

Załącznik nr 1
do Uchwały nr LIX/422 /10
Rady Miejskiej w Strzelcach Krajeńskich
z dnia 5 listopada 2010 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 Ziemiecka

Strzelce Krajeńskie, sierpień 2010

I. WPROWADZENIE	3
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
II. OCENA AKTUALNOŚCI MIEJSCOWYCH PLANÓW	6
2.1. SYTUACJA FORMALNO-PRAWNA	6
2.2. SKALA PLANÓW MIEJSCOWYCH	8
2.3. ZGODNOŚĆ PLANÓW MIEJSCOWYCH ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY STRZELCE KRAJEŃSKIE.....	9
2.4. ZGODNOŚĆ PLANÓW Z PRZEPISAMI PRAWA	10
2.5. AKTUALNOŚĆ ZAKRESU PLANÓW	13
III. OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM	18
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)	20
3.3. ZGODNOŚĆ STUDIUM Z INNYMI DOKUMENTAMI STRATEGICZNYMI I PLANISTYCZNYMI	25
3.4. ZGODNOŚĆ STUDIUM Z WYMOGAMI INNYCH PRZEPISÓW PRAWA	28
3.5. ANALIZA ZMIANY UWARUNKOWAŃ	35
3.6. ANALIZA ZMIANY W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY	38
3.6.1. Rozmieszczenie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu ...	38
3.6.2. Analiza zgodności wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu z ustaleniami Studium	39
3.6.3. Analiza zgodności innych wydanych decyzji z ustaleniami Studium	45
3.7. ANALIZA ZGODNOŚCI ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH Z USTALENIAMI STUDIUM	46
3.7.1. Zgodność ze Studium zamierzeń w projektach planów miejscowych	46
IV. ANALIZA POSTĘPÓW W REALIZACJI PLANÓW MIEJSCOWYCH	47
4.1. ANALIZA WNIOSKÓW W SPRAWIE SPORZĄDZENIA LUB ZMIANY STUDIUM I PLANÓW MIEJSCOWYCH	47
4.2. ROZMIESZCZENIE PLANÓW, DLA KTÓRYCH OKREŚLONO OBOWIĄZEK WYKONANIA MIEJSCOWYCH PLANÓW W STUDIUM	48
4.3. ROZMIESZCZENIE OBSZARÓW, NA KTÓRYCH OBOWIĄZUJĄ MIEJSCOWE PLANY	50
4.4. ROZMIESZCZENIE OBSZARÓW, DLA KTÓRYCH GMINA PODJĘŁA UCHWAŁĘ O PRZYSTĄPIENIU DO SPORZĄDZENIA PLANU.....	50
4.5. ROZMIESZCZENIE OBSZARÓW, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA PODJĄĆ UCHWAŁĘ O PRZYSTĄPIENIU DO SPORZĄDZENIA PLANU	51
V. WNIOSKI I OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM I PLANÓW MIEJSCOWYCH	52
5.1. WYTYCZNE DLA REALIZACJI PLANÓW I WNIOSKI DOTYCZĄCE AKTUALNOŚCI OBOWIĄZUJĄCYCH MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	52
5.2. WYTYCZNE I WNIOSKI DOTYCZĄCE AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY STRZELCE KRAJEŃSKIE.....	53
5.3. WNIOSKI DOTYCZĄCE POSTĘPÓW W REALIZACJI PLANÓW MIEJSCOWYCH.....	56
5.4. WIELOLETNI PROGRAM SPORZĄDZANIA PLANÓW MIEJSCOWYCH	57

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 (Dz. U. Nr 80, poz. 717 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 (Dz.U. Nr 80, poz. 717 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 Gminy 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 Miasta i Gminy Strzelce Krajeńskie i obejmuje okres od 1999 r. (data przyjęcia Studium) do 31 grudnia 2009 r. W zakresie decyzji analizą objęto okres od wejścia w życie nowej ustawy tj. 11.07.2003 r. (decyzje wydane na podstawie starej ustawy posiadały okres ważności nie dłuższy niż 2 lata).

Przy badaniu zakresów miejscowych planów i Studium uwzględniono wszystkie akty prawne zmieniające ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ogłoszone do 16 sierpnia 2010 r. łącznie z ustawą z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. Nr 130, poz. 871), która weszła w życie 21.10.2010 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 – brak wniosków
- rejestr wydanych decyzji o warunkach zabudowy lata 2003-2009
- rejestr wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu powiatowym i gminnym lata 2003-2009
- rejestr wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym i wojewódzkim lata 2003-2009
- rejestr wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego na terenach zamkniętych lata 2003-2009
- 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
- Rejestr TERYT (Krajowy Rejestr Urzędowego Podziału Terytorialnego Kraju)
- „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.

II. OCENA AKTUALNOŚCI MIEJSCOWYCH PLANÓW

2.1. Sytuacja formalno-prawna

W granicach gminy Strzelce Krajeńskie obowiązuje 11 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.)

3 uchwały spośród 12 obowiązujących zostały częściowo uchylone i w tym zakresie są nieaktualne:

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

Pozostałych 9 planów uchwalonych zostało na podstawie „nowej” ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 ze zm.) – aktualnie obowiązującej.

Pomimo uchYLENIA w części niektórych planów nie ma potrzeby ponawiania procedury planistycznej w celu wyłącznie uporządkowania spraw formalno-prawnych – wyłączenia z uchwały ustaleń uchylonych.

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 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).

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. Zgodność planów miejscowych ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Krajeńskie

Definicja „zgodności planów miejscowych (lub innych dokumentów) ze Studium” oznacza, że **„zapisy planu nie mogą doprowadzić do modyfikacji kierunków zagospodarowania przewidzianego w studium lub też tego zagospodarowania wykluczyć”** (Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gliwicach w wyroku z dnia 11 lutego 2008 r., sygn. akt II SA/GI 817/06, LEX nr 437513).

„Zgodność planu ze studium nie może być rozumiana ogólnie i nie może oznaczać wyłącznie spójności rozwiązań ze studium. Plan winien być nie tylko spójny ale i zgodny z ustaleniami studium” (wyrok NSA z 14 czerwca 2007 r., sygn. akt II OSK 359/07, LEX nr 341275).

Ocenę niewątpliwie utrudnia odrębny sposób wykonania Studium – nieczytelność, brak wyraźnych granic własności oraz granic pomiędzy poszczególnymi kierunkami rozwoju oraz różnice w nazwach funkcji i ich rozumieniu, tak że wiele terenów trudno jednoznacznie zakwalifikować do kategorii zgodny/niezgodny ze Studium.

W innym ujęciu daje to „możliwości” interpretacyjne, które w świetle przywołanych wyroków nie powinny mieć miejsca.

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nakładała obowiązek badania przez organy gminy zgodności ze Studium zamierzeń a następnie uchwał planów (art. 14 ust. 5 i art. 20 ust. 1) można więc przyjąć, że wszystkie plany uchwalane na podstawie ww. ustawy są zgodne ze Studium. Rozbieżności w zgodności mogły powstać w planach uchwalanych na podstawie „starej” ustawy. Po analizie więc uchwał uchwalanych na podstawie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym można stwierdzić, że

- 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.) – przeznaczenie terenu na funkcje mieszkaniowe - **zgodna ze Studium**
- 2) Uchwała Nr **XXIV/205/2001** Rady Miejskiej w Strzelcach Krajeńskich z dnia 27 czerwca 2001 roku (Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 64 poz. 516 z 27.08.2001 r.) – uchwała dotyczy dwóch obszarów:
 - a) w obrębie Licheń - część uchylona, ale funkcja utrzymana w uchwale LIII/391/10 z 27 maja 2010 r. (plan otrzymał stwierdzenie zgodności z prawem od Wojewody Lubuskiego) – teren przeznaczony pod usługi publiczne sportu i rekreacji – **można uznać zgodność tej części**
 - b) **planu ze Studium** - Studium nieczytelne – trudno stwierdzić jednoznacznie zgodność lub nie planu,
 - c) w obrębie miasta – część obowiązująca – teren przeznaczony pod usługi publiczne sportu i rekreacji – w Studium wg rys. 4a – nie określono funkcji terenu, wg rys. 5 – tereny otwarte, w części

korytarz ekologiczny – **można uznać zgodność tej części planu ze Studium** - Studium nieczytelne – trudno stwierdzić jednoznacznie zgodność lub nie planu.

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.) — **uchwała dotyczy 8 obszarów:**

a) w obrębie Długie (dz. 6/27) – przeznaczenie terenu na funkcję usług kultury-kościół z zielenią towarzyszącą – w Studium wg rys. 5 – oznaczenia nieczytelne – **można uznać zgodność tej części planu ze Studium,**

b) w obrębie Długie (dz. 3/25) - część uchylona - zmiana funkcji z usług sportu i rekreacji z towarzyszącą zielenią na funkcję usług z zakresu turystyki, sportu i rekreacji w uchwale Nr XVII/111/2004 z 26 maja 2004 r. – w Studium wg rys. 5 – oznaczenia nieczytelne – **można uznać zgodność tej części planu ze Studium.**

c) w obrębie Sławno (dz. 249) – przeznaczenie terenu na funkcję usług kultury-świątynia wiejska – w Studium wg rys. 5 – oznaczenia nieczytelne – **można uznać zgodność tej części planu ze Studium.**

Należy doprowadzić do zmiany Studium w kierunku eliminacji niejednoznaczności i uczynienia ustaleń. Należy doprowadzić również do powiązania zwrotów i nazw używanych w planach i Studium.

W świetle ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. Nr 130, poz. 871) przy pozostawieniu w niezmiennym kształcie art. 14 ust. 5 (dotyczącego obowiązku badania przed podjęciem uchwały o przystąpieniu stopnia zgodności zamierzeń z ustaleniami Studium), dokonano zmiany art. 20 ust.1 - plan uchwała Rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium...” (domyślnie można rozumieć, że ustalenia miejscowego planu nie wykluczają funkcji ustalonej w Studium).

2.4. Zgodność planów z przepisami prawa

Wszystkie ww. obowiązujące w gminie plany uzyskały potwierdzenie zgodności z prawem Wojewody i nie zostały zaskarżone do sądu.

Brak aktualności 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.

Plany uchwalone w obszarze Natura 2000 – zachowują aktualność, chociaż brak adnotacji w planie o fakcie obowiązywania przepisów

dotyczących przedmiotowej ochrony, mogą wymagać zweryfikowania po sporządzeniu „Planu zadań ochronnych”.

Plany uchwalone w obszarze Natura 2000 - „Puszcza Barlinecka” kod obszaru - PLB80001, wykonanie ww. planu zadań ochronnych zaplanowane zostało na 2011 r.

- 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.) - ponadto adnotacja w planie o fakcie położenia w granicach obszaru chronionego krajobrazu – przepisy uwzględnione w planie tj. plan aktualny również w tym zakresie,
- 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 – plany przewidziano po 2013 r.

- 1) 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.),
- 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.).

Plany uchwalone w obszarze chronionego krajobrazu „1-Puszcza Drawska”:

- 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.) – brak adnotacji w planie o fakcie obowiązywania przepisów dotyczących przedmiotowej ochrony, ale uwzględnione w planie tj. plan aktualny w tym zakresie,
- 4) 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.) - adnotacja w planie o fakcie obowiązywania przepisów dotyczących przedmiotowej ochrony – przepisy uwzględnione w planie tj. plan aktualny w tym zakresie.

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. a¹ oraz § 2 ust. 5 pkt 2² i pkt 4³,
- 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. b⁴ oraz ust. 5 pkt 2⁵,
- 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 poz. 1013 z 06.08.2004 r.) – w zakresie § 2 ust. 4 pkt 1 lit a⁶ oraz ust. 5 pkt 2⁷, występują ponadto niezgodności związane z uchycieniem i wejściem w życie rozporządzenia Wojewody Lubuskiego z 2006 r. w sprawie Barlinecko-Gorzowskiego Parku Krajobrazowego (w planie §2 ust. 4 wskazano, że obszar planu położony jest w granicach BGPK – obecnie jest poza parkiem – w otulinie parku),
- 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 c⁸,
- 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. 9⁹,
- 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. 8¹⁰,
- 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

¹ Zakaz wprowadzania inwestycji , które mogą spowodować naruszenie walorów krajobrazowych.

² Ustala się całkowity zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

³ Ustala się dla pozostałych terenów całkowity zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko, dla których raport oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko może być wymagany.

⁴ Zakaz wprowadzania inwestycji, które mogą spowodować naruszenie walorów krajobrazowych.

⁵ Ustala się całkowity zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, lub dla których raport może być wymagany.

⁶ Zakaz wprowadzania inwestycji, które mogą spowodować naruszenie walorów krajobrazowych.

⁷ Ustala się całkowity zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, lub dla których raport może być wymagany.

⁸ Zakazuje się montażu masztu bazowego telefonii cyfrowej.

⁹ W granicach planu zakazuje się lokalizacji masztów sieci komórkowych i siłowni wiatrowych.

¹⁰ W granicach planu zakazuje się lokalizacji masztów sieci komórkowych.

2.5. 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 i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów¹³***
- 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) 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;*

¹¹ Dopuszcza się lokalizację sieci teletechnicznych na całym obszarze planu za wyjątkiem terenu ZC.

¹² W granicach planu zakazuje się lokalizacji masztów sieci komórkowych i siłowni wiatrowych.

¹³ 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) – wchodzi w życie 21.10.2010

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;
- 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 (wytworzących energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW), oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;¹⁴

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;¹⁵

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;¹⁶

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;¹⁷

8) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych

¹⁴ 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) – wchodzi w życie 25.09.2010

¹⁵ 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

¹⁶ Jw.

¹⁷ 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

nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;¹⁸

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;¹⁹

10) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.²⁰

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

¹⁸ 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.

¹⁹ Jw.

²⁰ 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,
- 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,
- sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości,
- 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 przestrzeń publiczną, 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.

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 Ostony 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 obowiązuje jeden miejscowy plan - Nr XXXVIII/195/08 z 30 lipca 2008 r., w którym przewidziano „park siłowni wiatrowych” nie określono dosłownie granic terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz strefy ochronnej, cel jednak ustawy 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 planu.

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.

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 (Dz.U. Nr 80, poz. 717 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.

Według autora Studium w obszarze objętym załącznikiem 4a należało postąpić w zakresie:

- „obszarów dla których ustalono obowiązek sporządzenia planu”
- „rozmieszczenia dróg publicznych”.

Załącznik ten stosowany był również (ze względu na większą czytelność) przy określaniu kierunków zagospodarowania do pozostałych zagadnień. Wyraźnych bowiem wskazań, że należy stosować załącznik 5

nie ma, co powoduje nieporozumienia – **należy uporządkować ten stan poprzez aktualizację Studium.**

Wśród katalogu funkcji wskazanych w Studium (w legendzie załącznika 5) można wymienić:

OBSZARY ZABUDOWY I TOWARZYSZĄCEGO ZAGOSPODAROWANIA:

- tereny publiczne infrastruktury społecznej: usługi oświaty(UO), usługi kultury (UK), usługi sportu (US), zieleń parkowa (ZP), usługi zdrowia (UZ), cmentarze czynne (ZC), cmentarze nieczynne (Zcn) – przy czym ²¹
- obszary wielofunkcyjne – mieszkalnictwa z usługami o charakterze nieuciążliwym,
- obszary wytwórczo-usługowe (PX)- usługi różne, tereny obsługi komunikacji, przemysł, budownictwo, składy,
- obszary eksploatacji surowców złóż geologicznych,
- obszary rozproszonej zabudowy i towarzyszącego zagospodarowania,
- tereny publiczne wypoczynku miejscowej ludności i wspólnego użytkowania turystycznego,
- obszary komercyjnych usług turystycznych (UT).

OBSZARY OTWARTE:

- rolniczych użytków zielonych, trwałych upraw, sadownicze i ogrodnicze,
- leśne/ do zalesienia,
- wód powierzchniowych funkcji: turystycznej, rybackiej,
- penetracji turystycznej.

Zmianą Studium z 2007 r. wprowadzono pojęcie: „rejon lokalizacji parku siłowni wiatrowych – Strzelce Krajeńskie”.

Obok oznaczenia „obszary wielofunkcyjne – mieszkalnictwa z usługami o charakterze nieuciążliwym”, w pierwotnej wersji Studium, wprowadzono zapis o odmiennym oznaczeniu graficznym: „obszar zabudowy o wiodącej funkcji mieszkaniowo-usługowej”.

Obok oznaczenia „obszary wytwórczo-usługowe (PX)- usługi różne , tereny obsługi komunikacji, przemysł, budownictwo, składy” w pierwotnej wersji Studium, wprowadzono zapisy o odmiennym oznaczeniu graficznym,

- „obszar zabudowy o wiodącej funkcji wytwórczo-usługowej” oraz
- „obszar zabudowy o wiodącej funkcji wytwórczo-usługowej z dopuszczeniem mieszkalnictwa”.

Zmianą Studium z 2009 r. wprowadzono kolejne pojęcia o podobnym znaczeniu, ale innym oznaczeniu graficznym:

²¹ oznaczenia literowe nie zostały zastosowane na rysunku Studium

- „granice obszarów do objęcia planami miejscowymi - tereny lokalizacji elektrowni wiatrowych wraz ze strefą oddziaływania"
- „granice obszarów do objęcia planami miejscowymi"

Obok oznaczenia z macierzystego Studium „obszary wielofunkcyjne - mieszkalnictwa z usługami o charakterze nieuciążliwym" wprowadzono zapis o odmiennym oznaczeniu graficznym: „obszar zabudowy o wiodącej funkcji mieszkaniowo-usługowej".

Obok oznaczenia z macierzystego Studium „obszary wytwórczo-usługowe (PX)- usługi różne, tereny obsługi komunikacji, przemysł, budownictwo, składy" wprowadzono zapisy o odmiennym oznaczeniu graficznym:

- „obszar zabudowy o wiodącej funkcji wytwórczo-usługowej" oraz
- „obszar zabudowy o wiodącej funkcji wytwórczo-usługowej z dopuszczeniem mieszkalnictwa".

Sytuacja ta wymaga uporządkowania, lub wyjaśnienia na czym polegają różnice tych oznaczeń. W rozporządzeniu dotyczącym standardów określono jakiego rodzaju oznaczenia należy stosować w studium.

Wciąż nowe zmiany przepisów (w roku 2010 było 7 zmian, a od przyjęcia ustawy w 2003 r. – 19 zmian ustawy) i często brak środków - powodują niechęć do aktualizacji Studium i stałego monitorowania zmian w zagospodarowaniu przestrzennym.

Obecnie trwają prace nad kolejną zmianą ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (projekt ustawy został skierowany do rozpatrzenia przez Komitet Rady Ministrów dnia 19 sierpnia 2010 r.). Zmiana ustawy zakłada radykalne zmiany w zakresie narzędzi planowania przestrzennego, jak i trybie i zakresie dokumentów.

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 – uwzględniono w Studium – 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;
- 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 oraz zasobów wód podziemnych – uwzględniono w Studium – zakres pokrywa się z zakresem z ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym - 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 przeciwpowodziowej²² – 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);**
- 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;
- 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. 123 - 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 m² oraz obszary przestrzeni publicznej²⁴

²² 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.

²³ dot. Programów przyjmowanych przez Radę Ministrów w drodze rozporządzenia,

²⁴ uchylona ustawa z dnia 11 maja 2007 r. o tworzeniu i działaniu wielkopowierzchniowych obiektów handlowych (Dz.U. 2007 nr 127 poz. 880) - Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 8 lipca 2008 r. sygn. akt K 46/07 – dot. powierzchni obiektów handlowych z 2000m² na 400m².

- 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 narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych – nie występują na terenie gminy powodzie, 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 oraz z 2002 r. Nr 113, poz. 984 i Nr 153, poz. 1271) – 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;
- 15) **granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych – nie wskazano w Studium - obowiązek wprowadzony ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;**
- 16) inne **obszary problemowe**, 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 wejdzie 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.

Obecnie standard studium precyzuje rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz.U. 2004 Nr 118 poz. 1233).

„§ 4 1. Projekt studium powinien zawierać:

- 1) część określającą uwarunkowania, o których mowa w art. 10 ust.1 ustawy, przedstawiona 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.”

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie spełnia ww. standardów w zakresie:

- **uwarunkowania nie są przedstawione na oddzielnym rysunku,**
- **nie ma również uzasadnienia przyjętych rozwiązań oraz syntezy ustaleń studium (z wyłączeniem części podlegającej zmianie na podstawie nowej ustawy).**

„§ 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.

Zmiana zakresu studium, wprowadzona przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. Nr 80, poz. 717 ze zm.) nie przesądza jednak o potrzebie zmiany obowiązującego studium, ponieważ przepis art. 87 ust. 1 ustawy z 2003 roku utrzymał w mocy studia obowiązujące w dniu wejścia w życie ustawy, jak również żaden inny przepis tego aktu nie zobowiązuje gminy do przeprowadzenia przedmiotowej zmiany, jeżeli „Ocena...” nie

stwierdzi ich nieaktualności.

Stwierdzić należy, że generalnie zakres Studium pokrywa się z wymaganiami określonymi w art. 10 ust. 1 i ust. 2, z wyjątkiem kilku zagadnień.

Uwaga! Powyższa analiza nie uwzględniła aktualności danych, jakie zostały w Studium wykorzystane.

3.3. Zgodność Studium z innymi dokumentami strategicznymi i planistycznymi

Sporządzone na podstawie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym studium, zgodnie z art. 6 ust. 2 musiało być zgodne ze strategią województwa zapisaną w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

Studium sporządzone na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z art. 9 ust. 2 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.

- **Strategia rozwoju gminy**

Uchwałą Nr XXIV/169/96 Rady Miejskiej z dnia 19 grudnia 1996 roku w sprawie przyjęcia Strategii Rozwoju Gminy Strzelce Krajeńskie została przyjęta pierwsza strategia rozwoju gminy. Aktualizowana była dwukrotnie: Uchwałą Nr XI/76/2003 Rady Miejskiej w Strzelcach Krajeńskich z dnia 10 grudnia 2003 roku, która nadała zupełnie nowy kształt pierwotnej Strategii, a następnie Uchwałą Nr XXI/132/2004 z dnia 27 października 2004 roku, która zawierała niewielkie zmiany zakresu oraz terminów realizacji zadań określonych w Strategii z 2003 r.

Po upływie niemal 12 lat, w związku z nowym okresem programowania 2007-2013 przyjęto nową Strategię Rozwoju, celem dostosowania jej zapisów do sytuacji społeczno-gospodarczej.

W „Strategii zrównoważonego rozwoju gminy Strzelce Krajeńskie na lata 2008-2015” sformułowano misję:

„Dynamiczny i zrównoważony rozwój Gminy Strzelce Krajeńskie, planowany i realizowany w perspektywie długofalowej, z zachowaniem wartości kulturowych i środowiskowych, prowadzący do podniesienia standardu życia i wzrostu poczucia bezpieczeństwa mieszkańców.”

i 4 priorytety:

Priorytet Nr 1 – „Zapewnienie funkcjonalnej, łatwo dostępnej infrastruktury technicznej oraz życia w czystym środowisku naturalnym”

Priorytet Nr 2 – „Stymulowanie rozwoju gospodarczego regionu”

Priorytet Nr 3 – „Kreowanie właściwych warunków socjalno-bytowych, sprzyjających wzrostowi poczucia bezpieczeństwa mieszkańców”

Priorytet Nr 4 – „Zachowanie dziedzictwa kulturowego, stworzenie możliwości rozwoju uzdolnień i aspiracji kulturalnych, twórczych, sportowych”

- **Strategia rozwoju województwa**

Obowiązek opracowania strategii rozwoju województwa wynika z art. 11.1 z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie województwa. Sejmik Województwa Lubuskiego przyjął Strategię Rozwoju Województwa Lubuskiego 6 marca 2000 r. Uchwałą Nr XV/91/2000. Wytoczyła kierunki i priorytety rozwoju województwa oraz hierarchię ważności realizowanych zadań i projektów. Należy zauważyć jak krótki okres był pomiędzy przyjęciem strategii rozwoju województwa, a uchwaleniem Studium.

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. W związku z tym, Uchwałą Nr XXXVII/260/2005 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 19 grudnia 2005 r. przyjęto dokument: „Strategia Rozwoju Województwa Lubuskiego. Aktualizacja z horyzontem czasowym do 2020 roku”.

- **Plan zagospodarowania przestrzennego Województwa Lubuskiego**

Po uchwaleniu Studium gminy Strzelce Krajeńskie województwo lubuskie podjęło prace nad planem zagospodarowania przestrzennego Województwa Lubuskiego. Dnia 6 marca 2000 roku Sejmik Województwa Lubuskiego podjął Uchwałę Nr XV/93/2000 w sprawie przystąpienia do opracowania „Planu zagospodarowania przestrzennego Województwa Lubuskiego”. Prace zakończono dnia 2 października 2002 r. - Sejmik Województwa Lubuskiego Uchwałą Nr XXXVII/272/2002 uchwalił dokument (opublikowany w dzienniku urzędowym Województwa Lubuskiego z dnia 18 listopada 2002 r. Nr 105, poz. 1279).

W Studium ze względu na stwierdzoną zbieżność celów ze Strategią województwa lubuskiego, posłużono się Planem zagospodarowania województwa gorzowskiego (nieaktualne ze względu na zmianę systemu administracji - od 1998 r. województwo lubuskie).

W dniu 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. Sejmik Województwa Lubuskiego podjął uchwałę Nr VI/59/07 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Planu zagospodarowania przestrzennego Województwa Lubuskiego (prace zostały podjęte do dnia dzisiejszego nie ukończone).

- **Koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju**

Aktualnie obowiązującym krajowym dokumentem planistycznym jest „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), lecz prace nad dokumentem rozpoczęły się jeszcze przed rokiem 1995. Wprowadzie horyzont czasowy KPPZK wynosi 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.

Z informacji powyższej wynika, że istotne dla ustaleń Studium dokumenty zostały przyjęte albo po uchwaleniu Studium (nie mogły być więc uwzględnione), albo uległy wielokrotnym zmianom w celu dostosowania się do sytuacji gospodarczej i geopolitycznej (wejście Polski do UE).

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 dokumentów:

- Planu rozwoju lokalnego gminy Strzelce krajeńskie na lata 2008 - 2011 przyjętego uchwałą Nr XXIII/150/08 Rady Miejskiej w Strzelcach Krajeńskich dnia 27 marca 2008 roku,
- Lokalnego Programu Rewitalizacji Miasta Strzelce Krajeńskie przyjętego uchwałą Nr XXI/134/2004 Rady Miejskiej w Strzelcach Krajeńskich dnia 27 października 2004 roku i aktualizowanego w 2004, 2005, 2006 i 2009 r.
- Strategii Rozwiązywania Problemów Społecznych w Gminie Strzelce Krajeńskie na lata 2009 – 2013 przyjętej uchwałą Nr XXXIX/269/09 Rady Miejskiej w Strzelcach Krajeńskich dnia 24 kwietnia 2009 r.

- Programu Ochrony Środowiska dla Miasta i Gminy Strzelce Krajeńskie przyjętego uchwałą Nr XXIII/140/2004 Rady Miejskiej w Strzelcach Kraj. z dnia 24 listopada 2004 r. (który zgodnie z uchwałą wymaga aktualizacji).
- Planu Gospodarki Odpadami dla Miasta i Gminy Strzelce Krajeńskie przyjętego uchwałą Nr XXIII/141/2004 Rady Miejskiej w Strzelcach Kraj. z dnia 24 listopada 2004 r. (który zgodnie z uchwałą wymaga aktualizacji).
- Raportu końcowego z prac hydrochemicznych i hydrobiologicznych wykonywanych na jeziorze Klasztorne Górne wraz z oceną możliwości rekultywacji sporządzony w 2008 r.
- Uchwały Nr XXX/208/08 Rady Miejskiej w Strzelcach Krajeńskich z dnia 24 września 2008 roku w sprawie: ustalenia zasad dofinansowania budowy przydomowych urządzeń związanych z ochroną wód.
- Programu usuwania azbestu i wyrobów zawierających azbest z terenu gminy Strzelce Krajeńskie na lata 2009-2032 sporządzony w 2009 r.
- Uchwały nr XIV/85/07 Rady Miejskiej w Strzelcach Krajeńskich z dnia 11 września 2007 r. w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Strzelce Krajeńskie na lata 2007 – 2012.

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. Przede wszystkim zmieniła się podstawa prawna (niektórych) planów i studiów gmin, związana z uchynieniem ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 ze zm.) ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 ze zm.):

- 1) Ustawa z dnia 31 stycznia 1980 r. o ochronie i kształtowaniu środowiska (tj. Dz.U. z 1994 r. Nr 49, poz. 196 ze zm.) – uchylona ustawą z dnia 27 lipca 2001 r. o wprowadzeniu ustawy Prawo ochrony środowiska, ustawy o odpadach oraz o zmianie niektórych ustaw (tj. Dz.U. Nr 100, poz. 1085 ze zm.),

- obowiązuje - ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, (tj. Dz.U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150 ze zm.),
- 2) Rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 9 marca 1995 r. w sprawie określenia wymagań, jakim powinna odpowiadać prognoza skutków wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na środowisko przyrodnicze. (Dz.U. Nr 29, poz. 150) – uchylone w 2002 r. obowiązuje - 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 (Dz. U. Nr 199, poz. 1227).
 - 3) Rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 14 lipca 1998 r. w sprawie określenia rodzajów inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi albo mogących pogorszyć stan środowiska oraz wymagań, jakim powinny odpowiadać oceny oddziaływania na środowisko tych inwestycji (Dz.U. Nr 93 poz. 589) – uchylony w 2002 obowiązuje - Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz.U. Nr 257 poz. 2573),
 - 4) Ustawa z dnia 16 października 1991 r. o ochronie przyrody (Dz.U. Nr 114, poz. 492 ze zm.) – uchylona, obowiązuje - Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tj. Dz.U. z 2009 r. Nr 151, poz. 1220).
 - 5) Wejście w życie rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 21 lipca 2004r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 (Dz. U. z 2004 r. Nr 229, poz. 2313).
 - 6) Wejście w życie rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 13 kwietnia 2010 r. w sprawie siedlisk przyrodniczych oraz gatunków będących przedmiotem zainteresowania Wspólnoty, a także kryteriów wyboru obszarów kwalifikujących się do uznania lub wyznaczenia jako obszary Natura 2000 (Dz.U. Nr 77 poz. 510),
 - 7) Ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. Nr 101, poz. 444) obowiązuje po wielu zmianach (tj: Dz. U. z 2005 r. Nr 45, poz. 435).
 - 8) Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. Nr 16, poz. 78 ze zm.) – obowiązuje po istotnych zmianach (tj. Dz.U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266 ze zm.).
 - 9) Ustawa z dnia 4 lutego 1994 r. - Prawo geologiczne i górnicze. (Dz.U. Nr 27 poz. 96) - obowiązuje po zmianach (tj: Dz. U. z 2005 r. Nr 228 poz. 1947).
 - 10) Ustawa z dnia 27 czerwca 1997 r. o odpadach (Dz.U. Nr 96 poz. 592) – uchylona, obowiązuje - ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. o odpadach (tj. Dz.U. z 2007 r. nr 39 poz. 251).

- 11) Ustawa z dnia 24 października 1974 r. Prawo wodne (t.j. Dz.U. Nr 38, poz. 230 ze zm.) – uchylona,
obowiązuje - Ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (tj. Dz.U. z 2005 r. Nr 239, poz. 2019).
- 12) Rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 5 listopada 1991 r. w sprawie zasad ustanawiania stref ochronnych źródeł i ujęć wody. (Dz.U. nr 116 poz. 504) - uchylone w 2002 roku,
obowiązuje - Ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (tj. Dz.U. z 2005 r. Nr 239, poz. 2019).
- 13) Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 5 sierpnia 1977 r. w sprawie granic wód, linii brzegu, urządzeń nad wodami oraz klas wód śródlądowych żeglownych (Dz.U. Nr 26, poz. 110) - uchylone w 2002 roku
- 14) Rozporządzenie Ministra Rolnictwa z dnia 27 marca 1975 r. w sprawie zaliczenia niektórych cieków wodnych do urządzeń melioracji wodnych podstawowych (Dz.U. Nr 11, poz. 66) - uchylone w 2002 roku.
- 15) Ustawa z dnia 15 lutego 1982 r. o ochronie dóbr kultury i muzeach (tj. Dz.U. z 1999 r. Nr 98, poz. 1150) – uchylona,
obowiązuje - Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. Nr 162, poz. 1568 ze zm.).
- 16) Ustawa z dnia 6 maja 1981 r. o pracowniczych ogrodach działkowych (tj. Dz.U. z 1996 r. Nr 85, poz. 390 ze zm.) – obowiązuje ale znacząco się zmieniła
weszła w życie - Ustawa z dnia 8 lipca 2005 r. o rodzinnych ogrodach działkowych (Dz.U. Nr 169, poz. 1419 ze zm.).
- 17) Ustawa z dnia 31 stycznia 1959 r. o cmentarzach i chowaniu zmarłych (tj. Dz.U. 1972 nr 47 poz. 298) - obowiązuje po istotnych zmianach (tj: Dz. U. z 2000 r. Nr 23, poz. 295 z późniejszymi zmianami);
- 18) Rozporządzenie Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze. (Dz.U. 1959 nr 52 poz. 315)-
obowiązuje
- 19) Weszło w życie rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 7 marca 2008 r. w sprawie wymagań, jakie muszą spełniać cmentarze, groby i inne miejsca pochówku zwłok i szczątków (Dz.U. 2008 nr 48 poz. 284)
- 20) Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz.U. Nr 14 poz. 60) – obowiązuje po zmianach (tj. Dz. U. z 2007 r. Nr 19, poz. 115)
- 21) Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 43, poz. 430) – po zmianie obowiązuje
- 22) Wejście w życie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (tj. Dz.U. z 2008 r. Nr 193, poz. 1194 ze zm.).

- 23) Ustawa z dnia 27 czerwca 1997 r. o transporcie kolejowym (Dz.U. nr 96 poz. 591) – uchylona
obowiązuje - ustawa z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (tj: Dz. U. z 2007 r. Nr 16, poz. 94)
- 24) Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 5 maja 1999 r. w sprawie określenia odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew lub krzewów elementów ochrony akustycznej, wykonywanie robót ziemnych, budynków lub budowli w sąsiedztwie linii kolejowych oraz sposobu urządzania i utrzymywania zastłon odśnieżnych i pasów przeciwpożarowych. Dz.U. 1999 nr 47 poz. 476 - uchylona
obowiązuje - rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zastłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (Dz.U. 2008 nr 153 poz. 955)
- 25) Wejście w życie ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz.U. 2010 nr 106 poz. 675).
- 26) Rozporządzenie 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) – uchylone,
obowiązujące - Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz.U. 2001 nr 97 poz. 1055).
- 27) Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. Nr 115 poz. 741) - obowiązuje po zmianach (tj. Dz.U. 2010 nr 102 poz. 651)
- 28) Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 24 marca 1998 r. w sprawie wykonania przepisów dotyczących scalania i podziału nieruchomości (Dz.U. 1998 nr 44 poz. 262) – uchylone
obowiązuje- rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 4 maja 2005 r. w sprawie scalania i podziału nieruchomości (Dz.U. 2005 nr 86 poz. 736)
- 29) Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 17 lutego 1998 r. w sprawie trybu dokonywania podziałów nieruchomości oraz sposobu sporządzania i rodzajów dokumentów wymaganych w tym postępowaniu (Dz.U. 1998 nr 25 poz. 130) - uchylone
obowiązuje rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 7 grudnia 2004 r. w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości (Dz.U. 2004 nr 268 poz. 2663).
- 30) Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. Nr 30 poz. 163) –obowiązuje po zmianach (tj. Dz.U. 2005 nr 240 poz. 2027).
- 31) Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz.U. Nr 54 poz. 348) - obowiązuje po zmianach (tj: Dz. U. z 2006 r. Nr 89. poz. 625).

- 32) Ustawa z dnia 31 maja 1962 r. - Prawo lotnicze (Dz.U. Nr 32 poz. 153) – uchylona
obowiązuje ustawa z dnia 13 lipca 2002 r. Prawo lotnicze (tj: Dz. U. z 2006 r. Nr 100, poz. 696).
- 33) Ustawa z dnia 23 listopada 1990 r. o łączności (tj. Dz.U. z 1995 nr 117 poz. 564) – uchylone w 2003 r.
obowiązuje ustawa z dnia 12 czerwca 2003 r. Prawo pocztowe (tj. Dz.U. 2008 nr 189 poz. 1159).
- 34) Wejście w życie rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 maja 2004 r. w sprawie sposobu uwzględniania w zagospodarowaniu przestrzennym potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa (Dz.U. 2004 nr 125 poz. 1309).
- 35) Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 13 stycznia 1998 r. w sprawie określenia rodzajów nieruchomości uznawanych za niezbędne na cele obronności i bezpieczeństwa państwa. (Dz.U. Nr 9 poz. 31) – uchylone
obowiązuje rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 24 sierpnia 2004 r. w sprawie określenia rodzajów nieruchomości uznawanych za niezbędne na cele obronności i bezpieczeństwa państwa (Dz.U. 2004 nr 207 poz. 2107).
- 36) Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. Nr 16 poz. 95) - obowiązuje po zmianach (tj: Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591).
- 37) Wejście w życie rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118, poz. 1233).

Nastąpiło również wiele zmian w przepisach prawa miejscowego:

- 1) Zarządzenie 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/.
- 2) 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).
- 3) 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).
- 4) Rozporządzenie Nr 27 Wojewody Gorzowskiego z dnia 23 października 1991 roku w sprawie utworzenia Barlinecko-

- Gorzowskiego Parku Krajobrazowego oraz zatwierdzenia planu ochrony tego parku (Dz. Urz. woj. gorzowskiego Nr 14 poz. 87) - uchylone
obowiązuje - Rozporządzenie Nr 15 Wojewody Lubuskiego z dnia 28 lutego 2006r. w sprawie Barlinecko- Gorzowskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Lubus. Nr 14 poz. 339).
- 5) Rozporządzenie Nr 7 Wojewody Lubuskiego z dnia 17 marca 1999 roku w sprawie zmiany Rozporządzenia Nr 12 Wojewody Lubuskiego z dnia 24 listopada 1998 roku w sprawie określenia obszarów chronionego krajobrazu na terenie województwa lubuskiego – uchylone,
obowiązuje - Rozporządzenie Nr 3 Wojewody Lubuskiego z dnia 17 lutego 2005 roku w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz. Urzędowy Woj. Lubuskiego Nr 9 poz. 172, ze zm. Dz. Urzędowy Woj. Lubuskiego Nr 54 poz. 1189; Dz. Urzędowy Woj. Lubuskiego z 2008 r. Nr 91 poz. 1373, Nr 116 poz. 1670; Dz. Urzędowy Woj. Lubuskiego z 2009 r. Nr 4 poz. 99).
- 6) Decyzja Nr 86/66 Prezydium Wojewódzkiej Rady Narodowej w Zielonej Górze z dnia 24 marca 1966 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody tworów przyrody ożywionej i nieożywionej (Dz. Urz. Wojewódzkiej Rady Narodowej w Zielonej Górze z 1966 r. Nr 2, poz. 26) – uchylona,
obowiązuje - Rozporządzenie Nr 46 Wojewody Lubuskiego z dnia 19 maja 2006 roku w sprawie ustanowienia pomników przyrody (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 38 poz. 846 z dnia 5 czerwca 2006 r.).
- 7) Decyzja Nr 53/70 Prezydium Wojewódzkiej Rady Narodowej w sprawie uznania za pomniki przyrody (Dz. Urz. Wojewódzkiej Rady Narodowej w Zielonej Górze z 1971 r. Nr 1, poz. 8) – uchylone,
obowiązuje - Rozporządzenie Nr 29 Wojewody Lubuskiego z dnia 19 maja 2006 roku (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 38 poz. 829 z 5.06.2006 r.)
- 8) Rozporządzenie Nr 2 Wojewody Gorzowskiego z dnia 12 września 1990 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody (Dz. Urz. Woj. Gorzowskiego Nr 27 poz. 229) – uchylone,
obowiązuje - Rozporządzenie Nr 14 Wojewody Lubuskiego z dnia 28 lutego 2006 roku (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 14 poz. 338 z 7.03.2006 r.).
- 9) Rozporządzenie Nr 9 Wojewody Gorzowskiego z dnia 28 sierpnia 1995 r. w sprawie uznania niektórych powierzchni za użytki ekologiczne (Dz. Urz. Woj. Gorz. Nr 6 poz. 58) – uchylone,
aktualne:
Rozporządzenie Nr 5 Wojewody Lubuskiego z dnia 25 marca 2002 roku w sprawie uznania za użytki ekologiczne (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 44 poz. 554 z dnia 19 kwietnia 2002 r.).
- 10) Rozporządzenie Nr 10 Wojewody Gorzowskiego z dnia 10 października 1995 r. zmieniające rozporządzenie Nr 10 z dnia 23 września 1994 r. w sprawie zakazu używania jednostek pływających z silnikami spalinowymi i wprowadzania obszarów ciszy na terenie woj.

gorzowskiego – uchylone

obowiązuje - chwała Nr XXIII/136/08 Rady Powiatu Strzelecko – Drezdeneckiego z dnia 31 października 2008 r. w sprawie zakazu pływania niektórych jednostek pływających na jeziorach Powiatu Strzelecko – Drezdeneckiego.

11) Rozporządzenie Nr 30/80 Wojewody Gorzowskiego z dnia 2 października 1980 r. w sprawie zaliczenia wód powierzchniowych znajdujących się na terenie województwa gorzowskiego wg klas czystości ich planowanego przeznaczenia – uchylone.

12) Rozporządzenie Nr 13 Wojewody Gorzowskiego z dnia 29 września 1993 r. w sprawie ochrony obrzeży wód powierzchniowych (Dz. Urz. Woj. Gorzowskiego z 1993 r. Nr 15 poz.165) zmieniony rozporządzeniem Nr 7 Wojewody Gorzowskiego z dnia 19 maja 1994 r. w sprawie zmiany ochrony obrzeży wód powierzchniowych (Dz. Urz. Woj. Gorzowskiego Nr 7 poz. 219) – uchylony.

Uwaga! Przy sporządzaniu Oceny aktualności Studium i planów miejscowych nie analizowano stopnia zbieżności przepisów uchylanych z przepisami uchylającymi, (należy to do czynności aktualizacji Studium). Jest np. wiadomo, że 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 świetle 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

- 8) Liczba bezrobotnych w gminie:
znaczący spadek z 14.467 os. – (w 2008 r. -**1209** os., 1487 w II.2009 r.) - do **1.616** os., (w stosunku jednak do 2008 spadek pracujących z 3312 os. do 3007).
- 9) Wzrost o ok. 600 ha gruntów należących do Skarbu Państwa w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe i spadek o 50% gruntów w zarządzie Agencji Nieruchomości Rolnych.
- 10) Użytkowanie gruntów – wg Tab. 1.

Tab. 1 Zmiany w użytkowaniu gruntów w gminie

	Grunty orne	Sady	Łąki	Pastwiska	Lasy i zadrzewienia	Wody	Tereny komunikacyjne	Osiedla	Nieużytki
1997	15.431	472	303	682	11.928	670	992	676	643
2009	15.671	345	269	543	12.400	512	647	307	600

Zwiększeniu gruntów ornych towarzyszy zmniejszenie się ilości sadów, łąk i pastwisk. Na ww. zmiany mogą mieć wpływ unijne dopłaty bezpośrednie obszarowe. Pozostałe dane mogą nie być porównywalne z uwagi na zmiany w sprawozdaniach.

- 11) Porównując dane z 2002 (brak w 1997) z danymi z 2008 (brak w 2009)

polepszyły się warunki życia mieszkańców pod względem:

- ilości mieszkań: wzrost z 5115 – do 5607 mieszkań

- powierzchni mieszkalnej przypadającej na 1 mieszkańca:

wzrost z 18,6 m²/os. – do 21,0 m²/os

- ilości mieszkań wyposażonych w:

- wodociąg wzrost z 5254 – do 5537 mieszkań

- ustęp splukiwany wzrost z 5013 – do 5303 mieszkań

- łazienkę wzrost z 4938 – do 5228 mieszkań

- CO wzrost z 3757 – do 4049 mieszkań

- gaz z sieci wzrost z 223 – do 411 mieszkań

- ilości korzystających z instalacji % ogółu ludności w latach 2002-2009/2008):

z wodociągu – wzrost z 86,9 (w 2002 r.) – do 87,9 (w 2009 r.)

z kanalizacji - wzrost z 61,1 – do 64,8 (w 2009 r.)

z gazu - wzrost z 0 – do 7,0 (w 2008 r.)

- 12) Nastąpiło pogorszenie się dostępu do obiektów kultury i sztuki (prawdopodobnie związane ze zwiększeniem dostępu do Internetu):

- redukcja ilości bibliotek i filii z 5 ob. – do 4 ob.

- likwidacja kina.

- 13) Analizując ilość podmiotów gospodarczych w określonych sekcjach na przestrzeni lat 1997 - 2009 wysnuć można następujące wnioski (wg PKD 2004):

- podstawowym zakresem działalności w gminie jest nadal działalność z sekcji G: **handel hurtowy i detaliczny oraz naprawa pojazdów samochodowych i motocykli, artykułów użytku osobistego i domowego** – utrzymanie I miejsca, - rośnie liczba podmiotów z 324– do 402 w 2009 r.

- duże znaczenie ma działalność z sekcji K - **obsługa nieruchomości, wynajem i usługi związane z prowadzeniem działalności gospodarczej**- zmiana z III na II miejsce w gminie pod względem liczby jedn. gospodarczych – **znacząco rośnie** liczba podmiotów z 91– do 224,
– duże znaczenie ma również działalność z sekcji F - **budownictwa** – z IV miejsca w 1997 r. na III miejsce w 2009 r. - rośnie liczba podmiotów z 87– do 169,

- **spadło znacznie** znaczenie sekcji D – **przetwórstwo przemysłowe** - z II miejsca w 1997 r. na IV miejsce w 2009 r. – pomimo wzrostu liczba podmiotów z 105– do 140,

- **wzrosło** znaczenie sekcji O – **działalność usługowa komunalna, społeczna i indywidualna, pozostała** - z VII miejsca w 1997 r. na V miejsce w 2009 r. – **znaczący wzrost** liczba podmiotów z 47– do 107,

- **niewielkie znaczenie pomimo dogodnych uwarunkowań ma:**

- działalność z sekcji A – rolnictwo, łowiectwo i leśnictwo (utrzymuje się VI miejsce w gminie - wzrost liczby podmiotów z 48– do 103),

- działalność w sekcji B – rybactwo (XIV miejsce w gminie - 1 podmiot w 1997 i 2009 r.),

- działalność sekcja H - hotele i restauracje (na IX miejscu w gminie – niewielki wzrost liczby podmiotów z 32– do 42),

14) Zwiększyła się liczba pracujących w sektorze przemysłu z 1454 os. w 1997 r. do 1865 os. w 2009 r. natomiast zmniejszyła się znacząco w sektorze rolniczym z 446 do 89 osób,

15) **Zwiększyła się znacznie powierzchnia obszarów prawnie chronionych:** z 9.453,8 ha - do 13.466,2 ha (o ponad 40% w szczególności w zakresie obszarów chronionego krajobrazu),

16) Ilość obiektów turystycznych: **znaczny spadek** z 28 obiektów – do 7 (spadek nastąpił w roku 2000),

w tym: w mieście: spadek z 3 - do 2 obiektów

na wsi: **znaczny spadek** z 25 - do 5 obiektów.

17) Ilość miejsc noclegowych: **znaczny spadek** z 885 – do 444 miejsc.

18) Korzystający z noclegów: **wzrost** z 7.214 os. – do 7.262 os.

w tym zagraniczni goście: **spadek** z 507 os. do 416 os.

19) Udzielone noclegi: **znaczny spadek** z 41.058 – do 26.152.

20) Średni pobyt (doby) - **znaczne skrócenie czasu odpoczynku turystów** z 5,7doby – do 3,6.

Wprawdzie zwiększyła się liczba korzystających z noclegów (przy znacząco zmniejszającej się liczbie obiektów turystycznych), ale znacząco skrócił się czas wypoczynku turystów w gminie.

21) **Znacznie zwiększyła się liczba zarejestrowanych pojazdów** (rejestr na poziomie regionu gorzowskiego 2002/2009):

- ilość samochodów osobowych:

znaczny wzrost z 105.558 poj. w 2002 r.- do 171.061 poj. w 2009 r.

- ilość samochodów ciężarowych:

znaczny wzrost z 17.330 poj. w 2002 r.- do 25.179 poj. w 2009 r.

- **ilość motorowerów:**

- bardzo znaczny wzrost z 6.471 w 2002 r.- do 11.983 w 2009 r.**
- ilość przyczep:
bardzo znaczny wzrost z 6.619 w 2002 r.- do 12.297 w 2009 r.

Generalnie wskaźniki świadczą o znaczącej poprawie warunków życia w gminie.

Niepokojąca jest jedynie sytuacja na rynku pracy oraz stagnacja w dziedzinie turystyki (związana niewątpliwie z ograniczeniami w zakresie korzystania ze środowiska) oraz w dziedzinie rolnictwa (związana z panującą koniunkturą na rynku) i rybactwa. Oznacza to, że gmina nie wykorzystuje w pełni swoich walorów (zasobów).

3.6. Analiza zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym gminy

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).

3.6.1. Rozmieszczenie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu

Analizie poddano decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wydane na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, które są ważne do czasu stwierdzenia ich wygaśnięcia tj.:

- do czasu uzyskania pozwolenia na budowę przez innego wnioskodawcę lub
- jeżeli dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji, chyba że została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu na podstawie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z art. 42 ust. 1 pkt 7 określały ważność decyzji (przeważnie 2 lata) – straciły więc ważność ok. roku 2005.

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.

Decyzje niezgodne ze Studium wpływają na dezaktualizację tego dokumentu.

Rozmieszczenie terenów, dla których ustalono zasady zagospodarowania w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, obrazuje załącznik nr 3.

3.6.2. 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 wyraźnej sprzeczności z funkcją ustaloną w Studium.

Brak czytelności w bardzo dużym stopniu ogranicza lub uniemożliwia właściwe rozpoznanie funkcji terenu dla poszczególnych działek.

Niezgodnością z ustaleniami Studium uznano:

- przeznaczenie terenu w Studium wyznaczonego do pełnienia funkcji obszarów OTWARTYCH (w tym „obszarów penetracji turystycznej”) na funkcje ZABUDOWY (np. lokalizacja zabudowy mieszkaniowej lub letniskowej na terenach oznaczonych jako korytarze powiązań ekologicznych, lasy i lasy ochronne lub grunty rolne rolniczych użytków zielonych, trwałych upraw, sadownicze i ogrodnicze, w „obszarach penetracji turystycznej” (oznaczenie jest mylące – odbierane niezgodnie z interpretacją autora Studium) – niezgodność ta powoduje

pomniejszenie potencjału przyrodniczego i krajobrazowego stanowiącego podstawę do rozwoju funkcji turystycznych w gminie,

- przeznaczenie terenów w Studium wyznaczonych dla rozwoju komercyjnych usług turystycznych na funkcje mieszkaniowe - niezgodność ma wpływ na dochody budżetu gminy (mniejsza stawka podatku od nieruchomości), a ponadto ograniczana jest możliwość rozwoju turystyki poprzez zawłaszczanie terenów o predyspozycjach unikatowych dla funkcji o mniejszych wymaganiach. Mieszanie obu funkcji ponadto może spowodować chaos przestrzenny (ze względu na odmienność formy zabudowy) i konflikty (potrzeba ciszy dla mieszkaniówki kłóci się często z potrzebą zabawy dla funkcji turystycznych).

- zalesianie terenów przeznaczonych w Studium na utrzymanie terenów otwartych rolniczych (funkcja leśna uniemożliwia prowadzenie gospodarki rolnej),

- 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 **2003** wydano – oprócz 10 decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w oparciu o ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wydano też 13 decyzji w oparciu o ustawę o zagospodarowaniu przestrzennym (które nie były analizowane w Ocenie, ze względu na ograniczony czas obowiązywania). Wydane decyzje nie były sprzeczne ze Studium.

W roku **2004** wydano - 117 decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym 8 decyzji na lokalizację inwestycji celu publicznego (o znaczeniu gminnym). Niezgodność ze Studium można uznać w 2 –ch przypadkach:

- decyzja dotycząca budowy domku letniskowego (w miejscu istn. zabudowy) na terenie w Studium oznaczonym jako obszary otwarte penetracji turystycznej oraz korytarzy powiązań ekologicznych,
- decyzja dotycząca zalesienia gruntów rolnych w Studium oznaczonych jako obszary otwarte rolnicze lub obszary wielofunkcyjne – mieszkalnictwa z usługami.

W roku **2005** wydano - 91 decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym 10 decyzji na lokalizację inwestycji celu publicznego (o znaczeniu gminnym). W zakresie 7-miu decyzji o warunkach zabudowy zachodzi niezgodność ze Studium:

- 5 decyzji dotyczących zabudowy na terenie w Studium oznaczonym jako obszary otwarte penetracji turystycznej oraz korytarzy powiązań ekologicznych i jednocześnie lasów ochronnych,
- 1 decyzja dotyczyła zmiany sposobu użytkowania budynku letniskowego na mieszkalny na terenie w Studium oznaczonym jako obszary otwarte penetracji turystycznej,
- 1 decyzja dotycząca zabudowy na terenie w Studium wyznaczonym na drogę publiczną.

W roku **2006** wydano - 136 decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym 21 decyzji na lokalizację inwestycji celu publicznego (o znaczeniu gminnym). W zakresie 4-ech decyzji o warunkach zabudowy zachodzi niezgodność ze Studium:

- 1 decyzja dotycząca zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenie w Studium oznaczonym jako obszary otwarte penetracji turystycznej,
- 1 decyzja dotycząca zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenie w Studium oznaczonym jako obszary otwarte rolnicze i drogę publiczną,
- 2 decyzje dotyczące zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenie w Studium oznaczonym jako obszary komercyjnych usług turystycznych.

W roku **2007** wydano - 156 decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym 29 decyzji na lokalizację inwestycji celu publicznego (o znaczeniu gminnym). W zakresie 11-tu decyzji o warunkach zabudowy zachodzi niezgodność ze Studium:

- 1 decyzja dotycząca zabudowy letniskowej na terenie w Studium oznaczonym jako obszary otwarte penetracji turystycznej,
- 3 decyzje dotyczące zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenie w Studium oznaczonym jako obszary komercyjnych usług turystycznych,
- 1 decyzja dotycząca zabudowy garażowej na terenie w Studium oznaczonym jako obszary otwarte w korytarzu powiązań ekologicznych,
- 1 decyzja dotycząca zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenie w Studium oznaczonym jako obszary otwarte rolnicze,
- 1 decyzja dotycząca zalesienia gruntów rolnych w Studium oznaczonych jako obszary otwarte rolnicze,
- 4 decyzje dotyczące zabudowy na terenie w Studium wyznaczonym na drogę publiczną.

W roku **2008** wydano - 164 decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym 30 decyzji na lokalizację inwestycji celu publicznego (o znaczeniu gminnym). W zakresie 4-ech decyzji o warunkach zabudowy zachodzi niezgodność ze Studium:

- 1 decyzja dotycząca zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenie w Studium oznaczonym jako obszary otwarte w korytarzu powiązań ekologicznych,
- 1 decyzja dotycząca zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenie w Studium oznaczonym jako obszary komercyjnych usług turystycznych,
- 1 decyzja dotycząca zalesienia gruntów rolnych w Studium oznaczonych jako obszary otwarte rolnicze,
- 1 decyzja dotycząca zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenie w Studium oznaczonym jako obszary otwarte rolnicze.

W roku **2009** wydano - 156 decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym 34 decyzji na lokalizację inwestycji celu publicznego (o znaczeniu gminnym). W zakresie 4-ech decyzji zachodzi niezgodność ze Studium:

- 1 decyzja dotycząca zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenie w Studium oznaczonym jako obszary otwarte rolnicze.
- 1 decyzja dotycząca zalesienia gruntów rolnych w Studium oznaczonych jako obszary otwarte rolnicze,
- 1 decyzja dotycząca zabudowy letniskowej na terenie w Studium oznaczonym jako obszary otwarte penetracji turystycznej i korytarza powiązań ekologicznych,
- 1 decyzja dotycząca zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenie w Studium oznaczonym jako droga publiczna i obszary otwarte rolnicze.

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 2003 – 2009 wydano w sumie 830 decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym 133 decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego (Tab. 2). Ilość decyzji CP systematycznie wzrasta. Wzrasta również ilość wydawanych decyzji o warunkach zabudowy pomimo wchodzenia w życie kolejnych miejscowych planów. Świadczy to o tym, że plany są wykonywane dla terenów, na które nie ma zainteresowania inwestycyjnego. Jest to również efekt konieczności ustawicznego „radzenia sobie” tj. rezygnacji z wykonywania planów (ponieważ są kosztowne) tam gdzie są możliwości prawne wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania przestrzennego. Brak powiązania pomiędzy danymi z tab. 2 i tab. 3.

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

Tab. 2 Ilość wydanych decyzji w przeliczeniu na rok

Rok/rodzaj decyzji	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2003-2009
decyzje o wz	9	109	81	115	127	134	122	697
decyzja na lokalizację inwestycji celu publicznego	1	8	10	21	29	30	34	133
razem:	10	117	91	136	156	164	156	830

Tab. 3 Powierzchnie miejscowych planów

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
powierzchnia planów uchwalonych /ha/	12,59	0	0	41,71	0	0	0	1141,25	25,48
powierzchnia /ha/ uchylona	0	0	0	4,1	0	0	0	0	20,58
powierzchnia objęta planami /ha/	12,59	12,59	12,59	50,2	50,2	50,2	50,2	1191,45	1196,35
Udział %terenów objętych mpzp w pow. gminy	0,04	0,04	0,04	0,16	0,16	0,16	0,16	3,73	3,75

Presja inwestycyjna liczona była jako iloraz liczby mieszkańców (wg danych z 1998 r.) i liczby wydanych decyzji o warunkach zabudowy (wartość podana w poniższej tabeli Nr 4, w kol. 4. - 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 min samochodem do Gorzowa Wlkp. i 8 min. do Strzelec Kraj.) – niezwykle atrakcyjna okolica, jezioro przydatne dla sportów wodnych – 72 decyzje (w tym 14 na osiedle mieszkaniowe jednorodzinne położone na południe od miejscowości) – ok. 30 decyzji dot. obiektów letniskowych, ok. 10 decyzji dotyczyły funkcji mieszkalnych (niepokojący jest trend do budowy domów letniskowych pod pretekstem budowy budynków mieszkalnych oraz zmiany sposobu użytkowania z letniskowego na mieszkalne),
- 2) Wełmin - miejscowość letniskowa położona w obszarze chronionego krajobrazu, na skraju BGPK i obszarów Natura 2000 (20 min. drogi samochodem do centrum Gorzowa Wlkp. i 8 min. do Strzelec Kraj.) - 25 decyzji – z tego 17 decyzji dotyczyło obiektów mieszkalnych, 1 decyzja dot. budowy ośrodka szkoleniowego,
- 3) Danków – miejscowość letniskowa nad jez. Dankowskim w Puszczy Barlineckiej (20 min. drogi samochodem do Strzelec Kraj. i 12 min. do centrum Barlinka) - 21 decyzji – w tym 14 decyzji dot. obiektów mieszkalnych, tylko 4 decyzje – zabudowy

letniskowej, 1- budowa zabudowy pensjonatowej. Podobnie jak w Długiem niepokojący jest trend do budowy domów letniskowych pod pretekstem budowy budynków mieszkalnych oraz zmiany sposobu użytkowania z letniskowego na mieszkalne.

W tych rejonach wskazane jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Biorąc pod uwagę dane presja inwestycyjna ściśle wiąże się z: drogą krajową nr 22 i atrakcyjnością krajobrazu, natomiast w coraz mniejszym stopniu decyduje o rozwoju odległość od ośrodków miejskich.

Analizując bezwzględną liczbę wydanych decyzji Strzelce Krajeńskie zajmują pierwsze miejsce, kolejne odpowiednio miejscowości: Długie, Licheń (razem z okolicą jez. Słowo – powiązanego z jez. Lipie). Niewielkie zainteresowanie inwestycjami w Tucznie i Ogardach.

Inwestycje celu publicznego najczęściej lokalizowane były w obszarze Strzelec Krajeńskich i Strzelec Klasztornych, Długiem, następnie Bronowice-Sokółsko i Danków.

W zakresie miasta zainteresowanie inwestycjami związane jest zdecydowanie z kierunkiem północno-zachodnim (13 decyzji poza granicami miasta, w bezpośrednim sąsiedztwie) oraz północno-wschodnim (11decyzji poza granicami miasta, w bezpośrednim sąsiedztwie). W tych rejonach należy rozważyć sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Tab. 4 Presja inwestycyjna w gminie

Miejscowości	Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy	Liczba mieszkańców (dane z 1998 r.)	Presja inwestycyjna (= poz. 3/poz. 2) im mniejsza wartość tym większa presja
1	2	3	4
Strzelce Krajeńskie	346	10532	30,4
Długie	72	56	0,8
Licheń	36	329	9,1
Bobrówko	30	988	32,9
Brzoza	29	564	19,4
Wełmin	25	130	5,2
Gardzko	22	377	17,1
Danków	21	125	6,0
Strzelce Klasztorne	20	205	10,3
Lipie Góry	20	425	21,3
Sławno	19	218	11,5

Przyłęg	18	155	8,6
Tuczno	16	688	43,0
Bronowice	16	433	27,1
Buszów + Buszówko	14	312	22,3
Lubicz	13	337	25,9
Wielistawice	13	325	25,0
Gilów	12	203	16,9
Żabicko	9	168	18,7
Sidłów	9	111	12,3
Ogardy	8	542	67,8
Machary	6	98	16,3
Sokólsko	5	163	32,6
Pielice	5	127	25,4
Czyżewo	3	202	67,3
Piastowo	1	144	144,0

3.6.3. Analiza zgodności innych wydanych decyzji z ustaleniami Studium

„Art. 66. 1. Organy wydające decyzje w indywidualnych sprawach z zakresu administracji publicznej, które dotyczą zagospodarowania terenu, są obowiązane przysyłać ich odpisy do wójta, burmistrza albo prezydenta miasta.” – ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Obowiązek określony w art. 66 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie ma zastosowania do inwestycji drogowych, o których mowa w ustawie z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (tj. Dz.U. z 2008 r. Nr 193, poz. 1194 ze zm.) - tzw. „spec” ustawie.

Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego na terenach zamkniętych - na terenie gminy Strzelce Krajeńskie występują tereny zamknięte z decyzją z 17 grudnia 2009 r. Ministra Infrastruktury (właściwego do spraw transportu) – są to tereny, przez które przebiegają linie kolejowe. W 2007 r. Wojewoda Lubuski wydał decyzję na budowa linii elektroenergetycznej łączącej zespół elektrowni wiatrowych ze stacją elektroenergetyczną – inwestycja nie stoi w sprzeczności z ustaleniami Studium.

Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie dróg: (wydane w oparciu o tzw. „spec-ustawy”):

- Wojewoda Lubuski - nie wydał takich decyzji
- Starosta Strzelecko-Drezdenecki – wydał jedną decyzję o lokalizacji drogi w ciągu drogi powiatowej nr 1365F Płomykowo-Górki Noteckie obejmującą m.in. działki w obrębie Przyłęg - **inwestycja nie była**

przewidziana w Studium (stwierdzić można nieaktualność dokumentu w tym zakresie).

3.7. Analiza zgodności zamierzeń inwestycyjnych z ustaleniami Studium

3.7.1. Zgodność ze Studium zamierzeń w projektach planów miejscowych

Poniżej przedstawiono obszary objęte uchwałą o przystąpieniu dla których podjęto prace planistyczne:

- 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. – uchwała dotyczy przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową z dopuszczeniem usług uzupełniających funkcję mieszkaniowo-usługowo-handlową – Studium teren objęty uchwałą nieczytelny – nie można jednoznacznie określić czy uchwała jest zgodna czy niezgodna ze Studium (domyślnie **można uznać że zgodna**);
- 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. – uchwała dotyczy przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową z dopuszczeniem usług uzupełniających funkcję mieszkaniową – **zgodna ze Studium (Rys. 4a, Rys. 5- nieczytelny)**;
- 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. – **zgodna ze Studium (Rys. 4a, Rys. 5- nieczytelny)**;
- 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. – **zgodna ze Studium (Rys. 4a, Rys. 5- nieczytelny)**;
- 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 – **zgodna ze Studium**;
- 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 – **zgodna ze Studium;**

- 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 - **zgodna ze Studium;**
- 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 – **zgodna ze Studium** (w Studium nie oznaczono dróg gminnych).

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

IV. ANALIZA POSTĘPÓW W REALIZACJI PLANÓW MIEJSCOWYCH

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

Prace nad oceną aktualności Studium i planów miejscowych poprzedziło ogłoszenie w prasie (Gazeta Wyborcza z 15.06.2010 r.), w BIP urzędu oraz na tablicy ogłoszeń, w którym mieszkańcy gminy zostali powiadomieni o możliwości składania wniosków o zmianę lub sporządzenie Studium i planów miejscowych. Nie wpłynęły jednak żadne wnioski.

Generalnie wszystkie wnioski lub potrzeby były na bieżąco realizowane. Należy jednak przypuszczać, że powodem braku zainteresowania jest niewątpliwie brak wiedzy o znaczeniu miejscowych planów i Studium.

5 października 2010 r. w Kozielicach odbyła się Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna (organ opiniodawczy Burmistrza Strzelec Krajeńskich w zakresie zagospodarowania przestrzennego), na której analizowano projekt dokumentu „Oceny aktualności Studium i planów miejscowych”. Komisja wyraziła opinię pozytywną o dokumencie (zgodziła się, że niezbędna jest aktualizacja Studium gminy), jednocześnie wnosząc wniosek o przeprowadzenie przy aktualizacji Studium czynności, takich jak:

- 1) ujednoczenie formy graficznej i nazewnictwa (symboliki) terenów,
- 2) wprowadzenie zapisów korygujących mających na celu jednoznaczność zapisów funkcjonalnych,

- 3) wprowadzenie lub zweryfikowanie wskaźników zagospodarowania terenu (np. „intensywność” zabudowy, parametry wysokościowe),
- 4) uczytelnienie zasad gospodarki wodno-ściekowej i pozostałej obsługi infrastrukturalnej (w oparciu o programy branżowe i opracowania własne), a także zasad funkcjonowania podstawowego systemu komunikacji publicznej,
- 5) określenie terenów wyłączonej z zabudowy (ze względu na uwarunkowania środowiskowe, walory krajobrazowe, ochronę gruntów rolnych i leśnych, racjonalizację zakresu przestrzennego w rozwoju sieci osadniczej) i dalej konsekwentne objęcie tych terenów planami (koncentracja zabudowy, bilansowanie zapotrzebowania na grunty uwarunkowane demograficznie i ekonomicznie) – wniosek podyktowany jest potrzebą reakcji na ujawnioną w opracowaniu dużą presję inwestycyjną na niektórych obszarach (Długie, Danków i Wełmin), przy czym presja nie powinna w ocenie Komisji być jedyną i najważniejszą okolicznością wyznaczenia obszarów wyłączonej z zabudowy.

4.2. Rozmieszczenie planów, dla których określono obowiązek wykonania miejscowych planów w Studium

W Studium określono „obszary dla których sporządzenie mpzp jest obowiązkowe” zgodnie z art. 6 ust. 5 pkt 7 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie ze wskazaniem Rys. 5 (legendą) – obszary na terenie miasta wyznaczone do obowiązkowego sporządzenia planu określa załącznik nr 4a, natomiast dla terenu wiejskiego - załącznik nr 5. W załączniku nr 4a opis brzmi „Obszary planowania miejscowego” i nie wynika z niego wyraźnie obowiązek sporządzenia mpzp. Rozmieszczenie obszarów, dla których w pierwotnej wersji Studium określono obowiązek wykonania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, obrazuje załącznik nr 3 do Oceny aktualności.

Wskazanie w Studium „obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu” nakłada na organy gminy, obowiązek przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu w ciągu 3 miesięcy od dnia ustanowienia tego obowiązku (art. 10 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Zgodnie z art. 62 ust. 2. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, „Jeżeli wniosek o ustalenie warunków zabudowy dotyczy obszaru, w odniesieniu do którego istnieje obowiązek sporządzenia planu miejscowego, postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia warunków zabudowy zawiesza się do czasu uchwalenia planu”. Ustalone więc w wersji pierwotnej Studium obszary mogły stać się poważnym ograniczeniem w realizacji wszelkich inwestycji. Jednocześnie w okresie od 1999 r. do 2009 r. wykreślono/uchylono wiele przepisów nakładających obowiązek sporządzenia miejscowych planów.

Rozumiejąc obowiązki jakie ciążyą na gminie oraz nieaktualność tego zapisu, podczas zmiany Studium w roku 2007, zmieniono zapis w legendzie:

- z zapisu: „obszary dla których ustalono obowiązek sporządzenia planu” na „obszary MPZP, o których sporządzeniu decyduje Rada Miejska” i jednocześnie wprowadzono zapis o podobnym oznaczeniu graficznym:
- „granice obszaru proponowanego sporządzenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego - w pierwszej kolejności”.

Zmianą Studium z 2009 r. wprowadzono kolejne pojęcia o podobnym znaczeniu, ale innym oznaczeniu:

- „granice obszarów do objęcia planami miejscowymi - tereny lokalizacji elektrowni wiatrowych wraz ze strefą oddziaływania”
- „granice obszarów do objęcia planami miejscowymi”.

Automatycznie w roku 2007 został usunięty obowiązek sporządzenia mpzp w całości. Zmiana ta była uzasadniona, ponieważ na terenie gminy nie występują obiekty i obszary, które wymagają sporządzenia planu w oparciu o przepisy odrębne:

- ustawę z dnia 4 lutego 1994 r. - Prawo geologiczne i górnicze (tj: Dz. U. z 2005 r. Nr 228, poz. 1947) – tereny górnicze (art. 53. ust. 1),
- ustawę z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. Nr 162, poz. 1568 ze zm.)- parki kulturowe (art. 16 ust. 6),
- ustawę z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych (Dz.U. z 2005 Nr 167, poz. 1399)- uzdrowiska (art. 38 ust. 2),
- ustawę z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz.U. z 1999 Nr 41, poz. 412) - obszar Pomnika Zagłady i jego strefy ochronnej (art. 5 ust. 1).

Według ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 14 ust. 7) plan miejscowy sporządza się obowiązkowo, jeżeli wymagają tego przepisy odrębne. Art. 10 ust. 2 dotyczący zakresu Studium wprowadził dwa oznaczenia związane z miejscowymi planami, tzn. w Studium określa się:

- 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 m² oraz obszary przestrzeni publicznej²⁵;

²⁵ Uchylona ustawa z dnia 11 maja 2007 r. o tworzeniu i działaniu wielkopowierzchniowych obiektów handlowych (Dz.U. Nr 127, poz. 880) - Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia

- 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.

Istnieje znacząca rozbieżność pomiędzy wyznaczonymi 52-ma obszarami, dla których gmina zamierza sporządzić plany i terenami dla których sporządzono plan lub podjęto uchwały o przystąpieniu. Nie pokrywają się nawet w 50% - świadczy to o nieaktualności Studium.

Trudno przypisać zapisy dotyczące mpzp w Studium (należy je zaliczyć do obszarów, dla których gmina zamierza sporządzić mpzp) do określonych kategorii obszarów wskazanych w ustawie, ponadto są rozbieżne z miejscami na których występuje presja inwestycyjna i dlatego należy uaktualnić Studium, w zakresie obowiązku i zamiarów sporządzenia miejscowych planów. **Uznaje się, że Studium wymaga aktualizacji.**

4.3. Rozmieszczenie obszarów, na których obowiązują miejscowe plany

Obowiązujące (na dzień 31.VIII.2010 r.) 12 uchwał, które obejmują 29 obszarów. Plany łącznie zajmują powierzchnię 1210,37 ha, co stanowi 3,79 % powierzchni gminy. Średnio powierzchnia jaką obejmuje 1 plan wynosi ok. 100 ha (jeden obszar to średnio 42 ha). W ciągu okresu analizy aktualności (raz na 4 lata) gmina sporządziła średnio 6 planów (11 obszarów po 42 ha).

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 8 uchwał o przystąpieniu (Rozdz. 3.7.1 i 3.7.2 Oceny). W sumie obszary te zajmują 3719,3 ha, co stanowi 11,66 % powierzchni gminy, a wraz z uchwałami obowiązującymi – 15,45 % (4929,67 ha).

Rozmieszczenie obszarów, dla których Rada Miejska podjęła uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planów obrazuje załącznik nr 2.

4.5. Rozmieszczenie obszarów, dla których gmina zamierza podjąć uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia planu

Gmina zamierza wykonać plany miejscowe dla 11 obszarów, które łącznie - zajmują 662 ha, co stanowi 2,1 % powierzchni gminy: w pierwszej kolejności plany 1-4, w okresie kolejnych 4 lat plany z poz. 5-11.

Lp.	Oznaczenie terenu w przestrzeni gminy /nazwa mpzp/	Zakres planu	Pow. terenu ok. ha
1	MPZP w obrębie Długie - teren dz. 6/64 i 6/27	Tereny usług turystycznych.	35
2	MPZP w zakresie obwodnicy Miasta Strzelce Krajeńskie i Lichenia	Tereny dogi krajowej	165
3	MPZP dla terenu w obrębie Danków	Tereny usług turystycznych, sportu i rekreacji, tereny letniskowe oraz mieszkaniowe	28
4	MPZP Miasta Strzelce Krajeńskie – tereny położone pomiędzy obwodnicą jez. Górnym i drogą krajową nr 22	Tereny rekreacji, mieszkaniowe, tereny usług w tym usług dla obsługi funkcji rolniczych, tereny wytwórczo -usługowe	112
5	MPZP tereny położone w obrębie Brzoza i Miasta Strzelce Krajeńskie pomiędzy ul. Asnyka i ul. Sportową	Tereny mieszkaniowe i usługowe	25
6	MPZP dla terenu w obrębie Wełmin	Tereny mieszkaniowe, usług, lasy, rola, tereny zabudowy zagrodowej	86
7	MPZP dla terenu położonego w rejonie ul. Chrobrego, Strzeleckiej i jez. Górnego w Strzelcach Krajeńskich	Tereny rekreacji, mieszkaniowe, tereny usług w tym usług sportu	10
8	MPZP dla terenu położonego w rejonie ul. Chrobrego, Woj. Polskiego, ul. Ks. Jerzego Popiełuszki i jez. Dolnego w Strzelcach Krajeńskich	Tereny rekreacji, mieszkaniowe, tereny usług w tym usług sportu	11
9	MPZP tereny położone w części południowo-zachodniej Miasta Strzelce Krajeńskie –pomiędzy planowaną obwodnicą, istniejącą drogą krajową nr 22 i „matą obwodnicą miasta”	Tereny mieszkaniowe, tereny usług w tym usług dla obsługi funkcji rolniczych, tereny wytwórczo -usługowe	108
10	MPZP w obrębie Długie - teren po stronie zachodniej od jez. Lipie	Tereny usług turystycznych.	79
11	MPZP w rejonie ul. Orzechowej miasta Strzelce Krajeńskie (zmiana uchwały Nr	Tereny mieszkaniowe i zieleni. Eliminowanie możliwości zabudowy na terenach byłego	3

	XXIV/204/2001 Rady Miejskiej w Strzelcach Krajeńskich z dnia 27 czerwca 2001 roku)	wysypiska śmieci.	
		RAZEM:	662

Rozmieszczenie obszarów, dla których Rada Miejska zamierza podjąć 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 12 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 (Dz.U. Nr 80, poz. 717).
- 2) Pomimo uchylenia 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) Uchwalone plany można uznać za zgodne z ustaleniami Studium – nie mniej grafika Studium wymaga uczytelnienia, aby wykluczyć domysły.
- 5) 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).
- 6) 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.
- 7) 4 plany dla obszarów położonych w obszarze Natura 2000 nie zawierają odpowiednich adnotacji, ale na dzień dzisiejszy brak wskazań dla tych obszarów ponieważ brak „Planów zadań ochronnych” – należy więc się wstrzymać z aktualizacją do czasu ich sporządzenia – aktualność tych planów zweryfikować po przyjęciu ww. planów zadań ochronnych.

- 8) 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) Generalnie zakres Studium pokrywa się z wymaganiami określonymi w art. 10 ust. 1 i ust. 2, z wyjątkiem kilku zagadnień. Należy jednak rozgraniczyć zakres.
- 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 m.in. spadek liczby ludności, rozwój motoryzacji, zwiększanie areatu gruntów leśnych, poprawa stanu środowiska i warunków życia ludności, ale też duże zmiany w zakresie działalności gospodarczej – zwiększenie aktywności gospodarczej, wzrost znaczenia usług w szczególności na rynku nieruchomości, przy jednocześnie stagnacji lub regresie dziedzin, które mają rację bytu i rozwoju ze względu na ilość zasobów w gminie tj. hotelarstwo, turystyka, rolnictwo i przetwórstwo. Od 1999 r. zaszły również duże zmiany obyczajowe - skracanie czasu wypoczynku lub rezygnacja na rzecz pracy, wykorzystanie dorobku techniki w codziennym życiu – Internet zamiast gazety, zwiększenie się stref obsługi ze względu na samochód i rozwój komunikacji.
- 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.Nie jest to jednak wystarczającą podstawą, aby w tym zakresie stwierdzić nieaktualność 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.
- 17) Należy uporządkować oznaczenia w Studium – zmniejszyć liczbę bliskoznacznych oznaczeń, usunąć oznaczenia, które nie wywołują skutków planistycznych (np. „tereny penetracji turystycznej”).
- 18) Nastąpiła dezaktualizacja Studium w zakresie uwarunkowań, w szczególności:
- granic gminy, liczby trendów demograficznych (stagnacji ogólnej przy założeniu wzrostu w Studium, co ma istotny wpływ na ilość obiektów obsługi ludności i ich rozmieszczenie),
 - zmiany struktury wiekowej mieszkańców (spadek w wieku przedprodukcyjnym i wzrost liczby ludności w wieku poprodukcyjnym, co ma wpływ na potrzeby mieszkaniowe w gminie i rynek nieruchomości w mieście),
 - obiektów i obszarów chronionych - cennych przyrodniczo, co stanowi o dużych ograniczeniach w gminie,
 - zmiany struktury użytkowania (zmniejszanie liczby sadów i pastwisk) i władania (w szczególności gruntami SP),
 - rozwój motoryzacji w regionie.
- 19) Zgodnie z zaleceniami Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej aktualizacja Studium gminy powinna wiązać się z przeprowadzeniem czynności, takich jak:
- ujednoczenie formy graficznej i nazewnictwa (symboliki) terenów,
 - wprowadzenie zapisów korygujących mających na celu jednoznaczność zapisów funkcjonalnych,
 - wprowadzenie lub zweryfikowanie wskaźników zagospodarowania terenu (np. „intensywność” zabudowy, parametry wysokościowe),
 - uczytelnienie zasad gospodarki wodno-ściekowej i pozostałej obsługi infrastrukturalnej (w oparciu o programy branżowe i opracowania własne), a także zasad funkcjonowania podstawowego systemu komunikacji publicznej,
 - określenie terenów wyłączonych z zabudowy (ze względu na uwarunkowania środowiskowe, walory krajobrazowe, ochronę gruntów rolnych i leśnych, racjonalizację zakresu przestrzennego w rozwoju sieci osadniczej), bilansowanie zapotrzebowania na grunty pod zabudowę po uwzględnieniu uwarunkowań demograficznych i ekonomicznych.

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% - świadczy to o nieaktualności Studium.
- **W skali kraju pokrycie planami wynosi 25,6% (dla miast o funkcji turystycznej – 9,3 %, w woj. lubuskim pokrycie wynosi 3,7 % – po woj. Kuj.-Pomorskim – najniższy wskaźnik w Polsce), natomiast w Gminie Strzelce Kraj. – 4%. Na poziomie kraju w gminach miejsko-wiejskich pokrycie planistyczne wynosi 19,1%.**
- **Razem z planami w trakcie opracowania, pokrycie planistyczne w gminie będzie na poziomie 15,45%.**
- **Przeciętnie plan w gminie obejmuje średnio 100 ha (przeciętnie w kraju ok.15 ha).**
- Roczny postęp w opracowaniu planów można ocenić dla tego okresu jako dostosowany do bieżących możliwości, ale nie do potrzeb.
- Wieloletnie postępy w opracowaniu planów można ocenić dla tego okresu jako niezadowalające. Podjęcie jednak planów na wszystkie ustalone w Studium obszary wyznaczone do uznaniowego sporządzenia planu, jest niemożliwe i nieracjonalne (biorąc pod uwagę dostępne środki i wciąż zmieniające się przepisy - większość obowiązków dotyczących sporządzenia planów została uchylona).
- 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 1-4 należy przewidzieć w pierwszej kolejności, pozostałe w drugiej kolejności.

Lp.	Oznaczenie terenu	Opis terenu do objęcia planem
1	MPZP w obrębie Długie - teren dz. 6/64 i 6/27	Tereny usług turystycznych.
2	MPZP w zakresie obwodnicy Miasta Strzelce Krajeńskie i Lichenia	Tereny dogi krajowej
3	MPZP dla terenu w obrębie Danków	Tereny usług turystycznych, sportu i rekreacji, tereny letniskowe oraz mieszkaniowe
4	MPZP Miasta Strzelce Krajeńskie – tereny położone pomiędzy obwodnicą jez. Górnym i drogą krajową nr 22	Tereny rekreacji, mieszkaniowe, tereny usług w tym usług dla obsługi funkcji rolniczych, tereny wytwórczo - usługowe
5	MPZP tereny położone w obrębie Brzoza i Miasta Strzelce Krajeńskie pomiędzy ul. Asnyka i ul. Sportową	Tereny mieszkaniowe i usługowe
6	MPZP dla terenu w obrębie	Tereny mieszkaniowe, usług,

	Wetmin	lasy, rola, tereny zabudowy zagrodowej
7	MPZP dla terenu położonego w rejonie ul. Chrobrego, Strzeleckiej i jez. Górnego w Strzelcach Krajeńskich	Tereny rekreacji, mieszkaniowe, tereny usług w tym usług sportu
8	MPZP dla terenu położonego w rejonie ul. Chrobrego, Woj. Polskiego, ul. Ks. Jerzego Popiełuszki i jez. Dolnego w Strzelcach Krajeńskich	Tereny rekreacji, mieszkaniowe, tereny usług w tym usług sportu
9	MPZP tereny położone w części południowo-zachodniej Miasta Strzelce Krajeńskie – pomiędzy planowaną obwodnicą, istniejącą drogą krajową nr 22 i „matą obwodnicą miasta”	Tereny mieszkaniowe, tereny usług w tym usług dla obsługi funkcji rolniczych, tereny wytwórczo -usługowe
10	MPZP w obrębie Długie - teren po stronie zachodniej od jez. Lipie	Tereny usług turystycznych.
11	MPZP w rejonie ul. Orzechowej miasta Strzelce Krajeńskie (zmiana uchwały Nr XXIV/204/2001 Rady Miejskiej w Strzelcach Krajeńskich z dnia 27 czerwca 2001 roku)	Tereny mieszkaniowe i zieleni. Eliminowanie możliwości zabudowy na terenach byłego wysypiska śmieci.