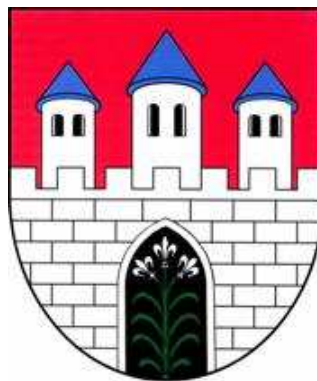


Załącznik nr 1  
do Uchwały nr ..... / ..... / 2014  
Rady Miejskiej w Strzelcach Krajeńskich  
z dnia ..... 2014 r.

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



Pracownia Architektoniczno-Urbanistyczna  
„ARCHITEC” Zofia Cytryna

Autorzy opracowania:  
mgr inż. arch. Zofia Cytryna  
(upr. nr 1679, czł. ZOIU nr 288)  
mgr inż. Maria Ziemiańska

Strzelce Krajeńskie, październik 2014

<b>I. WPROWADZENIE .....</b>	<b>3</b>
1.1. CEL REALIZACJI OCENY AKTUALNOŚCI STUDIUM I PLANÓW MIEJSCOWYCH .....	3
1.2. PODSTAWA PRAWNA.....	4
1.3. OKRES JAKI OBEJMUJE SPRAWOZDANIE I ŹRÓDŁA DANYCH .....	5
<b>II. OCENA AKTUALNOŚCI MIEJSCOWYCH PLANÓW .....</b>	<b>6</b>
2.1. SYTUACJA FORMALNO-PRAWNA .....	6
2.2. SKALA PLANÓW MIEJSCOWYCH .....	9
2.3. AKTUALNOŚĆ ZAKRESU PLANÓW .....	9
2.4. ZGODNOŚĆ PLANÓW Z PRZEPISAMI PRAWA.....	14
<b>III. OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM .....</b>	<b>18</b>
3.1. SYTUACJA FORMALNO-PRAWNA .....	18
3.2. ZGODNOŚĆ STUDIUM Z WYMOGAMI PRZEPISÓW USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM (W SZCZEGÓLNOŚCI Z ART. 10 UST. 1 I 2 DOTYCZĄCYCH ZAKRESU STUDIUM) .....	19
3.3. ZGODNOŚĆ STUDIUM Z INNYMI DOKUMENTAMI STRATEGICZNYMI I PLANISTYCZNYMI .....	23
3.3.1. Koncepcja przestrzennego zagospodarowania kraju.....	23
3.3.2. Strategia rozwoju województwa.....	24
3.3.3. Plan zagospodarowania przestrzennego województwa lubuskiego.....	25
3.4. ZGODNOŚĆ STUDIUM Z WYMOGAMI INNYCH PRZEPISÓW PRAWA.....	26
3.5. ANALIZA ZMIANY W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY .....	27
3.5.1. Rozmieszczenie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu ...	28
3.5.2. Analiza zgodności wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu z ustaleniami Studium .....	28
<b>IV. ANALIZA POSTĘPÓW W REALIZACJI PLANÓW MIEJSCOWYCH.....</b>	<b>34</b>
4.1. ANALIZA WNIOSKÓW W SPRAWIE SPORZĄDZENIA LUB ZMIANY STUDIUM I PLANÓW MIEJSCOWYCH .....	34
4.2. PODJĘTE PRZEZ RADĘ UCHWAŁY O PRZYSTĄPIENIU DO SPORZĄDZENIA MIEJSCOWYCH PLANÓW .....	34
4.3. ROZMIESZCZENIE OBSZARÓW, NA KTÓRYCH OBOWIĄZUJĄ MIEJSCOWE PLANY .....	38
4.4. ROZMIESZCZENIE OBSZARÓW, DLA KTÓRYCH GMINA PODJĘŁA UCHWAŁĘ O PRZYSTĄPIENIU DO SPORZĄDZENIA PLANU.....	39
<b>V. WNIOSKI I OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM I PLANÓW MIEJSCOWYCH .....</b>	<b>39</b>
5.1. WYTYCZNE DLA REALIZACJI PLANÓW I WNIOSKI DOTYCZĄCE AKTUALNOŚCI OBOWIĄZUJĄCYCH MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO .....	39
5.2. WYTYCZNE I WNIOSKI DOTYCZĄCE AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY STRZELCE KRAJEŃSKIE.....	40
5.3. WNIOSKI DOTYCZĄCE POSTĘPÓW W REALIZACJI PLANÓW MIEJSCOWYCH.....	42
5.4. WIELOLETNI PROGRAM SPORZĄDZANIA PLANÓW MIEJSCOWYCH .....	42

## I. WPROWADZENIE

### 1.1. Cel realizacji oceny aktualności studium i planów miejscowych

Działania organów gminy, określone w art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.) dotyczą dwóch rodzajów dokumentów:

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
- miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Organy gminy mogą realizować wizje gminy poprzez ww. dokumenty.

Miejscowe plany są prawem miejscowym, jednocześnie odzwierciedleniem Studium, bowiem rada gminy zobowiązana jest do zachowania zgodności miejscowych planów ze studium, który jest jedynym dokumentem koordynującym dyspozycje przestrzenne.

*„art. 4. ust. 1. Ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.”*

Miejscowy plan stanowi o ograniczeniach, obowiązkach i możliwościach zagospodarowania terenów - *„art. 6. ust. 1. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości.”*

*„art. 9. ust. 1. W celu określenia polityki przestrzennej gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego, rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, zwanego dalej „studium”.”*

Studium nie jest prawem miejscowym, jest dokumentem o charakterze strategicznym, z którego inwestorzy i mieszkańcy mogą czerpać wiedzę w zakresie ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych oraz pozyskać informację o rozmieszczeniu inwestycji celu publicznego i rozdysponowaniu przestrzeni gminy. Studium to dokument koordynujący: działania rządowe (ponadregionalne), działania samorządowe (na szczeblu regionalnym) i działania lokalne (na granicy z innymi jednostkami samorządowymi) i jednocześnie określający przestrzennie realizację przyjętej przez gminę strategii. Studium to również źródło informacji dla orzekania o wartości nieruchomości położonych na terenie gminy.

Nieaktualność studium wiąże się głównie:

- ze zmianą przepisów odrębnych oraz prawa miejscowego (rozporządzeń wojewody, uchwał sejmiku wojewódzkiego),

- z zagospodarowywaniem terenów na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego na terenach zamkniętych i innych decyzji wydawanych w oparciu o tzw. „spec” ustawy, które nie muszą być zgodne z ustaleniami studium (a nawet z miejscowym planem w niektórych przypadkach),
- ze zmianą uwarunkowań, które były podstawą do ustalenia polityki przestrzennej gminy (zmiana rozkładu ograniczeń prawnych),
- zmianą polityki gminy - powstaniem nowych potrzeb i aspiracji.

Dokumenty niezgodne ze stanem faktycznym, w tym z przepisami prawa powinny zostać poddane aktualizacji.

**Monitorowanie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy i korekta wytycznych dotyczących zagospodarowania przestrzeni, chociaż raz na kadencję rady, jest warunkiem utrzymania ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju.**

## 1.2. Podstawa prawna

Zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.) obowiązek oceny aktualności studium i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego spoczywa na Radzie Gminy co najmniej raz w czasie kadencji Rady.

Ocena poprzedzana jest analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, do wykonania której zobowiązany jest organ wykonawczy gminy.

Analiza uwzględnia:

- zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym gminy,
- postęp w opracowywaniu planów miejscowych,
- wydane przez burmistrza lub inne organy decyzje z zakresu planowania przestrzennego w kontekście ustaleń studium,
- wnioski w sprawie sporządzenia lub zmiany planów miejscowych,
- zgodność Studium z wymogami przepisów art. 10 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dotyczących zakresu studium,
- zgodność miejscowych planów z wymogami przepisów art. 15 oraz art. 16 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dotyczących zakresu miejscowego planu oraz wymogu realizacji planów na mapach o określonym standardzie.

Na podstawie wyżej wymienionych badań opracowuje się projekt „Wieloletniego programu sporządzania planów miejscowych”.

Wyniki analiz i projekt „Wieloletniego programu sporządzania planów miejscowych” przedkłada się, zgodnie z art. 32 ust 2 ww. ustawy, Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej celem zaopiniowania, a

następnie Radzie Miejskiej w celu dokonania oceny aktualności studium i planów miejscowych.

### **1.3. Okres jaki obejmuje sprawozdanie i źródła danych**

Jest to pierwsza analiza zagospodarowania przestrzennego w bieżącej kadencji Rady Miejskiej w Strzelcach Krajeńskich i obejmuje okres od 1999 r. (data przyjęcia Studium) do 30 września 2014 r. W zakresie decyzji o WZiZT analizą objęto okres od stycznia 2009 r. do grudnia 2013 r.

Przy badaniu zakresów miejscowych planów i Studium uwzględniono wszystkie akty prawa zmieniające ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ogłoszone do 10 sierpnia 2014 r.

Podstawowe dane źródłowe:

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Strzelce Krajeńskie przyjętym uchwałą Nr XIII/110/99 Rady Miejskiej w Strzelcach Krajeńskich z dnia 22 grudnia 1999 roku w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Strzelce Krajeńskie, zmienioną uchwałą:
  - Nr XVII/103/07 Rady Miejskiej w Strzelcach Krajeńskich z dnia 28 listopada 2007 roku oraz
  - Nr XLVII/338/2009 Rady Miejskiej w Strzelcach Krajeńskich z dnia 27 listopada 2009 roku w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Strzelce Krajeńskie,
- Uchwały obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
- rejestr planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego
- rejestr uchwał w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
- rejestr wniosków o ich sporządzenie lub zmianę planów i Studium,
- rejestr wydanych decyzji o warunkach zabudowy lata 2010-2013
- rejestr wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu powiatowym i gminnym lata 2010-2013
- rejestr wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym i wojewódzkim lata 2010-2013
- Dzienniki Urzędowe Województwa Lubuskiego
- Dzienniki Ustaw
- Strony internetowe i BIP Urzędu Miejskiego w Strzelcach Krajeńskich
- Strony internetowe i BIP Urzędu Marszałkowskiego w Zielonej Górze
- Dane ze strony internetowej GUS
- „Raport o stanie i uwarunkowaniach prac planistycznych w gminach na koniec 2008 r.” opracowany w Instytucie Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania PAN dla Departamentu

Gospodarki Przestrzennej na zlecenie Ministra Infrastruktury przez zespół pod kierownictwem doc. dr hab. Przemysława Śleszyńskiego.

- "Analiza stanu i uwarunkowań prac planistycznych w gminach na koniec 2009 r. " i "Analiza stanu i uwarunkowań prac planistycznych w gminach w 2012 roku" opracowane w Instytucie Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania PAN dla Departamentu Gospodarki Przestrzennej na zlecenie Ministra Infrastruktury przez zespół pod kierownictwem doc. dr hab. Przemysława Śleszyńskiego odpowiednio, w czerwcu 2011 i styczniu 2014

## II. OCENA AKTUALNOŚCI MIEJSCOWYCH PLANÓW

### 2.1. Sytuacja formalno-prawna

W granicach gminy Strzelce Krajeńskie obowiązuje 19 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- 1) Uchwała Nr **XXIV/204/2001** Rady Miejskiej w Strzelcach Krajeńskich z dnia 27 czerwca 2001 roku – w obrębie Strzelce Krajeńskie rejon ul. Orzechowej (Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 64 poz. 515 z 27.08.2001 r.)
- 2) Uchwała Nr **XXIV/205/2001** Rady Miejskiej w Strzelcach Krajeńskich z dnia 27 czerwca 2001 roku - w obrębie Licheń (część dz. nr 1/122, 112/1) (Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 64 poz. 516 z 27.08.2001 r.) – **w części uchylona**
- 3) Uchwała Nr **XXIV/206/2001** Rady Miejskiej w Strzelcach Krajeńskich z dnia 27 czerwca 2001 roku - w obrębie Długie (dz. 6/27) i obrębie Sławno (dz. nr 249) - (Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 64 poz. 517 z 27.08.2001 r.) – **w części uchylona**
- 4) Uchwała Nr **XVII/110/2004** Rady Miejskiej w Strzelcach Krajeńskich z dnia 26 maja 2004 roku – w obrębie Strzelce Krajeńskie rejon Al. Wolności (dz. nr 445/68-445/72, 45/74-445/76, 445/78-445/81, 458/9-458/11) , teren dz. nr 445/65, 445/61, 457/19, teren w rejonie ul. Wojska Polskiego (dz. nr 268/5-268/9), teren w rejonie ul. Katedralnej (dz. nr 825/1, 825/3), teren w rejonie ul. Orzechowej (dz. nr 373/15), teren dz. nr 834/1-834/6, 348/8-348/21- (Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 57 poz. 1011 z 06.08.2004 r.) – **w części uchylona**
- 5) Uchwała Nr **XVII/111/2004** Rady Miejskiej w Strzelcach Krajeńskich z dnia 26 maja 2004 roku - w obrębie Długie teren dz. nr 298/1-298/8, dz. nr 5/103, dz. nr 16/303,16/306,16/307,16/312,16/314,16/315 i dz. nr 3/25,3/14,3/15 - (Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 57 poz. 1012 z 06.08.2004 r.)
- 6) Uchwała Nr **XVII/112/2004** Rady Miejskiej w Strzelcach Krajeńskich z dnia 26 maja 2004 roku - w obrębie Danków (dz. nr 221/1-221/4, 221/6-221/8, 221/12, 221/13, 221/14) - (Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 57 poz. 1013 z 06.08.2004 r.)

- 7) Uchwała Nr **XVII/113/2004** Rady Miejskiej w Strzelcach Krajeńskich z dnia 26 maja 2004 roku - w obrębie Danków (dz. nr 88/3) - (Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 57 poz. 1014 z 06.08.2004 r.)
- 8) Uchwała Nr **XXVIII/195/08** Rady Miejskiej w Strzelcach Krajeńskich z dnia 30 lipca 2008 roku – park siłowni wiatrowych – część obrębów: Bobrówko, Bronowice, Lipie Góry, Lubicz, Sokólsko - (Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 91 poz. 1383 z 10.09.2008 r.)
- 9) Uchwała Nr **XLII/288/2009** Rady Miejskiej w Strzelcach Krajeńskich z dnia 30 czerwca 2009 roku – w obrębie Strzelce Krajeńskie rejon ul. Przemysłowej, ul. Jedności Robotniczej (dz. nr 615/5, 615/6, 615/7, 615/8, 615/11, 615/14-615/18, 617/53), teren dz. nr 504/45-504/51, 504/64, teren dz. nr dz. nr 504/52-504/58, teren dz. nr 617/67 - (Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 83, poz. 1122 z 29.07.2009 r.)
- 10) Uchwała Nr **LI/368/10** Rady Miejskiej w Strzelcach Krajeńskich z dnia 25 marca 2010 roku - w obrębie Strzelce Krajeńskie (dz. nr 445/57, 445/90, 445/108, 445/94, 445/95-105, 445/42-52) - (Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 33, poz. 515 z 26.04.2010 r.)
- 11) Uchwała Nr **LIII/390/10** Rady Miejskiej w Strzelcach Krajeńskich z dnia 27 maja 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Brygady Saperów i ul. Cichej w Strzelcach Krajeńskich - (Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 63, poz. 882 z 02.07.2010 r.)
- 12) Uchwała Nr **LIII/391/10** Rady Miejskiej w Strzelcach Krajeńskich z dnia 27 maja 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Licheń, gmina Strzelce Krajeńskie - (Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 61, poz. 855 z 29.06.2010 r.)
- 13) Uchwała Nr **LIX/424/10** Rady Miejskiej w Strzelcach Krajeńskich z dnia 5 listopada 2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uporządkowania gospodarki ściekowej i przebiegu drogi dojazdowej dla potrzeb ośrodka wypoczynkowego położonego nad jeziorem Lipie w gminie Dobiegniew - (Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 2, poz. 76 z 12.01.2011 r.)
- 14) Uchwała Nr **III/12/10** Rady Miejskiej w Strzelcach Krajeńskich z dnia 28 grudnia 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Słonecznej i Grodzkiej w Strzelcach Krajeńskich - (Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 10, poz. 281 z 27.01.2011 r.)
- 15) Uchwała Nr **IV/23/11** Rady Miejskiej w Strzelcach Krajeńskich z dnia 26 stycznia 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Adama Asnyka i ul. Zbigniewa Herberta w miejscowości Strzelce Krajeńskie - (Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 43, poz. 831 z 08.04.2011 r.)
- 16) Uchwała Nr **V/37/11** Rady Miejskiej w Strzelcach Krajeńskich z dnia 23 lutego 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Drzymały, ul.

Wyzwolenia i ul. Okrężnej w miejscowości Strzelce Krajeńskie - (Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 35, poz. 711 z 21.03.2011 r.)

- 17) Uchwała Nr **V/38/11** Rady Miejskiej w Strzelcach Krajeńskich z dnia 23 lutego 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Ks. St. Wyszyńskiego, ul. Ks. Jerzego Popiełuszki i ul. PCK w miejscowości Strzelce Krajeńskie - (Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 35, poz. 712 z 21.03.2011 r.)
- 18) Uchwała Nr **XII/94/11** Rady Miejskiej w Strzelcach Krajeńskich z dnia 8 lipca 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Park Siłowni Wiatrowych „Strzelce Krajeńskie II” w gminie Strzelce Krajeńskie - (Dz. Urz. Woj. Lub. z 2012 r, poz. 1645 z 01.08.2011 r.)
- 19) Uchwała Nr **XXX/229/12** Rady Miejskiej w Strzelcach Krajeńskich z dnia 27 września 2012 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy drodze krajowej nr 22 w miejscowości Długie - (Dz. Urz. Woj. Lub. z 2012 r. poz. 2069 z 08.11.2012 r.)

3 uchwały w części utraciły moc:

- 1) Uchwała Nr **XXIV/205/2001** Rady Miejskiej w Strzelcach Krajeńskich z dnia 27 czerwca 2001 roku - w obrębie Licheń (część dz. nr 1/122, 112/1) (Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 64 poz. 516 z 27.08.2001 r.) – w części (teren w rejonie ul. Poznańskiej) uchylona uchwałą Nr **LIII/391/10** z 27 maja 2010 r.
- 2) Uchwała Nr **XXIV/206/2001** Rady Miejskiej w Strzelcach Krajeńskich z dnia 27 czerwca 2001 roku - w obrębie Długie (dz. 6/27) i obrębie Sławno (dz. nr 249) - (Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 64 poz. 517 z 27.08.2001 r.) – w części (teren dz. 3/25 w obrębie Długie) uchylona uchwałą Nr **XVII/111/2004** z 26 maja 2004 r.
- 3) Uchwała Nr **XVII/110/2004** Rady Miejskiej w Strzelcach Krajeńskich z dnia 26 maja 2004 roku – w obrębie Strzelce Krajeńskie rejon Al. Wolności (dz. nr 445/68-445/72, 45/74-445/76, 445/78-445/81, 458/9-458/11) , teren dz. nr 445/65, 445/61, 457/19, teren w rejonie ul. Wojska Polskiego (dz. nr 268/5-268/9), teren w rejonie ul. Katedralnej (dz. nr 825/1, 825/3), teren w rejonie ul. Orzechowej (dz. nr 373/15), teren dz. nr 834/1- 834/6, 348/8-348/21 - (Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 57 poz. 1011 z 06.08.2004 r.) – w części (teren w rejonie ul. Przemysłowej i ul. Jedności Robotniczej) uchylona uchwałą Nr **XLII/288/09** z 30 czerwca 2009 r., w części (teren w rejonie ul. Brygady Saperów i ul. Cichej) uchylona uchwałą Nr **LIII/390/10** z 27 maja 2010 r.

Rozmieszczenie planów miejscowych na terenie gminy przedstawia załącznik nr 1.

3 plany (uchwalone w 2001 r.) sporządzone zostały na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 ze zm.), która utraciła moc 12.07.2003 r., (nowa



ustawa utrzymała w mocy (zgodnie z art. 87 ust. 1) plany uchwalone po 1 stycznia 1995 r.)

Pozostałych 15 planów uchwalonych zostało na podstawie „nowej” ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.)– aktualnie obowiązującej, (zwanej często w niniejszym opracowaniu "nową ustawą" lub "UPIZP"

## 2.2. Skala planów miejscowych

Skalę planów miejscowych określa art. 16 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

**„art. 16. ust. 1.** Plan miejscowy sporządza się w skali 1:1000, z wykorzystaniem urzędowych kopii map zasadniczych albo w przypadku ich braku map katastralnych, gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się stosowanie map w skali 1:500 lub 1:2000, a w przypadkach planów miejscowych, które sporządza się wyłącznie w celu przeznaczenia gruntów do zalesienia lub wprowadzenia zakazu zabudowy, dopuszcza się stosowanie map w skali 1:5000.”

Większość planów sporządzona została na kopiach map zasadniczych w skali 1: 1000.

Wyjątkowo skalę 1:2000 zastosowano w planie uchwalonym:

- 1) uchwałą Nr **XXVIII/195/08** Rady Miejskiej w Strzelcach Krajeńskich z dnia 30 lipca 2008 roku – park siłowni wiatrowych – skala uzasadniona ze względu na wielkość planu (Wojewoda stwierdził zgodność z prawem),
- 2) uchwałą Nr **XII/94/11** Rady Miejskiej w Strzelcach Krajeńskich z dnia 8 lipca 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Park Siłowni Wiatrowych „Strzelce Krajeńskie II” w gminie Strzelce Krajeńskie.

W dwóch planach z roku 2001 (uchwalanych na podstawie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym) zastosowano skalę 1:500:

- 1) Uchwała Nr **XXIV/205/2001** Rady Miejskiej w Strzelcach Krajeńskich z dnia 27 czerwca 2001 roku - w obrębie Licheń (część dz. nr 1/122, 112/1) (Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 64 poz. 516 z 27.08.2001 r.)
- 2) Uchwała Nr **XXIV/206/2001** Rady Miejskiej w Strzelcach Krajeńskich z dnia 27 czerwca 2001 roku - w obrębie Długie (dz. 6/27) i obrębie Sławno (dz. nr 249) - (Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 64 poz. 517 z 27.08.2001 r.).

Ponieważ są to wielkości dopuszczone można stwierdzić, że wszystkie obowiązujące miejscowe plany spełniają warunki określone w ww. artykule

## 2.3. Aktualność zakresu planów

W ocenie aktualności uwzględnia się przede wszystkim poniżej przytoczone przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

**„art. 15 ust. 1** *Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z*

zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem.”

„**art. 15 ust. 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 kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków 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 zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;**<sup>1</sup>
- 7) **granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;**<sup>2</sup>
- 8) szczegółowe 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.”

„**art. 15 ust. 3.** W planie miejscowym określa się w zależności od potrzeb:

- 1) granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;

---

1 Przepis zmieniony: ustawą z 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. Nr 130, poz. 871), ustawą z 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. Nr 130, poz. 871) oraz ustawą z dnia 23 października 2013 r. o zmianie ustawy - Prawo o ruchu drogowym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2013, 1446);

2 Przepis zmieniony: ustawą z dnia 5 stycznia 2011 r. o zmianie ustawy - Prawo wodne oraz niektórych innych ustaw (Dz.U.2011.32.159),

- 2) granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 3) granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 3a) granice terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a, oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie,<sup>3</sup> zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;<sup>4</sup>**
- 4) granice terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8;
- 4a) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;<sup>5</sup>**
- 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;<sup>6</sup>**
- 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;<sup>7</sup>- W GMINIE WYSTĘPUJĄ TERENY ZAMKNIĘTE USTANOWIONE PRZEZ MINISTRA INFRASTRUKTURY (tereny kolejowe, przy czym wobec tego że kolej w gminie została zlikwidowana w gminie nie będzie żadnych terenów zamkniętych),**
- 8) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych**

3 Przepis wprowadzony ustawą z dnia 6 sierpnia 2010 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. (Dz.U. 2010, 1043)

4 Przepis dodany ustawą z 6 sierpnia 2010 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 155, poz. 1043) – wszedł w życie 25.09.2010

5 Przepis dodany ustawą z 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. Nr 130, poz. 871) – wchodzi w życie 21.10.2010

6 Przepis dodany ustawą z 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. Nr 130, poz. 871) – wchodzi w życie 21.10.2010.

7 Jw., przy czym dodano, że przepisów tych nie stosuje się do terenów zamkniętych ustalanych przez ministra właściwego do spraw transportu.

**nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;**<sup>8</sup>

**9) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;**<sup>9</sup>

**10) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.”**<sup>10</sup>

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zmienia zakres miejscowych planów w stosunku do ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym. Według ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym zadaniem planu było określenie w przestrzeni występowania elementów tj. „ustalić granice”, „ustalić tereny”. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nakłada obowiązek określania przede wszystkim „wymagań” i „zasad”. „Granice terenów” w zakresie inwestycji celu publicznego i terenów zamkniętych przywraca zmiana ustawy (Dz. U.2010.130.871, która weszła w życie 21.10.2010) oraz kolejna zmiana (Dz. U.2010.155.1043, która weszła w życie 25.09.2010) **(„granice terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW”)**.

Zakres określony w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym w znacznym stopniu pokrywa się z zakresem określonym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadziła tylko kilka elementów, których nie uwzględniła ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym m.in. „scalanie i podziały gruntów”, „przestrzeń publiczna”, „dobra kultury współczesnej”, „tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych”, „tereny zamknięte”, jednocześnie pominęła inne elementy, które uwzględniła uchylana ustawa: „obszary zorganizowanej działalności”, „obszary zdegradowane”, „tereny, na których przewiduje się stosowanie systemów indywidualnych lub grupowych oczyszczenia ścieków bądź zbiorników bezodpływowych”.

Zmienił się nieco standard i szczegółowość ustaleń, określony rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. Nr 164, poz. 1587), który również wprowadza do rysunku miejscowego planu, wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy z oznaczeniem

---

<sup>8</sup> Przepis dodany ustawą z 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. Nr 130, poz. 871) – wchodzi w życie 21.10.2010.

<sup>9</sup> Jw.

<sup>10</sup> Jw.

obszaru objętego projektem planu oraz określeniem skali rysunku w formie liczbowej i liniowej.

Wszystkie obowiązujące plany w gminie Strzelce Krajeńskie posiadają skalę liniową. Większość planów (z wyjątkiem planów uchwalonych w roku 2001) posiada również wyrys ze Studium.

Brakuje w planach uchwalonych w roku 2001, jedynie niektórych elementów określonych w art. 15 ust. 2 (obowiązkowych) – dotyczy to w szczególności zagadnień:

- minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
- minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych (ale jeżeli występowała potrzeba, sposób podziału określano na rysunku).

W niewielu planach obowiązujących (na podstawie starej i nowej ustawy) określono wskazania, których obowiązek stosowania nałożono poprzez zmianę nowej ustawy (Dz. U.2010.130.871), która weszła w życie 21.10.2010 r. tj.:

- sposób realizacji miejsc do parkowania, oraz minimalnej liczby miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- kolorystykę obiektów budowlanych,
- zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane.

Do tej pory traktowano takie ustalenia jako zbyt daleko idącą ingerencję niezgodną z prawem - w szczególności określanie materiałów budowlanych – wprowadzenie takich ustaleń może pozwoli ujednoczyć przestrzenie publiczne, z którymi sąsiaduje wielu indywidualnych użytkowników, chociaż miejscowy plan nie powinien być używany do regulacji wyglądu ogrodzeń lub tablic ogłoszeniowych.

Obowiązek ustalania szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nałożony nową ustawą nie jest używany ze względu na skomplikowane procedury przeprowadzenia takiego procesu, nie został ustanowiony w żadnym planie – ustalane były wyłącznie zasady podziału na działki (wyłącznie w uchwale nr XXVIII/195/08 z 30 lipca 2008 r. wprowadzono „dopuszczenie scaleń”, które nie wywołało obowiązku scaleń). Podobnie nie wyznaczono granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych (i terenów służących organizacji imprez masowych), aczkolwiek są to ustalenia, dla których ustawodawca pozostawił dowolność.

W zakresie terenów zamkniętych - w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w §4 ust. 3 ustalono, że dla terenów zamkniętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

ustala się tylko granice tych terenów oraz granice ich stref ochronnych oraz że w strefach ochronnych ustala się ograniczenia w zagospodarowaniu i korzystaniu z terenów, w tym zakaz zabudowy. Po 21.10.2010 w związku ze zmianą ustawy (Dz.U.2010.130.871) z obowiązku ww. wyłączono tereny ustalane jako zamknięte przez ministra właściwego do spraw transportu (od 2007 - Minister Infrastruktury) – na terenie gm. Strzelce Krajeńskie - zgodnie z rejestrem Powiatowego Geodety - Minister Infrastruktury 17 grudnia 2009 wydał decyzję o zamknięciu terenów na których zlokalizowana jest infrastruktura kolejowa - żaden obowiązujący w granicach gminy Strzelce Krajeńskie plan nie obejmuje terenów zamkniętych. Ponadto zlikwidowano drogę szynową, wobec tego należy się spodziewać zmian w tym zakresie - likwidacji w ogóle w gminie terenów zamkniętych.

W zakresie terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych - na terenie gm. Strzelce Krajeńskie nie ma zarejestrowanych terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych (wg badań prowadzonych przez Państwowy Instytut Geologiczny w ramach projektu SOPO - System Osłony Przeciwosuwiskowej na terenie gminy występuje wiele terenów predysponowanych do występowania i rozwoju ruchów masowych – żaden jednak plan miejscowy nie obejmuje terenów predysponowanych do występowania i rozwoju ruchów masowych.

W zakresie miejscowych planów dotyczących urządzeń wytwarzających energię, w gminie Strzelce Krajeńskie obowiązują dwa miejscowe plany, w których przewidziano „parki siłowni wiatrowych”- uchwały Rady Miejskiej w Strzelcach Krajeńskich:

- Nr XXXVIII/195/08 z 30 lipca 2008 r.,
- Nr XII/94/11 z dnia 8 lipca 2011 r.

nie określono w nich dosłownie *granic terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz strefy ochronnej, cel jednak ustawowy został zrealizowany poprzez instrumenty wówczas dostępne tj. linie rozgraniczenia terenów o różnych funkcjach. Ponadto zmiana ustawy (Dz.U.2010.155.1043), wprost mówi, że plany uchwalone przed wejściem w życie przedmiotowej zmiany ustawy, zachowują moc – należy więc orzec o aktualności tych planów.*

Niewielkie braki w zakresach miejscowych planów nie mają znaczącego wpływu na merytoryczny kształt rozstrzygnięć i dlatego nie powinny być wyłączną podstawą do orzeczenia nieaktualności planów, zatem uznaje się aktualność obowiązujących planów miejscowych.

## **2.4. Zgodność planów z przepisami prawa**

Wszystkie ww. obowiązujące w gminie plany uzyskały potwierdzenie zgodności z prawem Wojewody. Na jeden z planów został zaskarżony do sądu (dotyczy uchwały Nr XXXVIII/195/08 z 30 lipca 2008 r.).

Brak aktualności planów może więc wynikać ze zmian przepisów powszechnie obowiązujących, które się zmieniły lub weszły w życie w okresie od uchwalenia planu do dnia bieżącego.

Wszystkie plany znajdują się poza nowo-utworzonymi rezerwatami przyrody.

W planach uchwalonych w obszarze Natura 2000 – uchwalonych przed 2010 r. brak adnotacji o fakcie obowiązywania przepisów dotyczących przedmiotowej ochrony, wymagają zweryfikowania po sporządzeniu/ zgodnie z „Planem zadań ochronnych”.

Plany uchwalone w obszarze Natura 2000 bez stosownych ustaleń w tym zakresie - OSO „Puszcza Barlinecka” PLB80001, (w 2013 r. przyjęto Plan zadań ochronnych dla Puszczy Barlineckiej - PLB80001) oraz SOO "Ostoja Barlinecka - PLH080071

- 1) Uchwała Nr **XVII/112/2004** Rady Miejskiej w Strzelcach Krajeńskich z dnia 26 maja 2004 roku - w obrębie Danków - (Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 57 poz. 1013 z 06.08.2004 r.),
- 2) Uchwała Nr **XVII/113/2004** Rady Miejskiej w Strzelcach Krajeńskich z dnia 26 maja 2004 roku - w obrębie Danków (dz. nr 88/3) - (Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 57 poz. 1014 z 06.08.2004 r.).

Plany uchwalone w obszarze Natura 2000 - „Lasy Puszczy nad Drawą” kod obszaru PLB320016 bez stosownych ustaleń w tym zakresie:

- 1) Uchwała Nr **XXIV/206/2001** Rady Miejskiej w Strzelcach Krajeńskich z dnia 27 czerwca 2001 roku - w obrębie Długie (dz. 6/27) i obrębie Sławno (dz. nr 249) - (Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 64 poz. 517 z 27.08.2001 r.),
- 2) Uchwała Nr **XVII/111/2004** Rady Miejskiej w Strzelcach Krajeńskich z dnia 26 maja 2004 roku - w obrębie Długie - (Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 57 poz. 1012 z 06.08.2004 r.),
- 3) Uchwała Nr **LIX/424/10** Rady Miejskiej w Strzelcach Krajeńskich z dnia 5 listopada 2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uporządkowania gospodarki ściekowej i przebiegu drogi dojazdowej dla potrzeb ośrodka wypoczynkowego położonego nad jeziorem Lipie w gminie Dobiegniew - (Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 2, poz. 76 z 12.01.2011 r.)

Plany uchwalone w obszarze Natura 2000 - „Uroczyska Puszczy Drawskiej” kod obszaru PLH320046 bez stosownych ustaleń w tym zakresie:

- 1) Uchwała Nr **LIX/424/10** Rady Miejskiej w Strzelcach Krajeńskich z dnia 5 listopada 2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uporządkowania gospodarki ściekowej i przebiegu drogi dojazdowej dla potrzeb ośrodka wypoczynkowego położonego nad jeziorem Lipie w gminie Dobiegniew - (Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 2, poz. 76 z 12.01.2011 r.).

Plany uchwalone w Obszarze Chronionego Krajobrazu „1-Puszcza Drawska” bez stosownych ustaleń w tym zakresie:

- 1) Uchwała Nr **XXIV/206/2001** Rady Miejskiej w Strzelcach Krajeńskich z dnia 27 czerwca 2001 roku - w obrębie Długie (dz. 6/27) i obrębie Sławno (dz. nr 249) - (Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 64 poz. 517 z 27.08.2001 r.)

Plany niezgodne z rozporządzeniem Nr 15 Wojewody Lubuskiego z dnia 28 lutego 2006 r. w sprawie Barlinecko-Gorzowskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Wojewody Lubuskiego Nr 14, poz. 339), - położone w otulinie Barlinecko-Gorzowskiego Parku Krajobrazowego

- 1) Uchwała Nr **XVII/112/2004** Rady Miejskiej w Strzelcach Krajeńskich z dnia 26 maja 2004 roku - w obrębie Danków (dz. nr 221/1-221/4, 221/6-221/8, 221/12, 221/13, 221/14) - (Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 57 poz. 1013 z 06.08.2004 r.)
- 2) Uchwała Nr **XVII/113/2004** Rady Miejskiej w Strzelcach Krajeńskich z dnia 26 maja 2004 roku - w obrębie Danków (dz. nr 88/3) - (Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 57 poz. 1014 z 06.08.2004 r.)

Plany niezgodne z wymogami art. 46 ust. 1 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz.U. z 2010 nr 106 poz. 675) - **wymagające aktualizacji**:

- 1) Uchwała Nr **XVII/110/2004** Rady Miejskiej w Strzelcach Krajeńskich z dnia 26 maja 2004 roku – w obrębie Strzelce Krajeńskie rejon Al. Wolności, teren w rejonie ul. Wojska Polskiego, teren w rejonie ul. Katedralnej, teren w rejonie ul. Orzechowej, teren dz. nr 834/1-834/6, 348/8-348/21- (Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 57 poz. 1011 z 06.08.2004 r.) – w zakresie § 2 ust. 4 pkt 1 lit. a<sup>11</sup> oraz § 2 ust. 5 pkt 2<sup>12</sup> i pkt 4<sup>13</sup>,
- 2) Uchwała Nr **XVII/111/2004** Rady Miejskiej w Strzelcach Krajeńskich z dnia 26 maja 2004 roku - w obrębie Długie - (Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 57 poz. 1012 z 06.08.2004 r.) – w zakresie § 2 ust. 4 pkt 1 lit. b<sup>14</sup> oraz ust. 5 pkt 2<sup>15</sup>,
- 3) Uchwała Nr **XVII/112/2004** Rady Miejskiej w Strzelcach Krajeńskich z dnia 26 maja 2004 roku - w obrębie Danków - (Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 57

---

<sup>11</sup> Zakaz wprowadzania inwestycji , które mogą spowodować naruszenie walorów krajobrazowych.

<sup>12</sup> Ustala się całkowity zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

<sup>13</sup> Ustala się dla pozostałych terenów całkowity zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko, dla których raport oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko może być wymagany.

<sup>14</sup> Zakaz wprowadzania inwestycji, które mogą spowodować naruszenie walorów krajobrazowych.

<sup>15</sup> Ustala się całkowity zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, lub dla których raport może być wymagany.



- poz. 1013 z 06.08.2004 r.) – w zakresie § 2 ust. 4 pkt 1 lit a <sup>16</sup> oraz ust. 5 pkt 2<sup>17</sup>,
- 4) Uchwała Nr **XLII/288/2009** Rady Miejskiej w Strzelcach Krajeńskich z dnia 30 czerwca 2009 roku – w obrębie Strzelce Krajeńskie rejon ul. Przemysłowej, ul. Jedności Robotniczej - (Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 83, poz. 1122 z 29.07.2009 r.) - w zakresie § 4 ust. 1 pkt 3 lit c <sup>18</sup>,
  - 5) Uchwała Nr **LI/368/10** Rady Miejskiej w Strzelcach Krajeńskich z dnia 25 marca 2010 roku - w obrębie Strzelce Krajeńskie - (Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 33, poz. 515 z 26.04.2010 r.) - w zakresie § 6 ust. 9 <sup>19</sup>,
  - 6) Uchwała Nr **LIII/390/10** Rady Miejskiej w Strzelcach Krajeńskich z dnia 27 maja 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Brygady Saperów i ul. Cichej w Strzelcach Krajeńskich (Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 63, poz. 882 z 02.07.2010 r.)- w zakresie § 6 ust. 8 <sup>20</sup>,
  - 7) Uchwała Nr **LIII/391/10** Rady Miejskiej w Strzelcach Krajeńskich z dnia 27 maja 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Licheń, gmina Strzelce Krajeńskie - (Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 61, poz. 855 z 29.06.2010 r.) - w zakresie § 6 ust. 8 <sup>21</sup> i ust. 9 <sup>22</sup>

---

<sup>16</sup> Zakaz wprowadzania inwestycji, które mogą spowodować naruszenie walorów krajobrazowych.

<sup>17</sup> Ustala się całkowity zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, lub dla których raport może być wymagany.

<sup>18</sup> Zakazuje się montażu masztu bazowego telefonii cyfrowej.

<sup>19</sup> W granicach planu zakazuje się lokalizacji masztów sieci komórkowych i siłowni wiatrowych.

<sup>20</sup> W granicach planu zakazuje się lokalizacji masztów sieci komórkowych.

<sup>21</sup> Dopuszcza się lokalizację sieci teletechnicznych na całym obszarze planu za wyjątkiem terenu ZC.

<sup>22</sup> W granicach planu zakazuje się lokalizacji masztów sieci komórkowych i siłowni wiatrowych.

### III. OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM

#### 3.1. Sytuacja formalno-prawna

Studium określa politykę przestrzenną gminy, w tym lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego (art. 9 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Strzelce Krajeńskie Rada Miejska w Strzelcach Krajeńskich przyjęła uchwałą Nr XIII/110/99 z dnia 22 grudnia 1999 roku w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Strzelce Krajeńskie, zmienioną uchwałą:

- 1) Nr XVII/103/07 Rady Miejskiej w Strzelcach Krajeńskich z dnia 28 listopada 2007 roku w zakresie lokalizacji farm wiatrowych oraz
- 2) Nr XLVII/338/2009 Rady Miejskiej w Strzelcach Krajeńskich z dnia 27 listopada 2009 roku w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Strzelce Krajeńskie. Przedmiotem zmiany Studium była zmiana sposobu zagospodarowania terenów na funkcje: komunikacyjne (zmiany przebiegu obwodnicy miasta), mieszkaniowe, usługowe, produkcyjne i siłowni wiatrowych.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Krajeńskie zostało opracowane na podstawie ustawy z 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 1999 Nr 15 poz. 139 ze zm.)- która utraciła moc 12.07.2003 r.

Zmiany Studium opracowane zostały w oparciu o nową ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.)- aktualnie obowiązującą. Nowa ustawa utrzymała w mocy (zgodnie z art. 87 ust. 1) studia uchwalone po 1 stycznia 1995 r.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zostało utworzone na dwóch załącznikach 5 (obejmującego cały obszar gminy w skali 1: 25.000) i 4a (obejmujący obszar miasto Strzelce Krajeńskie, w skali 1: 10.000). Podstawowe dane przestrzenne zostały zamieszczone na załączniku nr 5 do Studium. Załączniki tworzone odręcznie różnią się zasięgiem funkcji, oznaczeniami w legendzie, a nawet kierunkiem rozwoju w poszczególnych obszarach.

**Od poprzedniej Oceny aktualności (w kadencji Rady 2006 – 2010) stan nie uległ zmianie następuje dalsza dezaktualizacja Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Strzelce Krajeńskie, przy czym Rada podjęła uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia zmiany Studium - uchwała Nr XXXVII/311/2013 z dnia 29 kwietnia 2013 r..**

**Zakończenie prac planistycznych i przyjęcie zmiany Studium planowane w roku 2014 – w obecnej kadencji Rady.**

### 3.2. Zgodność Studium z wymogami przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (w szczególności z art. 10 ust. 1 i 2 dotyczących zakresu studium)

Obie ustawy dotyczące zagospodarowania przestrzeni (z 7 lipca 1994 r. i z 27 marca 2003 r.) rozróżniały uwarunkowania, które w studium należało uwzględnić oraz kierunki, które należało określić.

Art. 10 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa jakie uwarunkowania należy uwzględnić „wynikające w szczególności z”:

- 1) dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu – uwzględniono w Studium – zakres pokrywa się z zakresem z ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony – uwzględniono w Studium;
- 3) stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wyszczególniono istotne elementy środowiska tj. leśną przestrzeń produkcyjną, wielkość i jakość zasobów wodnych, ponadto zakres pokrywa się z zakresem z ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym – w części uwzględniono w Studium (**nie analizowano np. stanu środowiska pod wzgl. emitowanego hałasu**)
- 4) stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej uwzględniono w Studium **z wyłączeniem dóbr kultury współczesnej** (wymóg ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym);
- 5) warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia – zakres pokrywa się z zakresem z ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym;;
- 6) zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia – **nie były rozważane - wymóg wprowadzony ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dot. ruchy masowe ziemi, powódzie, możliwości wystąpienia poważnych awarii, bezpieczeństwo przeciwpożarowe i związane z przewozem substancji niebezpiecznych);;**
- 7) potrzeb i możliwości rozwoju gminy – uwzględniono w Studium realizując strategię i analizując dane;
- 8) stanu prawnego gruntów – uwzględniono w Studium – zakres pokrywa się z zakresem z ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym;
- 9) występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych – uwzględniono w Studium – zakres pokrywa się z zakresem z ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, choć same obiekty i tereny ochronne zmieniły swoje zasięgi;

- 10) występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych – obowiązek wynika z ustawy z 19 lutego 2004 r. o zmianie ustawy Prawo ochrony środowiska oraz niektórych innych ustaw – zagadnienie **nie było uwzględnione w Studium**, z tym że w województwie lubuskim nie zarejestrowano terenów osuwiskowych („Rejestracja i inwentaryzacja naturalnych zagrożeń geologicznych na terenie całego kraju (ze szczególnym uwzględnieniem osuwisk oraz innych zjawisk geodynamicznych” - wykonana w latach 2003-2005 przez Akademię Górniczo-Hutniczą). W gminie Strzelce Krajeńskie występują tereny predysponowane do ruchów masowych ziemi;
- 11) występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla – zakres pokrywa się z zakresem z ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z wyłączeniem kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla - jako obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych;
- 12) występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych – nie występują w gminie;
- 13) stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami – uwzględniono w Studium;
- 14) zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych – uwzględniono w Studium – zakres pokrywa się z zakresem z ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym;
- 15) wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.<sup>23</sup> – wymóg ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - nie występują takie zagrożenia w gminie.

Zakres studium określa art. 10 ust. 2 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów - wskazano w Studium;
- 2) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy - wskazano w Studium;
- 3) obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk - wskazano w Studium, z wyjątkiem uzdrowisk - w gminie nie występują;
- 4) obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - wskazano w Studium, **z wyjątkiem wskazania dóbr kultury współczesnej (wymóg wprowadzony ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym);**

---

<sup>23</sup> przepis dodany ustawą z 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. Nr 149, poz. 996) – weszła w życie 16.08.2010.

- 5) kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - wskazano w Studium;
- 6) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym - wskazano w Studium (nastąpiły zmiany w zakresie definicji celu publicznego);
- 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 - w Studium wskazano inwestycje z podziałem na kategorie, również określono wnioski do planu województwa – na terenie gminy nie zlokalizowano zadań rządowych ani wojewódzkich, w Planie zagospodarowania województwa, który był wówczas w trakcie sporządzania, wskazano jedynie „propozycje zadań”;;
- 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 rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup>(9) oraz obszary przestrzeni publicznej - w Studium wskazano, za wyjątkiem obiektów handlowych i obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału, które nie przewidywano na terenie gminy, ze względu na liczne zmiany przepisów odrębnych w zakresie obszarów podlegających obowiązkowi sporządzenia planu należy uznać, że **Studium w tym zakresie jest nieaktualne**;
- 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 - **wymóg wprowadzony ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**, częściowo ujęty w Studium – zmiany przekształciły tereny podlegające obowiązkowemu sporządzeniu planu w obszary wskazane do sporządzenia planu wedle uznania Rady Gminy, ze względu na istotne zmiany ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych uznać należy, że **Studium w tym zakresie jest nieaktualne**;
- 10) kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej – wskazano w Studium;
- 11) obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych – nie występują na terenie gminy powódzie, natomiast osuwania się mas ziemnych w Studium **nie uwzględniono ze względu na to że wymóg wprowadzony został ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** – kilka lat po uchwaleniu Studium;
- 12) obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny – **nie wskazano w Studium (obowiązek wprowadzony ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)**;
- 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. Nr 41, poz. 412, z późn. zm.) – nie występują na terenie gminy;
- 14) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji– Studium częściowo spełnia wymóg wskazuje tereny i obszary do restrukturyzacji i rekultywacji (zbiorniki po eksploatacji złóż w Przyłęgu, Gardzku i Żabicku), nie określa obszarów do rehabilitacji lub rekultywacji;
  - 15) granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych– **nie wskazano w Studium - obowiązek wprowadzony ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;**
  - 16) obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie - obowiązek wprowadzony ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, **nie uwzględniono w Studium.**

Zgodnie ze zmianą ustawy (Dz.U.2010.155.1043), która weszła w życie 25.09.2010 r., 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 – wymogi te zostały zrealizowane zmianą Studium - nie wskazano jednak stref ochronnych (zmiana dokonana przed ustanowieniem ww. przepisu).

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Krajeńskie sporządzone zostało zgodnie z zarządzeniem Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 30 grudnia 1994 r. w sprawie rodzajów i wzorów dokumentów stosowanych w pracach planistycznych. (M.P. 1995 nr 3 poz. 40) uchylonym 01.07.2000 r.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie spełnia standardów aktualnych przepisów rozporządzenia 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).

„§ 5. 1. Projekt rysunku studium sporządza się na kopii mapy topograficznej, pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, lub na kopii wojskowej mapy topograficznej w skali od 1:5.000 do 1:25.000.”

Studium Strzelec Krajeńskich wykonano na mapie topograficznej w skali 1:25.000, mapy pomocnicze w skali 1:10.000 – spełniają, więc wymogi ustawy.

**Stwierdzić należy, że ustalenia Studium w zakresie zgodności z wymaganiami określonymi w art. 10 ust. 1 i ust. 2, wymagają uzupełnień i aktualizacji.**

### **3.3. Zgodność Studium z innymi dokumentami strategicznymi i planistycznymi**

Studium zgodnie z art. 9 ust. 2 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym musi uwzględniać:

- 1) zasady określone w koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju,
- 2) ustalenia strategii rozwoju i planu zagospodarowania przestrzennego województwa oraz
- 3) strategię rozwoju gminy, o ile gmina dysponuje takim opracowaniem.

#### **3.3.1. Koncepcja przestrzennego zagospodarowania kraju**

Obowiązującym w momencie uchwalania Studium dokumentem krajowym dokumentem planistycznym była „Koncepcja polityki przestrzennego zagospodarowania kraju” (KPPZK) opracowana przez nieistniejące już Rządowe Centrum Studiów Strategicznych. Koncepcja ukazała się drukiem w 2001 roku (Monitor Polski z 2001 r., Nr 26, poz. 432), utworzona na podstawie art. 56 ust. 1-3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 ze zm.). Prace nad tym dokumentem rozpoczęły się jeszcze przed rokiem 1995. Wprawdzie horyzont czasowy KPPZK wynosił teoretycznie 25 lat, ale faktycznie przedstawiła ona stan planowania dla 1999 roku (publikacja w 2001 roku nastąpiła bez bieżącej aktualizacji). „Koncepcja polityki przestrzennego zagospodarowania kraju” nie uwzględnia zatem wielu uwarunkowań zaistniałych później, takich choćby jak uzyskanie przez Polskę członkostwa w Unii Europejskiej.

W latach 2004-2005 w Rządowym Centrum Studiów Strategicznych podjęto próbę aktualizacji KPPZK jednak nie przyjęto tego dokumentu („Zaktualizowanej koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju” – tzw. projekt ekspercki), a Rada Ministrów podjęła postanowienie o rozpoczęciu przez Ministerstwo Rozwoju Regionalnego prac nad nową rządową koncepcją przestrzennego zagospodarowania kraju.

**Obecnie obowiązującym jest dokument, przyjęty uchwałą Nr 239 Rady Ministrów z dnia 13 grudnia 2011 r. w sprawie przyjęcia Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030 (M.P.2012.252 z dnia 27 kwietnia 2012 r.), w oparciu o art. 47 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.)**

Szczególne znaczenie województwa lubuskiego w Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030 ujawnia się w kwestii dotyczącej bezpieczeństwa energetycznego za sprawą złóż węgla brunatnego zlokalizowanych w regionie Gubina.

KPZK 2030 zakłada także wzrost udziału odnawialnych źródeł energii w ogólnym bilansie energetycznym kraju, co ze względu na korzystne warunki do produkcji energii wiatrowej, wodnej i geotermalnej występujące w

województwie, może umiejscowić Lubuskie w roli jednego z liderów wytwarzania tego typu energii w kraju (cyt z Planu zagospodarowania przestrzennego województwa Lubuskiego).

Istotny dla ustaleń Studium dokument nie był uwzględniony.

### 3.3.2. Strategia rozwoju województwa

Sejmik Województwa Lubuskiego przyjął Strategię Rozwoju Województwa Lubuskiego z dnia 6 marca 2000 r. Uchwałą Nr XV/91/2000. Wytyczała kierunki i priorytety rozwoju województwa oraz hierarchię ważności realizowanych zadań i projektów. Zmieniona została uchwałą Nr XXXVII/260/2005 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 19 grudnia 2005 r.

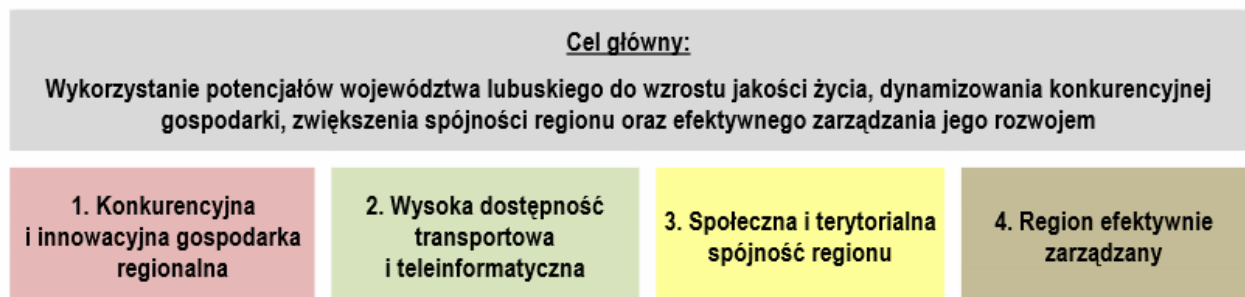
Z uwagi na dynamiczne procesy zachodzące w rozwoju społeczno-gospodarczym oraz zmiany warunków funkcjonowania Polski, związanych m.in. z przystąpieniem Polski do Unii Europejskiej, konieczne okazało się dokonanie aktualizacji strategii.

Na podstawie uchwały Nr XLVIII/495/2010 z dnia 30 marca 2010 r. w sprawie przyjęcia zasad, trybu i harmonogramu opracowania aktualizacji "Strategii Rozwoju Województwa Lubuskiego" ustalono nową Strategię dla województwa lubuskiego Uchwałą Nr **XXXII/319/2012 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 19 listopada 2012 r. w sprawie przyjęcia Strategii Rozwoju Województwa Lubuskiego 2020 r.**

Wizja:

**"W 2020 roku województwo lubuskie w pełni korzysta ze swojego położenia w Europie, walorów środowiska i dostępności komunikacyjnej. Rozwinęły się konkurencyjne i innowacyjne sektory gospodarki i turystyka, a Lubuszan można już zaliczyć do społeczeństw informacyjnych. Efektywne wykorzystanie środków unijnych, aktywność samorządów, przedsiębiorców i organizacji pozarządowych zapewniły wysoki poziom życia mieszkańców i dostęp do usług o dobrym standardzie. Region postrzegany jako miejsce zdrowego stylu życia zyskuje miano „zielonej krainy nowoczesnych technologii”.**

Wyznaczono cel główny oraz cele strategiczne:



Określono też wskaźniki stopnia realizacji poszczególnych celów z podaniem wartości docelowych.



### 3.3.3. Plan zagospodarowania przestrzennego województwa lubuskiego

11 września 2006 r. Sejmik Województwa Lubuskiego przyjął informację o Okresowej ocenie Planu zagospodarowania przestrzennego województwa lubuskiego i w wyniku stwierdzenia potrzeby aktualizacji dnia 26 marca 2007 r. podjął uchwałę Nr VI/59/07 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Planu zagospodarowania przestrzennego Województwa Lubuskiego.

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa lubuskiego uchwalony uchwałą Nr XXII/191/12 Sejmiku Województwa Lubuskiego dnia 21 marca 2012 r. (obecnie trwają prace nad oceną aktualności tego dokumentu).

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa lubuskiego z 2012 r. był przyjęty po redakcji Studium Strzelec Krajeńskich. Należy się jednocześnie spodziewać, że dokument ten (PZPWL) w wersji obowiązującej nie jest już aktualny (nie uwzględnia wytycznych Strategii Rozwoju województwa lubuskiego 2020, ani też dokumentów na poziomie krajowym - Koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju 2030).

**Studium więc w zakresie zgodności z głównymi dokumentami kształtującymi politykę gminy, województwa i państwa nie jest zgodne, nie jest więc też aktualne.**

W Studium nie uwzględnia również wielu innych istotnych sporządzonych dla gminy i powiatu dokumentów w tym:

- przyjętego uchwałą nr XXIII/135/08 Rady Powiatu Strzelecko-Drezdeneckiego z dnia 31 października 2008 r. – Strategii Rozwoju Społeczno-Gospodarczego Powiatu Strzelecko – Drezdeneckiego do roku 2015.
- **przyjętej uchwałą nr XXIII/149/08 Rady Miejskiej w Strzelcach Krajeńskich z dnia 27 marca 2008 roku Strategią Rozwoju Gminy Strzelce Krajeńskie na lata 2008-2015**
- przyjętej uchwałą nr VI/49/11 Rady Miejskiej w Strzelcach Krajeńskich z dnia 30 marca 2011 r. „Aktualizacji Programu Ochrony Środowiska dla Gminy Strzelce Krajeńskie na lata 2010 – 2013 z perspektywą na lata 2014 – 2017.” Przy czym trwają prace nad aktualizacją dokumentu „Programu Ochrony Środowiska dla Gminy Strzelce Krajeńskie na lata 2014 – 2017 z perspektywą na lata 2018 – 2021.”
- ustanowienie Specjalnej Strefy Ekonomicznej w granicach miasta,
- przyjęcia gminnego programu opieki nad zabytkami i Gminnej Ewidencji Zabytków,

### 3.4. Zgodność Studium z wymogami innych przepisów prawa

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa:  
*„Art. 33 Jeżeli w wyniku zmiany ustaw zachodzi konieczność zmiany studium lub planu miejscowego czynności, o których mowa w art. 11 (dotyczy trybu sporządzania studium) i 17 (dotyczy trybu sporządzania planu), wykonuje się odpowiednio w zakresie niezbędnym do dokonania tych zmian.”*

W okresie od dnia uchwalenia Studium – tj. 22.12.1999 r. nastąpiło bardzo wiele zmian w przepisach.

- 1) Weszła w życie dnia 1.01.2012 ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze. (t.j. Dz.U.2014.613 ze zm.) - zgodnie z Art. 95. w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin, miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa ujawnia się udokumentowane złoża kopalin oraz udokumentowane wody podziemne, w granicach projektowanych stref ochronnych ujęć oraz obszarów ochronnych zbiorników wód podziemnych, a także udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla, w terminie do 2 lat,

Nastąpiło wiele zmian w zakresie przepisów dotyczących przyrody:

- 2) Wydano Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wlkp. i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie dnia 21 sierpnia 2013 r, w sprawie ustanowienia zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Puszcza Barlinecka PLB080001,
- 3) wydanie Zarządzenia Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 12 października 1982 r. ( M. P. Nr 25/82, poz. 234) – obowiązuje - utrzymane Obwieszczeniem Wojewody Lubuskiego z dnia 16 stycznia 2002 r. w sprawie ustalenia wykazu rezerwatów przyrody utworzonych do dnia 31 grudnia 1998 r. / Dz. Urz. Nr 12, poz. 144/.
- 4) Wejście w życie Zarządzenia Nr 19/2009 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wlkp. z 1 września 2009 r. w sprawie uznania za rezerwat przyrody („Mszar Rosiczkowy koło Rokitna” – kompleks torfowisk wysokich i przejściowych) (Dz. Urz. Woj. Lubus. Nr 99 poz. 1327).
- 5) Wejście w życie Zarządzenia Nr 20/2009 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wlkp. z 1 września 2009 r. w sprawie uznania za rezerwat przyrody („Mszar Przygiełkowy – Długie” – kompleks torfowisk wysokich i przejściowych) (Dz. Urz. Woj. Lubus. Nr 99 poz. 1328).

Zmieniły się granice obszarów chronionego krajobrazu, na terenie gminy ustalone zostały obszary Natura 2000, zmieniły się granice gminy(w wyniku zmiany granic – część gminy nie posiada Studium – w

światle prawa nie ma więc na tej części możliwości sporządzenia miejscowego planu).

Do najbardziej istotnych, wynikających ze zmiany przepisów zagadnień, które mają wpływ na nieaktualność Studium jest:

- zmiana w ustawie o ochronie gruntów rolnych i leśnych – zmiana, która wyłącza grunty rolne w granicach administracyjnych miast z ochrony, natomiast na pozostałych terenach gminy - wyłącza z ochrony grunty kl. IV i grunty organiczne;
- zmiana w ustawie o ochronie przyrody – daje możliwość stanowienia marszałkom (przed zmianą ustawy wojewodzie) ograniczeń w obszarach chronionego krajobrazu polegających na zakazie lokalizacji obiektów budowlanych w strefie 100 m od rzek i innych zbiorników wodnych (zakaz ten został wprowadzony rozporządzeniem nr 3 Wojewody Lubuskiego z 2006 r. w obszarze „1-Puszcza Drawska” i „2- Puszcza Barlinecka”. W sumie w Gminie Strzelce Krajeńskie znajduje się 8.589 ha obszaru chronionego krajobrazu - prawie 30% powierzchni całej gminy. Ponadto ustawa wprowadza nowe formy ochrony - Natura 2000, które znalazły się w gminie;
- Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 22 października 2008 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych – która wyłącza budowę dróg z trybu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wprowadza udogodnienia i uproszczenia w zakresie inwestycji drogowych, w szczególności: wyłączenia i wyłączeń z produkcji leśnej i rolnej;
- uchylene Rozporządzenia Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14 listopada 1995 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe. (Dz.U. z 1995 nr 139 poz. 686) – rozporządzenie uchylające wprowadza znaczące zmiany w zakresie ograniczeń w zagospodarowaniu stref w bezpośrednim sąsiedztwie gazociągów;
- wprowadzenie w życie ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych – dotyczące realizacji szerokopasmowych sieci;
- ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadziła zmianę pojęcia „celu publicznego” (dotychczas przedsięwzięcia finansowane w całości lub części ze środków publicznych – obecnie inwestycje wskazane w art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

### **3.5. Analiza zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym gminy**

Nieaktualność studium może być spowodowana zmianą uwarunkowań, które były podstawą do ustalenia strategii i polityki przestrzennej gminy. Analiza danych (porównanie stanu z 31.XII.1999 r. ze stanem z 31.XII.2013 r.):

- 1) 01.01.2009 r. nastąpiła zmiana zakresu terytorialnego gminy Strzelce Krajeńskie – wzrost z 31.857 ha – do 31.902 ha (wymiana gruntów z gm. Zwierzyn).
- 2) Zmiana grani miasta,
- 3) Ludność:                    spadek z 17.851 mk. - do 17.324 mk., w tym:
  - w mieście:    spadek z 10.259 mk. - do 10.105 mk.
  - na wsi:        spadek z 7.592 mk. - do 7.218 mk.

W Studium założono zgodnie z prognozą pomigracyjną BPP z 1996 r. wg prognozy GUS dla woj. gorzowskiego – 18,9 tys. mieszkańców (wg prognozy biologicznej BPP z 1990 r. w roku 2010 w gminie miało być 21. 376 mieszkańców).

Zmiany zagospodarowania przestrzennego gminy odbywają się głównie w oparciu o:

- miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego – poprzez ich realizację,
- decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (tj. decyzje o warunkach zabudowy i decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego) – poprzez realizację inwestycji po uzyskaniu pozwolenia na budowę,
- tzw. „spec-ustawę” - realizacja inwestycji drogowych,
- decyzje wydane przez inne organy w zakresie przestrzennej w gminie (np. tereny zamknięte).

### **3.5.1. Rozmieszczenie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu**

Analizie poddano przede wszystkim decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wydane na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

Wydanie decyzji uwarunkowane jest ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zgodnością z przepisami szczególnymi. Nie jest wymagana zgodność z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, ponieważ dokument ten nie jest prawem miejscowym. Nie można więc odmówić wydania decyzji jeżeli jest zgodna z przepisami, pomimo niezgodności ze Studium.

Rozmieszczenie terenów, dla których ustalono zasady zagospodarowania w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, obrazuje załącznik nr 2.

### **3.5.2. Analiza zgodności wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu z ustaleniami Studium**

Niezgodność decyzji o warunkach zabudowy lub decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego z ustaleniami Studium jest formalnie dopuszczona. Nie można bowiem odmówić wydania decyzji, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi (art. 56 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Niezgodność ze Studium nie może być argumentem do odmowy wydania decyzji, ponieważ Studium nie jest prawem powszechnie obowiązującym, a jedynie dokumentem koordynującym i obowiązuje wyłącznie organy gminy. Nie stanowi więc podstawy do utrzymania ładu przestrzennego w gminie, jak to jest w przypadku planów miejscowych. Jest jednak niezwykle ważnym dokumentem koordynującym, pozwalającym oprzeć rozwój gminy na wiedzy i rozpoznać w porę potrzeby zabezpieczenia ważnych interesów ogółu przed interesami jednostek.

W danej analizie „niezgodność ze Studium ” jest rozumiana jako zagospodarowanie stojące w wyraźniej sprzeczności z funkcją ustaloną w Studium.

**Wyjątkowo w danym przypadku porównanie nastąpiło z przedłożoną do uchwalenia zmianą Studium (aktualizacją – stan z wyłożenia do publicznego wglądu dokumentu).**

Niezgodnością z ustaleniami Studium uznano:

- przeznaczenie terenu pod zabudowę, który w Studium wyznaczonego do pełnienia funkcji przyrodniczych lub rolniczych niezabudowanych,
- przeznaczenie na mieszkalnictwo terenów usługowych i letniskowych – niezgodność ta powoduje pomniejszenie potencjału przyrodniczego i krajobrazowego stanowiącego podstawę do rozwoju funkcji turystycznych w gminie,
- lokalizację zabudowy zagrodowej w obszarze mieszkalno-usługowym wyznaczonym w Studium – lokalizacje takie stają się źródłem konfliktów,
- lokalizacji zabudowy mieszkalnej (w tym zagrodowej) na terenach wyznaczonych w Studium na funkcje przemysłowe i usługowe,
- przeznaczenie gruntów w Studium wyznaczonych dla realizacji celów publicznych (jak np. obwodnica miasta) na inne cele.

W zakresie realizacji sieci i urządzeń infrastruktury – jeżeli nie powodują ograniczeń wpływających w znaczący sposób na ograniczenie realizacji funkcji przewidzianych w Studium oraz nie powodują konieczności uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych lub leśnych na cele nierolnicze i nieleśne uznano za zgodne z ustaleniami Studium.

W roku **2010** wydano – 118 decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym 14 decyzji na lokalizację inwestycji celu publicznego (o znaczeniu gminnym). Z pośród wydanych decyzji tylko 79 dotyczy nowych inwestycji. Niezgodność ze Studium można uznać w 4 przypadkach:

- decyzja dotycząca budowy domku letniskowego (w miejscu istn. zabudowy) na terenie w Studium oznaczonym jako tereny mieszkaniowe jednorodzinne,
- 3 decyzje dotyczące zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) na terenach w Studium oznaczonym jako R – rolne niezabudowane,

W roku **2011** wydano – 99 decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym 9 decyzji na lokalizację inwestycji celu publicznego (o znaczeniu gminnym). Z pośród wydanych decyzji tylko 49 dotyczy nowych inwestycji. Niezgodność ze Studium można uznać w 5 przypadkach:

- lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) na terenie w Studium oznaczonym jako tereny przemysłowo/usługowe P/U,
- 2 lokalizacje zabudowy zagrodowej (MR) na terenie w Studium oznaczonym jako tereny przemysłowo/usługowe P/U,
- 2 decyzje dotyczące zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) na terenach w Studium oznaczonym jako R – rolne niezabudowane, Lokalizacji zabudowy in

W roku **2012** wydano – 84 decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym 15 decyzji na lokalizację inwestycji celu publicznego (o znaczeniu gminnym). Z pośród wydanych decyzji tylko 45 dotyczy nowych inwestycji. Niezgodność ze Studium można uznać w 6 przypadkach:

- lokalizacja zabudowy zagrodowej (MR) na terenie w Studium oznaczonym jako zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN),
- 4 lokalizacje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) na terenach w Studium oznaczonym jako R – rolne niezabudowane,
- lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) na terenach w Studium oznaczonym jako RZ - użytki zielone,

W roku **2013** wydano – 70 decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym 7 decyzji na lokalizację inwestycji celu publicznego (o znaczeniu gminnym). Z pośród wydanych decyzji tylko 34 dotyczyło nowych inwestycji. Niezgodność ze Studium można uznać w 5 przypadkach:

- lokalizacja zabudowy zagrodowej (MR) na terenie w Studium oznaczonym jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN),

- 2 lokalizacje zabudowy letniskowej (ML) na terenie w Studium oznaczonym jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN),
- lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) na terenach w Studium oznaczonym jako R – rolne niezabudowane,
- lokalizacja zabudowy zagrodowej (MR) na terenie w Studium oznaczonym jako tereny przemysłowo/usługowe P/U (okolice biogazowni).

Działki, dla których zostały wydane decyzje zostały oznaczone schematycznie i symbolicznie – nie odwzorowują przebiegu/zasięgu inwestycji – oznaczane na podstawie rejestru (bez analizy zasięgu decyzji).

**W okresie badanym 2010 – 2013 wydano w sumie 371 decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym 45 decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego (Tab. 1). Niestety mniejsza niż dotychczas ilość decyzji WZiZT jest wynikiem kryzysu gospodarczego, nie ma powiązania z wykonanymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennymi.**

**Należy dążyć do zmniejszania ilości wydawanych decyzji poprzez wykonywanie na terenach o dużej presji inwestycyjnej miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.**

**Tab. 1.** Ilość wydanych decyzji w przeliczeniu na rok

Lp.	Obręb	2010		2011		2012		2013		Liczba Ludn. 31.12.2013.	PRESJA
		CP	WZ	CP	WZ	CP	WZ	CP	WZ		
1.	Strzelce Krajeńskie	9	36	6	32	4	21	3	22	10105	75,98
2.	Długie	1	4		4		8		9	53	2,04
3.	Licheń +Czyżewo + Sidłów + Strz. Klaszt. + Małe Osied.		11		6		3	1	3	888	37,00
4.	Bobrowko + Machary	2	2		6	1	2		1	978	69,86
5.	Brzoza		2	2	3	2	6		4	532	28,00
6.	Wełmin		3		2		1		2	147	18,38
7.	Gardzko + Golczewice		13	1	4		2	1		422	20,10
8.	Danków		5		2	1	3		1	125	10,42
9.	Lipie Góry		6		1		8		4	416	21,89
10.	Sławno +Chwykowo + Ciecierzyn	2	5		2	1	2	2	3	210	12,35
11.	Przyłęg		4				5		1	159	15,90
12.	Tuczno +Tuczenko				6	1			1	644	80,50
13.	Bronowice		2		2	1	2			409	58,43
14.	Buszów + Buszówko +Puszczkowo		3		7		1		4	316	21,07
15.	Lubicz		2		1		3			327	54,50
16.	Wielistawice +Wilanów		4		7				1	378	31,50
17.	Gilów				1				1	187	93,50
18.	Żabicko								1	149	149,00
19.	Ogardy				1	4	1		2	456	57,00
20.	Sokółsko				2				2	170	42,50
21.	Pielice		2		1		1		1	131	26,20
22.	Piastowo									121	
		14	104	9	90	15	69	7	63		
Razem WZiZT:			118		99		84		70		



Presja inwestycyjna liczona była jako iloraz liczby mieszkańców (wg danych z 2013 r.) i liczby wydanych decyzji o warunkach zabudowy (wartość podana w poniższej Tab. 1 - im mniejsza wartość tym większa presja inwestycyjna).

W wyniku analizy można wskazać 3 obszary o bardzo dużej presji inwestycyjnej:

- 1) Długie - miejscowość turystyczno-letniskowa nad jez. Lipie o niezwykle dużym potencjale (tereny rekreacji – m.in. obsługa Gorzowa Wlkp. w tym zakresie, 40 minut samochodem do Gorzowa Wlkp. i 8 minut do Strzelec Kraj.) – niezwykle atrakcyjna okolica, jezioro przydatne dla sportów wodnych – 26 decyzji,
- 2) Danków – miejscowość letniskowa nad jez. Dankowskim w Puszczy Barlineckiej (20 minut drogi samochodem do Strzelec Kraj. i 12 minut do centrum Barlinka) - 12 decyzji,
- 3) Sławno – 17 decyzji.

W tych rejonach wskazane jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Biorąc pod uwagę dane presja inwestycyjna ściśle wiąże się z atrakcyjnością krajobrazu, natomiast w coraz mniejszym stopniu decyduje o rozwoju odległość od ośrodków miejskich.

Analizując bezwzględną liczbę wydanych decyzji Strzelce Krajeńskie zajmują pierwsze miejsce (133 decyzji), kolejne odpowiednio miejscowości: Długie (26 decyzji), Licheń (24 decyzji), Gardzko (21 decyzji).

Wyniki te nie korelują z ilością mieszkańców, których najwięcej jest w Strzelcach Krajeńskich (10105 mieszkańców) i kolejno w obrębie Bobrówko (978 mieszkańców), Licheń (888 mieszkańców), Tuczno (644 mieszkańców). Dla porównania w miejscowości Długie - 53 mieszkańców, w Dankowie - 125 mieszkańców, a Gardzku - 422 mieszkańców.

Inwestycje celu publicznego najczęściej lokalizowane były w obszarze miasta Strzelce Krajeńskich i na jego obrzeżach na kierunku Brzoza i Sławno.

## IV. ANALIZA POSTĘPÓW W REALIZACJI PLANÓW MIEJSCOWYCH

### 4.1. Analiza wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany studium i planów miejscowych

W okresie aktualnej kadencji Rady złożono wnioski:

- 1) Dotyczy przeznaczenia na cele nierolnicze – farmę fotowoltaiczną o mocy łącznej 2MW - dz. nr 259 w obrębie Buszów,- na gruntach kl. IIIa i IIIb,
- 2) Dotyczy zabudowanej dz. nr 34/1 w m. Bronowice celem prowadzenia działalności pozarolniczej na gruntach kl. B-RIIIa.
- 3) Dotyczy dz.:6/28, 6,29, 3/3, 3/24, 3/25, oraz 3/24 i 3/3, 6/28 w miejscowości Długie – zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – **PODJĘTO PRACE PLANISTYCZNE.**

### 4.2. Podjęte przez Radę uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowych planów.

Uchwały o przystąpieniu z okresu badanym przez poprzednią Ocenę aktualności :

- Uchwała Nr LI/370/10 Rady Miejskiej w Strzelcach Krajeńskich z dnia 25 marca 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia m.p.z.p w rejonie ul. Drzymały, ul. Wyzwolenia, ul. Okrężnej w m. Strzelce Kraj. – **ZREALIZOWANA w 2011;**
- Uchwała Nr LI/371/10 Rady Miejskiej w Strzelcach Krajeńskich z dnia 25 marca 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia m.p.z.p w rejonie ul. Ks. St. Wyszyńskiego, ul. Ks. J. Popiełuszki, ul. P.C.K w m. Strzelce Kraj. – **ZREALIZOWANA w 2011;**
- Uchwała Nr XLVI/319/09 Rady Miejskiej w Strzelcach Krajeńskich z dnia 27 października 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia m.p.z.p w rejonie ul. Słonecznej i ul. Grodzkiej w Strzelce Kraj. po zmianie Uchwałą Nr XLVII/336/09 Rady Miejskiej w Strzelcach Krajeńskich z dnia 27 listopada 2009r. – **ZREALIZOWANA w 2010;**
- Uchwała Nr LI/369/10 Rady Miejskiej w Strzelcach Krajeńskich z dnia 25 marca 2009r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia m.p.z.p w rejonie ul. Adama Asnyka i ul. Zbigniewa Herberta w Strzelce Kraj. – **ZREALIZOWANA w 2011;**
- Uchwała Nr XXXV/248/09 Rady Miejskiej w Strzelcach Krajeńskich z dnia 29 stycznia 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia m.p.z.p dla terenów w obrębie geodezyjnym Ogardy, Gilów, Lubicz, Lipie Góry, Pielice w zakresie lokalizacji elektrowni wiatrowych – **UCHYLONA - wycofanie się Inwestora;**

- Uchwała Nr XXXV/249/09 Rady Miejskiej w Strzelcach Krajeńskich z dnia 29 stycznia 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia m.p.z.p dla terenów w obrębie geodezyjnym Gilów, Lubicz, Bobrówko i Tuczno w zakresie lokalizacji elektrowni wiatrowych – **UCHYLONA - wycofanie się Inwestora;**
- Uchwała Nr XII/82/07 Rady Miejskiej w Strzelcach Krajeńskich z dnia 28 czerwca 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia m.p.z.p uporządkowania gospodarki ściekowej i przebiegu drogi dojazdowej dla potrzeb ośrodka wypoczynkowego położonego nad jeziorem Lipie w gminie Dobiegniew – **ZREALIZOWANA w 2010;**
- Uchwała Nr XXXVII/261/09 Rady Miejskiej w Strzelcach Krajeńskich z dnia 26 marca 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia m.p.z.p dla terenów w obrębie geodezyjnym Brzoza, Wielistawice, Sokółsko, Bronowice, Lipie Góry, Licheń w zakresie lokalizacji elektrowni wiatrowych - **ZREALIZOWANA w 2011.**

Podjęto kolejne uchwały o przystąpieniu:

- uchwałę Nr III/13/10 Rady Miejskiej w Strzelcach Krajeńskich z dnia 28 grudnia 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy drodze krajowej nr 22 w miejscowości Długie, zmienionej uchwałą Nr XIX/162/12 Rady Miejskiej w Strzelcach Krajeńskich z dnia 27 stycznia 2012 r., – **ZREALIZOWANA w 2012.**

W trakcie opracowania planistycznego jest plan podjęty na podstawie uchwały o przystąpieniu:

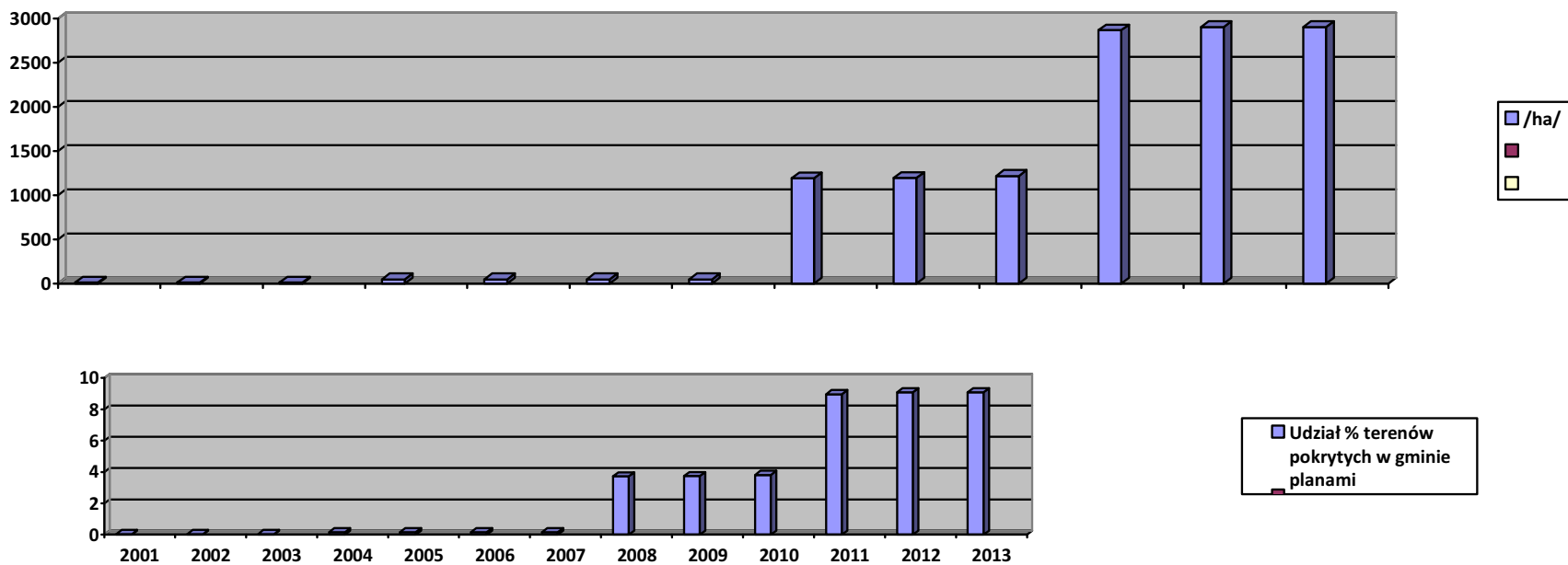
- uchwałę Nr XLVIII/374/14 z dnia 5 marca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w miejscowości Długie – **W TRAKCIE REALIZACJI**

Nie funkcjonują w obiegu prawnym uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu, dla których nie podjęto prac planistycznych.

**Tab. 2 Pokrycie w gminie miejscowymi planami**

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
powierzchnia planów uchwalonych /ha/	12,59	0	0	41,71	0	0	0	1141,25	25,48	23	1646,84	37,22	0
powierzchnia /ha/ uchylona				4,1					20,58	0,43			
powierzchnia objęta planami /ha/	12,59	12,59	12,59	50,2	50,2	50,2	50,2	1191,45	1196,35	1218,92	2865,76	2902,98	2902,98
Udział % terenów pokrytych w gminie planami	0,04	0,04	0,04	0,16	0,16	0,16	0,16	3,73	3,75	3,82	8,98	9,10	9,10

Rys. 1. Pokrycie obowiązującymi planami zagospodarowania przestrzennego w gminie

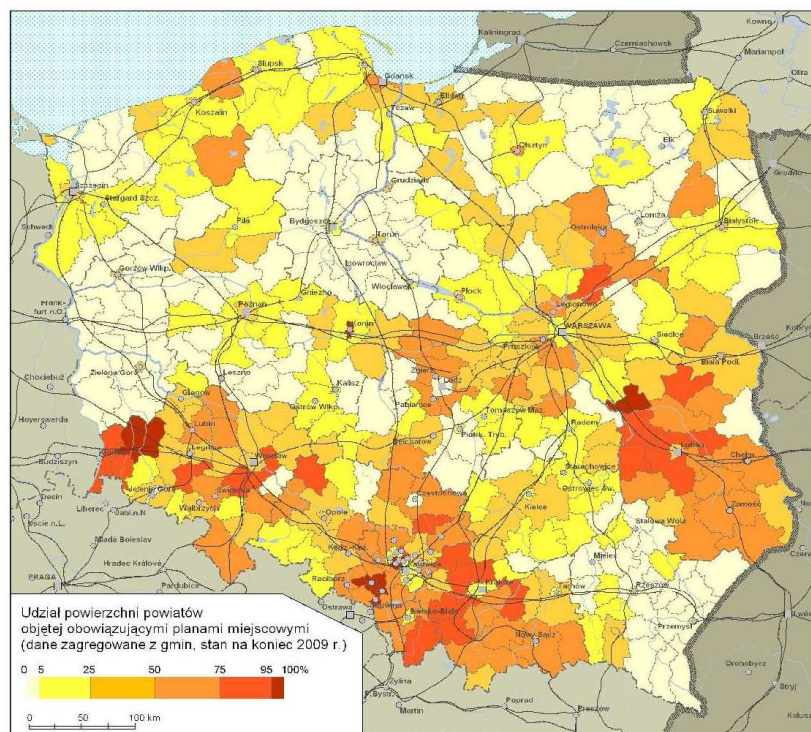


Według Analizy stanu i uwarunkowań prac planistycznych w gminach na koniec 2009 r. " i "Analiza stanu i uwarunkowań prac planistycznych w gminach w 2012 roku" opracowane w Instytucie Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania PAN dla Departamentu Gospodarki Przestrzennej na zlecenie Ministra Infrastruktury przez zespół pod kierownictwem doc. dr hab. Przemysława Śleszyńskiego odpowiednio, w czerwcu 2011 i styczniu 2014, w wojew. lubuskim % pow. pokrycia gmin planami jest na poziomie 3,5 % przy przeciętnej pow. planu 46-51 ha w 2009 r. (średnia w kraju 25,4 % pow. gminy) - do 7,3% przy przeciętnej pow. planu 80 - 110 ha w 2012 r. (średnia w kraju 27,9 % pow. gminy).

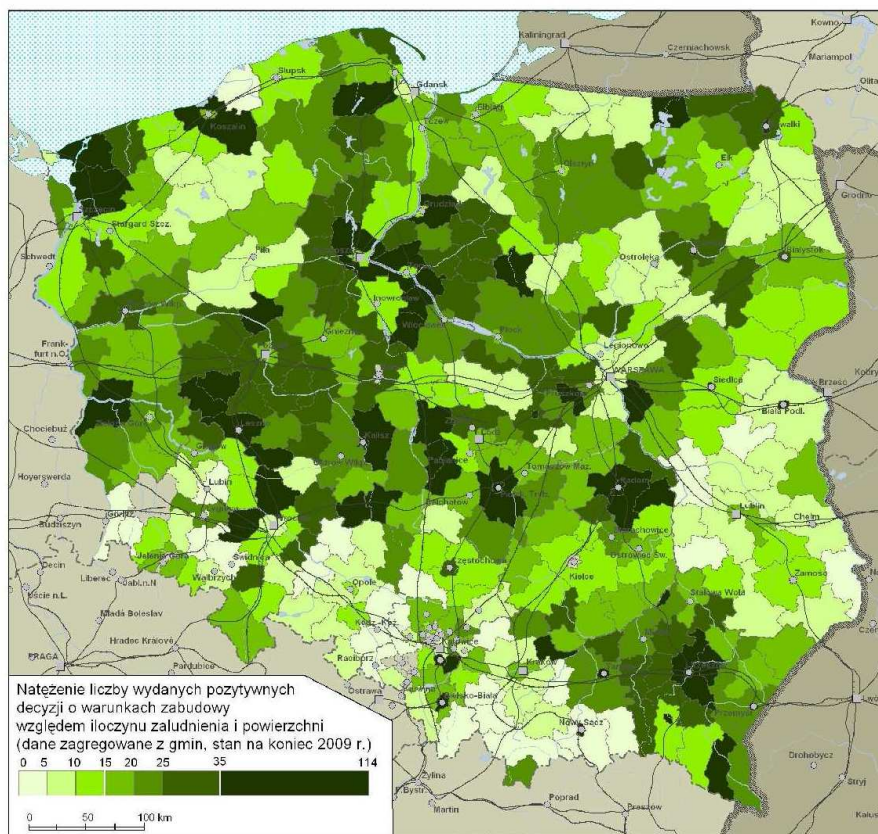
Przeciętna powierzchnia planu w całym kraju wyniosła 210 ha (rok wcześniej 212 ha, a dwa lata wcześniej – 216 ha) wartości te mają tendencję spadkową (np. w 2005 roku było to 479 ha).

### **Gm. Strzelce Krajeńskie ma ponadprzeciętne pokrycie planami w odniesieniu do województwa.**

Istotnym problemem sporządzanych aktualnie mpzp jest rozpraszanie zabudowy. Rozproszenie grozi obniżaniem efektywności systemów społeczno-gospodarczo-przestrzennych, a w konsekwencji osłabianiem konkurencyjności ekonomicznej i pogarszaniem jakości życia.



Ryc. 2.3. Pokrycie obowiązującymi planami miejscowymi w powiatach w końcu 2009 r. (dane zostały zagregowane z gmin, szczegółowe mapy z podziałem gminnym znajdują się w załączniku kartograficznym).



Ryc. 2.13. Natężenie liczby wydanych pozytywnych decyzji o warunkach zabudowy w powiatach w końcu 2009 r. (dane zostały zagregowane z gmin, szczegółowe mapy z podziałem gminnym znajdują się w załączniku kartograficznym).

Być może stagnacja w pracach planistycznych w kraju podyktowana jest kolejnymi zmianami w przepisach. Obecnie trwają prace nad tzw. "Kodeksem budowlanym" (projekt ustawy ma być gotowy październiku 2014 r., ma być uchwalony jeszcze w tej kadencji). Oprócz tego ma nastąpić nowelizacja Prawa budowlanego, umożliwiającą lokalizację budynku mieszkalnego jednorodzinnego na zgłoszenie. Zmiany generalnie idą w kierunku rezygnacji z instytucji decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz skrócenia okresu uzyskiwania niezbędnych pozwoleń na budowę.

#### 4.3. Rozmieszczenie obszarów, na których obowiązują miejscowe plany

Obowiązujące (na dzień 3.IX.2014 r.) 19 uchwał, Plany łącznie zajmują powierzchnię ok. 2900 ha, co stanowi ok. 9% powierzchni gminy.

Rozmieszczenie obszarów, dla których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obrazuje załącznik nr 1.

#### **4.4. Rozmieszczenie obszarów, dla których gmina podjęła uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia planu**

Rada Miejska podjęła uchwałę o przystąpieniu (Rozdz. 3.7.1 i 3.7.2 Oceny). W sumie obszary objęte uchwałą 8,6 ha (mpzp w miejscowości Długie).

Obszar, dla którego Rada Miejska podjęła uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia planów obrazuje załącznik nr 2.

### **V. WNIOSKI I OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM I PLANÓW MIEJSCOWYCH**

#### **5.1. Wytyczne dla realizacji planów i wnioski dotyczące aktualności obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego**

- 1) 3 z pośród 19 planów i Studium sporządzone zostały na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 ze zm.), która utraciła moc wraz z wejściem w życie (tj. 12.07.2003 r.) „nowej” ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.).
- 2) Pomimo uchylecia w części 2 planów z 2001 i jednego z 2004 r. nie ma potrzeby ponawiania procedury planistycznej w celu wyłącznie uporządkowania spraw formalno-prawnych – wyłączenia z uchwały ustaleń uchylonych,
- 3) Obowiązujące plany miejscowe, w przeważającym stopniu realizują zakres określony w art. 15 ust. 1 i 2 oraz 16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – nie wymagają z tego powodu aktualizacji.
- 4) 7 planów wymaga aktualizacji w zakresie zgodności z ustawą o wspieraniu usług i sieci telekomunikacyjnych – obowiązek ustawowy, aktualizacja może odbyć się również drogą zarządzenia Wojewody (ale i w tym przypadku koszty zmian ponosi gmina) – w pozostałym zakresie są aktualne,
- 5) 1 plan w obrębie Danków zawiera nieaktualne informacje o położeniu w obszarze Barlinecko-Gorzowskiego Parku Krajobrazowego (położony jest w jego otulinie) – zmiana przepisów miejscowych - rozporządzenia Wojewody – planuje się objąć go zmianą (nr 2 wg zał. Nr 3)
- 6) 4 plany dla obszarów położonych w obszarze Natura 2000 nie zawierają granic tych obszarów – w pozostałym zakresie są aktualne,

- 7) Dla utrzymania i porządkowania przestrzeni oraz działań wspierających realizację celów postawionych w Strategii Zrównoważonego Rozwoju Gminy należy przewidzieć sporządzenie planów miejscowych:
  - a) na terenach o dużej presji inwestycyjnej (Długie, Danków i Wełmin) istotnych pod względem ekologicznym i krajobrazowym (w oparciu o które będzie rozwijana turystyka) i uzyskiwane przez gminę wyższe podatki od nieruchomości,
  - b) w celu zabezpieczenia realizacji inwestycji (lokalnych) o dużym znaczeniu dla gminy, których realizacja znacząco wpłynie na polepszenie warunków życia (obwodnica Strzelec i Lichenia),
  - c) na terenach o dużej presji inwestycyjnej w obszarach cennych kulturowo w celu stworzenia przestrzeni rekreacji i przestrzeni usługowej i mieszkalnej (w rejonie murów miejskich),
  - d) na terenach o dużej presji inwestycyjnej (w celu ograniczenia rozpraszania zabudowy) - stworzenie przestrzeni dla rozwoju mieszkalnictwa i usług.

## 5.2. Wytyczne i wnioski dotyczące aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Krajeńskie

- 1) Studium wymaga aktualizacji i **uczytelnienia ustaleń**, aby wykluczyć domysły przy ustalaniu zgodności planów miejscowych z ustaleniami Studium.
- 2) Studium jest **nieaktualne** w zakresie braku uwzględnienia wielu dokumentów strategicznych dla kraju, województwa i gminy (ponieważ zostały sporządzone po przyjęciu Studium lub są w trakcie zmian, ze względu na nieaktualność).
- 3) Studium jest **nieaktualne** w zakresie „uwzględnienia przepisów odrębnych” większość bowiem uległa znacznym przekształceniom lub została zastąpiona nowymi aktami prawa.
- 4) Zakres Studium należy uaktualnić zgodnie z wymogami art. 10 ust. 1 i ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
- 5) **Studium jest nieaktualne**, w zakresie obszarów objętych obowiązkiem sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz obszarami dla których zamierza sporządzić plany. Zmiany/aktualizacja w ww. zakresie powinna obejmować cały obszar gminy.
- 6) **Studium jest nieaktualne**, w zakresie gruntów rolnych i leśnych, w związku ze zmianą ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.
- 7) **Studium jest nieaktualne**, w zakresie obszarów cennych przyrodniczo – podlegających ochronie na podstawie ustawy o ochronie przyrody – np. zmiana granic obszaru chronionego krajobrazu i ograniczeń w zabudowie, powołanie nowych rezerwatów przyrody, zmiany w



- zakresie pomników przyrody, pokrycie znacznych powierzchni gminy obszarem Natura 2000 – brak zgodności z ww. ustawą.
- 8) **Studium jest nieaktualne** – w zakresie wielu nowych pojęć, które wprowadziły nowe ustawy i nowelizacje, np. obszary zagrożone ruchem masowym ziemi, tereny zamknięte, Natura 2000 itd.
  - 9) **Studium jest nieaktualne**, w zakresie założeń – uwarunkowań. Nie uwzględnia aktualnych danych i aktualnych trendów, w szczególności demograficznych,
  - 10) Studium nie spełnia ww. standardów w zakresie:
    - uwarunkowania nie są przedstawione na oddzielnym rysunku,
    - nie ma również uzasadnienia przyjętych rozwiązań oraz syntezy ustaleń studium.
  - 11) Studium nie stanowi prawnej podstawy do utrzymania ładu przestrzennego w gminie, jak plany miejscowe, ale jest niezwykle ważnym dokumentem, służącym do kierowania rozwojem gminy w oparciu o wiedzę (z ekofizjografii, danych GUS, raportów, rejestrów). Umożliwia (poprzez wykonanie planów miejscowych) w porę zabezpieczyć ważne interesy ogółu przed interesami jednostek.
  - 12) Obowiązek wykonania ekofizjografii dla całej gminy w celu ochrony zasobów i właściwej delimitacji terenów z uwzględnieniem ich walorów i predyspozycji – wyłączenie z zabudowy terenów pełniących funkcje przyrodnicze i terenów cennych ze względu na grunty rolne i leśne, zabezpieczenie terenów dla rozwoju kolejno: turystyki, pełniących funkcje publiczne (w tym dla infrastruktury), oraz mieszkaniowej i wytwórczo – usługowej.
  - 13) Ograniczać fragmentaryczne zmiany Studium, bowiem mogą stanowić przeszkodę w realizacji przyjętej wizji i celów rozwoju, a także zniekształcać obraz zmian przestrzennych zachodzących w gminie i utrudniać obiektywną ocenę aktualności tego dokumentu oraz innych dokumentów będących realizacją polityki gminy.
  - 14) W wyjątkowych sytuacjach jeżeli zachodzi konieczność uchwalenia planu, a zachodzi rozbieżność lub niejasność dotycząca zgodności ze Studium prace planistyczne powinny być powiązane ze zmianą Studium.
  - 15) Zamierzenia inwestycyjne wprowadzane poprzez plan miejscowy nie mogą doprowadzić do modyfikacji kierunków zagospodarowania przewidzianego w studium lub też tego zagospodarowania wykluczyć.
  - 16) Ze względu na różnice interpretacji który z załączników do Studium jest obowiązujący, należy uporządkować ten stan poprzez aktualizację w formie cyfrowej.

### 5.3. Wnioski dotyczące postępów w realizacji planów miejscowych

- W Studium pierwotnie wyznaczono ok. 50 obszarów do obowiązkowego sporządzenia planów, następnie przekształcono w obszary dla których gmina zamierza sporządzić plany. Istnieje jednak znacząca rozbieżność pomiędzy ww. obszarami i terenami dla których sporządzono plan lub podjęto uchwały o przystąpieniu - nie pokrywają się z nimi nawet w 50% - świadczą to o nieaktualności Studium.
- **W kraju pokrycie planami wynosi średnio 25,4 % pow. gminy, natomiast w województwie lubuskim 3,5%, Gminie Strzelce Kraj. ma pokrycie – ok. 9,1%. Razem z planami w trakcie opracowania oraz planami wskazanymi w Wieloletnim Programie Sporządzania Planów, pokrycie planistyczne w gminie będzie na poziomie ok. 12%.**
- **Przeciętnie w kraju planem obejmuje się powierzchnię 100 ha (przeciętnie w kraju ok. 210 ha).**
- **Postępy w opracowaniu planów można ocenić dla tego okresu jako zadawalający – jest dużo większe pokrycie planami w gminie niż średnia w województwie lubuskim.**
- Niezbędna będzie korekta obszarów wskazanych w Wieloletnim programie sporządzania planów, po uprzednim sporządzeniu nowego Studium opartego o aktualne uwarunkowania (EKOFIZJOGRAFIE) i analizę potrzeb gminy.
- Inwestycja w nowe Studium wydaje się niezbędna, ale musi być powiązana z wykonaniem planów dla kluczowych dla wspólnoty obszarów (niezbędnych dla realizacji ważnych celów publicznych). To z kolei wiąże się z koniecznością zagwarantowania środków na wykup terenów i środków odszkodowawczych dla właścicieli, których grunty w związku z realizacją tychże planów stracą na wartości lub których nie będą mogli wykorzystać w sposób dla siebie korzystny.
- Brak planów dla terenów kluczowych dla rozwoju gminy, prowadzi do realizacji indywidualnych potrzeb mieszkańców z pominięciem interesu wspólnoty – nieodwracalnych zmian dla polityki gminy. Powoduje ciągłą dezaktualizację Studium i innych ważnych dokumentów np. Strategii rozwoju gminy. Może prowadzić do zwiększenia kosztów realizacji inwestycji celu publicznego (wykup gruntów zabudowanych w drodze decyzji o warunkach zabudowy lub dla których wydano warunki zabudowy), a nawet prowadzić do braku możliwości realizacji zamierzeń uznanych jako ważne w ww. dokumentach.

### 5.4. Wieloletni program sporządzania planów miejscowych

Doraźne potrzeby inwestycyjne gmina zaspokaja poprzez wydawanie decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Dla utrzymania i porządkowania przestrzeni oraz działań wspierających realizację celów postawionych w Strategii Rozwoju Gminy należy przewidzieć sporządzenie planów miejscowych:

- na terenach o dużej presji inwestycyjnej (Długie, Danków i Wełmin) istotnych pod względem ekologicznym i krajobrazowym (w oparciu o które będzie rozwijana turystyka),
- w celu zabezpieczenia realizacji inwestycji (lokalnych) o dużym znaczeniu dla gminy, których realizacja znacząco wpłynie na polepszenie warunków życia (obwodnica Strzelec i Lichenia),
- na terenach o dużej presji inwestycyjnej w obszarach cennych kulturowo (w obszarze miasta) w celu stworzenia przestrzeni rekreacji i przestrzeni usługowej i mieszkalnej (zabezpieczenia przestrzeni dla rekreacji codziennej i weekendowej mieszkańców),
- na terenach o dużej presji inwestycyjnej (w celu ograniczenia rozpraszania zabudowy)
- - stworzenie przestrzeni dla rozwoju mieszkalnictwa i usług.

Plany nr 1-3 należy przewidzieć w pierwszej kolejności, pozostałe w dalszej kolejności. **Łączna pow. planowana do objęcia planem 802 ha co stanowi 2,5 % pow. gminy.**

Lp.	Oznaczenie terenu	Opis terenu do objęcia planem	/ha/
1	MPZP w obrębie centrum miejscowości Długie	Tereny usług turystycznych i funkcje mieszkaniowe jednorodzinne	31
2	MPZP dla terenu w obrębie Danków	Tereny usług turystycznych, sportu i rekreacji, tereny letniskowe oraz mieszkaniowe	39
3	MPZP Miasta Strzelce Krajeńskie – centrum	Tereny zabudowy śródmiejskiej	416
4	MPZP w zakresie obwodnicy Miasta Strzelce Krajeńskie i Lichenia	Tereny dogi krajowej	166 (+77)
5	MPZP dla terenu w obrębie Brzozy	Tereny mieszkaniowe, usług, rola, tereny zabudowy zagrodowej	61
6	MPZP dla terenu w obrębie Wełmin	Tereny mieszkaniowe, usług, lasy, rola, tereny zabudowy zagrodowej	86
7	MPZP dla terenu w obrębie Bobrówko	Tereny mieszkaniowe, usług, tereny zabudowy zagrodowej	121
8	MPZP dla terenu w obrębie Lipie Góry	Tereny mieszkaniowe, usług, tereny zabudowy zagrodowej	48
			802(+77)