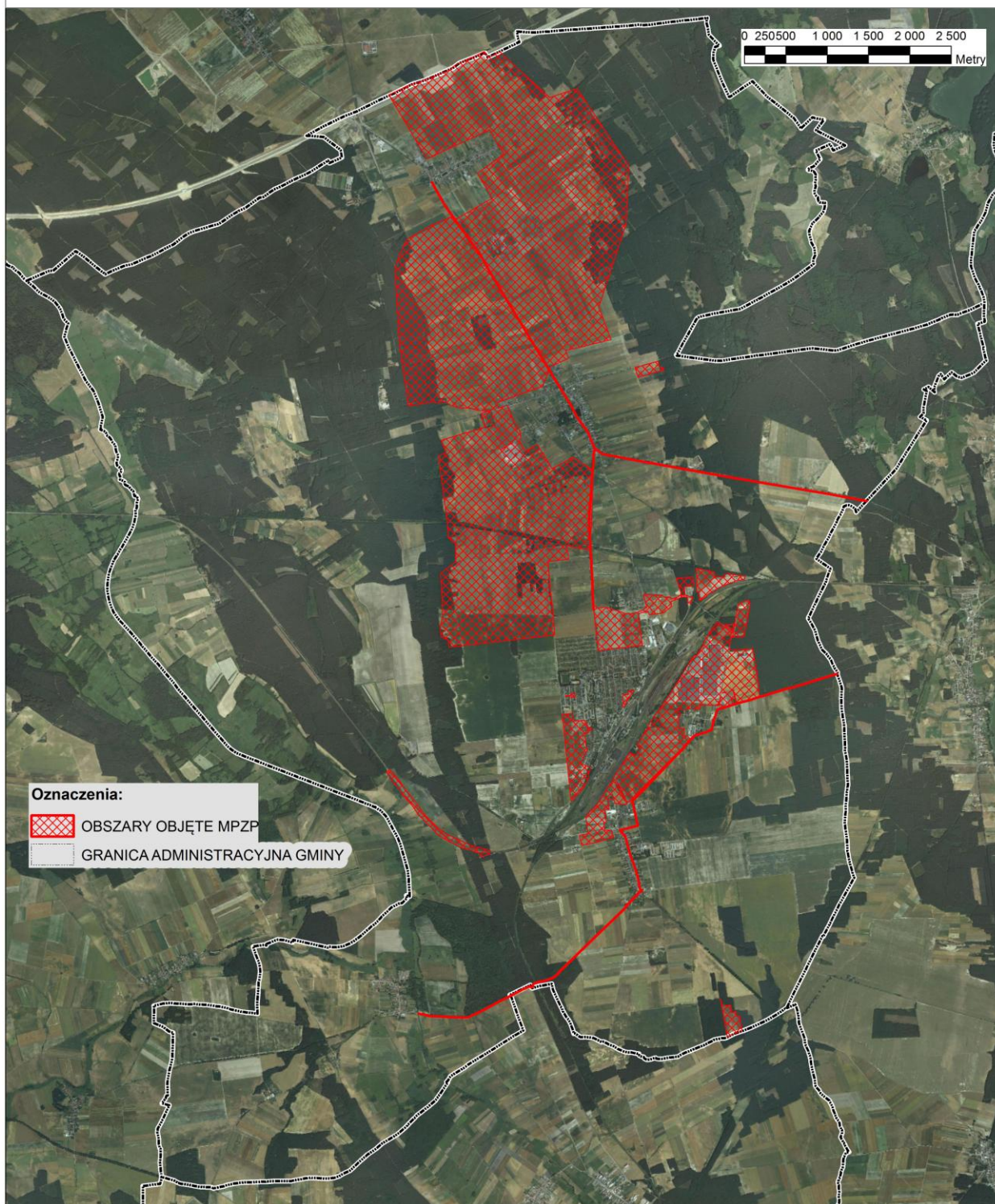
1:30 000



## OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO I MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZBĄSZYNEK

GRANICE OBSZARÓW OBJĘTYCH USTALENIAMI MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA TLE ORTOFOTOMAPY ORAZ GRANICY ADMINISTRACYJNEJ

1:30 000



Źródło: opracowanie własne z wykorzystaniem <http://geoportal.gov.pl>