

**UCHWAŁA NR LVIII/519/2022
RADY MIEJSKIEJ NOWOGRODU BOBRZAŃSKIEGO**

z dnia 5 października 2022 r.

**w sprawie analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Nowogród Bobrzański w latach
2019-2022**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 583, 1005, 1079 i 1561) i art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 i 1846), uchwała się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się przedstawione przez Burmistrza Nowogrodu Bobrzańskiego i zaopiniowane przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Nowogród Bobrzański w latach 2019-2022, zawarte w załączniku do niniejszej uchwały, biorąc pod uwagę w szczególności zgodność studium albo planu miejscowego z wymogami wynikającymi z przepisów art. 10 ust. 1 i 2, art. 15 oraz art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022r. poz. 503).

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Nowogrodu Bobrzańskiego.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Tomasz Sawicki

**Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym
Gminy Nowogród Bobrzański
w latach 2019-2022**



Nowogród Bobrzański, wrzesień 2022

SPIS TREŚCI

I	CEL I PODSTAWA OPRACOWANIA	str.3
II	OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM	str.4
	1. Ranga studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, metoda oceny jego aktualności	str.4
	2. Aktualność studium z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w kontekście przepisów odrębnych, ustaleń dokumentów zewnętrznych oraz strategicznych Gminy Nowogród Bobrzański	str.4
	1) Zgodność ustaleń studium z wymogami określonymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2022 poz. 503)	str.4
	2) Zgodność ustaleń studium z przepisami odrębnymi	str.9
	3) Zgodność ustaleń studium z planem zagospodarowania przestrzennego województwa	str.9
	4) Zgodność ustaleń studium ze Strategią Rozwoju Miasta i Gminy Nowogród Bobrzański	str.11
	3. Analiza aktualności ustaleń studium w kontekście zmiany uwarunkowań i zmian zachodzących w zainwestowaniu miasta i gminy	str.12
III	MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	str.13
	1. Stan planistyczny gminy - postępy w opracowywaniu planów miejscowych	str.13
	2. Ocena aktualności obowiązujących planów miejscowych	str.14
IV	ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU	str.16
	1. Analiza rejestrów decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz decyzji celu publicznego	str.16
	2. Analiza wniosków o zmianę studium, sporządzenie lub zmianę planów miejscowych	str.17
V	RAMOWY PROGRAM SPORZĄDZANIA PLANÓW MIEJSCOWYCH	str.18
VI	PODSUMOWANIE	str.18

I. CEL I PODSTAWA OPRACOWANIA

Celem niniejszej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Nowogród Bobrzański jest ocena aktualności studium i planów miejscowych gminy Nowogród Bobrzański sporządzana na podstawie art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503), w myśl którego "w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1–3 i art. 67, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego."

W związku z powyższym Burmistrz Nowogrodu Bobrzańskiego, zgodnie z art. 32 ust. 2, co najmniej raz w czasie kadencji Rady przekazuje Radzie Miejskiej wyniki analiz, po uzyskaniu opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, w celu podjęcia przez Radę Miejską uchwały w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, a przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub w części podejmuje działania zmierzające do ich zmiany.

W niniejszym opracowaniu przeanalizowano okres 2019-2022 w oparciu o studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz rejestry decyzji o warunkach zabudowy i ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, a także wnioski mieszkańców.

II. OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM

1. Ranga studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, metoda oceny jego aktualności

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowogród Bobrzański podlegające ocenie aktualności zostało zatwierdzone uchwałą Nr XXXV/328/2021 Rady Miejskiej Nowogrodu Bobrzańskiego z dnia 29 kwietnia 2021 r.

Do momentu uchwalenia aktualnego dokumentu, obowiązywało studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowogród Bobrzański przyjęte Uchwałą XXVI/182/02 Rady Miejskiej w Nowogrodzie Bobrzańskim z dnia 21 marca 2002 r. - z późniejszymi zmianami. Sporządzone zostało pod rządami nieaktualnej już dziś ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. Nr 15z 1999 r. poz. 139 z późn. zm.). Studium wymagało aktualizacji nie tylko z powodu zmian w przepisach prawa, ale również zmienionych potrzeb i możliwości rozwoju gminy oraz zmian wynikających ze stanu jej zagospodarowania.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem określającym politykę przestrzenną gminy, w tym lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego. Sporządzane jest przez Burmistrza po podjęciu przez Radę Miejską odpowiedniej uchwały. Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, natomiast studium nie jest aktem prawa miejscowego.

Oceniając aktualność studium przeanalizowano przepisy obowiązujące w momencie jego uchwalenia porównano do obowiązujących aktualnie. Porównano zapisy studium z zapisami Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego i dokumentów programowych miasta. Przeanalizowano stan zagospodarowania gminy i tendencje w jej rozwoju na podstawie wniosków składanych do Urzędu, jak również wydanych decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego.

2. Aktualność studium z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w kontekście przepisów odrębnych, ustaleń dokumentów zewnętrznych oraz strategicznych Gminy Nowogród Bobrzański

1) Zgodność ustaleń studium z wymogami określonymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2022 poz. 503)

Wymagana zawartość studium jest określona w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – reguluje ją art. 10 ust. 1, ust. 2 i 2a ww. ustawy. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowogród Bobrzański podlegające ocenie aktualności zostało sporządzone pod rządami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503).

ZAPISY USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM	OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM
Zgodnie z art. 10 ust. 1. w studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z:	
1) dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu;	aktualne
2) stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony;	aktualne
2a) diagnozy, o której mowa w art. 10a ust. 1 ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju, przygotowanej na potrzeby strategii rozwoju gminy;	aktualne
3) stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego;	aktualne
4) stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;	aktualne
4a) rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych;	aktualne <i>(audyt krajobrazowy dla woj. lubuskiego nie został jeszcze sporządzony)</i>
5) warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia, oraz zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem;	aktualne - nie rozważono dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami
6) zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia;	aktualne
7) potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających w szczególności:	
a) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,	aktualne
b) prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje na obszarach funkcjonalnych w rozumieniu art. 5 pkt 6a ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju,	aktualne
c) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,	aktualne
d) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę;	aktualne
8) stanu prawnego gruntów;	aktualne
9) występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;	aktualne

10) występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych;	aktualne
11) występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla;	aktualne brak informacji o podziemnym składowaniu dwutlenku węgla
12) występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych;	aktualne
13) stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami;	aktualne
14) zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych;	aktualne
15) wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.	aktualne
Zgodnie z art. 10 ust. 2 w studium określa się w szczególności:	
1) uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 lit. d: a) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego,	aktualne <i>(audyt krajobrazowy dla woj. lubuskiego nie został jeszcze sporządzony)</i>
b) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy;	aktualne
2) (uchylony)	-
3) obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk;	aktualne brak informacji o uzdrowiskach
4) obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;	aktualne
5) kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;	aktualne
6) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym;	aktualne
7) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa;	aktualne
8) obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej;	aktualne

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;	aktualne
10) kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;	aktualne
11) obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;	aktualne
12) obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;	aktualne
13) obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015 r. poz. 2120);	aktualne
14) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji;	aktualne
14a) obszary zdegradowane;	aktualne
15) granice terenu zamkniętego i jego strefy ochronnej, w tym stref ochronnych wynikających z decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa;	aktualne
16) (uchylony)	-
Zgodnie z art. 10 ust. 2a:	
Jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, w studium ustala się ich rozmieszczenie, z wyłączeniem: 1) wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1000 kW zlokalizowanych na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz i nieużytki – w rozumieniu przepisów wydanych na podstawie art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne; 2) urządzeń innych niż wolnostojące. (<i>tj. zamontowanych na budynkach - wg art.2 pkt 20a</i>)	aktualne
Zgodnie z art. 10 ust. 3a:	
Jeżeli na terenie gminy przewiduje się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ² , w studium określa się obszary, na których mogą być one sytuowane.	aktualne

Po uchwaleniu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowogród Bobrzański, ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym została czterokrotnie zmieniona. Kolejne zmiany tej ustawy w większości nie miały bezpośredniego odniesienia do studium, z wyjątkiem zmiany upzp z dnia 27-05-2021 r., w której rozszerzono listę organów uzgadniających studium.

Zmiana upzp z dnia 27-05-2021 r. - ... w art. 11 w pkt 5 w lit. m średnik zastępuje się przecinkiem i dodaje się lit. n i o w brzmieniu:

„n) operatora systemu przesyłowego elektroenergetycznego w zakresie sposobu zagospodarowania gruntów leżących w odległości nie większej niż:

– 40 metrów od osi istniejącej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy górne napięcie tej linii elektroenergetycznej jest równe 220 kV lub większe niż 220 kV,

– 70 metrów od osi istniejącej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy górne napięcie tej linii elektroenergetycznej jest równe 750 kV lub większe niż 750 kV,

o) operatora systemu przesyłowego gazowego w zakresie sposobu zagospodarowania gruntów leżących w odległości nie większej niż:

– 65 metrów od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy mniejszej niż 500 mm lub równej 500 mm,

– 100 metrów od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy większej niż 500 mm;”;

Natomiast w zmianie upzp z dnia 30-10-2021 r. zmieniono parametry urządzeń wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii planowanych do lokalizacji na obszarze gminy, które powinny być ujawnione w studium.

Zmiana upzp z dnia 30-10-2021 r. - ... w art. 2 po pkt 20 dodaje się pkt 20a w brzmieniu:

„20a) „urządzeniach innych niż wolnostojące” – należy przez to rozumieć urządzenia techniczne zamontowane na budynku;”;

2) w art. 10 ust. 2a otrzymuje brzmienie:

„2a. Jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, w studium ustala się ich rozmieszczenie, z wyłączeniem:

1) wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1000 kW zlokalizowanych na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz i nieużytki – w rozumieniu przepisów wydanych na podstawie art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2020 r. poz. 2052 oraz z 2021 r. poz. 922 i 1641);

2) urządzeń innych niż wolnostojące.”

Zmiany te nie powodują nieważności ustaleń studium. Tereny, na których gmina planuje rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, będą wprowadzane do studium jako jego zmiany w konkretnych lokalizacjach.

A zatem studium jest aktualne pod względem zgodności z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym z przepisami art. 10 ust. 1 i 2.

2) Zgodność ustaleń studium z przepisami odrębnymi:

- Akty prawne determinujące zawartość i treść dokumentów planistycznych - m.in.:
 - Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;

Rozporządzenia to uległo zmianie już po uchwaleniu studium Nowogrodu Bobrzańskiego. Zmiany polegają głównie na wprowadzeniu formy elektronicznej opracowań i dokumentów, co nie ma wpływu na aktualność treści zapisanych w w/w studium.

- Ustawa z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz.U. z 2021 r. poz.724 ze zm.);
 - Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. prawo wodne (t.j. Dz.U. z 2021 poz. 2233 ze zm.);
 - Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 916);
 - Ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. - *Prawo geologiczne i górnicze* (t.j. 2022 poz. 1072 ze zm.);
 - Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1693);
 - Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U.2022 r. poz. 840);
- Akty prawne regulujące kompetencje poszczególnych organów w trakcie tworzenia dokumentów planistycznych – np.:
 - Ustawa z dnia 8 marca 1990 o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2022 poz. 559 ze zm.)
 - Dodatkowe akty prawne – np.:
 - Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie opracowań ekofizjograficznych (Dz. U. z 2002 r. nr 155 poz. 1298);

Po przeanalizowaniu ustaleń studium pod kątem jego zgodności z przepisami odrębnymi, uwzględniając przy tym kolejne zmiany przepisów stwierdza się, że analizowane studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowogród Bobrzański jest wciąż aktualne pod względem zgodności z przepisami odrębnymi.

3) Zgodność ustaleń studium z planem zagospodarowania przestrzennego województwa

Dokumentem rzutującym na aktualność Studium jest również Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego wraz z planami zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego ośrodka wojewódzkiego Zielona Góra i Gorzów Wlkp. (Dz.Urz.Woj. Lub 2018.1163).

Zgodnie z art. 10 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności m. in. z zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych. Zadania takie ujęte są w planie zagospodarowania przestrzennego województwa oraz

programach rządowych.

Do inwestycji celu publicznego wskazanych w planie województwa i położonych w obszarze Gminy Nowogród Bobrzański należą:

Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym w zakresie ochrony przyrody

- Działania udrażniające w zakresie potrzeb przywracania ciągłości morfologicznej cieków województwa lubuskiego rz. Bóbr, rz. Brzeźnica

Pozostałe zadania o znaczeniu ponadlokalnym w zakresie strefy społeczno-gospodarczej

- Rozwój Lubuskiego Szlaku Wina i Miodu
- Budowa sali gimnastycznej przy Szkole Podstawowej w Niwiskach

Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym w zakresie sieci drogowej

- Rozbudowa odcinka DK27 polegająca na korektach geometrii łuków poziomych wraz z korektą geometrii skrzyżowania z DW290 i DP Kozuchów – Krzewiny, budową oświetlenia i zatok autobusowych, na odcinku Nowogród Bobrzański – Świdnica
- DK27 – Przebudowa skrzyżowania z DW288 w m. Nowogród Bobrzański, budowa oświetlenia
- DK27 – Budowa chodnika w m. Nowogród Bobrzański
- Rozwój drogi nr 27 Zielona Góra – Żary – autostrada A18
- Rozbudowa DW287 na odc. od km 46+520 (od przejazdu kolejowego relacji Nowogród Bobrzański – Żary) do km 47+200 (skrzyżowanie z drogą krajową nr 12) w miejscowości Grabik
- Budowa obwodnicy m. Bogaczów w ciągu DW288
- Modernizacja nawierzchni DW288 na odc. Lubiatów – Bogaczów (10+853-20+054)

Pozostałe zadania o znaczeniu ponadlokalnym w zakresie sieci kolejowej

- Świadczenie usług publicznych w zakresie kolejowych przewozów pasażerskich – organizowanie i zarządzanie publicznym transportem zbiorowym

Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym w zakresie energii elektrycznej

- Modernizacja linii 220 kV Mikułowa – Leśniów

Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym w zakresie energii elektrycznej nie wynikające z dokumentów przyjętych przez radę ministrów, właściwego ministra lub samorząd

- Planowana budowa linii napowietrznej WN-110 kV relacji GPZ Żary Zakładowa (ZAK) ÷ GPZ Nowogród Bobrzański (NGB)

Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym w zakresie gospodarki wodno-ściekowej

- Przebudowa i rozbudowa oczyszczalni ścieków w Nowogrodzie Bobrzańskim
- Budowa sieci kanalizacyjnej ul. Tęczowa i Promykowa

Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym w zakresie gospodarki odpadami

- Modernizacja punktów selektywnego zbierania odpadów komunalnych
- Rekultywacja składowiska odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne w Kłępinie

Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym w zakresie obronności i bezpieczeństwa

- Kanał Borowy w km 0+000–3+000

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego przyjęty został uchwałą nr XLIV/667/18 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 23 kwietnia 2018 r. w sprawie uchwalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego wraz z planami zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego ośrodka wojewódzkiego Zielona Góra i Gorzów Wlkp. (Dz.Urz.Woj. Lub 2018.1163).

W obowiązującym Studium uchwalonym 29 kwietnia 2021 r. zostały uwzględnione ustalenia w/w PZPWL odnośnie zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych, planowanych do realizacji w obszarze gminy Nowogród Bobrzański. Zadania te zostały wyszczególnione w pkt. 7.2. Studium.

Stwierdza się, że Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowogród Bobrzański pod względem zgodności z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego jest aktualne.

4) Zgodność ustaleń studium ze Strategią Rozwoju Miasta i Gminy Nowogród Bobrzański

Strategia Rozwoju Gminy jest jednym z najważniejszych dokumentów przygotowywanych przez jednostkę samorządu terytorialnego, który realizuje ustawowy wymóg prowadzenia polityki rozwoju w oparciu o strategiczne planowanie. Strategia określa priorytety, cele i kierunki rozwoju społeczno-gospodarczego gminy. Jest podstawą do opracowania innych szczegółowych programów w gminie.

Strategia Rozwoju Miasta i Gminy Nowogród Bobrzański na lata 2015-2022 przyjęta została uchwałą Nr XVI/64/2015 Rady Miejskiej w Nowogrodzie Bobrzańskim z dnia 8 października 2015 r. i zmieniona w roku 2018 uchwałą nr LVII/355/2018. Jej założenia uwzględnione zostały w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego uchwalonego w dniu 29 kwietnia 2021 r. A zatem stwierdza się, że Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowogród Bobrzański pod względem zgodności ze Strategią Rozwoju Miasta i Gminy Nowogród Bobrzański również jest aktualne.

3. Analiza aktualności ustaleń studium w kontekście zmiany uwarunkowań i zmian zachodzących w zainwestowaniu miasta i gminy

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowogród Bobrzański zostało zatwierdzone uchwałą Nr XXXV/328/2021 Rady Miejskiej Nowogrodu Bobrzańskiego z dnia 29 kwietnia 2021 r., tak więc jest dokumentem sporządzonym niedawno. Przy jego sporządzaniu wzięto pod uwagę bieżące uwarunkowania, jak i trendy rozwojowe gminy. Uwzględniono również wnioski mieszkańców i organizacji, które wpłynęły przed- i w trakcie sporządzania dokumentu.

W związku z powyższym należy stwierdzić, że ustalenia studium w kontekście zmiany uwarunkowań i zachodzących zmian w zainwestowaniu gminy są aktualne.

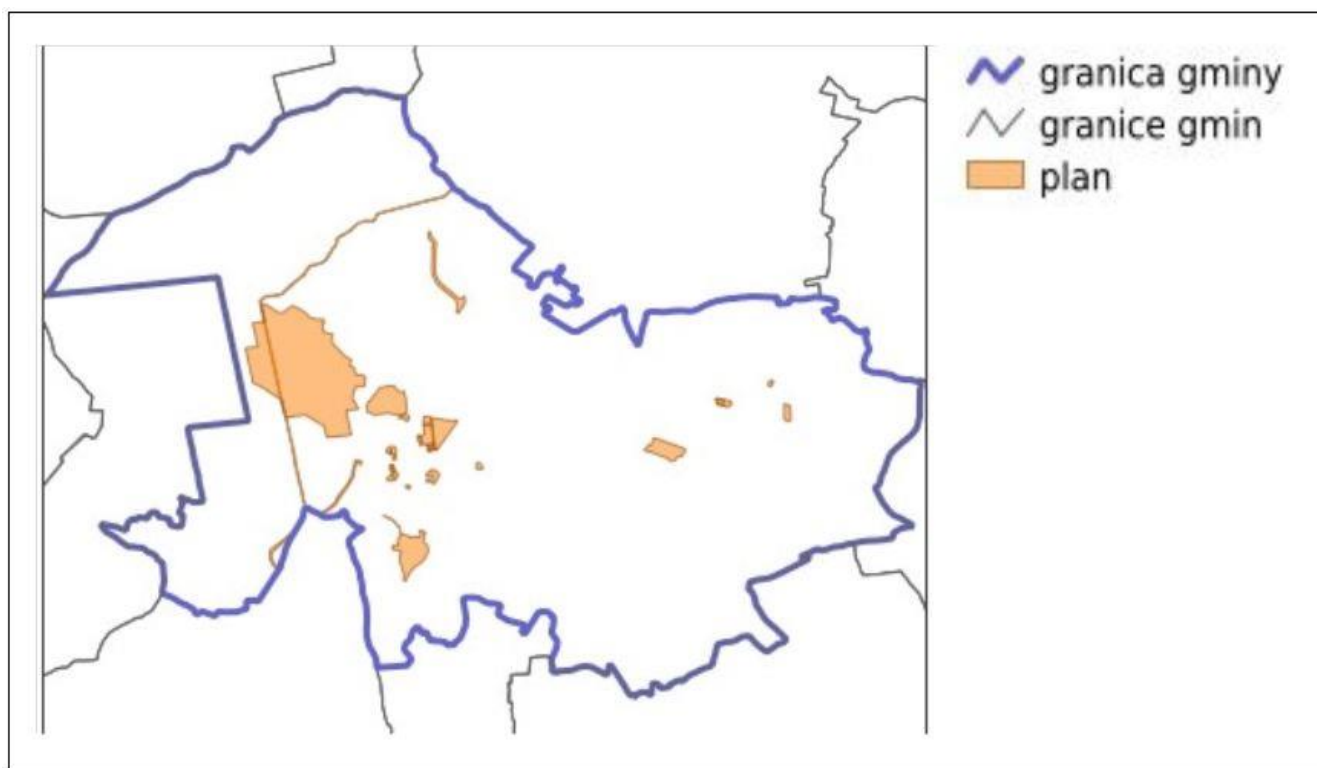
III. MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1. Stan planistyczny gminy - postępy w opracowywaniu planów miejscowych

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest podstawowym narzędziem realizacji polityki przestrzennej w gminie. Procedurę jego sporządzania określa ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest najważniejszym aktem regulującym przeznaczenie terenu, sposób jego zagospodarowania i warunki zabudowy. Jako akt prawa miejscowego stanowi bezpośrednią podstawę wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę lub przyjęcia zgłoszenia przez organ administracji architektoniczno-budowlanej.

Gmina Nowogród Bobrzański posiada obecnie 22 obowiązujące plany miejscowe. Od czasu wejścia w życie nowej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. uchwalono 19 planów, pozostałe 3 plany opracowano zgodnie z ustawą z 1994 roku. Miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego objęty jest obszar o łącznej powierzchni 13,53 km², stanowiący ok. 5,2% terenu gminy Nowogród Bobrzański.

Stopień pokrycia terenu gminy Nowogród Bobrzański miejscowymi planami ilustruje poniższa mapa:



2. Ocena aktualności obowiązujących planów miejscowych

Obowiązujące plany miejscowe zostały przedstawione w poniższej tabeli:

L.p.	Nr uchwały	Data uchwalenia	Nazwa planu	Pow. (ha)	Aktualność
001	XXIII/137/97	05-03-1997	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ul. Lipowej w Nowogrodzie Bobrzańskim	8,66	realizowany
001a	XI/61/11	17-06-2011	w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Nowogrodzie Bobrzańskim przy ul. Lipowej	2,35	realizowany - aktualny
002	VI/27/99	30-03-1999	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ul. Generała Waltera w Nowogrodzie Bobrzańskim	8,38	realizowany
003	XVI/104/2000	14-09-2000	w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Niwiska	8,28	zrealizowany - aktualny
004	XVIII/117/04	14-02-2004	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Nowogród Bobrzański w zakresie trasy przebiegu gazociągu wysokiego i średniego ciśnienia	43,33	zrealizowany
006	VII/34/07	29-03-2007	w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w mieście Nowogród Bobrzański, obejmującego obszar położony przy ul. Zielonogórskiej wraz z dojazdem do ul. 9-go Maja	7,73	realizowany
007	XXIX/182/12	29-11-2012	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowogród Bobrzański, obręb Bogaczów	34,66	nie realizowany - aktualny
008	XXIII/144/08	24-04-2008	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowogród Bobrzański, obręb Niwiska i zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Niwiska	6,69	realizowany - aktualny
009	XXV/149/08	03-07-2008	w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębie nr 1 miasta Nowogród Bobrzański przy ul. Zielonogórskiej i Henryka Brodatego i zmiany przy ul. Warzywnej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ul. Generała Waltera w Nowogrodzie Bobrzańskim	67,43	realizowany - aktualny
010	XLVI/292/10	28-01-2010	w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Nowogrodzie Bobrzańskim przy ul. Fabrycznej	4,25	realizowany - aktualny
011	LIV/334/10	22-07-2010	w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Nowogrodzie Bobrzańskim przy ul. Kościuszki i ul. Spokojnej	3,22	realizowany - aktualny
012	XI/60/11	17-06-2011	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Nowogrodzie Bobrzańskim w rejonie ul. Fabrycznej (ze zm. LVI/340/2018 z dn. 23 kwietnia 2018r. Rady Miejskiej w Nowogrodzie Bobrzańskim)	85,32	realizowany - aktualny
013	XI/59/11	17-06-2011	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowogród Bobrzański	8,97	realizowany - aktualny
015	XXXVII/240/13	27-06-2013	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowogród Bobrzański, części	23,26	zrealizowany - aktualny

			obr.Białowice i części obr. 2 Nowogród Bobrz.		
016	XII/45/2015	30-06-2015	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowogród Bobrzański obejmującego tereny w obrębie nr 1 miasta Nowogród Bobrzański	11,13	realizowany - aktualny
017	XXVIII/15/7/2016	08-06-2016	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowogród Bobrzański obejmującego tereny w obrębie nr 2 miasta Nowogród Bobrzański	0,37	realizowany - aktualny
018	XXVIII/15/8/2016	08-06-2016	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Nowogród Bobrzański, obręb Klepina	3,46	realizowany - aktualny
019	XLV/252/2017	08-06-2017	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowogród Bobrzański obejmującego tereny w obrębach: Cieszów i Krzywa	887,88	realizowany - aktualny
020	LVI/341/2018	23-04-2018	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowogród Bobrzański obejmującego teren w obrębie nr 2 w rejonie ul. Nad Bobrem miasta Nowogród Bobrzański	0,17	realizowany - aktualny
021	LVI/342/2018	23-04-2018	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Nowogród Bobrzański obejmującego tereny przy ul. Leśnej w Nowogrodzie Bobrzańskim	1,36	realizowany - aktualny
022	XXIII/205/2020	27-05-2020	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Nowogrodzie Bobrzańskim w rejonie ulic: Wiejskiej, Unii Europejskiej i 9 Maja	5,2	aktualny
023	LII/470/2022	28-04-2022	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowogród Bobrzański obejmującego tereny w obrębie Kotowice	47,5	aktualny
024	LVI/501/2022	03-08-2022	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowogród Bobrzański obejmującego tereny w obrębie Dobroszów Mały	87,5	aktualny

Jak wynika z przeprowadzonej analizy zmian w zagospodarowaniu terenów, inwestycje zapisane w miejscowych planach, w większym lub mniejszym stopniu, są systematycznie realizowane. Plany dotyczące inwestycji infrastrukturalnych (sieci gazowe, linie elektroenergetyczne) są zrealizowane w całości. Jest faktem, że, im wcześniej uchwalony był plan miejscowy, tym jego zgodność z wymogami aktualnie obowiązującej ustawy jest mniejsza. Wynika to z kilkakrotnie wprowadzanych zmian do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Plany sprzed 2003 r. nie spełniają wymogów art. 15 upzp. Nie mniej jednak, przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów są w w/w opracowaniach sformułowane czytelnie i pozostają wciąż aktualne. Wszystkie plany spełniają wymagania art.16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

IV. ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU

1. Analiza rejestrów decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz decyzji celu publicznego

Zgodnie z art. 4 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobu zagospodarowania terenu i warunki zabudowy ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy lub decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego.

W poniższej tabeli pokazano ilość wydanych decyzji o warunkach zabudowy w poszczególnych obrębach gminy w latach:

2019 2020 2021 2022

obręb:	funkcja:	mieszka- niowa	letnis- kowa	gospo- darcza	przemysłow a	usłu- gowa	zagro- dowa	CP- i in.	razem
Nowogród B.	16 17 18 9	7 9 13 5		3 2 1	1 8 3	5 2		30	90
Białowice	3 1				1 1		2	2	6
Bogaczów	9 8 4	3 6 4		1 2	5			14	35
Cieszów	1	1						4	5
Dobroszów Mały	5 4 6 1	1	3 1 1	5 1 4					16
Dobroszów Wielki	1 1 1	1 1					1	3	6
Drągowina	3 4 5	3 2 3		1	2 1			8	20
Kaczenice	5 4	2		1	2 2		2	3	12
Kamionka	1 1	1 1						1	3
Kłępina	7 4 6 1	6 2 5 1		1	1		1	7	25
Kotowice	8 9	6 6	1		1 3			6	23
Krzywa	1							2	3
Łagoda	1							1	2
Niwiska	7 4 12 7	6 1 10 7		1 1		2 1	1	13	43
Pierzwin	2 2	2			2			2	6
Podgórzyce	1 1	1 1							2
Popowice									
Przybymierz	1 5 4 1	5 3 1			1 1			1	12
Skibice	3 2				3 2			1	6
Sobolice									
Turów								1	1
Urzuty	4 7 3 1	2 1 3 1			2 6			5	20
Wysoka	1 1			1				1	3
razem	234	29 37 50 17 133	4 1 1 6	10 6 7 2 25	12 21 11 4 48	5 2 3 10	1 1 5 7	105	339

W latach 2019-2022 wydano łącznie 339 decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego. Oprócz tego wydano 11 decyzji odmownych.

Z analizy ilości wydawanych decyzji w poszczególnych miejscowościach wynika, że największy ruch inwestycyjny widoczny jest w Nowogrodzie Bobrzańskim. Wydano tu 90 decyzji. Ilość ta stanowi czwartą część wszystkich wydanych decyzji pozytywnych. Tam również następują największe zmiany w zagospodarowaniu terenu.

Większą ilość decyzji wydano również w miejscowościach: Niwiska, Bogaczów, Kłępina, Kotowice, Urzuty, Drągowina, Dobroszów Mały, Przybymierz. W pozostałych miejscowościach ruch inwestycyjny jest niewielki.

Decyzje o warunkach zabudowy dotyczyły głównie zabudowy mieszkaniowej, przemysłowej i gospodarczej. Najwięcej decyzji wydano na budowę domów jednorodzinnych. Ponadto inwestycje polegały na rozbudowie, przebudowie, zmianie sposobu użytkowania obiektów istniejących na inne cele. Decyzje dotyczące nowej zabudowy wydawane były w sąsiedztwie zabudowy istniejącej na zasadzie „dobrego sąsiedztwa”.

Decyzje celu publicznego dotyczyły przede wszystkim infrastruktury technicznej. Około 80% decyzji CP związanych było z rozwojem sieci elektroenergetycznych, ok. 7% to inwestycje drogowe. Pozostałe, to zadania związane z rozwojem sieci wodociągowej oraz pojedyncze inwestycje służące ogółowi społeczeństwa.

2. Analiza wniosków o zmianę studium, sporządzenie lub zmianę planów miejscowych

Po uchwaleniu studium, do urzędu wpłynęły dwa wnioski:

- Zmiana studium dla działek nr ewd. 408/2-408/10 w Niwiskach z dotychczasowego przeznaczenia pod OZE na działki o funkcji mieszkaniowej.
- Zmiana studium dla działek nr ewd. 710/13 i 710/18 w Nowogrodzie Bobrzańskim z dotychczasowego przeznaczenia pod OZE na działki o funkcji przemysłowo-usługowej.

W studium limit powierzchni przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wynikający z przeprowadzonych analiz i bilansu został już przekroczony, w związku z czym raczej nie będzie możliwe wyznaczanie kolejnych terenów mieszkaniowych. W przypadku funkcji przemysłowo-usługowej przekroczenia limitu wprawdzie nie ma, ale należy rozważyć zasadność takiej zmiany w studium.

Zgodnie z zapisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym kształtowanie polityki przestrzennej należy do kompetencji gminy, a zatem gmina może, ale nie musi realizować żądań wyrażonych w złożonych wnioskach.

Zmianę przeznaczenia terenów można rozpatrzyć w postępowaniu o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, pod warunkiem sąsiedztwa zabudowy o podobnych parametrach i funkcjach.

V. RAMOWY PROGRAM SPORZĄDZANIA PLANÓW MIEJSCOWYCH

Na obszarze gminy Nowogród Bobrzański nie występują obszary, dla których wymagane jest sporządzenie planów miejscowych. Wyznaczanie obszarów do objęcia planami miejscowymi wynikać będzie z konieczności uporządkowania zabudowy i zagospodarowania terenów. Wskazane byłoby objąć planami tereny wyłączone spod zabudowy w celu zahamowania procesu „rozlewania się” zabudowy w coraz odleglejsze rejony pozbawione infrastruktury technicznej jak i drogowej. Równocześnie należałoby sporządzić plany na terenach już podzielonych na działki budowlane (na podstawie decyzji o warunkach zabudowy), a jeszcze nie zabudowanych. Tereny te są dzielone na działki w

sposób przypadkowy, nie dający gwarancji prawidłowego funkcjonowania zespołów przyszłej zabudowy (zbyt wąskie i często niepotrzebnie powielane drogi, nie tworzące spójnego układu komunikacyjnego lub powodowanie zbyt wydłużonych dojazdów, zbyt rozległe działki przeznaczone pod zabudowę, powodujące ubywanie wartościowych terenów rolnych). Zmiany obowiązujących planów wykonywane będą w przypadkach koniecznych, np. na wniosek właściciela terenu lub z potrzeby przeznaczenia terenów na inne funkcje.

VI. PODSUMOWANIE

Analizowane Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowogród Bobrzański podlegające ocenie aktualności zostało sporządzone pod rządami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741). Pod względem zgodności z wymogami tej ustawy, w tym z przepisami art. 10 ust. 1 i 2, jest aktualne. Późniejsze zmiany ustawy nie powodują nieważności ustaleń studium.

Studium uwzględnia aktualnie obowiązujące przepisy odrębne. W zapisach studium uwzględniono również zalecenia i wytyczne z Planu zagospodarowania przestrzennego województwa lubuskiego jak również ze Strategii rozwoju gminy Nowogród Bobrzański. Zatem również i w kontekście przepisów odrębnych, ustaleń dokumentów zewnętrznych oraz strategicznych gminy Nowogród Bobrzański studium jest wciąż aktualne.

Studium jest również aktualne pod kątem uwarunkowań i zachodzących zmian w zainwestowaniu gminy.

Zgodność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z wymogami aktualnie obowiązującej ustawy jest różna, w zależności od czasu uchwalenia danego planu. Plany sprzed 2003 r. nie spełniają wymogów art. 15 upzp. Nie mniej jednak, przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów są w w/w opracowaniach sformułowane czytelnie i pozostają wciąż aktualne. Wszystkie plany spełniają wymagania art.16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Decyzje o warunkach zabudowy wydawane są w przypadku braku miejscowego planu. Ilość wydawanych decyzji na danym obszarze może wskazywać na potrzebę objęcia terenu planem miejscowym zakazującym zabudowy w celu zapobieżenia niekontrolowanemu rozlewaniu się zabudowy bądź w celu uporządkowania zabudowy i określenia czytelnych zasad jego zagospodarowania w przyszłości.