

WÓJT GMINY LUBISZYN

Załącznik nr 1 do
uchwały nr XXXII/230/2017
Rady Gminy Lubiszyn
z dnia 15 grudnia 2017 r.

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



Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym
gminy Lubiszyn

sierpień 2017 r.
(kadencja Rady Gminy Lubiszyn 2014-2018)



Wykonawca:



Architektoniczno-Urbanistyczna Pracownia Projektowa „ROMAX”
ul. Pankiewicza 5-7
66-400 Gorzów Wielkopolski
www.auppromax.eu

mgr inż. arch. Roman Ropela
dr Łukasz Grzesiak

telefon:

+48 95 733 04 89

+48 601 57 39 90

e-mail:

kontakt@auppromax.eu



SPIS TREŚCI

I. WPROWADZENIE	4
1. PODSTAWA FORMALNO-PRAWNA OPRACOWANIA	4
2. CEL REALIZACJI OPRACOWANIA	6
3. ŹRÓDŁA INFORMACJI ORAZ METODYKA OPRACOWANIA	7
4. PODSTAWOWE DANE DOTYCZĄCE GMINY LUBISZYN	7
II. OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM.....	9
1. SYTUACJA FORMALNO-PRAWNA	9
2. OCENA ZGODNOŚCI STUDIUM Z USTAWĄ O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM (ZWŁASZCZA Z ART. 10 USTAWY)	10
3. STUDIUM W ŚWIETLE WAŻNIEJSZYCH ZMIAN INNYCH USTAW	20
4. STUDIUM W KONTEKŚCIE ZAPISÓW DOKUMENTÓW SZCZEBŁA REGIONALNEGO I KRAJOWEGO	21
III. OCENA AKTUALNOŚCI MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	23
1. SYTUACJA FORMALNO-PRAWNA	23
2. PLANY MIEJSCOWE W GMINIE W ŚWIETLE USTALEŃ STUDIUM ORAZ STAN ZAAWANSOWANIA PRAC PLANISTYCZNYCH WRAZ Z ANALIZĄ POSTĘPÓW W REALIZACJI PLANÓW MIEJSCOWYCH	25
IV. ANALIZA WNIOSKÓW O SPORZĄDZENIE ZMIANY STUDIUM ORAZ O SPORZĄDZENIE LUB ZMIANĘ PLANÓW MIEJSCOWYCH.....	34
V. ANALIZA WYDANYCH DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH DOTYCZĄCYCH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU	35
1. SYTUACJA FORMALNO-PRAWNA ORAZ OGÓLNA OCENA WYDANYCH DECYZJI	35
2. SZCZEGÓŁOWA ANALIZA WYDANYCH DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY ORAZ DECYZJI O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO	36
VI. WNIOSKI KOŃCOWE ORAZ WIELOLETNI PROGRAM SPORZĄDZANIA PLANÓW MIEJSCOWYCH	43
SPIS RYCIN I TABEL	46



I. WPROWADZENIE

1. PODSTAWA FORMALNO-PRAWNA OPRACOWANIA

W polskiej rzeczywistości prawnej podstawową jednostką samorządu terytorialnego jest gmina. Wagę gminy ustawodawca podkreślił w sposób szczególny dając gwarancje konstytucyjne jej istnienia i niezbywalności w systemie prawnym (art. 164 ust. 1 Konstytucji RP z dnia 2 kwietnia 1997 r., Dz. U. 1997 nr 78 poz. 483). Wywodzi się stąd, zgodnie z ustawą o samorządzie gminnym z dnia 8 marca 1990 r. (t.j. Dz. U. 2016 poz. 446 z późn zm.) – swoistą „konstytucją samorządową”, szczególne znaczenie tej jednostki terytorialnej dla realizacji wielu zadań na szczeblu lokalnym, bezpośrednio determinujących – w szerszym ujęciu – rozwój i funkcjonowanie całego kraju. Dotyczy to również, zgodnie z art. 7 teje ustawy, kwestii odnoszących się wprost do zagadnień ładu przestrzennego.

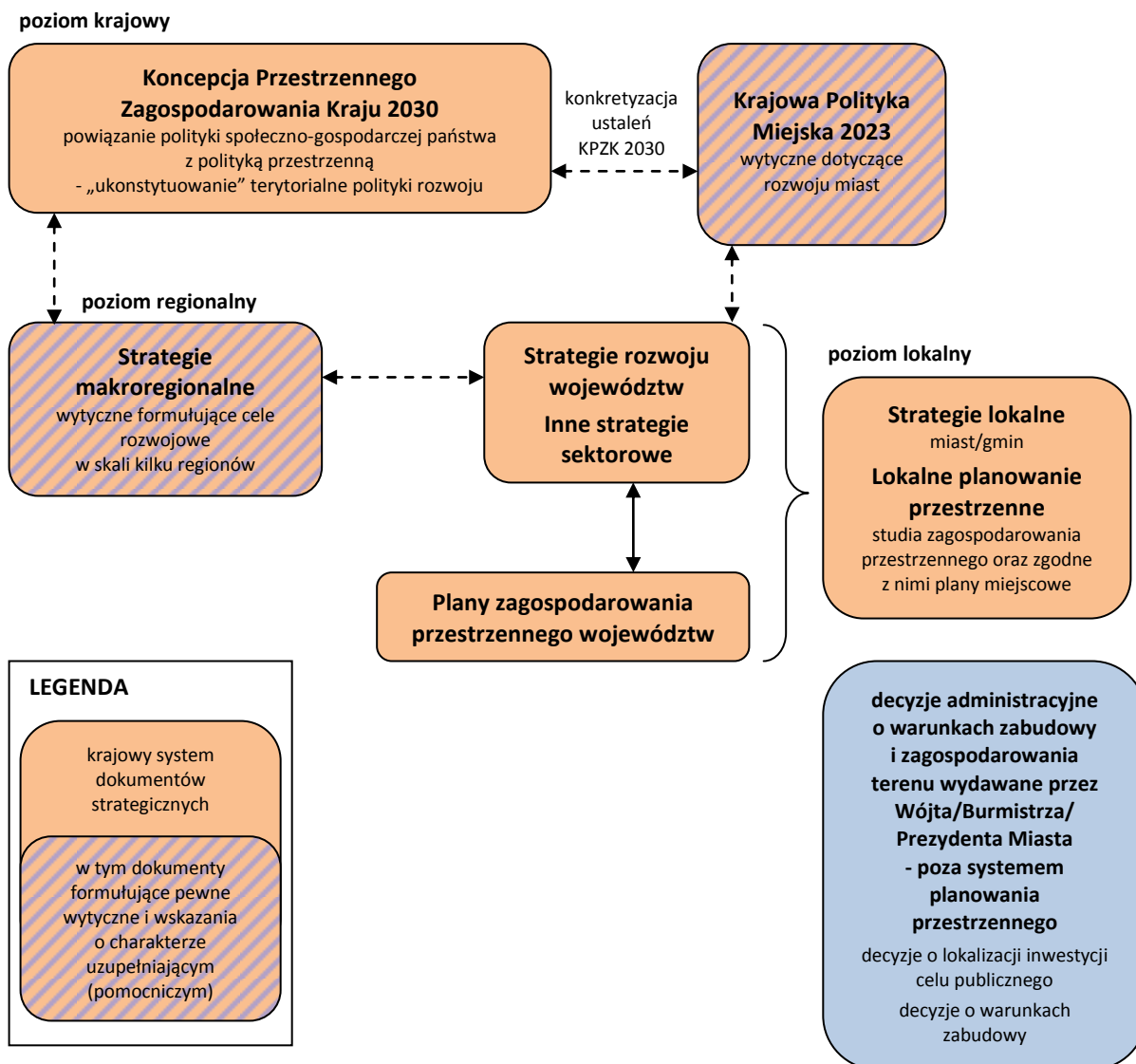
Do wyłącznej kompetencji gminy (Rady Gminy) należy bowiem uchwalanie na swoim obszarze **studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego** (suikzp) określającego – przy uwzględnieniu wskazań ponadlokalnych wynikających z dokumentów wyższego szczebla warunkujących planowanie na szczeblu krajowym i regionalnym – priorytety/kierunki lokalnej polityki przestrzennej, które winny z kolei determinować programowanie rozwoju społeczno-gospodarczego jednostki terytorialnej (ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r., t.j. Dz. U. 2017 poz. 1073 z późn. zm. oraz ustawa o zasadach prowadzenia polityki rozwoju z dnia 6 grudnia 2006 r., t.j. Dz. U. 2017 poz. 1376 z późn. zm.). W aspekcie funkcjonalno-przestrzennym lokalne priorytety polityki przestrzennej w celu zachowania spójności w zakresie programowania rozwoju – co do zasady – powinny być wyrażane poprzez specjalistyczne akty prawa miejscowego uchwalane w toku procedury planistycznej uwzględniającej zwłaszcza szeroki zakres konsultacji społecznych, tj. **miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego** (mpzp) (art. 18 ustawy o samorządzie gminnym), a tylko w drodze wyjątku w przypadku braku ww. planów – w drodze administracyjnej **decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu**¹ (decyzji wz) w postaci odpowiednio: decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego (decyzji icp) lub też decyzji o warunkach zabudowy (decyzji wz) (ryc. 1.). Przygotowanie projektów uchwał, określenie sposobu ich wykonywania, w tym sporządzanie miejscowych aktów planowania przestrzennego jest domeną organu wykonawczego gminy – w tym przypadku Wójta Gminy Lubiszyn.

¹ Zasadniczym problemem polskiego systemu planowania przestrzennego jest dokładnie odwrotna praktyka planistyczna (pozwalająca unikać wyczerpującej procedury planistycznej) połączona z fragmentaryzacją planowania miejscowego (tzw. „plany wyspowe”), która w żadnej mierze nie realizuje wymogów stawianych przed planowaniem przestrzennym, a w wielu przypadkach służy jedynie realizacji, często nieskoordynowanych przestrzennie, bieżących potrzeb inwestycyjnych zwykle prywatnych inwestorów (por. NIK, 2017, System gospodarowania przestrzenią gminy jako dobrem publicznym, Departament Infrastruktury NIK, Warszawa).



Potwierdzenie powyższego stanowi art. 3 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w której ustawodawca jednoznacznie wskazuje władztwo planistyczne gminy na swoim terenie².

Ryc. 1. System planowania przestrzennego w Polsce szerszym ujęciu polityki rozwoju (stan na rok 2017)



Źródło: opracowanie własne.

Prawidłowemu wypełnianiu zadań gminy z zakresu kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej ma służyć okresowe dokonywanie oceny aktualności dokumentów planistycznych uwzględniające m.in. analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym na terenie gminy. Nieaktualność dokumentów planistycznych jest głównie następstwem:

- zmiany przepisów odrębnych (przepisów prawa),

² Obecnie funkcjonująca ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r. zastąpiła ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 1999 nr 15 poz. 139 z późn. zm.), a jeszcze wcześniej ustawę z dnia 12 lipca 1984 r. o planowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 1989 nr 17 poz. 99 z późn. zm.).



- zmiany priorytetów polityki przestrzennej (nowe potrzeby i kierunki rozwoju),
- postępującej urbanizacji oraz zmian w środowisku przyrodniczym (zmiany środowiska geograficznego) na skutek realizacji aktów prawa miejscowego bądź też wydawanych decyzji administracyjnych.

Obowiązek okresowej oceny stanu zagospodarowania przestrzennego oraz jego zmiany na terenie gminy formułuje art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (upzp). Stanowi on jednocześnie podstawę niniejszego opracowania.

Zgodnie z powyższym, przy sporządzaniu analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, Wójt Gminy bierze pod uwagę opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej (GKU-A), a następnie przekazuje Radzie Gminy wyniki analizy. Rada Gminy podejmuje natomiast uchwałę w sprawie aktualności studium oraz planów miejscowych i w przypadku, gdy uzna je za nieaktualne w całości lub w części, podejmuje działania zmierzające do zmiany studium i/lub planów miejscowych. Zgodnie z art. 32 ust. 2 ww. ustawy obowiązkiem Wójta Gminy Lubiszyn jest dokonywanie takiej analizy przynajmniej raz w trakcie kadencji Rady Gminy.

Niniejsze opracowanie zostało wykonane w trakcie kadencji Rady Gminy przypadającej na lata 2014-2018, jest pierwszym tego typu opracowaniem w gminie Lubiszyn i ze względów techniczno-merytorycznych (stan faktyczny zagospodarowania) analizą – w szczególności w zakresie wydawanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu – objęto okres od 1 stycznia 2011 r. do 31 sierpnia 2017 r., tj. z uwzględnieniem wstecznej kadencji Rady Gminy³ dla pełniejszego zobrazowania sytuacji przestrzennej na terenie gminy. Za podstawę analizy przyjęto aktualne studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubiszyn w wersji ujednocionej – stan na 2015 r. (uchwała Rady Gminy Lubiszyn nr XI/60/2015 z dnia 22 września 2015 r.).

2. CEL REALIZACJI OPRACOWANIA

Nadrzędnym celem oceny aktualności dokumentów planistycznych, pod warunkiem regularnego jej sporządzania, jest bieżąca weryfikacja stanu zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy, jak także w konsekwencji – właściwe ukierunkowanie dalszych działań władz samorządowych w tej kwestii, z uwzględnieniem wieloletniego programu sporządzania planów miejscowych (próba identyfikacji istniejących oraz oczekiwanych procesów zmian tego zagospodarowania). Przesłanką niniejszego opracowania jest również konieczność wypełnienia przez Wójta Gminy Lubiszyn obowiązku, o którym mowa w art. 15 ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Na analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy składa się zatem:

- ocena aktualności studium gminy Lubiszyn (z odniesieniem do szczebla regionalnego i krajowego),

³ Ówczesna kadencja nowych organów gminnych rozpoczęła się w listopadzie 2010 r.



- ocena aktualności obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uchwalonych przez Radę Gminy Lubiszyn,
- analiza wydanych przez Wójta Gminy Lubiszyn decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu począwszy od 1 stycznia 2011 r.,
- wnioski z oceny aktualności funkcjonujących dokumentów planistycznych,
- wieloletni program sporządzania planów miejscowych.

3. ŹRÓDŁA INFORMACJI ORAZ METODYKA OPRACOWANIA

Większość informacji, które zostały wykorzystane na potrzeby realizacji przedmiotowego opracowania, pozyskano z Urzędu Gminy w Lubiszynie. W tym celu przeprowadzono wywiady z osobami merytorycznie odpowiedzialnymi za prowadzenie zagadnień związanych z planowaniem przestrzennym i rozwojem gminy, pozyskano do analiz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, jak również przeprowadzono własne kwerendy polegające na przeglądzie, kontroli i badaniu dostępnych w gminie materiałów „około-planistycznych”, wykazów planów miejscowych wraz z uchwałami tych planów oraz wykonaniu niezbędnej weryfikacji rejestrów wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, o których mowa w art. 57 i 67 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Na potrzeby niniejszej analizy wykorzystano także materiały publikowane w Internetowym Systemie Aktów Prawnych Sejmu RP (ISAP), Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego, na stronach internetowych (w tym BIP) m.in. Urzędu Gminy w Lubiszynie oraz Urzędu Marszałkowskiego w Zielonej Górze. Korzystano również z danych Banku Danych Lokalnych GUS. Uzyskane w ten sposób informacje o charakterze pierwotnym i wtórnym poddano następnie logicznej agregacji (indukcji) wykorzystując w tym celu opisy zdarzeń, także w postaci zestawień tabelarycznych oraz analiz graficznych.

4. PODSTAWOWE DANE DOTYCZĄCE GMINY LUBISZYN⁴

Gmina Lubiszyn jest gminą wiejską o powierzchni ok. 205 km² (20 526 ha) położoną w północnej części województwa lubuskiego oraz powiatu gorzowskiego na granicy z województwem zachodniopomorskim. Zamieszkiwana jest przez blisko 6900 mieszkańców (gęstość zaludnienia to ok. 34 osoby/km²). Graniczy z gminami: Bogdaniec, miasto Gorzów Wielkopolski, Kłodawa, Nowogródek Pomorski, Myślibórz, Dębno i Witnica⁵. Na obszarze

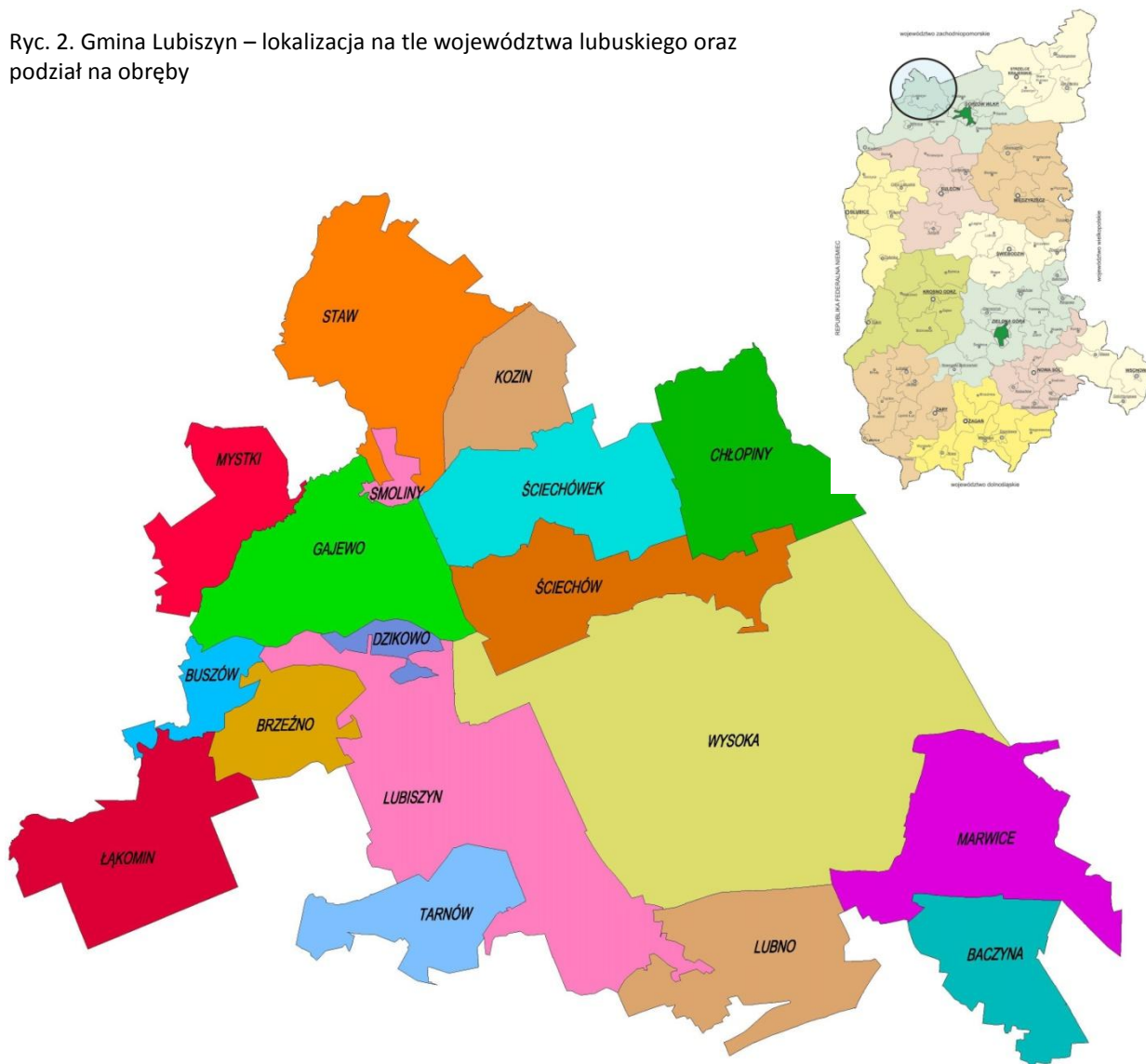
⁴ Podawane dane dotyczą roku 2016. Więcej szczegółowych informacji zawiera Bank Danych Lokalnych GUS (<https://bdl.stat.gov.pl/BDL/start>) oraz ekofizjografia gminy Lubiszyn (por. Biuro Projektów Środowiskowych „ANT”, 2017, Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe – zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubiszyn oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w gminie Lubiszyn, Gorzów Wielkopolski).

⁵ Gmina Lubiszyn wchodzi w skład powołanej w 2011 r. „aglomeracji gorzowskiej”, jednak pomimo bezpośredniego sąsiedztwa z miastem Gorzów Wielkopolski na mocy wskazań zawartych w przyjętej w 2011 r. Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030 zawierającej implikacje uzgodnień z Komisją Europejską w zakresie instrumentów polityki regionalnej (spójności) po 2014 r. dotyczącej miast i ich obszarów



gminy znajduje się 21 miejscowości wchodzących w skład 15 sołectw: Baczyzna, Brzeźno (plus Buszów i Łąkomini), Chłopiny (plus Jastrzębiec), Gajewo (plus Dzikowo), Kozin, Lubiszyn, Lubno, Marwice, Mystki, Smoliny (plus Podlesie), Staw (plus Zacisze), Ściechów, Ściechówek, Tarnów, Wysoka. Wszystkie sołectwa przy uwzględnieniu dodatkowo miejscowości Buszów, Łąkomini oraz Dzikowo tworzą jednocześnie obręb gminy (ryc. 2.).

Ryc. 2. Gmina Lubiszyn – lokalizacja na tle województwa lubuskiego oraz podział na obręby



Źródło: opracowanie własne.

funkcjonalnych, a w konsekwencji w przyjętych – na bazie tych uzgodnień – określonych kryteriów delimitacji o charakterze funkcjonalnym, społeczno-gospodarczym i morfologicznym nie stała się członkiem Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Gorzowa Wielkopolskiego (MOF GW). Obecnie procedowany Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego uwzględniający Miejskie Obszary Funkcjonalne ośrodka wojewódzkiego Zielona Góra i Gorzów Wielkopolski, którego ukończenie prognozowane jest na koniec 2017 r., dokonuje – w oparciu o uszczegółowione kryteria delimitacji – włączenia gminy Lubiszyn w poczet gmin wchodzących w skład MOF GW. Nie znajduje to jednak odzwierciedlenia praktycznego we właściwych dokumentach kierunkowych MOF GW, tj. Strategii Rozwoju MOF GW oraz Strategii ZIT tego obszaru.



Gmina cechuje się zarówno ujemnym wskaźnikiem przyrostu naturalnego (-0,73/1000 ludności) jak i – co szczególnie interesujące ze względu na położenie gminy w bezpośrednim sąsiedztwie miasta Gorzowa Wielkopolskiego i spodziewany, podobnie jak w pozostałych gminach otaczających miasto, proces suburbanizacji – również ujemnym saldem migracji (-2,6/1000 ludności). Przekłada się to na blisko 9% nadwyżkę odpływu nad napływem w ruchu migracyjnym (współczynnik efektywności migracji).

Głównym szlakiem komunikacyjnym przechodzącym przez gminę jest droga krajowa S3 oraz droga wojewódzka nr 130 relacji Gorzów Wielkopolski-Dębno. Istnieje również stosunkowo dobrze rozwinięta sieć dróg lokalnych. Brak jest czynnych połączeń kolejowych.

Gmina ma charakter rolniczo-leśny (odpowiednio 47% i 43% powierzchni gminy). Sieć hydrograficzną tworzy stosunkowo gęsty system niewielkich cieków i rowów melioracyjnych w większości jednak нефункционujących. Wyjątkiem, w pozbawionym większych zbiorników wodnych krajobrazie, jest Jezioro Marwico oraz niewielkie stawy rybne, głównie w południowo-zachodniej części gminy. Główne rzeki to: Marwica, Myśla, Pręga i Myślański Kanał. W ujęciu fizjograficznym gmina jest położona w prowincji Niż Środkowoeuropejski, dokładniej w mezoregionie Równina Gorzowska (wysoczyzny morenowe i sandrowe). Najważniejsze przestrzenne formy ochrony przyrody na terenie gminy to:

- Obszar Chronionego Krajobrazu „Lasy Witnicko-Dębieńskie”,
- Obszar Chronionego Krajobrazu „Puszcza Barlinecka”,
- Obszar Natura 2000 OSO „Ostoja Witnicko-Dębniańska” („dyrektywa ptasia”),
- Obszar Natura 2000 SOO „Torfowisko Chłopiny” („dyrektywa siedliskowa”),
- Obszar Natura 2000 SOO „Jezioro Kozie” („dyrektywa siedliskowa”) oraz
- Rezerwat „Bagno Chłopiny”.

II. OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM

1. SYTUACJA FORMALNO-PRAWNA

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy stanowi, zgodnie z art. 9 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, podstawowy dokument kierownictwa wewnętrznego w zakresie polityki przestrzennej. Oznacza to, że nie jest co prawda aktem prawa miejscowego, niemniej – jak już wspomniano wcześniej – w sposób decydujący determinuje wszelkie działania o charakterze funkcjonalnym i przestrzennym na terenie danej jednostki.

Dokument taki gmina Lubiszyn opracowała i przyjęła uchwałą nr XII/99/00 Rady Gminy Lubiszyn z dnia 28 kwietnia 2000 r. Na przestrzeni ponad 17 lat dokonano czterech zmian studium:

1. uchwałą nr XXXVIII/293/06 Rady Gminy Lubiszyn z dnia 31 sierpnia 2006 r. oraz uchwałą zmieniającą nr XXXIX/305/06 Rady Gminy Lubiszyn z dnia 29 września 2006 r.,
2. uchwałą nr XXXIV/281/2009 Rady Gminy Lubiszyn z dnia 30 września 2009 r.,



3. uchwałą nr XL/349/2010 Rady Gminy Lubiszyn z dnia 5 marca 2010 r., jak także
4. uchwałą nr VIII/43/2015 Rady Gminy Lubiszyn z dnia 15 maja 2015 r.

Kolejne zmiany studium dotyczyły, z jednej strony, konieczności bieżącej aktualizacji jego zapisów wskutek korekty polityki przestrzennej gminy i wynikały z uwarunkowań wewnętrznych (zmiana potrzeb inwestycyjnych gminy w toku opracowywania planów miejscowych, w tym w zakresie wprowadzenia możliwości realizacji siłowni wiatrowych), a z drugiej – podyktowane były uwarunkowaniami zewnętrznymi, tj. zmieniającym się otoczeniem prawnym, w szczególności koniecznością dostosowania merytorycznych ustaleń studium do uchwalonej w dniu 27 marca 2003 r. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (aktualizacja wedle stanu prawnego na rok 2009), jak także koniecznością odniesienia się do nowych zagadnień związanych z ochroną środowiska przyrodniczego i kulturowego czy też zmian będących następstwem reformy administracyjnej kraju (po 1 stycznia 1999 r.). Poszczególne zmiany studium, poza częściową aktualizacją jego zapisów, miały charakter „punktowy”, tj. obejmowały obszary ważne z punktu widzenia bieżących zadań gminy i za każdym razem polegały na ujednoczeniu tekstu i rysunku studium stanowiącego załącznik nr 1 do studium, wykonanego (techniką odręczną) na mapie topograficznej obejmującej cały obszar gminy w skali 1:25 000. Nie dokonywano natomiast aktualizacji pozostałych załączników graficznych dołączonych do studium (przeglądowe mapy tematyczne w mniejszych skalach), nie przeprowadzano również szczegółowej weryfikacji wykazów obiektów przyrodniczych podlegających ochronie, obiektów zabytkowych i objętych ochroną konserwatorską, jak także stanowisk archeologicznych w postaci dołączonych załączników tabelarycznych.

Część uchwał o przystąpieniu do zmiany studium nie została sfinalizowana w toku procedury planistycznej. Żadna ze zmian studium nie podlegała uchyleniu.

Obecnie w trakcie opracowywania jest kolejna zmiana studium zainicjowana uchwałą nr XXIV/167/2017 Rady Gminy Lubiszyn z dnia 17 lutego 2017 r. oraz uchwałami zmieniającymi pierwotną uchwałę – odpowiednio: nr XXVI/194/2017 Rady Gminy Lubiszyn z dnia 18 maja 2017 r. oraz nr XXXI/221/2017 Rady Gminy Lubiszyn z dnia 14 listopada 2017 r. Obecnie procedowana zmiana studium odnosi się do ustalenia nowej lokalizacji stacji elektroenergetycznej Baczyna oraz przebiegu planowanych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia. Zmiana studium w przedmiotowym zakresie ma na celu zapewnienie spójności z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

2. OCENA ZGODNOŚCI STUDIUM Z USTAWĄ O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM (ZWŁASZCZA Z ART. 10 USTAWY)

Obecnie funkcjonujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubiszyn uchwalone zostało – o czym mowa wyżej – w 2000 r. Oznacza to, że jego układ strukturalny i zawartość merytoryczna w znacznym stopniu, pomimo dokonanej w 2009 r. aktualizacji dostosowawczej do nowych wymogów prawa w myśl przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu



przestrzennym (t.j. Dz. U. 2017 poz. 1073 z późn. zm.), odpowiada w zasadzie wskazaniom nieobowiązującej już obecnie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 1999 nr 15 poz. 139 z późn. zm.). Ponadto, również i sama aktualizacja dostosowawcza w 2009 r. miała charakter wybiórczy i odnosiła się tylko do najważniejszych – faktycznie istotnych z punktu widzenia funkcjonowania gminy – zagadnień z zakresu zagospodarowania przestrzennego wedle ówczesnego porządku prawnego, który także wielokrotnie podlegał zmianie. Od momentu uchwalenia w 2003 r. ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym podlegała blisko 45 nowelizacjom⁶. Z punktu widzenia niniejszej analizy najistotniejsze z nich to:

- ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. 2017 poz. 1566):
ustawa wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2018 r. – ustawa gruntownie redefiniuje obowiązki oraz odpowiedzialność poszczególnych organów w zakresie ochrony przed powodzią przenosząc „ciężar” ograniczeń w użytkowaniu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią (mapy zagrożenia powodziowego, mapy ryzyka powodziowego oraz plany zarządzania ryzykiem powodziowym) ze sztywnych zakazów ustawowych w poczet ustaleń planistycznych podlegających każdorazowemu uzgodnieniu z właściwymi organami,
- ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (t.j. Dz. U. 2017 poz. 1023):
ustawa dokonuje bardzo znaczących zmian w zakresie odnoszącym się do merytorycznej zawartości studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy poprzez, przede wszystkim, wprowadzenie nowych, doprecyzowanych wymagań dotyczących analizy stanu wyjściowego i zakładanych kierunków polityki przestrzennej,
- ustawa z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. 2015 poz. 774):
ustawa dokonuje zmian w zakresie odnoszącym się do zawartości merytorycznej studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego podnosząc rangę zagadnień krajobrazu przyrodniczego i kulturowego,
- ustawa z dnia 24 stycznia 2014 r. o zmianie ustawy o zasadach prowadzenia polityki rozwoju oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2014 poz. 379):
ustawa artykułuje potrzebę uwzględniania w planowaniu przestrzennym obszarów funkcjonalnych ośrodków miejskich (o ile zaistnieje taka potrzeba) w nawiązaniu do polityki regionalnej (spójności) stanowiącej podstawowy element polityki rozwoju kraju,
- ustawa z dnia 27 września 2013 r. o zmianie ustawy – Prawo geologiczne i górnicze oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2013 poz. 1238):

⁶ Pełny wykaz ustaw nowelizujących zawiera Internetowy System Aktów Prawnych (ISAP). W trakcie powstawania tej analizy toczy się dyskusja nad kolejną, gruntowną reformą polityki przestrzennej w Polsce. Docelowo wszystkie zagadnienia związane z całym procesem inwestycyjno-budowlanym, a więc także z planowaniem przestrzennym, ma bowiem regulować tzw. *ustawa Kodeks urbanistyczno-budowlany*, którego wejście w życie z całym szeregiem ustaw „około-planistycznych” planowane jest przez Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa na rok 2018.



ustawa doprecyzowuje kwestię uwzględniania w planowaniu przestrzennym udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz podziemnych kompleksów magazynowych,

- ustawa z dnia 6 sierpnia 2010 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2010 nr 155 poz. 1043):

ustawa wprowadza dodatkowe przepisy nakazujące uwzględniać w dokumentach planistycznych urządzenia powyżej pewnej mocy wytwarzające energię z tzw. odnawialnych źródeł energii (OZE) oraz ich strefy ochronne, wraz z koniecznością wskazywania w tych dokumentach ograniczeń dla tych stref oraz

- ustawa z dnia 6 sierpnia 2010 r. o zmianie ustawy o szczególnych zasadach odbudowy, remontów i rozbiórek obiektów budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku działania żywiołu oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2010 nr 149 poz. 996):

ustawa wnosi (po raz pierwszy) obowiązek uwzględniania w studium wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.

W nawiązaniu do powyższego aktualne brzmienie – najważniejszego dla niniejszej analizy ze względu na wymagania formułowane w studium zarówno w odniesieniu do uwarunkowań jak i kierunków zagospodarowania przestrzennego – art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedstawia się następująco:

Art. 10. 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;*
- 13) *stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami;*
- 14) *zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych;*
- 15) *wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.*

2. W studium określa się w szczególności:

- 1) *uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 lit. d:*
 - a) *kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego,*



- b) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączane spod zabudowy;
- 2) (uchylony)
 - 3) obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk;
 - 4) obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 5) kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 6) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
 - 7) 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;
 - 8) obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej;
 - 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;
 - 10) kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;
 - 11) obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;
 - 12) obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;
 - 13) obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015 r. poz. 2120);
 - 14) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji;
 - 14a) obszary zdegradowane;
 - 15) granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych;
 - 16) obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.

2a. Jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, 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; w studium ustala się ich rozmieszczenie.

3. Obowiązek przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w przypadku, o którym mowa w ust. 2 pkt 8, powstaje po upływie 3 miesięcy od dnia ustanowienia tego obowiązku.

3a. Jeżeli na terenie gminy przewiduje się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², w studium określa się obszary, na których mogą być one sytuowane.

3b. Lokalizacja obiektów, o których mowa w ust. 3a, może nastąpić wyłącznie na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

4. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia, wymagany zakres projektu studium w części tekstowej i graficznej, uwzględniając w szczególności wymogi dotyczące materiałów planistycznych, skali opracowań kartograficznych, stosowanych oznaczeń, nazewnictwa, standardów oraz sposobu dokumentowania prac planistycznych.

5. Dokonując bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, kolejno:

- 1) formułuje się, na podstawie analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognoz demograficznych oraz możliwości finansowych gminy, o których mowa w ust. 1 pkt 7 lit. a–c, maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, wyrażone w ilości powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy;
- 2) szacuje się chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy;
- 3) szacuje się chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, innych niż wymienione w pkt 2, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy;
- 4) porównuje się maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, o którym mowa w pkt 1, oraz sumę powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy, o której mowa w pkt 2 i 3, a następnie, gdy maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, o którym mowa w pkt 1:
 - a) nie przekracza sumy powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy – nie przewiduje się lokalizacji nowej zabudowy poza obszarami, o których mowa w pkt 2 i 3,
 - b) przekracza sumę powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy – bilans terenów pod zabudowę uzupełnia się o różnicę tych wielkości wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy, i przewiduje się lokalizację nowej zabudowy poza obszarami, o których mowa w pkt 2 i 3, maksymalnie w ilości wynikającej z uzupełnionego bilansu;



- 5) *określa się:*
- a) *możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,*
 - b) *potrzeby inwestycyjne gminy wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związane z lokalizacją nowej zabudowy na obszarach, o których mowa w pkt 2 i 3, oraz w przypadku, o którym mowa w pkt 4 lit. a, poza tymi obszarami;*
- 6) *w przypadku gdy potrzeby inwestycyjne, o których mowa w pkt 5 lit. b, przekraczają możliwości finansowania, o których mowa w pkt 5 lit. a, dokonuje się zmian w celu dostosowania zapotrzebowania na nową zabudowę do możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej oraz społecznej.*
- 6. Działania, o których mowa w ust. 5, mogą wymagać powtórzenia, na zasadzie analizy wariantów lub realizacji procesu iteracyjnego, oraz powtórzenia wszystkich lub części z nich, także w połączeniu z innymi czynnościami przeprowadzanymi w ramach prac nad projektem studium.*
- 7. Określając zapotrzebowanie na nową zabudowę, o którym mowa w ust. 5 pkt 1, bierze się pod uwagę:*
- 1) *perspektywę nie dłuższą niż 30 lat;*
 - 2) *niepewność procesów rozwojowych wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz nie więcej niż o 30%.*

Przepisy art. 10. ww. ustawy doprecyzowuje Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. 2004 nr 118 poz. 1233), które jednakże nigdy nie podlegało aktualizacji. Implikuje to pewne rozbieżności/niedoprecyzowania między zapisami ustawy i rozporządzenia będące wynikiem dezaktualizacji części zapisów na skutek upływu czasu do momentu jego uchwalenia.

Analizę zapisów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubiszyn w kontekście znowelizowanych wskazań ustawowych przedstawiono za pomocą poniższej tabeli (tab. 1.):



Tab. 1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubiszyn w świetle przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego art. 10 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym			
Lp.	Uwarunkowania wg ustawy	Uwzględnienia uwarunkowania w studium	Zakres uwzględnienia uwarunkowania w studium (część tekstowa i graficzna studium)
1.	dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu	+	zapisy dotyczące przeznaczenia i zagospodarowania obszaru gminy wymagają aktualizacji i rewizji – nie w pełni odzwierciedlają bowiem stan obecny oraz są zbyt ogólne w stosunku do obecnych wymogów prawa; brak jest również spójności czasowej prezentowanych danych (wskutek częściowej aktualizacji dostosowawczej; część danych odpowiada szeregom czasowym sprzed 2000 r.) przez co odbiór ustaleń studium staje się wyjątkowo skomplikowany, nieczytelny i niedający „obrazu całości” charakterystyki gminy; częściowo nieaktualne pozostają również zapisy dotyczące infrastruktury technicznej i transportowej; część graficzna studium również pozostaje niespójna z obecnymi uwarunkowaniami w zakresie technik sporządzania studium, a jej odbiór jest znacząco utrudniony
2.	stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony	-	nowe uwarunkowanie wprowadzone ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r. – tylko w niewielkim stopniu podjęte aktualizacją dostosowawczą w kontekście wytycznych Zmiany Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego 2012
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	+/-	zakres uwarunkowania został poszerzony i doprecyzowany ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r. – ujęte w studium dane wymagają aktualizacji, rewizji oraz kompleksowego ujęcia z uporządkowaniem treści włącznie; tylko część danych podlegała aktualizacji dostosowawczej; konieczna aktualizacja części graficznej studium
4.	stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	+/-	nowe uwarunkowanie wprowadzone ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r. merytorycznie powiązane z rozszerzonym uwarunkowaniem nr 3 – wymagające aktualizacji i przeglądu w dostosowaniu do nowych wymogów prawa w tym zakresie, w tym uporządkowania zawartości merytorycznej zarówno w odniesieniu do obiektów objętych ochroną konserwatorską, stanowisk archeologicznych jak i wskazania ewentualnych stref ochrony konserwatorskiej; brak szczegółowych danych w zakresie układu ruralistycznego gminy; konieczna aktualizacja części graficznej studium
5.	rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym lub określenie przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych	-	nowe uwarunkowanie wprowadzone ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r. (nowelizacja ustawą o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu w 2015 r.)
6.	warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia	+/-	zakres uwarunkowania został poszerzony i doprecyzowany ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r. – opis jakości życia mieszkańców



			wymaga uszczegółowienia oraz dostosowania do obecnych uwarunkowań (także w zakresie szeregów czasowych), z weryfikacją wniosków końcowych włącznie; brak danych dotyczących ochrony zdrowia
7.	zagrożenie bezpieczeństwa ludności i jej mienia	-	nowe uwarunkowanie wprowadzone ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r.
8.	<p>potrzeby i możliwości rozwoju gminy, uwzględniające w szczególności:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, ▪ prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego, ▪ możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy, ▪ bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, 	-	nowe uwarunkowanie wprowadzone ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r. (znacząca nowelizacja ustawą o rewitalizacji z 2015 r.)
9.	stan prawny gruntów	+	dane nieaktualne i bardzo ogólne zarówno w ujęciu czasowym jak i przestrzennym wymagające pogłębionej analizy
10.	występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych	+/-	nowe uwarunkowanie wprowadzone ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r. – niemniej w studium zawarto podstawowe informacje dotyczące takich obiektów i terenów w postaci różnych form ochrony przyrody; wymagana aktualizacja informacji, również części graficznej studium
11.	występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych	-	nowe uwarunkowanie wprowadzone ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r.
12.	występowanie udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla	+/-	nowe uwarunkowanie wprowadzone ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r. (nowelizacja ustawą Prawo geologiczne i górnicze z 2013 r.) – w studium opisano tylko ówczesnie rozpoznane złoża kopalin oraz w niewielkim stopniu (niejako przy okazji omawiania innych zagadnień) odniesiono się również do kwestii zasobów wód podziemnych; zagadnienie wymaga rozwinięcia i pogłębionej analizy; konieczna weryfikacja części graficznej studium
13.	występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych	+/-	nowe uwarunkowanie wprowadzone ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r. – zagadnienie potraktowane pobieżnie, weryfikowane aktualizacją dostosowawczą; wymaga rozwinięcia i aktualizacji oraz odpowiedniego ujęcia w części graficznej studium
14.	stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopień uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami	+/-	nowe uwarunkowanie wprowadzone ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r. – zagadnienie wymaga aktualizacji i weryfikacji oraz rozwinięcia o kwestie związane z bieżącym stanem prawnym



15.	zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych	+	zapisy dotyczące ponadlokalnych celów publicznych wymagają kompleksowej aktualizacji w dostosowaniu do bieżących zadań w tym zakresie w kontekście aktualnej struktury dokumentów rozwoju kraju na różnych szczeblach (dokumentów strategicznych i planistycznych, ze szczególnym uwzględnieniem uwarunkowań polityki regionalnej Unii Europejskiej)
16.	wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej	-	nowe uwarunkowanie wprowadzone ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r. (nowelizacja ustawą o szczególnych zasadach odbudowy, remontów i rozbiórek obiektów budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku działania żywiołu oraz niektórych innych ustaw z 2010 r. wzmocniona nową ustawą Prawo wodne z 2017 r.) – tylko w niewielkim stopniu wzmiankowane w ustaleniach studium, zwłaszcza na skutek aktualizacji dostosowawczej; wymaga rozwinięcia i pogłębionej analizy zarówno w części tekstowej jak i graficznej studium
Kierunki zagospodarowania przestrzennego art. 10 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym			
Lp.	Kierunki wg ustawy	Uwzględnienie kierunku w studium	Zakres uwzględnienia kierunku w studium (część tekstowa i graficzna studium)
1.	uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę: <ul style="list-style-type: none"> ▪ kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego, ▪ kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy, 	+/-	nowe uwarunkowanie wprowadzone ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r. (znacząca nowelizacja ustawą o rewitalizacji z 2015 r. oraz ustawą o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu z 2015 r.) – w studium określono kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz przeznaczeniu terenów poprzez wyodrębnienie tzw. „obszarów funkcjonalnych” wraz ze strefami polityki przestrzennej, niemniej wymagają one obecnie pogłębionej rewizji i aktualizacji; brak wskazań w zakresie audytu krajobrazowego; konieczna aktualizacja, dookreślenie oraz rozwinięcie kwestii wskaźników zagospodarowania i użytkowania terenów, w szczególności w dostosowaniu do bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, którego sporządzenie powinno zostać poprzedzone dokładnymi analizami społecznymi, ekonomicznymi, demograficznymi i środowiskowymi; konieczna aktualizacja części graficznej studium
2.	uwzględniające obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk	+/-	zakres kierunku został poszerzony i doprecyzowany ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r. – ujęte w studium informacje mają charakter ogólny; wymagają aktualizacji oraz kompleksowego ujęcia, w szczególności w zakresie charakterystyki krajobrazu kulturowego gminy; tylko część danych podlegała aktualizacji dostosowawczej; konieczna aktualizacja części graficznej studium
3.	uwzględniające obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	+/-	zakres uwarunkowania został poszerzony i doprecyzowany ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r. – kierunki rozwoju funkcjonalno-przestrzennego gminy w przedmiotowym zakresie (obiektów objętych ochroną



			konserwatorską, stanowisk archeologicznych) wymagają rewizji i weryfikacji; konieczność ewentualnego dookreślenia stref ochrony konserwatorskiej i ich wskazań oraz dóbr kultury współczesnej; konieczna aktualizacja części graficznej studium
4.	dotyczące rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej	+	zapisy studium wymagają aktualizacji i rewizji w dostosowaniu do stanu obecnego
5.	uwzględniające obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym	+/-	nowe uwarunkowanie wprowadzone ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r. – zagadnienie potraktowane bardzo pobieżnie przy okazji rozpatrywania innych zagadnień
6.	uwzględniające 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 ustawy	+/-	nowe uwarunkowanie wprowadzone ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r. – zagadnienie potraktowane bardzo pobieżnie przy okazji rozpatrywania innych zagadnień (konieczna aktualizacja w zakresie dokumentów strategicznych i planistycznych wyższego szczebla)
7.	uwzględniające 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	+/-	zakres uwarunkowania został poszerzony i doprecyzowany ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r. – wykaz wskazanych w studium obszarów wymaga aktualizacji i weryfikacji pod kątem aktualnych wymogów prawa oraz potrzeb gminy w celu racjonalizacji dyspozycji planistycznych; brak odniesień względem ewentualnych obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości, jak także obszarów przestrzeni publicznej
8.	uwzględniające 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	+/-	zakres uwarunkowania został poszerzony i doprecyzowany ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r. – wykaz wskazanych w studium obszarów wymaga aktualizacji i weryfikacji pod kątem aktualnych wymogów prawa oraz potrzeb gminy w celu racjonalizacji dyspozycji planistycznych
9.	dotyczące zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej	-	nowe uwarunkowanie wprowadzone ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r.
10.	uwzględniające obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych	-	nowe uwarunkowanie wprowadzone ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r. (nowelizacja ustawą o szczególnych zasadach odbudowy, remontów i rozbiórek obiektów budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku działania żywiołu oraz niektórych innych ustaw z 2010 r. wzmocniona nową ustawą Prawo wodne z 2017 r.)
11.	uwzględniające obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny	-	nowe uwarunkowanie wprowadzone ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r.
12.	uwzględniające 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	-	nowe uwarunkowanie wprowadzone ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r.



	terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. 2015 poz. 2120)		
13.	uwzględniające obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	+/-	zakres uwarunkowania został poszerzony i doprecyzowany ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r. – zagadnienie wspomniane w kontekście kolejnych zmian studium, o charakterze bardzo ogólnym; wymaga uporządkowania, aktualizacji i rozwinięcia o kwestie rewitalizacji (zgodnie z ustawą o rewitalizacji z 2015 r.)
14.	uwzględniające obszary zdegradowane	-	nowe uwarunkowanie wprowadzone ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r. (znacząca nowelizacja ustawą o rewitalizacji z 2015 r.)
15.	dotyczące granic terenów zamkniętych i ich stref ochronnych	-	nowe uwarunkowanie wprowadzone ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r.
16.	uwzględniające obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie	-	nowe uwarunkowanie wprowadzone ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r. (nowelizacja ustawą o zmianie ustawy o zasadach prowadzenia polityki rozwoju oraz niektórych innych ustaw z 2014 r.)
Pozostałe dyspozycje – w zależności od potrzeb – art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym			
	wskazanie obszarów, na których rozmieszczane 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	+	zmiana studium (nowelizacja ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustawą o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2010 r.): nowelizacja zapisów studium („obszary funkcjonalne” i strefy polityki przestrzennej) w zakresie odnoszącym się do wskazania obszarów możliwej lokalizacji siłowni wiatrowych wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą
	wskazanie obszarów lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ²	-	nie dotyczy

Źródło: opracowanie własne.



Przedstawiona wyżej analiza wykazała duże rozbieżności formalno-merytoryczne obecnie funkcjonującego, aktualizowanego kilkakrotnie w związku z bieżącymi potrzebami inwestycyjnymi gminy, studium z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r., a tym samym z przepisami rozporządzenia wykonawczego w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy z 2004 r. Wynika to z faktu, iż studium sporządzone było wedle wymogów niefunkcjonującej już ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994 r.

Niemal wszystkie dane statystyczne oraz informacje zawarte w studium wymagają pilnej aktualizacji i rewizji, a część z nich w ogóle straciła ważność w obliczu chociażby nowych uwarunkowań będących konsekwencją całkowicie na nowo zdefiniowanego systemu rozwoju kraju określonego w dokumentach strategicznych szczebla krajowego i regionalnego implementujących wskazania w zakresie polityki regionalnej (spójności) Unii Europejskiej. Z drugiej strony wiele poruszanych zagadnień, zwłaszcza funkcjonalnych, choć co do zasady właściwie nakreślonych, wymaga przeglądu, rozwinięcia oraz pogłębionej analizy w oparciu o obecne uwarunkowania prawne i faktyczne. Dotyczy to w szczególności kierunków zagospodarowania przestrzennego. Duże niedostatki/braki formalne i techniczne wykazują również załączniki graficzne do studium.

Reasumując, należy stwierdzić, iż studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubiszyn, pomimo iż formalno-prawnie wypełnia wymóg art. 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2017 poz. 1073 z późn. zm.) jako że podlegało uchwaleniu po 1 stycznia 1995 r. (art. 87 ust. 1 cyt. ustawy), to wymaga jednak pilnej, kompleksowej aktualizacji w trybie zmiany obejmującej cały obszar gminy.

3. STUDIUM W ŚWIETLE WAŻNIEJSZYCH ZMIAN INNYCH USTAW

Powyższa analiza dotyczyła merytorycznej zawartości studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubiszyn w świetle, najistotniejszej z punktu widzenia systemu planowania przestrzennego, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obowiązującej od 2003 r. oraz jej zmian będących korektą przepisów odrębnych. Wskazać jednak należy, iż na przestrzeni kolejnych lat, zmiany dotyczyły także szeroko pojętych przepisów „około-planistycznych”, które w sposób pośredni determinowały wpływ na proces planowania przestrzennego. Najważniejsze z nich to:

- ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. 2017 poz. 1405 z późn. zm.) – ustawa wprowadziła obowiązek przeprowadzania strategicznej oceny oddziaływania na środowisko w odniesieniu do studium, poprzez wprowadzenie obowiązku opracowywania, na etapie sporządzania studium, prognozy oddziaływania na środowisko, stąd też w przypadku Lubiszyna prognozy takie dotyczą tylko punktowych zmian studium procedowanych już po dacie wejścia w życie ww. ustawy,



- ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz. U. 2016 poz. 1987 z późn. zm.) wraz z nowelizacją ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz. U. 2017 poz. 1289 z późn. zm.) – ustawy w istotny sposób zmodyfikowały model funkcjonowania gospodarki odpadami w gminach, co nie znajduje odzwierciedlenia w zapisach studium,
- ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. 2017 poz. 519 z późn. zm.) oraz ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. 2016 poz. 2134 z późn. zm.) – wskutek licznych nowelizacji obie ustawy wprowadzają znaczne zmiany w zakresie zasad i form ochrony środowiska, które nie znajdują pełnego odzwierciedlenia w studium gminy,
- rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz. U. 2016 poz. 71) – rozporządzenie na nowo reguluje przedsięwzięcia, które mogą znacząco oddziaływać na środowisko; z tego względu studium wymaga weryfikacji uwarunkowań wyjściowych i/lub weryfikacji kierunków zagospodarowania przestrzennego,
- ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. 2017 poz. 1161 z późn. zm.) – zgodnie z nowelizacją ustawy w studium należy zweryfikować informacje dotyczące gruntów rolnych podlegających ochronie poprzez ograniczenie ich do klas bonitacyjnych I-III,
- ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. 2014 poz. 1446 z późn. zm.) – ustawa wraz z nowelizacjami modyfikuje zasady ochrony konserwatorskiej obszarów i obiektów objętych taką ochroną; studium wymaga korekty w tym zakresie oraz
- ustawa z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t.j. Dz. U. 2016 poz. 961) – ustawa wprowadziła zasadnicze ograniczenia w lokalizowaniu siłowni wiatrowych; studium wymaga analizy zasadności obszarów, na których dopuszczono lokalizację siłowni wiatrowych oraz ich stref ochronnych.

4. STUDIUM W KONTEKŚCIE ZAPISÓW DOKUMENTÓW SZCZEBŁA REGIONALNEGO I KRAJOWEGO

Obecnie funkcjonująca ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r., a dokładniej art. 10 ust. 2 pkt 7 tej ustawy, nakłada konieczność powiązania ustaleń studium ze wskazaniami dokumentów wyższego szczebla – krajowego, a w konsekwencji także i regionalnego. Jak już podkreślono wcześniej, obecne studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubiszyn, przede wszystkim z racji na znaczny upływ czasu od momentu podjęcia pierwotnych prac nad jego sporządzeniem oraz brak w międzyczasie kompleksowej aktualizacji – zarówno części tekstowej jak i graficznej (dokonana w międzyczasie aktualizacja dostosowawcza nie obejmowała całościowo wszystkich zagadnień, a służyła w szczególności realizacji celu zmiany studium) – nie odpowiada w zasadzie obecnym wyzwaniom polityki rozwoju, ściśle powiązanym z realizacją



polityki spójności Unii Europejskiej, formułowanym w dokumentach strategicznych i planistycznych różnego szczebla wg systemu zarządzania rozwojem kraju określonego w ustawie z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju (t.j. Dz. U. 2017 poz. 1376 z późn. zm.)⁷. Dotyczy to zwłaszcza celów polityki zagospodarowania przestrzennego kraju (w szczególności celu 6. „Przywrócenie i utrwalenie ładu przestrzennego”) oraz typologii obszarów funkcjonalnych zaproponowanych w koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030, której ustalenia wyznaczają wytyczne ponadregionalnej Strategii Rozwoju Polski Zachodniej 2020 (kwiecień 2014 r.) oraz regionalnej Strategii Rozwoju Województwa Lubuskiego 2020 (listopad 2012 r.) poprzez cztery zasadnicze „Obszary działań”, w przełożeniu planistycznym odzwierciedlone wskazaniemi – będącego obecnie w końcowej fazie opracowywania (przewidywany termin uchwalenia – koniec 2017 r.) – Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego uwzględniającego Miejskie Obszary Funkcjonalne ośrodka wojewódzkiego Zielona Góra i Gorzów Wielkopolski. Plan ten, z jednej strony, formułuje określone inwestycje o znaczeniu ponadlokalnym, a z drugiej – wskazuje na pewne wnioski i rekomendacje w sferze przyrodniczej, społecznej, kulturowej, gospodarczej, infrastrukturalnej oraz obronności i bezpieczeństwa, które powinny znaleźć swoje odzwierciedlenie w ustaleniach studium gminy⁸.

W konsekwencji powyższego, studium w żadnej mierze nie odnosi się do przyjętej w lutym 2015 r. (uchwała nr VI/27/2015 Rady Gminy Lubiszyn z dnia 18 lutego 2015 r.) oraz dostosowanej do nowego systemu programowania polityki regionalnej Strategii Rozwoju Gminy Lubiszyn na lata 2015-2020, jak również – pomimo braku co prawda formalnej przynależności gminy Lubiszyn na skutek ustalonych na poziomie krajowym kryteriów delimitacji – w żaden sposób nie odnosi się także – do wspomnianej już wcześniej - Strategii Rozwoju Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Gorzowa Wielkopolskiego (MOF GW), jak również Strategii Zintegrowanych Inwestycji Terytorialnych (ZIT) tego obszaru. Z racji swojej dezaktualizacji nie odnosi się również do celów i wizji Regionalnego Programu Operacyjnego „Lubuskie 2020” przekładającego założenia ww. strategii rozwoju oraz planu zagospodarowania przestrzennego województwa na cele operacyjne i konkretne działania realizowane w ramach polityki spójności Unii Europejskiej. Aktualizacja dostosowawcza studium tylko wycinkowo – w kontekście przeprowadzanej ówczynie zmiany studium – odnosi się do funkcjonującej jeszcze obecnie Zmiany Planu Zagospodarowania

⁷ Por. ryc. 1. na str. 5. Dokumentem spajającym polski i unijny system programowania celów polityki rozwoju, także w aspekcie terytorialnym (przestrzennym) tej polityki, jest dokument pn. „Umowa Partnerstwa. Programowanie perspektywy finansowej 2014-2020” (ostateczna wersja: grudzień 2015 r.). Po stronie polskiej ww. Umowa znajduje swoje odzwierciedlenie w celach (Średniookresowej) Strategii Rozwoju Kraju 2020 (przyjętej we wrześniu 2012 r.), która poprzez strategię branżowe, w tym zwłaszcza Krajową Strategię Rozwoju Regionalnego 2010-2020: Regiony, Miasta, Obszary Wiejskie (przyjętą w lipcu 2010 r.), wprost determinuje ustalenia najważniejszego dokumentu łączącego w swoich założeniach programowanie rozwoju społeczno-gospodarczego z polityką przestrzenną państwa, tj. koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030 (grudzień 2011 r.). Nadzrędnym dokumentem kierunkowym globalnie ujmującym politykę rozwoju państwa jest tzw. Długookresowa Strategia Rozwoju Kraju „Polska 2030” (styczeń 2013 r.).

⁸ Więcej informacji: http://bip.lubuskie.pl/421/Dokumenty_programowe_Wojewodztwa_Lubuskiego/



Przestrzennego Województwa Lubuskiego (PZPWL) przyjętej przez Sejmik Województwa Lubuskiego uchwałą nr XXII/191/12 z dnia 21 marca 2012 r. (Dz. Urz. Woj. Lub. z dnia 7 sierpnia 2012 r., poz. 1533) w zakresie celów polityki przestrzennej, celów rozwoju województwa oraz pozostałych rekomendacji wynikających ze Zmiany PZPWL.

III. OCENA AKTUALNOŚCI MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1. SYTUACJA FORMALNO-PRAWNA

Jak już wspomniano wcześniej, podstawowym narzędziem mającym służyć realizacji polityki przestrzennej określonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, jest – zgodnie z art. 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r. – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który przekładając na konkretne uwarunkowania wskazania polityki przestrzennej definiuje sposób zagospodarowania i przeznaczenie danego terenu⁹. Każdy plan miejscowy będąc – w przeciwieństwie do studium – aktem prawa miejscowego, z mocy prawa, musi być zgodny z ustaleniami studium. Służyć ma to zapewnieniu spójności realizowanej polityki przestrzennej. Tym samym, plan miejscowy będąc jednym z najważniejszych aktów prawa miejscowego gminy, realizuje w praktyce, zgodnie z art. 3 ww. ustawy, istotę władztwa planistycznego gmin¹⁰.

Każdy plan miejscowy składa się z części tekstowej oraz w celu zobrazowania jego ustaleń – również z części graficznej, co do zasady sporządzanej w skali 1:1000, a w uzasadnionych w ustawie przypadkach także – 1:500, 1:2000 lub 1:5000. Ze względu na wagę swoich ustaleń oraz kształtowanie sposobu wykonywania prawa własności nieruchomości (art. 6 ust. 1 cyt. ustawy) przystąpienie do sporządzenia planu miejscowego (w drodze tzw. uchwały inicjującej) musi zostać zawsze poprzedzone właściwymi analizami, natomiast sama procedura uchwalenia planu, próbując wyważyć interesy wszystkich zainteresowanych stron, jest stosunkowo skomplikowana i obwarowana licznymi wymogami formalnymi (art. 17 ustawy), w tym koniecznością opracowania dokumentów towarzyszących odnośnie do wpływu ustaleń planistycznych na środowisko przyrodnicze oraz na finanse publiczne (budżet gminy). Szczegółowy zakres merytoryczny planu

⁹ Szczególną formą planu miejscowego jest tzw. miejscowy plan rewitalizacji uchwalany przez Radę Gminy dla obszaru rewitalizacji wyznaczonego w oparciu o Gminny Program Rewitalizacji (art. 37f ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadzony ustawą z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (t.j. Dz. U. 2017 poz. 1023)) oraz miejscowy plan odbudowy (art. 13d ustawy z dnia 11 sierpnia 2001 r. o szczególnych zasadach odbudowy, remontów i rozbiórek obiektów budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku działania żywiołu (t.j. Dz. U. 2016 poz. 1067)).

¹⁰ Na mocy art. 87 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wszystkie plany miejscowe, podobnie jak studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin, uchwalone przed dniem 1 stycznia 1995 r. utraciły moc obowiązującą.



miejscowego określa art. 15 ust. 2-4 ustawy, w ramach którego najistotniejsze zmiany wprowadzała:

- ustawa z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. 2010 nr 130 poz. 871),
- ustawa z dnia 6 sierpnia 2010 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2010 nr 155 poz. 1043),
- ustawa z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. 2015 poz. 774), jak także
- ustawa z dnia 25 września 2015 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2015 poz. 1713).

Art. 15. 1. (...)

2. W planie miejscowym określa się obowiązkowo:

- 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;
- 3a) zasady kształtowania krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 8) szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

2a. Plan miejscowy przewidujący lokalizację obiektu handlowego, o którym mowa w art. 10 ust. 3a, sporządza się dla terenu położonego na obszarze obejmującym co najmniej obszar, na którym powinny nastąpić zmiany w strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w wyniku realizacji tego obiektu.

3. W planie miejscowym określa się w zależności od potrzeb:

- 1) granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 3) granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 3a) granice terenów pod budowę urzędzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a, oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urzędzeń na środowisko;
- 4) granice terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a;
- 4a) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 4b) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012;
- 5) granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;



- 6) *granice pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;*
- 7) *granice terenów zamkniętych, i granice stref ochronnych terenów zamkniętych;*
- 8) *sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;*
- 9) *(uchylony)*
- 10) *minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.*

4. *Plan miejscowy przewidujący możliwość lokalizacji budynków umożliwi lokalizację urządzenia wytwarzającego energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystującego energię wiatru, o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii również w przypadku innego przeznaczenia terenu niż produkcyjne, chyba że ustalenia planu miejscowego zakazują lokalizacji takich urządzeń.*

Przepisy art. 15. ww. ustawy doprecyzowuje Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2003 nr 164 poz. 1587), które – podobnie jak w przypadku studium – nigdy nie podlegało aktualizacji. Stąd też, pewne niedoprecyzowania między zapisami ustawy i rozporządzenia będące wynikiem dezaktualizacji części zapisów na skutek upływu czasu do momentu jego uchwalenia. Podobnie jak w przypadku studium, na przestrzeni lat, zmiany dotyczyły również przepisów „około-planistycznych” (por. rozdział II. podrozdział 3. niniejszej analizy).

2. PLANY MIEJSCOWE W GMINIE W ŚWIETLE USTALEŃ STUDIUM ORAZ STAN ZAAWANSOWANIA PRAC PLANISTYCZNYCH WRAZ Z ANALIZĄ POSTĘPÓW W REALIZACJI PLANÓW MIEJSCOWYCH

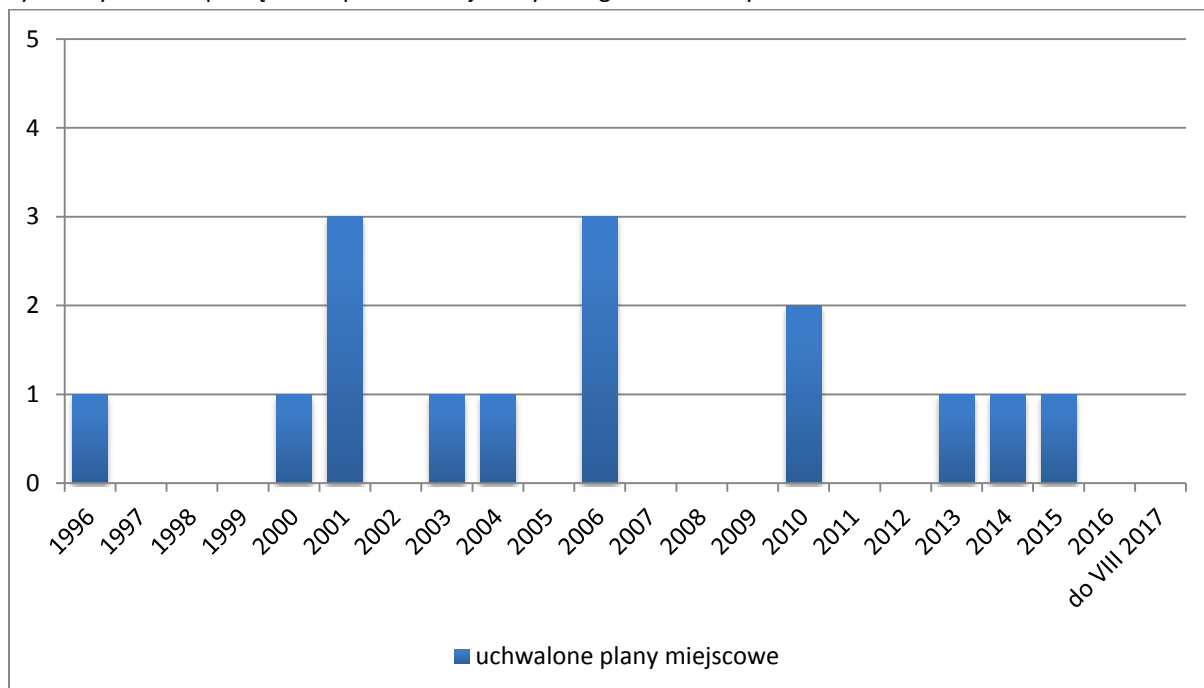
Na terenie gminy Lubiszyn sporządzono 15 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego o łącznej powierzchni 694,49 ha, z czego (zgodnie ze stanem na sierpień 2017 r.) obowiązuje 14 o powierzchni w sumie ok. 688,12 ha, co stanowi zaledwie 3,35 % powierzchni gminy (powierzchnia województwa lubuskiego objęta planami w 2014 r. wyniosła ok. 8,3%¹¹). Większość planów (ponad 64%) wykonana została w obrębach Baczyna i Marwice, tj. w obrębach o stosunkowo największej presji urbanizacyjnej, bezpośrednio graniczących z Gorzowem Wielkopolskim (suburbanizacja). Ponadto, 7 planów opracowanych zostało jeszcze w oparciu o ustawę o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994 r. (pow. ok. 58,0 ha), a pozostałe – co do zasady zgodnie z obecnie obowiązującymi przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r. (pow. 630,12 ha, z czego plan dotyczący siłowni wiatrowych ok. 540 ha), przy czym odnotować należy różny stopień szczegółowości opracowań planistycznych, który w zdecydowanej większości odpowiadał niewielkiemu zakresowi obszarowemu i merytorycznemu, realizowanemu doraźnie w miarę potrzeb inwestycyjnych gminy a nie strategii opracowywania planów miejscowych przyjętej w studium¹² (ryc. 3.).

¹¹ IGiPZ PAN, 2015, Analiza stanu i uwarunkowań prac planistycznych w gminach w 2014 r., PAN, Warszawa.

¹² Tylko dla jednego obszaru wskazanego w studium opracowano plan miejscowy (por. studium: ob. Lubiszyn, działki nr: 248 i 268, załącznik graficzny nr 4.2.).



Ryc. 3. Dynamika sporządzania planów miejscowych w gminie Lubiszyn



Źródło: opracowanie własne.

Opracowane plany dotyczyły zwłaszcza mieszkalnictwa jednorodzinnego oraz obsługującej go infrastruktury technicznej – przeszło 64% planów, których jednak w zdecydowanej większości dotychczas nie zrealizowano, tj. na dalszym etapie zaniechano (odstąpiono) od kontynuowania procesu inwestycyjnego, co, niezależnie od uwarunkowań ekonomicznych, świadczy pośrednio także o braku zasadności podejmowanych dyspozycji planistycznych i/lub potrzebie ich aktualizacji w kontekście wskazań zawartych w studium gminy (por. rozdział II. podrozdział 2. analizy).

Dokładną analizę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wraz ze wskazaniem ich lokalizacji na terenie gminy Lubiszyn przedstawiono poniżej (tab. 2. i ryc. 4.):



Tab. 2. Zestawienie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w gminie Lubiszyn (sierpień 2017 r.)

Lp.	Tytuł planu i numer uchwały	Lokalizacja	Przeznaczenie terenów ustalone w planie	Kierunki polityki przestrzennej określone w studium gminy / Stwierdzenie zgodności ze studium	Powierzchnia objęta planem (ha)	Stopień realizacji planu (%)	Uwagi
1	2	3	4	5	6	7	8
ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994 r.							
1.	<p>miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gazociągu ekspedycyjnego od ośrodka ekspedycyjnego Sulisław do EC Gorzów Wlkp.</p> <p>uchwała nr XVI/129/96 Rady Gminy Lubiszyn z dnia 23.07.1996 r.</p>	<p>obręb: Gajewo, Ściechów, Wysoka</p>	<p>infrastruktura techniczna – gazociąg w/c do 6MPa</p>	<p>tereny leśne tereny rolne</p> <p>zgodność ze studium</p>	<p>długość gazociągu 20 km przy korytarzu 10 m (ok. 20,0 ha)</p> <p>utrzymanie dotychczasowego użytkowania głównie leśnego</p>	100%	-----
2.	<p>zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubiszyn</p> <p>uchwała nr XVIII/139/00 Rady Gminy Lubiszyn z dnia 29.12.2000 r.</p>	<p>m. Baczyzna działka nr 47/4</p>	<p>mieszkalnictwo jednorodzinne</p>	<p>tereny mieszkalnictwa i usług towarzyszących</p> <p>zgodność ze studium</p>	1,56	0%	<p>chłonność określona w planie: 19 działek budowlanych</p> <p>wskazana aktualizacja planu w dostosowaniu do obecných przepisów prawa</p>
3.	<p>zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubiszyn</p> <p>uchwała nr XXIII/200/01 Rady Gminy Lubiszyn z dnia 30.10.2001 r.</p>	<p>obręb Baczyzna działka nr 7/3</p>	<p>infrastruktura techniczna przepompowni ścieków sanitarnych</p>	<p>tereny mieszkalnictwa i usług towarzyszących</p> <p>zgodność ze studium</p>	0,07	100%	-----
		<p>obręb Marwice działka nr 146/2</p>		<p>tereny mieszkalnictwa i usług towarzyszących</p> <p>zgodność ze studium</p>	0,10	100%	-----
		<p>obręb Marwice działka nr 154/4</p>		<p>tereny usług związanych z obsługą transportu i turystyki</p> <p>zgodność ze studium</p>	0,11	100%	-----



4*	4a	zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubiszyn uchwała nr XXIII/201/01 Rady Gminy Lubiszyn z dnia 30.10.2001 r.	m. Lubiszyn działka nr 246/16	usługi rzemiosła i drobnej wytwórczości z mieszkalnictwem towarzyszącym	tereny mieszkalnictwa i usług towarzyszących zgodność ze studium	2,60	~ 10%	chłonność określona w planie: 9 działek budowlanych	wskazana aktualizacja planu w dostosowaniu do obecnych przepisów prawa
	4b		m. Lubiszyn działka nr 247	infrastruktura techniczna ujęcia wód podziemnych i zieleni izolacyjna	tereny rolne brak zgodności ze studium	3,40	0%	konieczność zapewnienia spójności dokumentów planistycznych	
	4c		m. Lubiszyn działki nr: 248, 268, 560 część i 557 część	usługi sportu i rekreacji	tereny usług związanych z obsługą transportu i turystyki zgodność ze studium	3,63	0%	-----	
	4d		m. Lubiszyn działka nr 398/3	infrastruktura techniczna przepompowni ścieków sanitarnych	tereny mieszkalnictwa i usług towarzyszących zgodność ze studium	0,01	100%	-----	
5.	zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubiszyn w obrębie Buszów (kopalnia gazu ziemnego Dębno II) uchwała nr XXIV/242/01 Rady Gminy Lubiszyn z dnia 7.12.2001 r.	obręb Buszów działka nr 76/5 część	eksploatacja surowców geologicznych – kopalnia gazu ziemnego wraz ze strefą przyodwiertową	tereny eksploatacji złoża ropy naftowej i gazu ziemnego zgodność ze studium	1,10	100%	-----		
6*.	zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubiszyn w obrębie Marwice uchwała nr V/34/03 Rady Gminy Lubiszyn z dnia 21.03.2003 r.	m. Marwice działka nr 219/7	mieszkalnictwo jednorodzinne z dopuszczeniem nieuciążliwych usług towarzyszących	tereny rolne brak zgodności ze studium	25,2	0%	chłonność określona w planie: 84 działki budowlane konieczność zapewnienia spójności dokumentów planistycznych	wskazana aktualizacja planu w dostosowaniu do obecnych przepisów prawa	



7.	<p>miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lubiszyn w zakresie wyznaczenia korytarza technicznego dla przebiegu gazociągu wysokiego i średniego ciśnienia</p> <p>uchwała nr XIX/159/04 Rady Gminy Lubiszyn z dnia 30.12.2004 r.</p>	<p>obręb Baczyzna działki nr: 198/117, 198/123, 222, 221/5, 221/2, 216 i 217</p>	<p>infrastruktura techniczna gazociągu w/c DN 400 i ś/c</p>	<p>tereny produkcyjno-magazynowe</p> <p>zgodność ze studium</p>	0,22	0%	<p>odstępiono od realizacji planu; zmiana trasy gazociągu</p>
ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r.							
8.	<p>miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w gminie Lubiszyn – obręb Baczyzna, działki nr 71/1 i 71/34</p> <p>uchwała nr XXXVIII/294/06 Rady Gminy Lubiszyn z dnia 31.08.2006 r.</p>	<p>obręb Baczyzna działki nr: 71/1 i 71/34</p>	<p>mieszkalnictwo jednorodzinne</p>	<p>tereny mieszkalnictwa i usług towarzyszących</p> <p>zgodność ze studium</p>	12,3	0%	<p>chłonność określona w planie: 67 działek budowlanych</p> <p>wskazana aktualizacja planu w dostosowaniu do obecnych przepisów prawa</p>
9.	<p>miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w gminie Lubiszyn – obręb Marwice, część działki nr 146/4</p> <p>uchwała nr XXXVIII/295/06 Rady Gminy Lubiszyn z dnia 31.08.2006 r.</p>	<p>obręb Marwice działka nr 146/4 część</p>	<p>mieszkalnictwo jednorodzinne</p>	<p>tereny mieszkalnictwa i usług towarzyszących</p> <p>zgodność ze studium</p>	13,0	0%	<p>chłonność określona w planie: 66 działek budowlanych</p> <p>wskazana aktualizacja planu w dostosowaniu do obecnych przepisów prawa</p>



<p>10.</p>	<p>miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w gminie Lubiszyn – obręb Baczyzna, działki nr: 130/11, 132/2 i 131 część</p> <p>uchwała nr XXXIX/306/06 Rady Gminy Lubiszyn z dnia 29.09.2006 r.</p>	<p>obręb Baczyzna działki nr: 130/11, 132/2 i 131 część</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ mieszkalnictwo jednorodzinne ▪ usługi ▪ rzemiosło i drobna wytwórczość ▪ funkcje produkcyjno-magazynowe 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ tereny mieszkalnictwa i usług towarzyszących, ▪ tereny produkcyjno-magazynowe <p>zgodność ze studium</p>	<p>59,5</p>	<p>0%</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ chłonność terenów mieszkalnictwa określona w planie: 121 działek budowlanych ▪ chłonność terenów usług rzemiosła: 9,40 ha ▪ chłonność terenów produkcyjno-magazynowych: 20,6 ha <p>wskazana aktualizacja planu w dostosowaniu do obecnych przepisów prawa</p>
<p>11.</p>	<p>miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla lokalizacji siłowni wiatrowych w obrębie Lubno, Wysoka i Marwice</p> <p>uchwała nr XLV/380/2010 Rady Gminy Lubiszyn z dnia 13.07.2010 r.</p>	<p>obręby: Lubno, Wysoka, Marwice</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ farma wiatrowa: realizacja do 16 turbin ▪ tereny rolne 	<p>tereny rolne z dopuszczeniem lokalizacji elektrowni wiatrowych wraz infrastrukturą towarzyszącą</p> <p>zgodność ze studium</p>	<p>ok. 540,0</p>	<p>zrealizowano 6 turbin wiatrowych; pozostałych nie zrealizowano</p>	<p>plan wymaga weryfikacji w dostosowaniu do aktualnych uwarunkowań ustawowych dotyczących siłowni wiatrowych</p>
<p>12.</p>	<p>zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Lubiszyn obszaru położonego w gminie Lubiszyn – obręb Baczyzna</p> <p>uchwała nr L/418/2010 Rady Gminy Lubiszyn z dnia 5.11.2010 r.</p>	<p>obręb Baczyzna działka nr 132/2</p>	<p>usługi, w tym rzemiosło i drobna wytwórczość z mieszkalnictwem towarzyszącym</p>	<p>tereny produkcyjno-magazynowe</p> <p>zgodność ze studium</p>	<p>2,08</p>	<p>0%</p>	<p>wskazana aktualizacja planu w dostosowaniu do obecnych przepisów prawa</p>



13.	<p>miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego w gminie Lubiszyn – obręb Marwice</p> <p>uchwała nr XXVIII/196/2013 Rady Gminy Lubiszyn z dnia 6.09.2013 r.</p>	<p>obręb Marwice działki nr: 253/4 i 253/6</p>	<p>mieszkalnictwo jednorodzinne i usługi</p>	<p>tereny mieszkalnictwa i usług towarzyszących</p> <p>zgodność ze studium</p>	1,96	0%	<ul style="list-style-type: none"> ▪ chłonność terenów mieszkalnictwa określona w planie: 11 działek budowlanych ▪ chłonność terenów usług: 0,79 ha, <p>wskazana aktualizacja planu w dostosowaniu do obecnych przepisów prawa</p>
14.	<p>miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lubiszyn obejmujący tereny położone w obrębie Buszów</p> <p>uchwała nr XL/280/2014 Rady Gminy Lubiszyn z dnia 24.10.2014 r.</p>	<p>obręb Buszów działka nr 119</p>	<p>obszar i teren górniczy</p>	<p>tereny eksploatacji złoża ropy naftowej i gazu ziemnego „GAJEWO”</p> <p>zgodność ze studium</p>	1,28	100%	<p>(pozwolenie na budowę: decyzja nr 16/2015 z 7.05.2015 r.)</p>
15**.	<p>miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie Marwice</p> <p>uchwała nr XIII/78/2015 Rady Gminy Lubiszyn z dnia 30.11.2015 r.</p>	<p>obręb Marwice działka nr 241</p>	<p>mieszkalnictwo wielorodzinne i jednorodzinne</p>	<p>tereny mieszkalnictwa i usług towarzyszących</p> <p>zgodność ze studium</p>	6,37	0%	<p>stwierdzenie nieważności uchwały wyrokiem WSA z dnia 12.01.2017 r. (sygn. akt II SA/Go 920/16)</p>

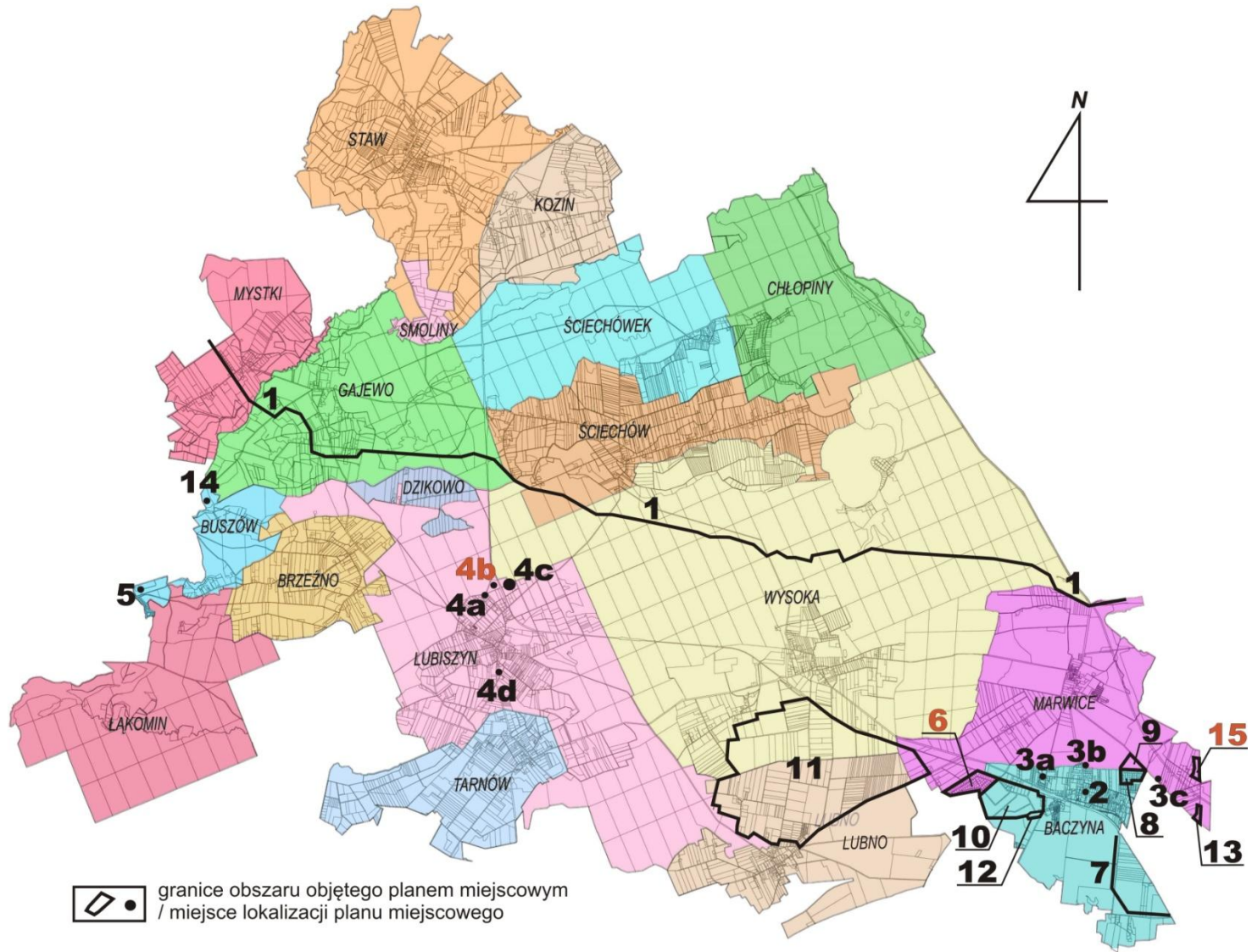
* plany miejscowe niezgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubiszyn

** plan miejscowy uchylony w całości przez Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gorzowie Wielkopolskim

Źródło: opracowanie własne.



Ryc. 4. Lokalizacja miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Lubiszyn (sierpień 2017 r.)



Źródło: opracowanie własne.



Powyższa analiza wskazuje na konieczność aktualizacji wszystkich, dotychczas faktycznie niezrealizowanych planów miejscowych, przy czym dotyczy to zwłaszcza starszych dokumentów planistycznych uchwalonych w trybie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994 r. Plany te, choć obowiązujące, tylko w niewielkim stopniu wyczerpują obligatoryjny zakres merytoryczny art. 15 obecnie funkcjonującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r., co oznacza, że bezpośrednie stosowanie ich ustaleń, na etapie badania zgodności planowanej inwestycji z zapisami planu miejscowego przed wydaniem pozwolenia na budowę, jest bardzo utrudnione. W planach, począwszy od roku 2006, odzwierciedlenie znajdują obecne podstawy prawne, niemniej również i tu występują pewne braki merytoryczne będące zwłaszcza następstwem późniejszych zmian legislacyjnych. Nadto, w poszczególnych analizowanych dokumentach (w zależności od czasu ich uchwalenia) stwierdzono brak wyczerpujących ustaleń m.in. w zakresie definicji użytych pojęć, zasad ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego, szczegółowych parametrów oraz wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu, dookreślenia zasad zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, zdefiniowania zasad scalania i podziału nieruchomości, niejednoznacznego oznaczenia funkcji terenów, klasyfikacji dróg czy chociażby w zakresie braku spełniania obecnych wymogów prawa w zakresie zasad techniki prawodawczej¹³, co z kolei wymusza nierzadko – niezgodną z istotą planu miejscowego jako prawa miejscowego – potrzebę/praktykę interpretacji poszczególnych ustaleń planistycznych. W wielu przypadkach niewłaściwy jest również standard merytoryczny i techniczny załączników graficznych, co w konsekwencji może skutecznie uniemożliwiać/utrudniać podejmowanie konkretnych decyzji planistycznych. Analizowane dokumenty, z punktu widzenia obecnych przepisów prawa, wymagają także uzupełnienia informacji w zakresie odnoszącym się do uzasadnienia uchwał uchwalających dany plan miejscowy. W przypadku planów już zrealizowanych ich zmiana powinna podlegać każdorazowemu rozważeniu przez gminę w przypadku wpływu wniosku zainteresowanego podmiotu. Ponadto, w kontekście postępującego orzecznictwa sądowego, wskazać należy także, iż niektóre ustalenia planów mogą budzić zastrzeżenia co do zasadności oraz formy ich zapisu.

Obowiązkowej weryfikacji wymaga plan miejscowy dotyczący lokalizacji siłowni wiatrowych w obrębach Lubno, Wysoka i Marwice w kontekście dostosowania jego ustaleń do aktualnie obowiązujących uwarunkowań prawnych (ustawa z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych, t.j. Dz. U. 2016 poz. 961) oraz zrealizowanego zakresu planu.

Ponadto, w przypadku dwóch planów miejscowych, poza powyżej podkreślonymi zastrzeżeniami, stwierdzono rozbieżności w zakresie zgodności ich ustaleń z zapisami studium, co dodatkowo implikuje konieczność zmiany tych planów w dostosowaniu do polityki przestrzennej określonej w studium lub ewentualnie zmiany studium, natomiast w jednym przypadku – jak już wspomniano wcześniej – obowiązujący plan miejscowy, po

¹³ Rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 roku w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” (t.j. Dz. U. 2016 poz. 283).



zgłoszeniu zastrzeżeń organu nadzoru (Lubuski Urząd Wojewódzki), został uchylony w całości wyrokiem sądu administracyjnego. W trakcie opracowywania niniejszej prognozy toczy się procedura planistyczna mająca na celu ponowne uchwalenie przedmiotowego planu, z weryfikacją ustaleń podniesionych w orzeczeniu sądowym. Zdaniem autorów niniejszej analizy przyjęta w procedowanym planie lokalizacja mieszkalnictwa wielorodzinnego (o wysokości do pięciu kondygnacji) w obrębie Marwice nie znajduje uzasadnienia przestrzenno-funkcjonalnego ze względu na brak spójności z dominującą w sąsiedztwie funkcją usługową związaną z obsługą transportu i turystyki oraz zbytne zbliżenie do trasy S3 od strony północnej.

Poza powyższym przypadkiem aktualnie gmina nie podjęła żadnych, innych uchwał inicjujących opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Obowiązujące plany miejscowe zachowują wymogi zawarte w art. 16 ust. 1 obecnie funkcjonującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r. dotyczące skali opracowań planistycznych. Co do zasady wykonane zostały bowiem w skali 1:1000, a tylko w szczególnie uzasadnionych przypadkach (wynikających z wielkości obszaru objętego planem) – 1:500 lub 1:2000. Tylko jeden, najstarszy obowiązujący plan miejscowy z 1996 r. został sporządzony, niezgodnie z perspektywą obecnych przepisów, w skali 1:5000.

IV. ANALIZA WNIOSKÓW O SPORZĄDZENIE ZMIANY STUDIUM ORAZ O SPORZĄDZENIE LUB ZMIANĘ PLANÓW MIEJSCOWYCH

Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, po podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego albo też sporządzenia lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ogłasza się (obowiązkowo) termin składania wniosków do ww. opracowań (odpowiednio: art. 11 pkt 1 oraz art. 17 pkt 1 cyt. ustawy). Wnioski te, jako niezbędny element procedury planistycznej, rozpatruje w toku procedury planistycznej – w tym przypadku – Wójt Gminy Lubiszyn. Ponadto na bieżąco, do Wójta Gminy wpływać mogą wnioski pozaproceduralne o charakterze inicjującym, kierowane najczęściej przez zainteresowane podmioty podnoszące prośbę o sporządzenie zmiany studium, planu miejscowego, jak także o zmianę przeznaczenia terenu w już obowiązującym planie miejscowym. Wnioski te z mocy art. 32 ust. 1 ww. ustawy podlegają szczególnej analizie w celu ujawnienia preferowanych zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy.

W niniejszej ocenie zagospodarowania, ze względu na brak dotychczas prowadzonych przez gminę rejestrów takich wniosków, odtworzenie danych w przedmiotowym zakresie było niemożliwe. W związku z powyższym zagadnienie to stanowi niezbędny element konkluzji końcowych.



V. ANALIZA WYDANYCH DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH DOTYCZĄCYCH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

1. SYTUACJA FORMALNO-PRAWNA ORAZ OGÓLNA OCENA WYDANYCH DECYZJI

W nawiązaniu do ryc. 1. na str. 5. zaznaczyć należy, iż wydawane w trybie administracyjnym, zgodnie z art. 4 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r., decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, tj. odpowiednio: w przypadku inwestycji celu publicznego – decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w przypadku pozostałych inwestycji – decyzje o warunkach zabudowy (tzw. decyzje lokalizacyjne¹⁴) nie stanowią elementu systemu planowania przestrzennego *sensu stricto*. Niemniej, ze względu na powszechną praktykę stosowania przez samorządy tego instrumentu jako – niezgodnie z zamierzeniami ustawodawcy – swego rodzaju „opcji zastępczej” wobec kompleksowo ujmujących zagadnienia przestrzenno-funkcjonalne, zgodnych z kierunkami polityki przestrzennej wyrażonymi w studium gminy, planów miejscowych (decyzje lokalizacyjne nie muszą spełniać warunku zgodności ze studium gminy), a tym samym ze względu na swoją – nienaturalną – wagę w zakresie kształtowania przestrzeni oraz wpływu na profilowanie funkcjonalne danego obszaru, również i one wymagają analizy w celu dopełnienia oceny stanu zagospodarowania.

W kontekście powyższego zastrzec jednak należy, iż decyzja lokalizacyjna może być wydana niezależnie od posiadania przez wnioskującego prawa do nieruchomości (art. 63 ust. 1 cyt. ustawy). Oznacza to, iż wyraża ona bardziej zainteresowanie inwestorów określonymi lokalizacjami, aniżeli jest wiernym odzwierciedleniem zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy. Wskazać należy także, iż ostatecznie nie wszystkie uzyskane – w szczególności – decyzje o warunkach zabudowy skutkują wystąpieniem przez inwestora o uzyskanie pozwolenia na budowę¹⁵.

Jak wskazano już na początku niniejszego opracowania, badaniem objęto decyzje lokalizacyjne poczynając od 1 stycznia 2011 r. do 31 sierpnia 2017 r. (pierwsze tego typu opracowanie w gminie Lubiszyn z uwzględnieniem wstecznej kadencji Rady Gminy w celu pełniejszego zobrazowania sytuacji przestrzennej na terenie gminy). W okresie tym na terenie gminy Lubiszyn wszczęto łącznie 505 postępowań o wydanie decyzji lokalizacyjnych, które w 17 przypadkach zakończyły się umorzeniem (10 dotyczyło wydania

¹⁴ Do decyzji lokalizacyjnych zalicza się także szereg innych decyzji wydawanych na podstawie przepisów szczególnych. Decyzje te jednak, w kontekście przedmiotowej analizy odnoszącej się do gminy Lubiszyn, nie miały znaczenia funkcjonalno-przestrzennego.

¹⁵ Zagadnienie uzyskanych pozwoleń na budowę nie zostało rozwinięte w niniejszej analizie ze względu na brak stosownych rejestrów wydanych pozwoleń skorelowanych z właściwymi decyzjami o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu lub też z omówionymi wcześniej – planami miejscowymi. Decyzje o pozwoleniu na budowę, wobec spostrzeżeń niniejszej analizy, należy traktować uzupełniająco, jako swoiste potwierdzenie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy.



warunków zabudowy, w pozostałych przypadkach – ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego). W związku z powyższym, w badanym okresie czasu wydano 488 decyzji, tj. odpowiednio: 438 decyzji o warunkach zabudowy (niemal 89% wszystkich wydanych decyzji) oraz 50 decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, przy czym na przestrzeni badanego okresu czasu uchylono 3 decyzje (dwie w 2011 r. oraz jedną w roku 2012), jak również wydano 5 decyzji odmownych (2016 r.) Przeciętnie, pomimo zróżnicowania w danym roku, decyzje odnoszące się do celów publicznych stanowiły ok. 11% ogółu wydawanych decyzji lokalizacyjnych. Ponadto, w szerszym ujęciu warto zauważyć, iż fluktuacja wydawanych decyzji o warunkach zabudowy stanowiących specyficzne „kryterium nastrojów inwestycyjnych”, w znacznym stopniu odzwierciedla wahania koniunktury gospodarczej kraju, w tym na rynku nieruchomości – ponad średnią wydawanych decyzji w roku 2011 i 2016 oraz poniżej średniej w latach 2012-2015 (tab. 3.).

Tab. 3. Zestawienie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wydanych przez gminę Lubiszyn w okresie od 1.01.2011 r. do 31.08.2017 r.

Rok	Decyzje o warunkach zabudowy (wz)	Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego (icp)	Suma wydanych decyzji	Relacja decyzji icp do decyzji wz		Udział decyzji icp w ogólnej liczbie wydanych decyzji lokalizacyjnych	
2011	93	6	99	6,5%	przeciętnie 12,5%	6,1%	przeciętnie 10,8%
2012	55	7	62	12,7%		11,3%	
2013	56	6	62	10,7%		9,7%	
2014	57	4	61	7,0%		6,6%	
2015	46	13	59	28,3%		22,0%	
2016	89	9	98	10,1%		9,2%	
do VIII 2017	42	5	47	11,9%		10,6%	
Razem	438	50	488	11,4%	10,3%		

Źródło: opracowanie własne.

2. SZCZEGÓŁOWA ANALIZA WYDANYCH DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY ORAZ DECYZJI O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

Jak już zauważono, fluktuacja wydawanych decyzji o warunkach zabudowy w znacznym stopniu uwarunkowana jest wahaniami koniunktury na rynku nieruchomości (por. szczegółowo ryc. 6.). Dotyczy to w szczególności mieszkalnictwa jednorodzinnego (blisko 70% wydanych decyzji), w tym zwłaszcza w odniesieniu do inwestycji polegających na budowie budynków mieszkalnych (ponad 83% decyzji w tej kategorii funkcjonalnej). Ze względu na wiejski charakter gminy istotną rolę odgrywają również decyzje związane z rozwojem oraz kształtowaniem funkcji rolniczej w jej wymiarze indywidualnym i przemysłowym, tj. w zakresie zabudowy zagrodowej – zarówno o charakterze mieszkaniowym jak i gospodarczo-inwentarskim (przeszło 76% decyzji w tej kategorii funkcjonalnej) oraz obsługi produkcji w różnego typu gospodarstwach (łącznie obie kategorie



to około 17% wydanych decyzji). Mniejsze znaczenie mają decyzje odnoszące się do usług, natomiast rola pozostałych kategorii funkcjonalnych jest marginalna (tab. 4. oraz ryc. 5.).

W kontekście powyższego, zaznaczyć należy, iż wydane decyzje o warunkach zabudowy, w zakresie podstawowych, stosunkowo mało konfliktogennych funkcji – mieszkaniowej i rolniczej, wymagających jednak przemyślanej polityki przestrzennej w celu wykluczenia potencjalnych kolizji interesów, w większości polegały, zwłaszcza w przypadku funkcji mieszkaniowej, na rozwoju zabudowy w ramach istniejących układów osadniczych, co oznacza zachowanie ich kierunkowej zgodności z zapisami studium gminy odnośnie do polityki przestrzennej. Jednakże, pojedyncze rozpatrywanie poszczególnych przypadków, niedające możliwości globalnego ujęcia problemów przestrzennych, zawsze będzie stwarzało niebezpieczeństwo nieracjonalnych działań, rozpatrywanych również z punktu widzenia zadań własnych gminy. Biorąc powyższe pod uwagę, w kontekście omówionego dalej rozmieszczenia decyzji o warunkach zabudowy, w rejonach o nasilonej presji inwestycyjnej wskazane jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.



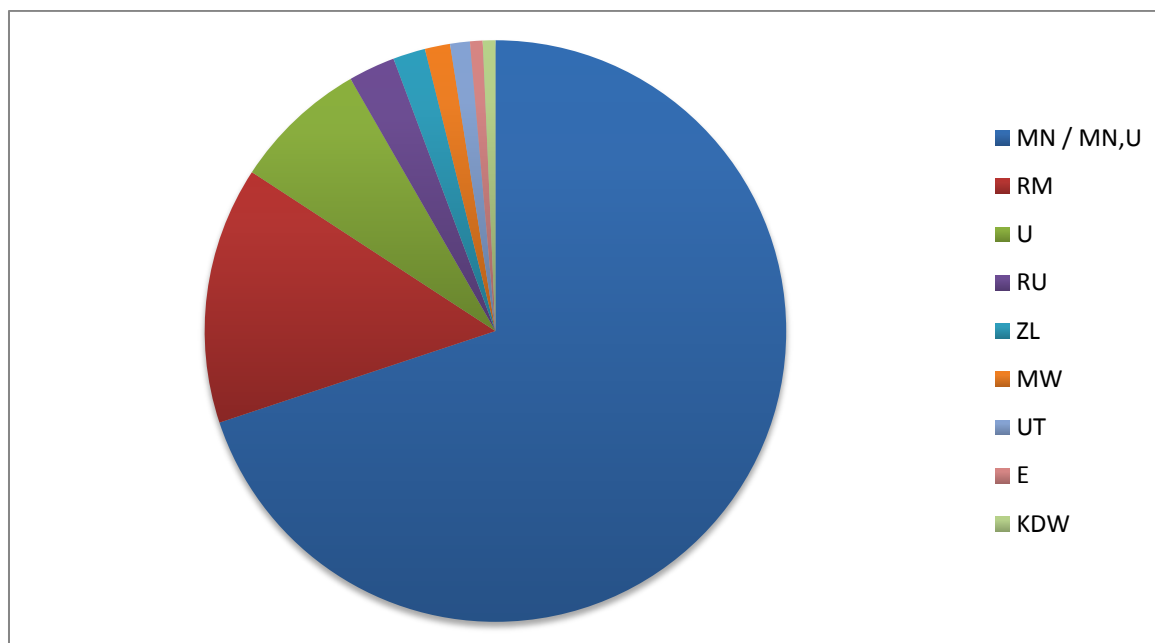
Tab. 4. Struktura decyzji o warunkach zabudowy wydanych przez gminę Lubiszyn w okresie od 1.01.2011 r. do 31.08.2017 r. wg podziału funkcjonalnego

Symbol funkcji	Funkcja (przeznaczenie terenu/rodzaj inwestycji)	2011	2012	2013	2014	2015	2016	do VIII 2017	Liczba wydanych decyzji	Udział danej funkcji w ogólnej liczbie wydanych decyzji
E	farma fotowoltaiczna	0	0	3	0	0	0	0	3	0,7%
KDW	zjazd z drogi publicznej	1	0	0	2	0	0	0	3	0,7%
MN / MN,U	mieszkalnictwo jednorodzinne, w tym:	71	31	37	35	31	69	31	305	69,9%
	▪ tylko zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca	59	25	26	26	29	62	27	254	
	▪ szczególne zagospodarowanie nieruchomości (oczka wodne, stawy rekreacyjne)	0	1	1	0	0	0	0	2	
	▪ infrastruktura gazowa (przyłącze)	9	3	6	3	2	4	2	29	
	▪ z zabudową gospodarczo-garażową	2	2	2	5	0	2	1	14	
▪ z towarzyszącą funkcją usługową	1	0	2	1	0	1	1	6		
MW	mieszkalnictwo wielorodzinne	1	1	0	1	0	3	0	6	1,4%
UT	turystryka i rekreacja (rekreacja indywidualna)	0	2	0	0	1	0	2	5	1,1%
RM	zabudowa siedliskowa/zagrodowa, w tym:	7	14	8	10	8	11	5	63	14,3%
	zagrodowa zabudowa mieszkaniowa	3	2	4	3	6	5	3	26	
	zabudowa inwentarska, magazynowa, gospodarcza i garażowa	2	7	3	5	0	4	1	22	
	wiaty	0	1	1	2	0	1	1	6	
	silosy	1	1	0	0	0	0	0	2	
	stajnie	1	0	0	0	0	0	0	1	
	szklarnie	0	0	0	0	0	1	0	1	
stawy hodowlane	0	3	0	0	2	0	0	5		
RU	obsługa produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich	1	2	2	2	4	1	0	12	2,6%
U	usługi, w tym:	8	4	6	5	2	4	4	33	7,5%
	o charakterze komercyjnym	7	3	6	5	2	4	4	31	
	o charakterze niekomercyjnym (kultury)	1	1	0	0	0	0	0	2	
ZL	gospodarka leśna	4	1	0	2	0	1	0	8	1,8%
Razem		93	55	56	57	46	89	42	438	100,0%

Źródło: opracowanie własne.



Ryc. 5. Struktura funkcjonalna decyzji o warunkach zabudowy wydanych przez gminę Lubiszyn w okresie od 1.01.2011 r. do 31.08.2017 r.



Źródło: opracowanie własne.

Rozmieszczenie wydawanych decyzji o warunkach zabudowy można podzielić na trzy grupy. Pierwszą i najważniejszą stanowią zamierzenia inwestycyjne lokalizowane w obrębie Baczyna (blisko 30% wszystkich decyzji) bezpośrednio graniczącym z Gorzowem Wielkopolskim lub też w niedalekiej odległości od miasta na kierunku południowo-wschodnim – w obrębach Wysoka, Ściechów, Marwice, Lubno i Tarnów (łącznie niemal 41%). Świadczy to o postępującej urbanizacji tych terenów oraz o potencjalnie ekstensywnym rozwoju zabudowy (suburbanizacja). Kolejną grupę stanowią decyzje wydane w obrębie Lubiszyn, a zwłaszcza w rejonie miejscowości Lubiszyn stanowiącej siedzibę gminy (11%). Ostatnią grupę tworzą wszystkie pozostałe obręby charakteryzujące się stosunkowo dużą lesistością oraz zastaną strukturą wiejską (tab. 5. i ryc. 6).

Tab. 5. Struktura decyzji o warunkach zabudowy wydanych przez gminę Lubiszyn w okresie od 1.01.2011 r. do 31.08.2017 r. wg podziału terytorialnego

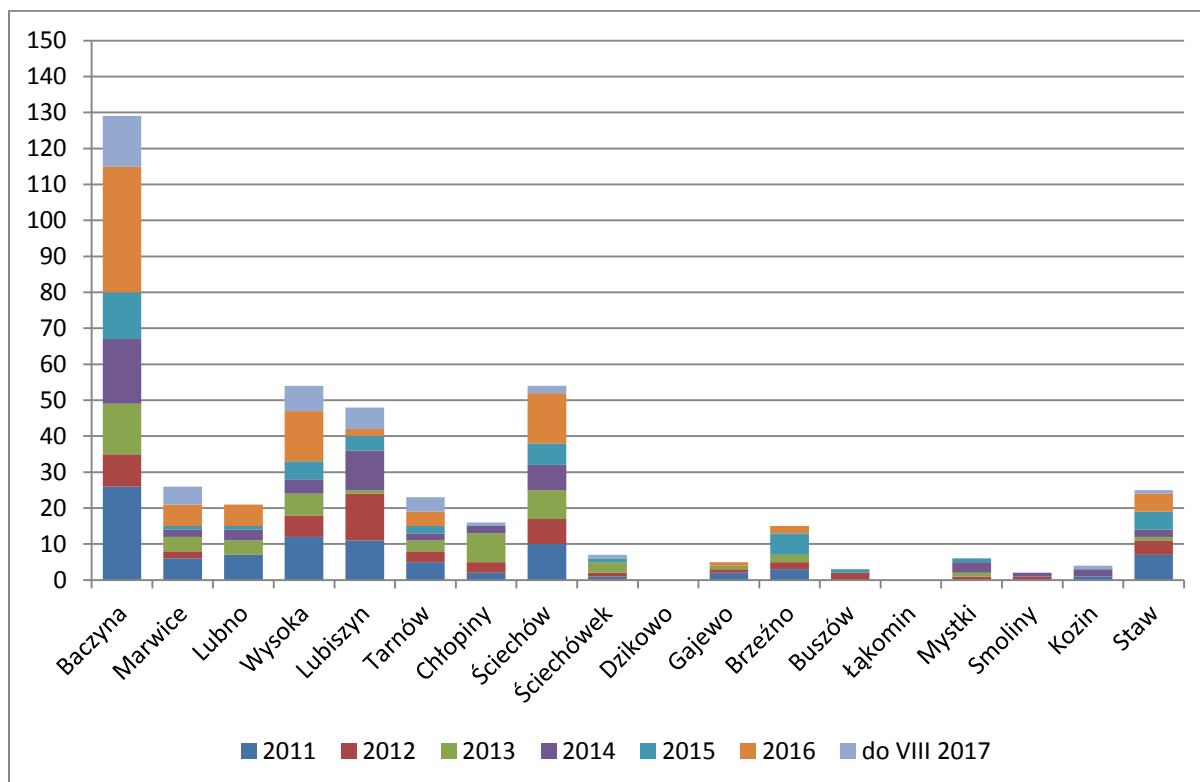
Obręb geodezyjny	2011	2012	2013	2014	2015	2016	do VIII 2017	Liczba wydanych decyzji	Udział danego obrębu w ogólnej liczbie wydanych decyzji
Baczyna	26	9	14	18	13	35	14	129	29,4%
Marwice	6	2	4	2	1	6	5	26	6,0%
Lubno	7	0	4	3	1	6	0	21	4,8%
Wysoka	12	6	6	4	5	14	7	54	12,3%
Lubiszyn	11	13	1	11	4	2	6	48	11,0%
Tarnów	5	3	3	2	2	4	4	23	5,3%
Chłopiny	2	3	8	2	0	0	1	16	3,7%
Ściechów	10	7	8	7	6	14	2	54	12,3%
Ściechówek	1	1	3	0	1	0	1	7	1,6%
Dzikowo	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%



Gajewo	2	1	1	0	0	1	0	5	1,1%
Brzeźno	3	2	2	0	6	2	0	15	3,4%
Buszów	0	2	0	0	1	0	0	3	0,7%
Łąkomini	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
Mystki	0	1	1	3	1	0	0	6	1,3%
Smoliny	0	1	0	1	0	0	0	2	0,5%
Kozin	1	0	0	2	0	0	1	4	0,9%
Staw	7	4	1	2	5	5	1	25	5,7%
Razem	93	55	56	57	46	89	42	438	100,0%

Źródło: opracowanie własne.

Ryc. 6. Decyzje o warunkach zabudowy wydane przez gminę Lubiszyn w okresie od 1.01.2011 r. do 31.08.2017 r. w podziale na obręb



Źródło: opracowanie własne.

Wydawane decyzje o warunkach zabudowy znajdują po części swoje odzwierciedlenie w decyzjach o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Co do zasady bowiem ich rozmieszczenie, a także pośrednio i realizowane nimi zadania inwestycyjne (zwłaszcza w zakresie infrastruktury technicznej – tu łącznie ok. 70% wydanych decyzji), powinny być pochodną lokalizowania nowej zabudowy. Chociaż trudno wskazać jednoznaczną prawidłowość odnośnie do czasowego rozłożenia takich decyzji (finansowanie inwestycji publicznych uzależnione jest często od możliwości finansowych samorządu oraz dostępności środków zewnętrznych, a tym samym nie jest wprost determinowane koniunkturą gospodarczą), to potwierdzić można, iż ponownie najczęściej tego typu decyzji wydano w obrębach w południowo-wschodniej części gminy, bezpośrednio lub pośrednio, graniczących z miastem Gorzów Wielkopolski – Baczyna, Marwice, Lubno, Ściechów (łącznie 80%); jak także w samym Lubiszynie (tab. 6. i ryc. 8.).



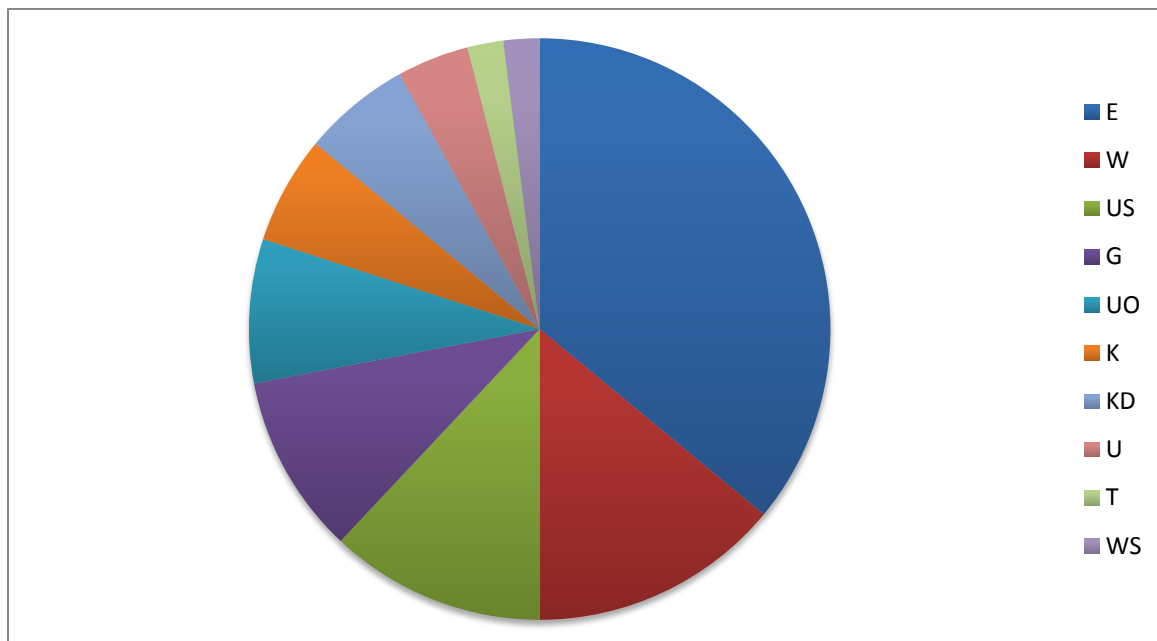
Tab. 6. Struktura decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydanych przez gminę Lubiszyn w okresie od 1.01.2011 r. do 31.08.2017 r. wg podziału funkcjonalnego

Symbol funkcji	Rodzaj inwestycji	2011	2012	2013	2014	2015	2016	do VIII 2017	Liczba wydanych decyzji	Udział danej funkcji w ogólnej liczbie wydanych decyzji	
W	infrastruktura	wodociągowa	0	1	1	1	2	2	0	7	14,0%
K		kanalizacyjna	0	0	0	2	0	1	0	3	6,0%
G		gazowa	2	2	0	0	1	0	0	5	10,0%
E		elektroenergetyczna	3	2	3	1	4	2	3	18	36,0%
T		telekomunikacyjna	1	0	0	0	0	0	0	1	2,0%
KD	drogi publiczne	0	1	0	0	0	2	0	3	6,0%	
U	usługi publiczne	0	0	0	0	2	0	0	2	4,0%	
US	usługi sportu i rekreacji	0	0	2	0	1	1	2	6	12,0%	
UO	usługi oświaty	0	0	0	0	3	1	0	4	8,0%	
WS	rowy i cieki melioracyjne	0	1	0	0	0	0	0	1	2,0%	
Razem		6	7	6	4	13	9	5	50	100,0%	

Źródło: opracowanie własne.



Ryc. 7. Struktura funkcjonalna decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydanych przez gminę Lubiszyn w okresie od 1.01.2011 r. do 31.08.2017 r.



Źródło: opracowanie własne.

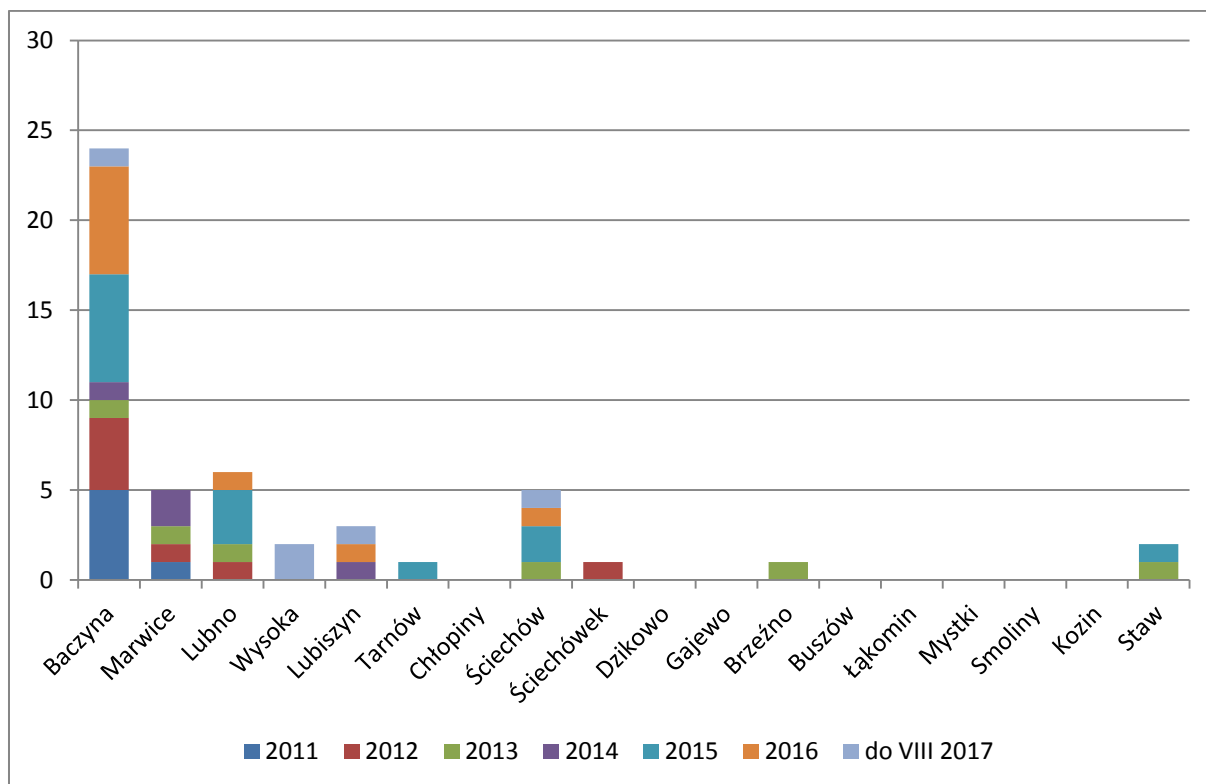
Tab. 7. Struktura decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydanych przez gminę Lubiszyn w okresie od 1.01.2011 r. do 31.08.2017 r. wg podziału terytorialnego

Obręb geodezyjny	2011	2012	2013	2014	2015	2016	do VIII 2017	Liczba wydanych decyzji	Udział danego obszaru w ogólnej liczbie wydanych decyzji
Baczyna	5	4	1	1	6	6	1	24	48,0%
Marwice	1	1	1	2	0	0	0	5	10,0%
Lubno	0	1	1	0	3	1	0	6	12,0%
Wysoka	0	0	0	0	0	0	2	2	4,0%
Lubiszyn	0	0	0	1	0	1	1	3	6,0%
Tarnów	0	0	0	0	1	0	0	1	2,0%
Chłopiny	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
Ściechów	0	0	1	0	2	1	1	5	10,0%
Ściechówek	0	1	0	0	0	0	0	1	2,0%
Dzikowo	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
Gajewo	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
Brzeźno	0	0	1	0	0	0	0	1	2,0%
Buszów	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
Łąkomini	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
Mystki	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
Smoliny	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
Kozin	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
Staw	0	0	1	0	1	0	0	2	4,0%
Razem	6	7	6	4	13	9	5	50	100,0%

Źródło: opracowanie własne.



Ryc. 8. Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydane przez gminę Lubiszyn w okresie od 1.01.2011 r. do 31.08.2017 r. w podziale na obręby



Źródło: opracowanie własne.

VI. WNIOSKI KOŃCOWE ORAZ WIELOLETNI PROGRAM SPORZĄDZANIA PLANÓW MIEJSCOWYCH

Ochrona ładu przestrzennego wymaga długofalowego podejścia do realizacji polityki przestrzennej nakreślonej w studium. Stąd też w tym zakresie, nadrzędnym celem gminy Lubiszyn powinno być sukcesywne sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które skutkować będzie docelowo zwiększeniem wskaźnika ogólnego pokrycia planami. Zmiany wymaga zatem aktualne spojrzenie na politykę przestrzenną realizowaną w gminie, które obecnie zakłada sporządzanie planów miejscowych dopiero w momencie stwierdzenia realnego zapotrzebowania na nie, zazwyczaj wynikającego z obowiązków określonych w przepisach odrębnych. Zgodnie z nowym podejściem gmina powinna przede wszystkim przewidywać nowe potrzeby, również inwestycyjne, a tym samym kreować nowe tereny zgodnie z własnym, lokalnym doświadczeniem, łącząc przy tym swoją wiedzę z zakresu funkcjonowania samorządu i uprzednio wyartykułowanych potrzeb (ściśle powiązanie celów polityki przestrzennej z realnym programowaniem rozwoju społeczno-gospodarczego wyrażonym w dokumentach zewnętrznych (strategia rozwoju, wieloletnie prognozy finansowe etc.)) z rzetelną wiedzą fachową odnośnie do zagadnień funkcjonalno-przestrzennych. Tylko takie podejście może w dłuższej perspektywie warunkować zrównoważony rozwój gminy w oparciu o ww. ład przestrzenny.



W związku z powyższym, opracowywane nowe plany miejscowe powinny dotyczyć przede wszystkim lokalizacji, w których gmina obserwuje wzmożony ruch inwestycyjny w celu ograniczenia rozwoju ekstensywnej zabudowy oraz stworzenia logicznych powiązań funkcjonalnych (tj. terenów szczególnie związanych z bieżącymi potrzebami rozwoju gminy, w tym rozwoju gospodarczego w związku z potrzebą uporządkowania zabudowy i zagospodarowania tych terenów). Dotyczy to zwłaszcza obrębów w południowo-wschodniej części gminy, zlokalizowanych niedaleko od granic miasta Gorzowa Wielkopolskiego, które wskutek procesu suburbanizacji pozostają stosunkowo najmocniej narażone na nieskoordynowaną działalność inwestycyjną mogącą w znacznym stopniu zaburzać uwarunkowane historycznie układy wiejskie (świadczy o tym duża liczba wydawanych decyzji lokalizacyjnych). Rekomenduje się zatem sporządzenie planów miejscowych kompleksowo rozwiązujących zagadnienia przestrzenne w poszczególnych miejscowościach wiejskich gminy, a w pierwszej kolejności w miejscowościach: Baczyna, Marwice, Lubno, Wysoka, Ściechów i Tarnów, przy czym w przypadku miejscowości Lubno, Wysoka i Marwice ze szczególnym uwzględnieniem relacji funkcjonalnych w kontekście zrealizowanych siłowni wiatrowych.

W świetle powyższego, na szczególną uwagę zasługuje plan miejscowy dotyczący siłowni wiatrowych oraz skutki jakie jego ustalenia wywołują – zwłaszcza w kontekście art. 15 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t.j. Dz. U. 2016 poz. 961) – co do konieczności zachowania wymaganych prawem odległości w odniesieniu do zabudowy mieszkaniowej (możliwość sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przez okres 36 miesięcy od dnia wejścia w życie ww. ustawy, tj. do lipca 2019 r.). Implikuje to z kolei wskazywaną już wcześniej w niniejszej analizie potrzebę weryfikacji ustaleń tego planu w celu ewentualnego „odblokowania” terenów inwestycyjnych.

Istotne jest także całościowe rozwiązanie ewentualnych problemów funkcjonalno-przestrzennych (konfliktów przestrzennych) w samym Lubiszynie, miejscowości będącej siedzibą gminy.

Ważną przesłanką w zakresie terenów, na których wskazane jest opracowanie planów miejscowych są również wytyczne co do opracowywania planów miejscowych zawarte w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, które pomimo konieczności ich rewizji i aktualizacji, w dużej mierze oddają właściwy kierunek koniecznych do podjęcia działań planistycznych. Ostateczna weryfikacja działań/zamierzeń planistycznych powinna stać się przedmiotem pogłębionej analizy na etapie opracowywania nowego studium gminy Lubiszyn¹⁶.

Ponadto, racjonalizacja polityki przestrzennej uwzględniać powinna także – w dostosowaniu do aktualnych potrzeb – stopniowy przegląd obowiązujących już obecnie planów miejscowych pod kątem zasadności przyjętych w nich rozwiązań planistycznych oraz

¹⁶ W nawiązaniu do art. 10 ust. 2 pkt. 8 i 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2017 poz. 1073 z późn. zm.), tj. wskazania obszarów, dla których sporządzenie planu miejscowego jest obowiązkowe oraz obszarów, dla których gmina zamierza sporządzić plan miejscowy.



– szczególnie w przypadku starszych planów – dostosowanie ich ustaleń do obecnych wymogów prawa.

Tym samym niniejsza ocena przede wszystkim zwraca uwagę na najważniejsze kierunki nieodzownych prac planistycznych, natomiast kolejność opracowywania nowych planów (w tym weryfikacji planów już istniejących) oraz termin ich wykonania determinowany będzie możliwościami finansowymi gminy, które jednak przy każdorazowym konstruowaniu perspektywy finansowej powinny w sposób szczególny uwzględniać potrzeby racjonalnej polityki przestrzennej.

Reasumując wskazania niniejszej oceny zasadne jest określenie najważniejszych konkluzji końcowych o charakterze globalnym. Oznacza to, iż poniższe refleksje należy czytać zawsze w kontekście – wcześniej omówionych – szczegółowych analiz odnoszących się do poszczególnych dokumentów planistycznych. Przeprowadzona analiza pozwoliła zatem sformułować następujące konkluzje końcowe:

- dostosowanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubiszyn do obecnych wymogów formalno-prawnych poprzez kompleksowe opracowanie nowego studium gminy,
- dokonanie weryfikacji obowiązujących, w tym szczególnie niezrealizowanych, planów miejscowych zwłaszcza w zakresie zasadności przyjętych w nich dyspozycji funkcjonalnych oraz dostosowania ich zawartości do nowych wymogów prawa (zwłaszcza plan miejscowy dotyczący siłowni wiatrowych), jak także zwiększenie udziału nowych planów miejscowych w polityce przestrzennej gminy w celu większej koordynacji tej polityki, przy uwzględnieniu nowych wymogów formalno-prawnych sporządzania studium, w tym w szczególności takich jak: bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę dokonywany w oparciu o analizy ekonomiczne, środowiskowe, społeczne, prognozy demograficzne oraz możliwości finansowe gminy,
- konieczność wprowadzenia wymaganego ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym rejestru wniosków o sporządzenie lub zmianę planu miejscowego, a ponadto (dodatkowo) – rejestru wniosków o zmianę studium,
- utworzenie ewidencji uchwał inicjujących przystąpienie do zmiany studium oraz do opracowania planów miejscowych, w tym uchwał niezakończonych procesem planistycznym,
- dążenie do zapewnienia zgodności wydawanych decyzji lokalizacyjnych, zwłaszcza decyzji o warunkach zabudowy, z polityką przestrzenną określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, pomimo braku wymogu ustawowego,
- zalecenie utworzenia elektronicznego rejestru decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz
- utworzenie ewidencji wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę w ścisłym powiązaniu z wydanymi decyzjami o warunkach zabudowy i zagospodarowania



terenu lub też planami miejscowymi w celu umożliwienia zbadania faktycznie zachodzących (dokonywanych) zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy.

SPIS RYCIN I TABEL

Spis rycin:

- Ryc. 1. System planowania przestrzennego w Polsce szerszym ujęciu polityki rozwoju (stan na rok 2017)
- Ryc. 2. Gmina Lubiszyn – lokalizacja na tle województwa lubuskiego oraz podział na obręby
- Ryc. 3. Dynamika sporządzania planów miejscowych w gminie Lubiszyn
- Ryc. 4. Lokalizacja miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Lubiszyn (sierpień 2017 r.)
- Ryc. 5. Struktura funkcjonalna decyzji o warunkach zabudowy wydanych przez gminę Lubiszyn w okresie od 1.01.2011 r. do 31.08.2017 r.
- Ryc. 6. Decyzje o warunkach zabudowy wydane przez gminę Lubiszyn w okresie od 1.01.2011 r. do 31.08.2017 r. w podziale na obręby
- Ryc. 7. Struktura funkcjonalna decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydanych przez gminę Lubiszyn w okresie od 1.01.2011 r. do 31.08.2017 r.
- Ryc. 8. Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydane przez gminę Lubiszyn w okresie od 1.01.2011 r. do 31.08.2017 r. w podziale na obręby

Spis tabel:

- Tab. 1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubiszyn w świetle przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
- Tab. 2. Zestawienie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w gminie Lubiszyn (sierpień 2017 r.)
- Tab. 3. Zestawienie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wydanych przez gminę Lubiszyn w okresie od 1.01.2011 r. do 31.08.2017 r.
- Tab. 4. Struktura decyzji o warunkach zabudowy wydanych przez gminę Lubiszyn w okresie od 1.01.2011 r. do 31.08.2017 r. wg podziału funkcjonalnego
- Tab. 5. Struktura decyzji o warunkach zabudowy wydanych przez gminę Lubiszyn w okresie od 1.01.2011 r. do 31.08.2017 r. wg podziału terytorialnego
- Tab. 6. Struktura decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydanych przez gminę Lubiszyn w okresie od 1.01.2011 r. do 31.08.2017 r. wg podziału funkcjonalnego
- Tab. 7. Struktura decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydanych przez gminę Lubiszyn w okresie od 1.01.2011 r. do 31.08.2017 r. wg podziału terytorialnego