

**ANALIZA ZMIAN
W ZAGOSPODAROWANIU
PRZESTRZENNYM
GMINY LUBASZ**

2015

SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT I CEL OPRACOWANIA.....	3
2. WYKORZYSTANE MATERIAŁY.....	3
3. ANALIZA ZGODNOŚCI OPRACOWAŃ PLANISTYCZNYCH Z PRZEPISAMI PRAWA	3
3.1. ANALIZA ZGODNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKOW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY LUBASZI Z PRZEPISAMI PRAWA.....	3
3.2. WYKAZ OBOWIĄZUJĄCYCH I OPRACOWYWANYCH MIEJSCOWYCH PLANOW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY LUBASZ	8
3.3. ANALIZA ZGODNOŚCI MIEJSCOWYCH PLANOW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY LUBASZ Z PRZEPISAMI PRAWA	10
4. ANALIZA WYDANYCH DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY I DECYZJI O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO W LATACH 2011-2014.....	17
5. ANALIZA WNIOSKÓW W SPRAWIE SPORZĄDZENIA LUB ZMIANY PLANÓW MIEJSCOWYCH.....	17
6. ANALIZA AKTUALNOŚCI OPRACOWAŃ PLANISTYCZNYCH WYNIKAJĄCA Z ISTNIEJĄCEGO STANU ZAINWESTOWANIA I KIERUNKÓW ROZWOJU POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW.....	19
7. WIELOLETNI PROGRAM SPORZĄDZANIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA OBSZARZE GMINY LUBASZ.....	21

1. PRZEDMIOT I CEL OPRACOWANIA

Analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym objęto obszar Gminy Lubasz w granicach administracyjnych. Przedmiotem analizy jest problematyka:

- 1/ wydanych decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w latach 2011-2014 oraz wynikających z tego tendencji zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy,
- 2/ wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planów miejscowych,
- 3/ stanu opracowań planistycznych na obszarze gminy do momentu opracowania niniejszej analizy,
- 4/ zgodności opracowań planistycznych z aktualnymi przepisami prawa dotyczącymi planowania przestrzennego oraz obowiązującymi dokumentami strategicznymi gminy i województwa.

Celem opracowania jest ocena:

- 1/ aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- 2/ sformułowanie propozycji opracowania zmian studium oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy.

2. WYKORZYSTANE MATERIAŁY

W niniejszym opracowaniu wykorzystano:

1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubasz z 2000 roku ze zmianami dokonanymi w roku 2007 i 2015.
2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego;
3. Rejestr wydanych decyzji o warunkach zabudowy w latach 2011-2014;
4. Rejestr wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w latach 2011-2014;
5. Rejestr wniosków dotyczących sporządzenia lub zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego złożonych w latach 2007-2015;
6. Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego.

3. ANALIZA ZGODNOŚCI OPRACOWAŃ PLANISTYCZNYCH Z PRZEPISAMI PRAWA

3.1. ANALIZA ZGODNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY LUBASZ Z PRZEPISAMI PRAWA.

Kryterium oceny zgodności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubasz z przepisami prawa stanowią zapisy art. 9 i 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz § 4, 5 i 7 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy odnoszące się do tego dokumentu.

Art. 9 ust. 1 wyżej wymienionej ustawy dotyczy generalnych zasad sporządzania studium. Zawiera on wymóg konieczności jego sporządzania z uwzględnieniem zasad określonych w koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju, ustaleń strategii rozwoju i planu zagospodarowania przestrzennego województwa oraz strategii rozwoju gminy, o ile gmina dysponuje takim opracowaniem.

Aktualnie obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubasz zostało uchwalone Uchwałą nr XII/148/00 Rady Gminy Lubasz z dnia 19 kwietnia 2000 r. ze zmianami uchwalonymi przez Radę Gminy Lubasz uchwałą nr VIII/69/07 z dnia 13 września 2007 roku oraz uchwałą nr XII/81/15 z dnia 27 sierpnia 2015 roku. Uwzględniono w nim ustalenia zawarte w Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju, Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego, a także w Strategii Rozwoju Województwa Wielkopolskiego do 2020 r.

Art. 10 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, odnoszący się do części studium zawierającej uwarunkowania, stanowi, iż w dokumencie uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z:

- 1) dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu;
- 2) stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony;
- 3) stanu środowiska, w tym rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) warunków i jakości życia mieszkańców;
- 6) zagrożeń bezpieczeństwa ludności i jej mienia;
- 7) potrzeb i możliwości rozwoju gminy
- 8) stanu prawnego gruntów;
- 9) występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;
- 10) występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych;
- 11) występowania udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych;
- 12) występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 13) stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami;
- 14) zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

Powyższa lista nie jest zamknięta i zgodnie z zamysłem ustawodawcy nie wyczerpuje ona specyficznych uwarunkowań rozwoju i przekształceń struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy, a określa jedynie najczęściej występujące czynniki warunkujące jej rozwój przestrzenny.

Z tego punktu widzenia zagadnienie określone w art. 10 ust. 1 ustawy zostały w analizowanym Studium mniej lub bardziej szczegółowo opisane i zilustrowane graficznie na planszy „Uwarunkowania”. Szczegółnej analizie poddano istniejące obszary i obiekty objęte ochroną prawną, a także historyczno-kulturowe uwarunkowania rozwoju przestrzennego. Określono również uwarunkowania zewnętrzne rozwoju gminy w regionie, uwarunkowania społeczno-gospodarcze oraz uwarunkowania rozwoju systemów technicznych. Bardziej złożona charakterystyka odnosi się ponadto do zagadnień turystyki, wypoczynku i rekreacji ze względu na duży potencjał turystyczny i rekreacyjny gminy Lubasz wynikający z korzystnej lokalizacji oraz walorów naturalnych.

W Studium nie przedstawiono natomiast charakterystyki zagrożeń bezpieczeństwa ludności i jej mienia, nie wskazano także, czy na terenie gminy występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych oraz dobra kultury współczesnej.

Art. 10 ust 2. ww. ustawy odnoszący się do części studium zawierającej kierunki stanowi, że w studium określa się w szczególności:

- 1) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów;
- 2) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy;
- 3) obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk;
- 4) obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 6) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 7) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów zadań rządowych sporządzanymi przez ministrów i centralne organy administracji rządowej;
- 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 2000 m² oraz obszary przestrzeni publicznej;

- 9) obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- 10) kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;
- 11) obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych;
- 12) obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;
- 13) obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie byłych hitlerowskich obozów zagłady;
- 14) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji.
- 15) granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych;
- 16) inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.

Oceniając Studium z punktu widzenia realizacji zagadnień zawartych w art. 10 ust. 2 ustawy należy stwierdzić, iż w części zatytułowanej „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” zostały one uwzględnione w wyczerpującym zakresie. Z uwagi na specyfikę gminy Lubasz nie zawarto ustaleń określonych w pkt. 12, 13 i 15.

Ponadto w Studium sformułowano kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy.

Bardziej szczegółowe ustalenia powinny zostać zawarte w odniesieniu do konkretnych terenów rozwojowych i obszarów strategicznych analizowanego Studium. Wskazane byłoby określenie jednoznacznych wymagań dotyczących m.in. maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, czy minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.

Szczegółowy zakres i forma Studium wynika w obecnym stanie prawnym z przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Paragraf 4 ww. rozporządzenia stwierdza, iż dokument studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy powinien zawierać:

- 1) część określającą uwarunkowania, o których mowa w art. 10 ust.1 ustawy, przedstawioną w formie tekstowej i graficznej;
- 2) część tekstową zawierającą ustalenia określające kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy, o których mowa w art. 10 ust.2 ustawy;
- 3) rysunek przedstawiający w formie graficznej ustalenia określające kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy, a także granice obszarów o których mowa w art. 10 ust. 2 ustawy;
- 4) uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz syntezę ustaleń projektu studium.

W tym zakresie analizowany dokument Studium zawiera w formie tekstowej i graficznej najistotniejsze uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego wynikające ze specyfiki gminy Lubasz, a dotyczące w szczególności walorów przyrodniczo-krajobrazowych, walorów kulturowych, infrastruktury technicznej i systemów komunikacji, a także istniejącego użytkowania terenu.

Paragraf 5 ww. rozporządzenia stwierdza, że rysunek studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy sporządza się na kopii mapy topograficznej, pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego lub na kopii wojskowej mapy topograficznej w skali od 1:5000 do 1:25 000. Warunek ten został spełniony z uwagi na to, iż rysunek studium został na właściwej kopii mapy topograficznej w skali 1:25 000.

Paragraf 7 ww. rozporządzenia ustala wymogi dotyczące stosowanych oznaczeń, nazewnictwa i standardów przy sporządzaniu rysunku projektu studium:

- 1) rysunek projektu studium powinien zawierać:
 - a) granice obszaru objętego studium;
 - b) granice terenów zamkniętych;
 - c) określenie granic i oznaczenie obiektów i obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych, w tym: terenów górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo

powodzi, zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, a także symbole literowe i numery wyróżniające je spośród innych obszarów;

d) określenie granic obszarów, o których mowa w art. 10 ust. 2 ustawy, a także symbole literowe i numery wyróżniające je spośród innych obszarów;

e) objaśnienia wszystkich użytych na rysunku projektu studium oznaczeń i symboli;

2) granice obszarów, o których mowa w pkt 1, określa się na rysunku projektu studium w sposób dostosowany do skali mapy, na której jest sporządzony;

3) przy sporządzaniu rysunku projektu studium należy używać oznaczeń, nazewnictwa i standardów umożliwiających jednoznaczne powiązanie części tekstowej projektu studium z rysunkiem projektu studium;

4) barwne oznaczenia graficzne i literowe a także symbole i nazewnictwo na rysunku projektu studium należy stosować w sposób umożliwiający porównanie ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy z projektami planów miejscowych, sporządzanych zgodnie z ustaleniami studium;

5) oznaczenia graficzne na rysunku projektu studium należy stosować w sposób przejrzysty, zapewniający jego czytelność, w tym czytelność mapy, na której jest on sporządzony.

Powyższe wymogi zostały spełnione pod względem merytorycznej zawartości części graficznej Studium, która odnosi się do kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Generalnie należy stwierdzić, iż dokument Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubasz nie we wszystkich aspektach jest dostosowany do aktualnych wymogów prawnych. Fakt odległego czasowo (2000 rok) uchwalenia dokumentu oraz jego zmiany (2007 rok) przez Radę Gminy Lubasz wskazuje na potrzeby jego aktualizacji poprzez uchwalenie nowego dokumentu dla obszaru całej gminy i dostosowywanie jego ustaleń do istniejącej sytuacji prawnej.

Przepisami odrębnymi, które w sposób szczególny odnoszą się do dokumentu studium są:

1/ **Ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko**, która w Rozdziale 1 Działu IV stanowi, iż projekty studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wymagają przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. W ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z art. 51 organ opracowujący projekt dokumentu sporządza prognozę oddziaływania na środowisko. W myśl art. 54 organ opracowujący projekt dokumentu poddaje projekt, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, opiniowaniu przez właściwe organy, tj. RDOŚ i PWIS. Właściwe organy wydają opinię w terminie 30 dni od dnia otrzymania wniosku o wydanie opinii. Organ opracowujący projekt dokumentu zapewnia możliwość udziału społeczeństwa. W projekcie bierze się pod uwagę ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko, opinie organów oraz rozpatruje uwagi i wnioski zgłoszone w związku z udziałem społeczeństwa.

Należy stwierdzić, że analizowane Studium zostało opracowane i uchwalone przed wejściem w życie w/w przepisów wobec tego studium nie posiada przeprowadzonej strategicznej oceny oddziaływania na środowisko z wyjątkiem ostatniej zmiany dokonanej w 2015 roku.

2/ **Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska**, która w rozdziale VII zawiera przepisy dotyczące ochrony środowiska w zagospodarowaniu przestrzennym i przy realizacji inwestycji. Art. 71 ww. ustawy stanowi:

1. Zasady zrównoważonego rozwoju i ochrony środowiska stanowią podstawę do sporządzenia i aktualizacji studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

2. W planach i studiach, o których mowa w ust. 1, w szczególności określa się:

- 1) rozwiązania niezbędne do zapobiegania powstawaniu zanieczyszczeń, zapewnienia ochrony przed powstającymi zanieczyszczeniami oraz przywracania środowiska do właściwego stanu,
- 2) ustala się warunki realizacji przedsięwzięć umożliwiające uzyskanie optymalnych efektów w zakresie ochrony środowiska.

Art. 72 ww. ustawy stanowi:

1. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin zapewnia się warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarką zasobami środowiska przez:

- 1) ustalanie programów racjonalnego wykorzystania powierzchni ziemi, w tym na terenach eksploatacji złóż kopalin, i racjonalnego gospodarowania gruntami,
- 2) uwzględnianie obszarów występowania złóż kopalin oraz obecnych i przyszłych potrzeb eksploatacji tych złóż,
- 3) zapewnienie kompleksowego rozwiązania problemów zabudowy miast i wsi, ze szczególnym uwzględnieniem gospodarki wodnej, odprowadzania ścieków, gospodarki odpadami, systemów transportowych i komunikacji publicznej oraz urządzania i kształtowania terenów zieleni,
- 4) uwzględnianie konieczności ochrony wód, gleb i ziemi przed zanieczyszczeniem w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej,
- 5) zapewnianie ochrony walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych,
- 5a) uwzględnienie potrzeb w zakresie zapobiegania ruchom masowym ziemi i ich skutkom;
- 6) uwzględnienie innych potrzeb w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi.

2. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin przy przeznaczaniu terenów na poszczególne cele oraz przy określaniu zadań związanych z ich zagospodarowaniem w strukturze wykorzystania terenu, ustala się proporcje pozwalające na zachowanie lub przywrócenie na nich równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia.

3. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin określa się także sposób zagospodarowania obszarów zdegradowanych w wyniku działalności człowieka, klęsk żywiołowych oraz ruchów masowych ziemi.

4. Wymagania, o których mowa w ust. 1–3, określa się na podstawie opracowań ekofizjograficznych, stosownie do rodzaju sporządzanego dokumentu, cech poszczególnych elementów przyrodniczych i ich wzajemnych powiązań.

Zgodnie z zapisem art. 72 ust. 5 ww. ustawy Prawo Ochrony Środowiska przez opracowanie ekofizjograficzne rozumie się dokumentację sporządzoną na potrzeby studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin charakteryzującą poszczególne elementy przyrodnicze na obszarze objętym studium lub planem i ich wzajemne powiązania.

Należy stwierdzić, że powyższe zapisy ustawy znajdują odzwierciedlenie w zapisach Studium. W dokumencie nie uwzględniono jedynie zagadnień związanych z ruchami masowymi ziemi i ich skutkami, prawdopodobnie z uwagi na fakt ich niewystępowania na obszarze gminy lub z powodu braku badań i danych w tym zakresie.

3/ **Ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. – Prawo wodne**, która w art. 4a określa wymogi prawidłowego gospodarowania wodami, które winny być uwzględnione w studium w zakresie zagospodarowania obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi. W dziale V zawiera ona natomiast przepisy dotyczące ochrony przed powodzią i suszą. Art. 4 ww. ustawy stanowi, iż obszary wymagające ochrony przed zalaniem z uwagi na ich zagospodarowanie, wartość gospodarczą lub kulturową, obszary służące bezpośredniego zagrożenia powodzią oraz obszary potencjalnego zagrożenia powodzią uwzględnia się w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Zgodnie z art. 79 ustawy powyższe obszary określa się na podstawie wykonanego przez dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej studium ochrony przeciwpowodziowej. Z kolei

art. 80 pkt 4 ustawy stanowi, że ochronę ludzi i mienia przed powodzią oraz suszą realizuje się w szczególności przez kształtowanie zagospodarowania przestrzennego dolin rzecznych oraz terenów zalewowych.

Należy stwierdzić, że powyższe zapisy ustawy nie znalazły odzwierciedlenia w Studium z uwagi na fakt ich niewystępowania na obszarze gminy.

4/ Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. – o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, która w rozdziale 2 dotyczącym form i sposobów ochrony zabytków zawiera przepisy art. 18 ust. 1, które stanowią, że ochronę zabytków i opiekę nad zabytkami uwzględnia się przy sporządzaniu i aktualizacji studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin. Zgodnie z art. 18 ust. 2 w studiach, w szczególności uwzględnia się krajowy program ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz określa się rozwiązania niezbędne do zapobiegania zagrożeniom dla zabytków, zapewnienia im ochrony przy realizacji inwestycji oraz przywracania zabytków do jak najlepszego stanu. Poza tym zgodnie z art. 19 ust. 1 tej ustawy w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin uwzględnia się, w szczególności ochronę:

- 1) zabytków nieruchomości wpisanych do rejestru i ich otoczenia;
- 2) innych zabytków nieruchomości znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków;
- 3) parków kulturowych.

W studium ustala się, w zależności od potrzeb strefy ochrony konserwatorskiej obejmujące obszary, na których obowiązują określone ustaleniami planu ograniczenia, zakazy i nakazy, mające na celu ochronę znajdujących się na tym obszarze zabytków.

Zagadnienie ochrony zabytków zostały w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy uwzględnione w stopniu wyczerpującym i zgodnym z obowiązującym stanem prawnym.

Wnioski:

– Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubasz nie jest dokumentem w pełni aktualnym i zachodzi potrzeba dostosowywania jego ustaleń do obowiązujących przepisów prawnych. Dla potrzeb Studium nie przeprowadzono strategicznej oceny oddziaływania na środowisko ponieważ w momencie jego uchwalania nie było takiego wymogu. Ocenę taką przeprowadzono tylko dla częściowej zmiany studium uchwalonej w 2015 roku.

– Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubasz uwzględnia ustalenia dokumentów o znaczeniu regionalnym (plan zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego),

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego ze względu upływ czasu nie uwzględnia zamierzeń inwestycyjnych mieszkańców, inwestorów oraz władz lokalnych,

– Proponuje się doprecyzowanie zapisów dotyczących projektowanych funkcji poszczególnych terenów.

3.2. WYKAZ OBOWIĄZUJĄCYCH I OPRACOWYWANYCH MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY LUBASZ.

Na terenie gminy Lubasz obowiązują następujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

**Zestawienie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w gminie
Lubasz**

L.P	Nazwa mpzp	Nr uchwały	
1	Zmiana mpzp gminy Lubasz w rej. wylotu drogi z Lubasza do Czarnkowa	XIX/137/96	
2	Zmiana mpzp gminy Lubasz na obszarze działki nr 208/2 w Lubasz	XXXIV/252/97	
3	Zmiana mpzp gminy Lubasz na obszarze działek nr 213/1, 213/2, 213/5, 213/6, 213/7 w obrębie wsi Lubasz nad jeziorem Wielkim od strony Sławienka	XXXI/231/97	
4	Zmiana mpzp gm. Lubasz w obrębie wsi Krucz	XXXIV/256/97	
5	Zmiana mpzp gm. Lubasz w obrębie wsi Lubasz, w rejonie wylotu do Czrnkowa.	XVIII/214/00	
6	Zmiana mpzp gm. Lubasz w obszarze działek nr 213/7 i części 213/9 w obrębie wsi Lubasz	XXXVII/291/98	
7	Zmiana mpzp gm. Lubasz na obszarze działki nr 177/10 we wsi Dębe	XXXVII/290/98	
8	Zmiana mpzp gm. Lubasz w rejonie drogi Dębe-Śmieszkowo obręb wsi Dębe	XXXVIII/298/98	
9	Zmiana mpzp gm. Lubasz w rejonie drogi krajowej nr 182 obręb wsi Dębe	XXXVIII/299/98	
10	Zmiana mpzp gm. Lubasz w rejonie drogi Prusinowo-Jędrzejewo obręb wsi Prusinowo	XXXVIII/300/98	
11	Zmiana mpzp gm. Lubasz w rejonie drogi Prusinowo-Śmieszkowo obręb wsi Prusinowo	XXXVIII/301/98	
12	Zmiana mpzp gm. Lubasz w obrębie wsi Lubasz na działkach nr: 840/19, 840/20, 840/21, 840/22, 840/23, 840/24, 838/2, 838/3, 838/4, 837/1, 837/2, 839 – rejon ul. Chrobrego.	IV/32/98	
13	Zmiana mpzp gm. Lubasz na obszarze działki nr 116/5 w obrębie wsi Kruteczek	V/48/99	
14	Zmiana mpzp gm. Lubasz w obrębie wsi Lubasz w rejonie ulic Chrobrego-Kościelna	VI/60/99	
15	Zmiana mpzp gm. Lubasz w obrębie wsi Lubasz w rejonie ulicy Stajkowskiej	IX/107/99	
16	Zmiana mpzp gm. Lubasz w obrębie Osiedla Gorajskiego w Lubasz	X/133/99	
17	Zmiana mpzp gminy Lubasz w obrębie wsi Dębe, w rejonie drogi wojewódzkiej nr 182, na działce nr 126	XIV/167/00	
18	Zmiana mpzp gm. Lubasz w obrębie wsi Lubasz na obszarze działki nr 758/18	XVIII/213/00	
19	Zmiana mpzp gm. Lubasz w obrębie wsi Krucz, na obszarze działki nr 268.	XX/243/01	
20	Zmiana mpzp gm. Lubasz w obrębie wsi Lubasz, w rejonie ulicy Winiary	XX/244/01	
21	Zmiana mpzp gm. Lubasz w obrębie wsi Lubasz, w rejonie Osiedla Gorajskiego	XXIV/290/01	
22	Zmiana mpzp gm. Lubasz w obrębie wsi Kruteczek	XXV/300/01	
23	Zmiana mpzp gm. Lubasz w obrębie wsi Kruteczek	XXVI/301/01	
24	Zmiana mpzp gm. Lubasz na obszarze działki nr 207 w obrębie wsi Lubasz	XXXVIII/324/02	
25	Zmiana mpzp gm. Lubasz w obrębie wsi Lubasz, na obszarze działek nr 445 i 455/2	XXXVIII/325/02	
26	Zmiana mpzp gm. Lubasz na obszarze działek nr 296/5 i 296/6 we wsi Krucz	XXVIII/326/02	
27	Zmiana mpzp gm. Lubasz w obrębie wsi Lubasz, na obszarze działek nr: części 780/1, 780/3, 780/4, 780/5, 780/6, 780/7, 781/8, 780/9, 780/10 i części 1098	XXX/335/02	
28	Zmiana mpzp gm. Lubasz na obszarze przyjeziornym po południowej stronie jez. Dużego w Lubasz	XXXI/341/02	
29	Zmiana mpzp gm. Lubasz na obszarze działki nr 204/12 we wsi Nowina	II/28/02	
30	Zmiana mpzp gm. Lubasz w obrębie wsi Lubasz	VI/70/03	
31	Mpzp gm. Lubasz w obrębie wsi Krucz na obszarze działek nr 295/2 i 295/3 w Kruczu	VI/71/03	
32	Mpzp na obszarze działek nr 175/1, 175/2, 177/5, 177/8 i 188 położonych w obrębie wsi w Dębe	VII-80-03	
33	Mpzp dla działek nr ewid. 11/3, 11/5, 11/6, 11/7, 11/8, 11/10 i 11/11 we wsi Kruteczek gmina Lubasz	XV/205/04	
34	Mpzp we wsi Klempicz, gm. Lubasz	XVI/217/04	
35	Zmiana mpzp gminy Lubasz na obszarze działek nr 201/3, 202/3, 202/30 położonych w Lubasz nad Jeziorem Wielkim	XXXVI/294/98	
36	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Lubasz	XIX/252/05	
37	Mpzp na obszarze działki nr 213/9 położonej w obrębie wsi Lubasz, gmina Lubasz	XXVII/346/06	
38	Zmiana mpzp na obszarze ośrodka wypoczynkowego w Lubasz	III/24/06	
39	Zmiana mpzp na obszarze części działki nr 780/26 położonej w Lubasz	XVII/192/09	
40	Mpzp w obrębie wsi Lubasz, Dębe i Prusinowo	XVIII/201/09	
41	Zmiana mpzp w obrębie wsi Lubasz i Goraj	XIX/205/09	

42	Mpzp w rejonie drogi gminnej Mikowo + Stajkowo	XIX/206/09	
43	Mpzp na obszarze działek nr 4/1 i 4/4 w Sławnie	XIX/207/09	
44	Zmiana mpzp przy ulicy Sportowej w Lubasz	XXII/229/09	
45	Mpzp w obrębie wsi Jędrzejewo	XXI/218/09	
46	Mpzp na obszarze działek nr 118/12 i 119/15 w Dębie	VI/51/11	
47	Mpzp na obszarze działek nr 1259, 202/102, 202/103 w Lubasz	XIII/121/11	
48	Mpzp na obszarze działki nr 1258 położonej w Lubasz	XV/141/12 23 04 2012 r.	
49	Mpzp na obszarze położonym w rejonie ulicy Nowej w Lubasz.	NR XV/142/12 23 04 2012 r.	
50	Mpzp na obszarze działek nr 202/50 i 202/51 położonych w obrębie wsi Lubasz	XXV/258/13 27 06 2013 r.	
51	Mpzp w rejonie ulicy Stajkowskiej w Lubasz	XXI/226/13 15 02 2013 r.	
52	Mpzp dot. Uchylenia części planu we wsi Lubasz	XVI/160/12 27 06 2012 r.	
53	Mpzp na obszarze działek nr 1260 i 463/19 położonych w Lubasz	XVI/159/12 27 06 2012	
54	Mpzp na obszarze działek nr 202/50 i 202/51 położonych w obrębie wsi Lubasz	XXXIV/432/14	
55	Mpzp na obszarze działek nr 196/1, 196/2 i 196/3 w obrębie wsi Lubasz	XXXIV/340/14	
56	Mpzp na obszarze działki nr 588/2 w obrębie wsi Lubasz	XXXIV/341/14	
57	Mpzp na obszarze działki nr 102/15 w obrębie wsi Dębie	XXXIV/343/14	

W/w plany zagospodarowania przestrzennego obejmują zaledwie 12 % powierzchni gminy.

Zgodnie z przepisami przejściowymi i końcowymi ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego gminy Lubasz zachowują moc prawną po wejściu w życie przepisów tej ustawy, choć sporządzone zostały na podstawie przepisów poprzedniej ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym i nie spełniają wszystkich wymogów stawianych przez przepisy obecnie obowiązujące. Aktualnie gmina Lubasz dysponuje 35 planami miejscowymi opracowanymi na podstawie przepisów poprzedniej ustawy. Zgodnie z nowymi regulacjami ustawowymi zostały uchwalone 22 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

3.3. ANALIZA ZGODNOŚCI MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY LUBASZ Z PRZEPISAMI PRAWA

Kryterium oceny zgodności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z przepisami prawa są odnoszące się do tego dokumentu zapisy art. 15 oraz art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz § 3, 4, 7 i 9 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ww. ustawy plan miejscowy sporządza wójt gminy zgodnie z zapisami studium oraz przepisami odrębnymi odnoszącymi się do obszaru objętego planem. Plan taki winien zawierać część tekstową oraz graficzną. Zgodnie z art. 15 ust. 2 ww. ustawy plan miejscowy określa 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) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;

- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenie 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 określa się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

Zgodnie z art. 15 ust. 3 ww. ustawy w planie miejscowym określa się w zależności od potrzeb:

- 1) granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 3) granice terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt.8;
- 4) granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 5) 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.

Z kolei zgodnie z art. 16 ust. 1 ww. ustawy 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 przypadku planów miejscowych, które sporządza się wyłącznie w celu przeznaczenia gruntów do zalesienia lub wprowadzenia zakazu zabudowy, dopuszcza się stosowanie map w skali 1:5000.

Przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy określają w § 3 zakres tekstu projektu planu, precyzując, że powinien zawierać:

- 1) określenie podstawy prawnej podjęcia uchwały, o której mowa w art. 20 ust. 1 ustawy;
- 2) określenie granic obszaru objętego uchwałą;
- 3) określenie integralnych części uchwały;
- 4) ustalenia, o których mowa w art. 15 ust.2 i 3 ustawy.

Paragraf 4 ww. rozporządzenia ustala wymogi dotyczące stosowania standardów w zapisywaniu ustaleń projektu tekstu planu miejscowego:

- 1) ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów powinny zawierać określenie przeznaczenia poszczególnych terenów lub zasad ich zagospodarowania, a także symbol literowy i numer wyróżniający go spośród innych terenów;
- 2) ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego powinny zawierać określenie cech elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ochrony, określenie cech elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ukształtowania lub rewaloryzacji, oraz określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów;
- 3) ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego powinny zawierać nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z:
 - a) potrzeb ochrony środowiska, o których mowa w szczególności w art. 72 i 73 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska,
 - b) obowiązujących ustaleń planów ochrony ustanowionych dla parków narodowych, rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych, także dla innych form ochrony przyrody występujących na terenach objętych projektem planu miejscowego;
- 4) ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej powinny zawierać określenie obiektów i terenów chronionych

ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów;

5) ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych powinny zawierać w szczególności określenie zasad umieszczania w przestrzeni publicznej obiektów małej architektury, nośników reklamowych, tymczasowych obiektów handlowo-usługowych, urządzeń technicznych i zieleni, w tym określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów;

6) ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu powinny zawierać w szczególności określenie linii zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu, w tym udział powierzchni biologicznie czynnej, a także gabarytów i wysokości projektowanej zabudowy oraz geometrii dachu;

7) ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, powinny zawierać nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów;

8) ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości powinny zawierać określenie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, w szczególności minimalnych lub maksymalnych szerokości frontów działek, ich powierzchni oraz określenia kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego;

9) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej powinny zawierać:

a) określenie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami oraz klasyfikacją ulic i innych szlaków komunikacyjnych,

b) określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym,

c) wskaźniki w zakresie komunikacji i sieci infrastruktury technicznej, w szczególności ilość miejsc parkingowych w stosunku do ilości mieszkań lub ilości zatrudnionych albo powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych;

10) ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów powinny zawierać nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, w tym określenie terminu, do którego tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu może być wykonane;

11) ustalenia dotyczące rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji, powinny zawierać opis planowanych działań, określenie oczekiwanych rezultatów, w tym dotyczących parametrów zabudowy lub infrastruktury oraz nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, wynikające z przyjętych celów;

12) ustalenia dotyczące terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych powinny zawierać określenie zasad wyposażania tych terenów w urządzenia techniczne i budowlane oraz nakazy i zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, wynikające z przeznaczenia tych terenów;

13) ustalenia dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy, powinny zawierać stawki procentowe w przedziale od 0 % do 30 % i dotyczyć wszystkich terenów, określonych w projekcie planu miejscowego zgodnie z art. 15 ust.2 pkt. 1 ustawy, przy czym wielkość może być różna dla poszczególnych terenów lub grup terenów.

Paragraf 7 ww. rozporządzenia określa zakres rysunku planu i stanowi, że rysunek planu powinien zawierać:

1) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy z oznaczeniem granic obszaru objętego projektem planu miejscowego;

2) określenie skali projektu rysunku planu miejscowego w formie liczbowej i liniowej;

3) granice obszaru objętego planem miejscowym;

4) granice administracyjne;

5) granice terenów zamkniętych oraz granice ich stref ochronnych;

- 6) granice i oznaczenia obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 7) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz ich oznaczenia;
- 8) linie zabudowy oraz oznaczenia elementów zagospodarowania przestrzennego terenu;
- 9) w razie potrzeby oznaczenia elementów informacyjnych, niebędących ustaleniami projektu planu miejscowego.

Paragraf 9 ww. rozporządzenia stwierdza, że barwne oznaczenia graficzne i literowe dotyczące przeznaczenia terenów, które należy stosować w projekcie rysunku planu miejscowego określono w załączniku nr 1 do tego rozporządzenia. Poza tym przy sporządzaniu projektu rysunku planu miejscowego stosuje się podstawowe jednobarwne oznaczenia graficzne dotyczące granic i linii regulacyjnych oraz elementów zagospodarowania przestrzennego określone w Polskiej Normie PN-B-01027 z 11 lipca 2002 r. W zależności od specyfiki i zakresu ustaleń dotyczących przeznaczenia terenów oraz granic i linii regulacyjnych, dopuszcza się stosowanie w projekcie rysunku planu miejscowego uzupełniających i mieszanych oznaczeń barwnych, a także jednobarwnych oraz literowych i cyfrowych. W przypadku, gdy projekt rysunku planu miejscowego sporządzony w jednobarwnej technice graficznej wyjaśnia wystarczająco ustalenia projektu planu miejscowego, stosowanie barwnych oznaczeń nie jest wymagane.

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego gminy Lubasz sporządzone w trybie przepisów poprzedniej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z 7 lipca 1994 r. nie spełniają wymogów obecnie obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przede wszystkim ze względu na:

- brak ustaleń w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- brak lub niepełne ustalenia w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- brak ustaleń w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- dla niektórych terenów brak linii zabudowy określonych na rysunkach planu;
- w większości planów brak określenia minimalnej powierzchni biologicznie czynnej;
- brak ustaleń dla terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych i narażonych na niebezpieczeństwo powodzi,
- brak wyrysów ze studium,
- w przypadku niektórych planów zastosowanie skali odmiennej niż dopuszczona w obecnie obowiązującej ustawie,
- brak opracowań ekofizjograficznych oraz prognoz skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Odrębnie przedstawia się sytuacja dotycząca dokumentów opracowanych i uchwalonych na podstawie aktualnie obowiązującej ustawy. Miejscowe plany zagospodarowania respektują większość wymaganych ustaleń przepisów, zawierają w zasadzie wszystkie elementy dotyczące zakresu rysunku planu i stosowania standardów w zapisywaniu ustaleń projektu tekstu planu miejscowego.

Poszczególne plany miejscowe posiadają jednak pewne braki w odniesieniu do art. 15 ust. 2 ww. ustawy tj: w niepełnym zakresie regulują ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego; problematykę dotyczącą zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego; wytyczne dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Część planów nie określa wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

Generalnie, miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubasz w większości niedostosowane są do aktualnych wymogów prawnych (ustawy i rozporządzenia). W związku z tym pojawiają się problemy z interpretacją ich ustaleń w związku ze zmieniającymi się przepisami prawa. Nie wszystkie plany zawierają ustalenia, które zapewniają zachowanie ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju obszaru.

Opracowania ekofizjograficzne oraz prognozy skutków finansowych uchwalenia

planów miejscowych nie były wymagane w okresie sporządzania planów miejscowych opracowywanych na podstawie nieobowiązującej ustawy. Nowe opracowania spełniają już wszelkie wymogi w tym zakresie.

Przepisami odrębnymi, które w sposób szczególny odnoszą się do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego są:

1/ **Ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko**, która w Rozdziale 1 Działu IV stanowi, iż projekty miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymagają przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

W ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z art. 51 organ opracowujący projekt dokumentu sporządza prognozę oddziaływania na środowisko.

W myśl art. 54 organ opracowujący projekt dokumentu poddaje projekt, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, opiniowaniu przez właściwe organy, tj. RDOŚ i PPIS. Właściwe organy wydają opinię w terminie 30 dni od dnia otrzymania wniosku o wydanie opinii. Organ opracowujący projekt dokumentu zapewnia możliwość udziału społeczeństwa. W projekcie bierze się pod uwagę ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko, opinie organów oraz rozpatruje uwagi i wnioski zgłoszone w związku z udziałem społeczeństwa.

W odniesieniu do 38 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego aktualnie obowiązujących, a uchwalonych pod rządami nie obowiązującej już ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym nie przeprowadzono strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, z uwagi na fakt, iż wymóg ten został wprowadzony w 2008 r. Plany sporządzone pod rządami ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym muszą już spełniać powyższe wymogi.

2/ **Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska**, która w rozdziale VII zawiera przepisy dotyczące ochrony środowiska w zagospodarowaniu przestrzennym i przy realizacji inwestycji. Art. 71 ww. ustawy stanowi:

1. Zasady zrównoważonego rozwoju i ochrony środowiska stanowią podstawę do sporządzenia i aktualizacji miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

2. W planach i studiach, o których mowa w ust. 1, w szczególności określa się:

1) rozwiązania niezbędne do zapobiegania powstawaniu zanieczyszczeń, zapewnienia ochrony przed powstającymi zanieczyszczeniami oraz przywracania środowiska do właściwego stanu,

2) ustala się warunki realizacji przedsięwzięć umożliwiające uzyskanie optymalnych efektów w w zakresie ochrony środowiska.

Art. 72 ww. ustawy stanowi:

1. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin zapewnia się warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarką zasobami środowiska przez:

1) ustalanie programów racjonalnego wykorzystania powierzchni ziemi, w tym na terenach eksploatacji złóż kopalin, i racjonalnego gospodarowania gruntami,

2) uwzględnianie obszarów występowania złóż kopalin oraz obecnych i przyszłych potrzeb eksploatacji tych złóż,

3) zapewnienie kompleksowego rozwiązania problemów zabudowy miast i wsi, ze szczególnym uwzględnieniem gospodarki wodnej, odprowadzania ścieków, gospodarki odpadami, systemów transportowych i komunikacji publicznej oraz urządzania i kształtowania terenów zieleni,

4) uwzględnianie konieczności ochrony wód, gleb i ziemi przed zanieczyszczeniem w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej,

5) zapewnianie ochrony walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych,

5a) uwzględnienie potrzeb w zakresie zapobiegania ruchom masowym ziemi i ich skutkom;

6) uwzględnienie innych potrzeb w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi.

2. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin przy przeznaczaniu terenów na poszczególne cele oraz przy określaniu zadań związanych z ich zagospodarowaniem w strukturze wykorzystania terenu, ustala się proporcje pozwalające na zachowanie lub przywrócenie na nich równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia.

3. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin określa się także sposób zagospodarowania obszarów zdegradowanych w wyniku działalności człowieka, klęsk żywiołowych oraz ruchów masowych ziemi.

4. Wymagania, o których mowa w ust. 1–3, określa się na podstawie opracowań ekofizjograficznych, stosownie do rodzaju sporządzanego dokumentu, cech poszczególnych elementów przyrodniczych i ich wzajemnych powiązań. Zgodnie z zapisem art. 72 ust. 5 ww. ustawy Prawo Ochrony Środowiska przez opracowanie ekofizjograficzne rozumie się dokumentację sporządzoną na potrzeby studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin charakteryzującą poszczególne elementy przyrodnicze na obszarze objętym studium lub planem i ich wzajemne powiązania.

W odniesieniu do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uchwalonych na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, należy stwierdzić, iż powyższe zapisy ustawy znajdują jedynie częściowe odzwierciedlenie w ich ustaleniach, przede wszystkim ze względu na brak opracowania ekofizjograficznego, które nie było wówczas sporządzane. Spowodowane to było brakiem takiego obowiązku wynikającego z przepisów prawa w okresie sporządzania wskazanych planów miejscowych. W większości planów miejscowych brak też szczegółowych ustaleń w zakresie ochrony środowiska. Odmiennie przedstawia się sytuacja dotycząca nowszych dokumentów planistycznych, gdzie wymóg sporządzenia ekofizjografii był już obligatoryjny. W większości analizowanych planów miejscowych nie uwzględniono zagadnień związanych z ruchami masowymi ziemi i ich skutkami. Nie uwzględniono również sposobów zagospodarowania obszarów zdegradowanych w wyniku działalności człowieka, klęsk żywiołowych oraz ruchów masowych ziemi.

3/ **Ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. – Prawo wodne**, która w art. 4a określa wymogi prawidłowego gospodarowania wodami, które winny być uwzględnione w planie miejscowym (poprzez uwzględnienie stref ochronny ujęć wody, obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych i obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz w dziale V zawiera przepisy dotyczące ochrony przed powodzią i suszą. Przepis art. 84 tej ustawy stanowi, że obszary wymagające ochrony przed zalaniem z uwagi na ich zagospodarowanie, wartość gospodarczą lub kulturową, obszary służące bezpośredniego zagrożenia powodzią oraz obszary potencjalnego zagrożenia powodzią uwzględnia się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 79 ustawy obszary powyższe określa się na podstawie wykonanego przez dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej studium ochrony przeciwpowodziowej. Z kolei art. 80 pkt 4 ustawy stanowi, że ochronę ludzi i mienia przed powodzią oraz suszą realizuje się w szczególności przez kształtowanie zagospodarowania przestrzennego dolin rzecznych oraz terenów zalewowych.

W analizowany planach miejscowych nie zawarto ustaleń wynikających z ww. ustawy. Dla obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi konieczne jest wprowadzenie odpowiednich zapisów zapewniających właściwą ochronę przed zalaniem.

4/ **Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. – o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami** która w rozdziale 2 dotyczącym form i sposobów ochrony zabytków zawiera przepisy art. 18 ust. 1, które stanowią, że ochronę zabytków i opiekę nad zabytkami uwzględnia się przy sporządzaniu i aktualizacji miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 18 ust. 2 w planach, o których mowa w ust. 1 w szczególności uwzględnia krajowy program ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz określa się rozwiązania niezbędne do zapobiegania zagrożeniom dla zabytków, zapewnienia im ochrony przy realizacji inwestycji oraz przywracania zabytków do jak najlepszego stanu.

W myśl art. 19 ust. 2 i 3 ustawy w przypadku, gdy gmina posiada gminny program opieki nad zabytkami, ustalenia tego programu uwzględnia się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. W planie ustala się, w zależności od potrzeb strefy ochrony konserwatorskiej obejmujące obszary, na których obowiązują określone ustaleniami planu ograniczenia, zakazy i nakazy, mające na celu ochronę znajdujących się na tym obszarze zabytków.

Zagadnienie ochrony zabytków zostały w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego gminy Lubasz nie zostały uwzględnione w stopniu wyczerpującym i zgodnym z obowiązującym stanem prawnym. W wielu planach a zwłaszcza w tych uchwalonych pod rządami nieobowiązującej ustawy brakuje ustaleń dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego, walorów krajobrazu kulturowego oraz środowiska antropogenicznego. Ponadto gmina Lubasz nie posiada opracowanego programu opieki nad zabytkami co może w konsekwencji skutkować odmową uzgodnienia projektów nowych planów przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a w konsekwencji niemożnością uchwalenia planów.

5/ Ustawa z dnia 4 lutego 1994 r. Prawo geologiczne i górnicze. Zgodnie z art. 53 ustawy dla terenu górniczego obligatoryjnie sporządza się plan miejscowy.

Tereny udokumentowanych złóż kopalin pospolitych nie zostały objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Wnioski:

- zmiana przepisów dotyczących planowania przestrzennego nie spowodowała konieczności zmiany ustaleń planów miejscowych,
- należy brać pod uwagę ewentualność zmiany ustaleń planów w związku ze zmianą przepisów odrębnych,
- w przypadku zmiany planów powstaje konieczność znacznego uszczegółowienia ustaleń i rysunku planu,
- konieczne jest wykonanie opracowań ekofizjograficznych – (z uwzględnieniem problematyki studium oraz planu miejscowego), tak by to opracowanie mogło służyć obu dokumentom (tj. zmianie zarówno studium oraz zmianom planu miejscowego),

4. ANALIZA WYDANYCH DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY I DECYZJI O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO W LATACH 2011-2014.

Zgodnie z art. 59 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robot budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, z zastrzeżeniem art. 50 ust. 1 i art. 86, wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy. W myśl art. 60 decyzję o warunkach zabudowy wydaje, z zastrzeżeniem ust. 3, burmistrz po uzgodnieniu z organami, o których mowa w art. 53 ust. 4, i uzyskaniu uzgodnień lub decyzji wymaganych przepisami odrębnymi.

Zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy

oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;

2) teren ma dostęp do drogi publicznej;

3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;

4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;

5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Podsumowując wydanie decyzji o warunkach zabudowy następuje na obszarach nieobjętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz na obszarach, na których plany miejscowe zostały sporządzone przed dniem 1 stycznia 1995 r. W latach 2011-2014 na terenie Gminy Lubasz zostało wydanych 193 decyzji o warunkach zabudowy. Ogółem największą liczbę decyzji wydano dla zabudowy mieszkaniowej – 125. Inwestycja celu publicznego jest lokalizowana na podstawie planu miejscowego, a w przypadku jego braku - w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, zgodnie z art. 50 ww. ustawy.

W latach 2011-2014 na terenie Gminy Lubasz wydano 19 decyzji. Dotyczyły one zróżnicowanych inwestycji, w tym przede wszystkim sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

5. ANALIZA WNIOSKÓW W SPRAWIE SPORZĄDZENIA LUB ZMIANY PLANÓW MIEJSCOWYCH

WNIOSKI DO PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO składane w latach 2007 – 2015 przez mieszkańców, inwestorów i przedsiębiorców

Lp	Skrócona treść wniosku i lokalizacja
1	– zabudowa mieszkaniowa i usługowa – dz. nr 731 w Lubasz
2	– zabudowa mieszkaniowa i usługowa - przy ulicy Na Trzciniac w Dębe
3	– zabudowa usługowa i magazynowa przy ul. Szamotulskiej w Lubasz
4	- zabudowa wielorodzinna przy ulicy Chrobrego
5	– zabudowa mieszkaniowa i usługowa w rejonie ulicy Zacisznej i Ul. Działkowej w Dębe
6	– tereny elektrowni wiatrowych obejmujące obszar pomiędzy miejscowościami Prusinowo, Sławno, Jędrzejewo i Kamionka
7	– zabudowa mieszkaniowa - w rejonie drogi Dębe = Śmieszkowo
8	– zabudowa mieszkaniowa – dz. nr 967 przy ul. Rolnej w Lubasz
9	– zabudowa mieszkaniowa – działka nr 120/6 w Dębe
10	- zabudowa mieszkaniowa – dz. nr 601/3 w Lubasz
11	– zabudowa mieszkaniowa i usługowa – dz. nr 927 przy ul. Szamotulskiej w Lubasz
12	– zabudowa mieszkaniowa – dz. nr 707 w Lubasz
13	– zabudowa mieszkaniowa i usługowa – dz. nr 3 w Dębe
14	– zabudowa mieszkaniowa i agroturystyczna – dz. nr 191/2 w Lubasz
15	– zabudowa mieszkaniowa – dz. nr 344/1 w Goraju
16	– zabudowa mieszkaniowa – dz. nr 176 w Lubasz i 316 w Goraju
17	– zabudowa mieszkaniowa i usługowa – dz. nr 190 i 185/5 w Lubasz
18	– zabudowa mieszkaniowa i rekreacyjna – dz. nr 287/5 i 290/4 w Kruczu
19	– zabudowa mieszkaniowa i usługowa – dz. nr 82/2 i 84 w Jędrzejewie
20	– zabudowa mieszkaniowa – dz. nr 95/1 w Kamionce
21	– zabudowa mieszkaniowa – dz. nr 176/2 w Kruteczku
22	– zabudowa mieszkaniowa – dz. nr 26 w Dębe
23	– zabudowa mieszkaniowa przy drodze gruntowej łączącej ul. Stajkowską z ul. Storczykową w Lubasz
24	– zabudowa mieszkaniowa – dz. nr 1041/3 w Lubasz

25	– zabudowa mieszkaniowa w rejonie ul. Wiejskiej i wytyczenie drogi przy Kanale Lubaskim
26	– zabudowa mieszkaniowa – dz. nr 692 w Lubaszu
27	– działalność gospodarcza – dz. nr 928/3 w Lubaszu przy ul. Szamotulskiej
28	– zabudowa mieszkaniowa – dz. nr 105 w Klempiczu
29	– obszar eksploatacji kruszywa – dz. nr 342 w Klempiczu
30	– zabudowa mieszkaniowa przy ul. Polnej w Lubaszu
31	– zabudowa mieszkaniowa przy ul. Zakątek w Lubaszu
32	– zabudowa mieszkaniowa w rejonie ulicy Stajkowskiej.
33	– zabudowa mieszkaniowa i usługowa przy ul. Ustronnej w Lubaszu
34	– zabudowa mieszkaniowa i usługowa terenu pomiędzy ulicami: Szamotulską, Nową, Pod Lipami i linią kolejową.
35	– zabudowa agroturystyczna, jednorodzinna, wielorodzinna, handlowo-usługowa w Dębe na działce nr 5,
35	– tereny spacerowo-rekreacyjne i komunikacyjne w centrum Lubasza pomiędzy parkiem, ulicą Wiejską, ulicą Chrobrego i ulicą Kościelną.
36	– zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działce nr 921 w Lubaszu, ul. Szamotulska,
37	– zabudowa mieszkaniowa na obszarze działek nr 222/2, 225, 310 i 311 w Goraju,
38	– zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – działki nr 8/4 w Miłkowie i 276 w Goraju
39	– zabudowa mieszkaniowa – działki nr 268/2, 268/5, 268/6 w Stajkowie,
40	– zabudowa mieszkaniowa i usługowa – działki nr 6/5, 29/1, 167, 54/1, 63/1, 59/1 w Sokołowie
41	– zabudowa mieszkaniowa – działka nr 44 w Lubaszu
42	– zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – działka nr 329 w Goraju,
43	– zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – działka nr 359/2 w Lubaszu
44	– zabudowa mieszkaniowa i usługowa – działki nr 173, 172, 177, 147, 79, 944, 113/2 w Lubaszu
45	– zsbudowa mieszkaniowa – działka nr 61/4 w Stajkowie
46	– zabudowa mieszkaniowa – działka nr 166 w Kamionce
47	– zabudowa mieszkaniowa – działka nr 5/1 w Kamionce
48	– zabudowa mieszkaniowa, rekreacyjna – działka nr 28 i 35 w Stajkowie
49	– zabudowa mieszkaniowa – działka nr 73/1 w Stajkowie
50	– zabudowa mieszkaniowa – działka nr 83 i 366/7 w Stajkowie
51	– zabudowa mieszkaniowa – działka nr 554/2 w Lubaszu
52	– zabudowa mieszkaniowa – działki nr 6 i 194 w Lubaszu
53	– zabudowa mieszkaniowa – działka nr 87/3 w Lubaszu
54	– zabudowa mieszkaniowa, usługowa i produkcyjna – działki nr 369, 370, 371/1, 371/2, 374/5, 376 w Lubaszu
55	– zabudowa mieszkaniowa – działka nr 291 w Lubaszu
56	– zabudowa mieszkaniowa – działka 357/1 w Lubaszu
57	– zabudowa mieszkaniowo-usługowo-gospodarcza – działki nr 97, 125/25, 132/11, 135/10 w Goraju
58	– zabudowa mieszkaniowa i usługowa – działka nr 152/3 w Bzowie
59	– zabudowa mieszkaniowa i rekreacyjna – działka nr 147/1 w Bzowie
60	– zabudowa mieszkaniowa i usługowa – działka nr 173/9 w Stajkowie
61	– zabudowa mieszkaniowa – działka nr 242/2 w Antoniewie
62	– zabudowa mieszkaniowa – działka nr 95/1 i 95/2 w Klempiczu
63	– zabudowa mieszkaniowa – działki nr 113, 153 i 163 w Dębe
64	– zabudowa mieszkaniowa – działki nr 351/1 i 351/2 w Goraju
65	– zabudowa mieszkaniowa – działka nr 81 w Kruczu
66	– zabudowa mieszkaniowa – działka nr 262 w Lubaszu
67	– zabudowa mieszkaniowa – działka nr 1041/3 w Lubaszu
68	– zabudowa mieszkaniowa – działki nr 191/1, 191/2, 191/3, 191/4 w Dębe
69	– zabudowa mieszkaniowo-usługowa – działka nr 787 w Lubaszu
70	– zabudowa mieszkaniowa – działki nr 16/2 do 16/17 w Klempiczu
71	– zabudowa mieszkaniowa, rekreacyjna i usługowa – działki nr 191/3 i 191/2 w Lubaszu
72	– zabudowa mieszkaniowa – działka nr 120/8 w Dębe

73	–zabudowa usługowa – działka nr 817 w Lubasz.
74	– zabudowa mieszkaniowa – działka nr 1036 w Lubasz
75	– zabudowa mieszkaniowa – działka nr 454/2 w Lubasz
76	– zabudowa rzemieślnicza i usługowa – działka nr 868/1 w Lubasz

W latach 2007-2015 do Wójta Gminy Lubasz złożono ogółem 76 wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Łącznie 63 wnioski dotyczyły przeznaczenia działki pod zabudowę mieszkaniową lub mieszkaniowo-usługową. Pozostałe wnioski dotyczyły zabudowy wielorodzinnej, zabudowy produkcyjnej, magazynowej oraz zabudowy letniskowej. Składano także wnioski dotyczące zabudowy agroturystycznej, terenów rekreacyjnych, kopalni kruszywa, elektrowni wiatrowych.

Realizacja wnioskowanego przeznaczenia terenu pod zabudowę będzie wymagała sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek wymagających zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze zgodnie z przepisami odrębnymi, o ile jest to zgodne z ustaleniami Studium. Odrębną grupę kwalifikującą do przeprowadzenia procedury planistycznej są wnioski dotyczące zmiany ustaleń obowiązujących planów miejscowych.

O sposobie i terminie rozpoczęcia prac planistycznych zdecyduje Rada Gminy Lubasz podejmując stosowne uchwały w sprawie sporządzenia lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zdecydowana większość złożonych wniosków wymaga jednak wcześniejszej zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego ponieważ zamierzenia w nich opisane nie są zgodne z obowiązującym studium.

6. ANALIZA AKTUALNOŚCI OPRACOWAŃ PLANISTYCZNYCH WYNIKAJĄCA Z ISTNIEJĄCEGO STANU ZAINWESTOWANIA I KIERUNKÓW ROZWOJU POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW.

Kryteriami oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubasz są:

- zgodność wniosków o zmianę przeznaczenia terenu z zapisami studium i możliwość realizacji wniosków,
- zgodność wydawanych decyzji o warunkach zabudowy z ustaleniami studium,
- zgodność studium z aktualnymi przepisami prawa,
- zgodność studium ze strategią oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego.

Analiza wniosków o zmianę lub sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego została przedstawiona w rozdziale 5 niniejszego opracowania. Generalnie należy ocenić, iż przyjęcie większości złożonych wniosków do realizacji wymaga zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubasz.

Przeprowadzona analiza wydanych decyzji o warunkach zabudowy wykazała, iż znaczna ich liczba jest niezgodna z aktualnymi zapisami studium.

Wynika to przede wszystkim z faktu, iż decyzja o warunkach zabudowy, odmiennie niż plan miejscowy, nie musi być zgodna z ustaleniami studium. Dla wydania decyzji konieczne jest wyłącznie spełnienie przesłanek wynikających z art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Niezgodność wnioskowanego przeznaczenia z kierunkami zagospodarowania przestrzennego wyznaczonymi w studium, nie może stanowić podstawy do odmowy wydania ww. decyzji.

Istotną kwestią jest konieczność podjęcia przez władze gminy Lubasz działań zmierzających do objęcia planami miejscowymi terenów, w odniesieniu do których

odnotowuje się duże zainteresowanie inwestorów. Ma to na celu przede wszystkim zapobieganie niekontrolowanemu zjawisku rozwoju przestrzennego zabudowy. Ważne jest także przeanalizowanie wydanych już decyzji o warunkach zabudowy pod kątem ich faktycznej realizacji, tj. uzyskanych pozwoleń na budowę.

Oceniając zgodność Studium z przepisami prawa należy stwierdzić, iż dokument ten nie spełnia wielu obecnie obowiązujących wymogów w zakresie zawartości merytorycznej i techniki konstruowania. Ze względu na fakt odległego w czasie uchwalenia dokumentu podstawowego istnieje potrzeba jego aktualizacji poprzez dostosowywanie jego ustaleń do istniejącej sytuacji na obszarze gminy. Dokument posiada również braki merytoryczne. Oceniając zgodność studium ze strategią oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego należy stwierdzić, że studium jest spójne z założeniami strategii i planu województwa. Reasumując, Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubasz wymaga kompleksowej zmiany uwzględniającej aktualny stan zagospodarowania terenu gminy, obowiązujące plany zagospodarowania przestrzennego, potrzeby inwestycyjne inwestorów oraz założenia rozwojowe władz gminy.

Kryteriami oceny aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego są:

- zgodność wniosków o zmianę przeznaczenia terenu z ustaleniami planów miejscowych,
- zgodność planów z tendencjami zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Lubasz oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
- zgodność planów miejscowych z aktualnymi przepisami prawa.

Analiza wniosków o zmianę lub sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego została przedstawiona w rozdziale 5 niniejszego opracowania. Wnioski dotyczą praktycznie każdej miejscowości w gminie i należy ocenić, iż przyjęcie ich do realizacji nasuwa rozpatrzenie zasadności opracowania planu dla obszaru całej gminy z wyłączeniem obszarów leśnych i obszarów rolniczej przestrzeni produkcyjnej we wschodniej części gminy gdzie zapanowano lokalizację elektrowni wiatrowych.

Innym problemem jest fakt, iż aktualnie obowiązujące plany miejscowe uchwalone na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U.nr 89, poz. 415, z późn. zm.), opracowywane były zgodnie z wówczas obowiązującymi przepisami, przy zachowaniu jedynie spójności z ustaleniami studium. Obecnie obowiązujące przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawierają wymóg, by plan miejscowy lub jego zmiana były sporządzane w oparciu i w zgodności ze studium.

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego gminy Lubasz sporządzone w trybie przepisów ustawy z 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, nie spełniają wymogów obecnie obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wynikające z obecnego stanu prawnego braki dotyczą:

- braku ustaleń w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- braku lub niepełnych ustaleń w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- braku ustaleń w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- braku dla niektórych terenów linii zabudowy określonych na rysunkach planu;
- w większości planów braku określenia minimalnej powierzchni biologicznie czynnej;
- braku ustaleń dla terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych i narażonych na niebezpieczeństwo powodzi,
- braku wyrysów ze studium,
- w przypadku niektórych planów zastosowania skali odmiennej niż dopuszczona w obecnie obowiązującej ustawie,
- braku opracowań ekofizjograficznych oraz prognoz skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Generalnie należy stwierdzić, iż w odniesieniu do planów miejscowych sporządzonych w trybie przepisów ustawy z 7 lipca 1994 r., dokonane po ich uchwaleniu zmiany w przepisach prawa mogą mieć wpływ na interpretację ustaleń planów, zwłaszcza dla terenów, do których odnoszą się jedynie ustalenia ogólne planu.

W przypadku zmian planów konieczne będzie uszczegółowienie ustaleń, a także zachowanie odpowiedniej skali rysunku planu oraz sporządzenie towarzyszących prognoz i rozstrzygnięć wynikających z wymogów obecnej ustawy.

Zgodnie z przepisem art. 87 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plany miejscowe oraz studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin uchwalone po 1 stycznia 1995 r. zachowują moc, co nadal pozwala na funkcjonowanie tych dokumentów w obiegu prawnym oraz na dokonywanie w nich zmian zachowując tryb nowej ustawy, co wynika z art. 27 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Sytuacja dotycząca dokumentów opracowanych i uchwalonych zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa przedstawia się bardziej korzystnie. Plany te respektują większość wymaganych ustaleń przepisów, zawierają w zasadzie wszystkie elementy dotyczące zakresu rysunku planu i stosowania

standardów w zapisywaniu ustaleń projektu tekstu planu miejscowego. Plany te realizują także wymogi wynikające z przepisów odrębnych.

7. WIELOLETNI PROGRAM SPORZĄDZANIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA OBSZARZE GMINY LUBASZ.

Gmina Lubasz dysponuje aktualnym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego uchwalonym w 2000 roku i zmienianym w 2007 i 2015 roku. Aktualność tego dokumentu ze względu na upływ czasu budzi wątpliwości. Oznacza to, że w najbliższym czasie należy przystąpić do jego aktualizacji. Pojawiają się nowe wnioski o zmianę dokumentu, ze względu na nieokreślone obecnie zamierzenia inwestycyjne.

Obecnie trudno ustalić ewentualne terminy oraz harmonogram działań przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania. Wiąże się to przede wszystkim z wielkością środków budżetowych jakimi dysponuje Gmina Lubasz, które mogłyby być przeznaczone na realizację dokumentów planistycznych.

Proponuje się przeprowadzić rozpoczętą procedurę zmiany studium uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego gminy mając na uwadze wszystkie przesłanki wynikające z niniejszego opracowania. Opracowanie nowego studium spowoduje możliwość realizacji planu/planów zagospodarowania przestrzennego ze wskazaniem, aby plan obejmował obszar całej gminy. Opracowanie planu umożliwi realizację wniosków składanych przez mieszkańców i inwestorów oraz wyeliminuje prowadzenie postępowań administracyjnych w sprawie wydawania decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego. Wyeliminowanie tych postępowań to oszczędności w budżecie gminy w wysokości ok. 10.000 rocznie.

Dzięki takim działaniom wyeliminowana zostanie niekontrolowana zabudowa oraz łatwiejsze będzie utrzymanie ładu przestrzennego.