

Rady Miejskiej w Nowogrodzie Bobrzańskim
z dnia 29 listopada 2013 r.

w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nowogród Bobrzański oraz planów miejscowych.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. 2013 poz. 594 z późn. zm.) oraz art. 32 ust. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) Rada Miejska w Nowogrodzie Bobrzańskim uchwala, co następuje:

§ 1. Po zapoznaniu się z wynikami oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nowogród Bobrzański - przedstawionymi przez Burmistrza Nowogrodu Bobrzańskiego po ich uprzednim zaopiniowaniu przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną, uznaje się częściową nieaktualność studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nowogród Bobrzański, zatwierdzonego uchwałą Nr XXVI/182/02 Rady Miejskiej w Nowogrodzie Bobrzańskim z dnia 21 marca 2002 r. i zmienionego uchwałami: Nr XXXVI/252/06 Rady Miejskiej w Nowogrodzie Bobrzańskim z dnia 26 stycznia 2006 r., Nr XXIII/143/08 Rady Miejskiej w Nowogrodzie Bobrzańskim z dnia 24 kwietnia 2008 r., Nr VIII/43/11 Rady Miejskiej w Nowogrodzie Bobrzańskim z dnia 10 maja 2011 r. i Nr X/56/11 Rady Miejskiej w Nowogrodzie Bobrzańskim z dnia 14 czerwca 2011 r. – co skutkuje koniecznością dokonania zmian aktualizujących studium w trybie określonym ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i w zakresie określonym wstępnie wynikami przeprowadzonej oceny, stanowiącej załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Po zapoznaniu się z wynikami oceny aktualności planów miejscowych uznaje się aktualność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, sporządzonych dla obszaru gminy i miasta Nowogród Bobrzański, a uchwalonych po dniu 1 stycznia 1995 roku, wymienionych w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 3. Przyjmuje się do akceptacji ocenę aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nowogród Bobrzański oraz planów miejscowych ujętą w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 4. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Nowogrodu Bobrzańskiego.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PRZEWODNICZĄCA RADY

mgr Stefania Jawornicka

Uzasadnienie

Celem uchwały jest realizacja wymogu art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.), który brzmi:

„Art. 32. 1. 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.

2. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta przekazuje radzie miejskiej wyniki analiz, o których mowa w ust. 1, po uzyskaniu opinii gminnej lub innej właściwej, w rozumieniu art. 8, komisji urbanistyczno-architektonicznej, co najmniej raz w czasie kadencji rady. Rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub w części, podejmuje działania, o których mowa w art. 27.

3. Przy podejmowaniu uchwały, o której mowa w ust. 2, rada gminy bierze 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.”

Burmistrz Nowogrodu Bobrzańskiego przeprowadził wymagane ustawą analizy i czynności dotyczące oceny aktualności studium i planów miejscowych, jak też wykonał stosowne opracowanie.

Z dokonanych analiz wynika niepełna aktualność przedmiotowego studium i zachodzi konieczność sporządzenia zmiany studium. Fakt, że w związku ze zmianą przepisów, studium nie spełnia wszystkich nowych wymogów, nie przesądza o utracie jego ważności, bowiem zgodnie z art. 87 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym studia uwarunkowań uchwalone po 1 stycznia 1995 r. zachowują moc.

Większość przedmiotowych planów miejscowych jest również aktualna.

Ocenił postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowany ramowy program ich sporządzania.

Opracowanie oceny aktualności studium i planów miejscowych uzyskało wymaganą opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w dniu 07 listopada 2013 r.

Wobec powyższego istnieją podstawy formalno-prawne do przyjęcia przedłożonego projektu uchwały.

PRZEWODNICZĄCA RADY
[Podpis]
mgr S. Jankowska

ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY NOWOGRÓD BOBRZAŃSKI W LATACH 2009 – 2013

W związku z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz.647 z późn. zm.), w którym stwierdza się, że „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”, sporządzona została „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Nowogród Bobrzański”. Głównym celem ww. analizy jest ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy oraz planów miejscowych.

SPIS TREŚCI

1. WPROWADZENIE.....	3
2. CHARAKTERYSTYKA GMINY NOWOGRÓD BOBRZAŃSKI	4
3. STAN DOKUMENTÓW DOTYCZĄCYCH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W GMINIE NOWOGRÓD BOBRZAŃSKI.....	4
4. OCENA DOKUMENTU STUDIUM	7
4.1. Uwarunkowania rozwoju:	7
4.2. Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy:.....	10
4.3.Zgodność zakresu ustaleń studium z przepisami prawa:.....	10
5. OCENA KIERUNKÓW POLITYKI PRZESTRZENNEJ W ŚWIETLE TENDENCJI, WYNIKAJĄCYCH Z ANALIZY DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH W LATACH 2009 - 2013.....	11
6. AKTUALNOŚĆ PLANÓW MIEJSCOWYCH.	12
7. ANALIZA WNIOSKÓW DOTYCZĄCYCH SPORZĄDZANIA PLANÓW MIEJSCOWYCH ZEBRANYCH PRZEZ GMINĘ.....	13
8. WNIOSKI KOŃCOWE. OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ORAZ PLANÓW MIEJSCOWYCH.....	14

1. WPROWADZENIE

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem o charakterze strategicznym, w którym samorząd przyjmuje określoną wizję i cele rozwoju przestrzennego gminy. Gwarancją osiągnięcia przyjętych celów i zmiernia do ustalonej wizji jest faktyczna realizacja przyjętych w studium ustaleń. Studium jest w tym względzie zobowiązaniem samorządu. Należy jednak zwrócić uwagę, iż jest to proces odnoszący się do dalszej perspektywy i wymaga konsekwentnych działań w ramach polityki przestrzennej, dającej efekty dopiero w dłuższej perspektywie czasowej. Ocena aktualności studium jest ułatwiona w przypadku prowadzenia systematycznych i różnokierunkowych obserwacji rzeczywistych przekształceń w zagospodarowaniu przestrzennym gminy oraz systematycznego analizowania uzyskanych informacji i wyciągania z nich odpowiednich wniosków. Przedwczesne i fragmentaryczne zmiany studium 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.

Zmiana studium powinna być dokonana jedynie w sytuacji, gdy:

- 1) zasadniczo zmieniają się uwarunkowania,
- 2) pojawia się całkiem nowa koncepcja rozwoju,
- 3) realizacja założonej polityki staje się niemożliwa z powodu ustaleń obowiązującego dokumentu,
- 4) wynika to z obowiązujących przepisów prawa.

Do analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Nowogród Bobrzański przyjęto przedział czasowy od początku 2009 r. do końca 2013 r.

Istotnym założeniem w przeprowadzanej analizie jest uwzględnienie tendencji, wynikających z przygotowanych zmian w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dotyczące całego obszaru gminy było pierwotnie pomyślane, pod rządami ustawy z 1994 r., jako opracowanie o charakterze ogólnym, tworzącym „tło” planów miejscowych sporządzanych dla wybranych części obszaru gminy. Studium miasta i gminy Nowogród Bobrzański sporządzone zostało właśnie na podstawie tej ustawy. Już w ustawie obecnie obowiązującej z 2003 r. zmieniono częściowo charakter studium, uszczegóławiając wymagania dotyczące ich treści i rozbudowując procedury. Obecnie proponowane zmiany w projekcie ustawy dotyczące studium idą jeszcze dalej, obligują do dalszego rozbudowania i uszczegóławiania jego treści. Bez zmiany jednak ciągle pozostaje funkcja prawna studium, które nie jest aktem prawa powszechnie obowiązującego. Zatem studium jest i prawdopodobnie będzie, po

kolejnej zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, prawem wewnętrznym, mającym charakter normatywny.

2. CHARAKTERYSTYKA GMINY NOWOGRÓD BOBRZAŃSKI

Miasto i Gmina Nowogród Bobrzański położona jest na zachodzie Polski, w południowej części województwa lubuskiego, w powiecie zielonogórskim, zajmując powierzchnię 259,41 km², z czego obszar 15 km² zajmuje samo miasto. Gmina podzielona jest na 20 sołectw, w których znajduje się 26 miejscowości.

Gmina położona jest na terenie trzech obszarów krajobrazowych: Doliny Dolnego Bobru, Obniżenia Nowosolskiego w makroregionie Pradoliny Berlińskiej i Pojezierza Brandenbursko-Lubuskiego.

Około 30% terenu zajmują uprawy rolne, a około 60% lasy i tereny zadrzewione. Gminę Nowogród Bobrzański zamieszkuje 9 331 osób.

Przez gminę przepływa rzeka Bóbr, oraz rzeczki Brzeźnica, Czarna Struga, Urzucianka (kanał Urzuci Potok), Śląska Ochla, kanał Borowy i Kanał Jarosz.

W Nowogrodzie rozchodzą się ważne dla regionu drogi: z Zielonej Góry do Żar, Żagania i Lubska.

Ludność	9331 mieszkańców (dane z 31.12. 2012 r.)
Gęstość zaludnienia	36 osób/km ²
Powierzchnia gminy	25941 ha
Użytki rolne	30 %
Użytki leśne	60 %
Pozostałe grunty	10 %

3. STAN DOKUMENTÓW DOTYCZĄCYCH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W GMINIE NOWOGRÓD BOBRZAŃSKI

PRZEDZIAŁ CZASOWY - LATA 2009 - 2013:

Rok uchwalenia studium	2002
Ilość lat objętych analizą	5

Ilość planów miejscowych uchwalonych w przyjętym do analizy przedziale czasowym	8
Ilość wniosków o zmiany planu miejscowego	3
Ilość wydanych decyzji o warunkach zabudowy	287
Ilość wydanych decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego	73
Ilość decyzji administracyjnych / na 100 mieszkańców	4

„Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z elementami strategii rozwoju miasta i gminy Nowogród Bobrzański” zostało przyjęte Uchwałą Nr XXVI/182/02 Rady Miejskiej w Nowogrodzie Bobrzańskim z dnia 21 marca 2002 r.

Zmiana nr 1 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nowogród Bobrzański została przyjęta uchwałą nr XXXVI/252/06 Rady Miejskiej w Nowogrodzie Bobrzańskim z dnia 26 stycznia 2006 r.

Zmiana nr 2 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nowogród Bobrzański została przyjęta uchwałą nr XXIII/143/08 Rady Miejskiej w Nowogrodzie Bobrzańskim z dnia 24 kwietnia 2008 r.

Zmiana nr 4 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nowogród Bobrzański została przyjęta uchwałą nr VIII/43/11 Rady Miejskiej w Nowogrodzie Bobrzańskim z dnia 10 maja 2011 r.

Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nowogród Bobrzański została przyjęta uchwałą nr X/56/11 Rady Miejskiej w Nowogrodzie Bobrzańskim z dnia 14 czerwca 2011 r.

Od początku 2009 r. uchwalono osiem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Są to:

- 1) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Nowogrodzie Bobrzańskim przy ul. Fabrycznej, uchwalony uchwałą Nr XLVI/292/10 Rady Miejskiej w Nowogrodzie Bobrzańskim z dnia 28 stycznia 2010 r. ogłoszony w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego Nr 23, poz. 388 z dnia 6 kwietnia 2010 r.;

- 2) ~~Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Nowogrodzie Bobrzańskim przy ul. Kościuszki i ul. Spokojnej, uchwalony uchwałą Nr LIV/334/10 Rady Miejskiej w Nowogrodzie Bobrzańskim z dnia 22 lipca 2010 r. ogłoszony w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego Nr 88, poz. 1242 z dnia 9 września 2010 r.;~~
- 3) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Nowogród Bobrzański - Niwiska, uchwalony uchwałą Nr IX/59/11 Rady Miejskiej w Nowogrodzie Bobrzańskim z dnia 17 czerwca 2011 r. ogłoszony w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego Nr 85, poz. 1666 z dnia 8 sierpnia 2011 r.;
- 4) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Nowogrodzie Bobrzańskim w rejonie ul. Fabrycznej, uchwalony uchwałą Nr IX/60/11 Rady Miejskiej w Nowogrodzie Bobrzańskim z dnia 17 czerwca 2011 r. ogłoszony w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego Nr 89, poz. 1777 z dnia 16 sierpnia 2011r.;
- 5) Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Nowogrodzie Bobrzańskim przy ul. Lipowej, uchwalona uchwałą Nr XI/61/11 Rady Miejskiej w Nowogrodzie Bobrzańskim z dnia 17 czerwca 2011 r. ogłoszony w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego Nr 89, poz. 1778 z dnia 16 sierpnia 2011r.;
- 6) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Skibice, Gmina Nowogród Bobrzański, uchwalony uchwałą Nr XIX/122/2012 Rady Miejskiej w Nowogrodzie Bobrzańskim z dnia 30 stycznia 2012 r. ogłoszony w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego poz. 684 z dnia 22 marca 2012 r.;
- 7) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Nowogród Bobrzański, obręb Bogaczów, uchwalony uchwałą Nr XXIX/182/12 Rady Miejskiej w Nowogrodzie Bobrzańskim z dnia 29 listopada 2012 r. ogłoszony w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego poz. 2503 z dnia 4 grudnia 2012 r.;
- 8) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Nowogród Bobrzański, część obrębu Białowice i część obrębu 2 Nowogród Bobrzański, uchwalony uchwałą Nr XXXVII/240/13 Rady Miejskiej w Nowogrodzie Bobrzańskim z dnia 27 czerwca 2013 r. ogłoszony w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego poz. 1676 z dnia 4 lipca 2013 r.;

Plany miejscowe uchwalone przed 2009 r., które są nadal obowiązujące, to:

- 1) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ul. Lipowej w Nowogrodzie Bobrzańskim, uchwalony uchwałą Nr XXIII/137/97 Rady Miasta i Gminy w Nowogrodzie Bobrzańskim z dnia 5 marca 1997 r. ogłoszony w Dzienniku Urzędowym Województwa Zielonogórskiego Nr 7, poz. 56 z dnia 9 maja 1997 r.;
- 2) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ul. Generała Waltera w Nowogrodzie Bobrzańskim, uchwalony uchwałą

~~Nr VI/27/99 Rady Miasta i Gminy w Nowogrodzie Bobrzańskim z dnia 30 marca 1999 r. ogłoszony w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego Nr 20, poz. 128 z dnia 23 lipca 1999 r.;~~

- 3) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Niwiska, uchwalony uchwałą Nr XVI/104/2000 Rady Miasta i Gminy w Nowogrodzie Bobrzańskim z dnia 21 marca 2001 r. ogłoszony w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego Nr 7, poz. 65 z dnia 21 marca 2001 r.;
- 4) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w gminie Nowogród Bobrzański w zakresie przebiegu gazociągu wysokiego i średniego ciśnienia, uchwalony uchwałą Nr XVIII/117/04 Rady Miejskiej w Nowogrodzie Bobrzańskim z dnia 12 lutego 2004 r. ogłoszony w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego Nr 18, poz. 320 z dnia 24 marca 2004 r.;
- 5) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Nowogród Bobrzański obręb Kotowice, uchwalony uchwałą Nr XXXVI/253/06 Rady Miejskiej w Nowogrodzie Bobrzańskim z dnia 26 stycznia 2006 r. ogłoszony w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego Nr 42, poz. 922 z dnia 14 czerwca 2006r.;
- 6) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w mieście Nowogród Bobrzański obejmujący obszar położony przy ul. Zielonogórskiej wraz z dojazdem do ul. 9-go Maja, uchwalony uchwałą Nr VII/34/07 Rady Miejskiej w Nowogrodzie Bobrzańskim z dnia 29 marca 2007 r. ogłoszony w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego Nr 47, poz. 722 z dnia 15 maja 2007 r.;
- 7) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Nowogród Bobrzański, obręb Niwiska i zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Niwiska, uchwalone uchwałą Nr XXIII/144/08 Rady Miejskiej w Nowogrodzie Bobrzańskim z dnia 24 kwietnia 2008 r. ogłoszony w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego Nr 57, poz. 1017 z dnia 6 czerwca 2008r.;
- 8) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie nr 1 Nowogród Bobrzański przy ul. Zielonogórskiej i Henryka Brodatego i zmiana przy ul. Warzywnej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ul. Generała Waltera w Nowogrodzie Bobrzańskim, uchwalone uchwałą Nr XXV/149/08 Rady Miejskiej w Nowogrodzie Bobrzańskim z dnia 3 lipca 2008r. ogłoszony w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego Nr 84, poz. 1320 z dnia 31 lipca 2008 r.

4. OCENA DOKUMENTU STUDIUM

4.1. Uwarunkowania rozwoju:

- 1) następują ciągłe zmiany niektórych uwarunkowań, w tym: zmiana sytuacji społeczno – gospodarczej w gminie, ciągłe procesy przekształceń

własnościowych, procesy inwestycyjne, zmiany w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów, zmiany w zaludnieniu, warunkach i jakości życia mieszkańców, zmienia się stan wyposażenia w usługi;

- 2) korektom powinny ulec przyjęte w dotychczasowym studium prognozy demograficzne z uwzględnieniem aktualnych danych statystycznych dotyczących gminy – co rzutuje na program rozwoju usług i infrastruktury technicznej;
- 3) zgodnie z art. 95 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz.U. 2011 Nr 163 poz. 981) do studium należy wprowadzić obszary udokumentowanych złóż kopalin. Termin wprowadzenia, to 2 lata od daty zatwierdzenia dokumentacji geologicznej. Według informacji uzyskanych u Geologa Wojewódzkiego przy Urzędzie Marszałkowskim, na terenie gminy w 2008 r. udokumentowano złoża kruszywa naturalnego „Turów” (zasoby bilansowe wynoszą 11.304 tyś. ton wg bilansu na 31.12.2012 r.), które należy wprowadzić do studium do końca 2013 r.

Pozostają natomiast obszary złoża kruszywa naturalnego: złoża „Krzystkowice”, złoża „Nowogród Bobrzański - Zbiornik”, złoża „Wysoka”, złoża „Cieszów - Turów”, złoża „Popowice”, złoża „Dobruszów Wielki” oraz złoża iłów ceramiki budowlanej „Kłępina”. Złoże kruszywa naturalnego „Nowogród Bobrzański 1” zostało zdjęte z zasobów.

- 4) zgodnie z art. 95 w/w ustawy Prawo geologiczne i górnicze w studium ujawnia się udokumentowane wody podziemne, w granicach projektowanych stref ochronnych ujęć oraz obszarów ochronnych zbiorników wód podziemnych. Na rysunku studium należy zweryfikować oznaczenia granic GZWP 301 Zasieki - Nowa Sól wraz z granicą jego projektowanego obszaru ochronnego zgodnie z dokumentacją geologiczną dla utworzenia strefy ochronnej czwartorzędowego zbiornika wód podziemnych.
- 5) na rysunku studium należy zweryfikować zasięg zalewu wodami 1% (woda stuletnia) i 10% (największa powódź rzeczywista) rzeki Bóbr. Zgodnie z Prawem wodnym (t.j. z 2012 r. poz. 145 ze zm.) w studium należy również umieścić ujęcia wody wraz ze strefami ochronnymi i obowiązującymi na tych terenach ograniczeniami, jeżeli zostały ustanowione. (Strefy ustanawia Dyrektor RZGW na wniosek i koszt właściciela ujęć wody).
- 6) należy wprowadzić aktualizację obszarów chronionego krajobrazu zgodnie z Zarządzeniem Nr 3 Wojewody Lubuskiego z dnia 17 lutego 2005 r. (Dz. Urzędowy Woj. Lubuskiego Nr 9 poz. 172, ze zm).

Na terenie gminy znajdują się cztery obszary chronionego krajobrazu:

- 23 - Dolina Śląskiej Ochli (obszar o powierzchni w gminie Nowogród Bobrzański 123 ha),

- ~~25 – Dolina Bobru (obszar o powierzchni w gminie Nowogród Bobrzański 2248 ha),~~
- 29 – Dolina Brzeźnicy (obszar o powierzchni w gminie Nowogród Bobrzański 1502 ha),
 - 30B – Wschodnie okolice Lubska (obszar o powierzchni w gminie Nowogród Bobrzański 729 ha);
- 7) brak jest informacji o ustanowionych na terenie gminy obszarach NATURA 2000; Na terenie gminy znajdują się trzy obszary Natura 2000:
- Mopkowy Tunel koło Krzystkowic, obszar obejmuje podziemny kanał odwadniający z byłej fabryki, z ujściem do rzeki Bóbr – największe, znane w Polsce, zgrupowanie zimowe nietoperzy z gatunku mopka;
 - Nowogrodzkie Przygielkowisko znajdujące się przy trasie Zielona Góra- Żary, obejmujące zarastającą, płytką torfiankę z otoczeniem;
 - Dolina Dolnego Bobru, której obszar składa się z dwóch enklaw doliny dolnego Bobru i fragment doliny rzeki Brzeźniczanki u jej ujścia do Bobru w rejonie Nowogrodu Bobrzańskiego.
- 8) zgodnie z art.7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych ochronie podlegają grunty rolne klasy I-III oraz grunty leśne. Wobec powyższego nieaktualny jest już zapis w studium mówiący o ochronie gruntów rolnych klasy I-IV.
- 9) w chwili obecnej obowiązuje zmiana planu zagospodarowania przestrzennego Województwa Lubuskiego uchwalona uchwałą nr XXII/191/12 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 21 marca 2012 r.
- W powyższej zmianie planu znajdują się następujące zapisy odnoszące się do obszaru gminy Nowogród Bobrzański:
1. Programy i zadania rządowe województwa lubuskiego:
 - program budowy dróg krajowych na lata 2011-2015 - obwodnica m. Nowogród Bobrzański na drodze nr 27,
 - inwestycje w zakresie sieci elektroenergetycznych - linia WN -110 kV relacji Nowogród-Żary Zakładowa;
 2. Programy samorządu województwa lubuskiego:
 - ważniejsze inwestycje w zakresie przebudowy ciągów komunikacyjnych i budowy obwodnic w ciągu dróg wojewódzkich:
 - budowa obwodnicy w m. Bogaczów w ciągu drogi woj. nr 288 gm. Nowogród Bobrzański
 - budowa obwodnicy w m. Nowogród Bobrzański – łącząca drogę woj. nr 289 z drogą krajową nr 27,

- ~~Mała Retencja Wodna w Województwie Lubuskim – budowa i rozbudowa istniejących zbiorników wodnych.~~

4.2. Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy:

- 1) cele główne rozwoju gminy określone w Studium pozostają aktualne, stanowią ogólny kierunek dążenia do wytyczonych celów;
- 2) nastąpiły zmiany w przyjętych kierunkach rozwoju struktury przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów;
- 3) zasięgi obszarów inwestycyjnych, w tym terenów o funkcji produkcyjno – technicznej oraz terenów osadniczo – rolnych z możliwością realizacji zabudowy o różnych funkcjach, wymagają ponownej wnikliwej analizy i dostosowania ich do ciągłych procesów inwestycyjnych;
- 4) infrastruktura drogowa – zmienił się w stosunku do trasy wyznaczonej w studium przebieg obwodnicy Bogaczowa;
- 5) infrastruktura techniczna – zmienił się w stosunku do trasy wyznaczonej w studium przebieg napowietrznej linii 110 kV relacji Nowogród Bobrzański - Żary.

4.3. Zgodność zakresu ustaleń studium z przepisami prawa:

- 1) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nowogród Bobrzański sporządzone było pod rządami starej, nieobowiązującej dziś ustawy z dnia 7 lipca 1994 r o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1994 r. Nr 89 poz. 415 ze zmianami);
- 2) obecnie obowiązująca ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz.647 z późn. zm.), nakłada obowiązek zgodności uchwalanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z zapisami studium co oznacza, że nowo opracowywane plany nie naruszają ustaleń studium;
- 3) nowa ustawa wprowadziła istotne zmiany w procedurze sporządzania studium; obecnie procedura podlega większemu uspołecznieniu – przewidziano wyłożenie projektu studium do publicznego wglądu, publiczną debatę, możliwość złożenia uwag i wniosków, przy konieczności rozstrzygnięcia ich przez Burmistrza i Radę Miejską w Nowogrodzie Bobrzańskim;
- 4) ponadto w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. określono zakres i formę projektu studium, podczas gdy wcześniej istniała znaczna dowolność powodująca, że zapisy studium w różnych gminach były bardzo odmienne;
- 5) z obecnie obowiązujących przepisów wynika zmiana zakresu opracowania studium, w tym nowe wymogi ustawowe dotyczące ustalenia kierunków

~~i wskaźników zagospodarowania oraz użytkowania terenów jako wytycznych do planów miejscowych, które powinny w szczególności określać minimalne i maksymalne parametry i wskaźniki urbanistyczne, uwzględniające wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz zrównoważonego rozwoju, wskazywać tereny do wyłączenia spod zabudowy, a także zawierać wytyczne do określenia tych wymagań w planach miejscowych;~~

- 6) z ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, ze zmianami) wynika konieczność sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko dla całego obszaru objętego opracowaniem studium;
- 7) z ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150 ze zmianami) dział VII, art. 72 ust. 4 wynika konieczność sporządzenia opracowania ekofizjograficznego dla całego obszaru objętego opracowaniem studium;
- 8) analiza porównawcza zawartości studium miasta i gminy Nowogród Bobrzański, z ww. aktami prawnymi związanymi ze sporządzaniem studium, wykazała braki w wymaganym zakresie treściowym;
- 9) należy zaproponować, dla jakich obszarów gmina zamierza sporządzić plany miejscowe oraz wskazać obszary problemowe wymagające specjalistycznych studiów lub odrębnych opracowań;
- 10) przyjmując jednak zasadniczą aktualność studium w jego podstawowych założeniach i powołując się na przepis art. 87 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stwierdza się konieczność zmiany obowiązującego dokumentu.

5. OCENA KIERUNKÓW POLITYKI PRZESTRZENNEJ W ŚWIETLE TENDENCJI, WYNIKAJĄCYCH Z ANALIZY DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH W LATACH 2009 - 2013.

W latach 2009 – 2013 inwestycje w gminie Nowogród Bobrzański dla obszarów pozbawionych planów miejscowych realizowane były na podstawie indywidualnych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Na takich obszarach inwestycje można realizować na podstawie decyzji o warunkach zabudowy wyłącznie przy spełnieniu wymogów ustawowych, wynikających z dobrego sąsiedztwa, dostępu do dróg publicznych, istniejącego uzbrojenia, na gruntach nie wymagających wyłączenia z produkcji rolnej i leśnej, w zgodzie z przepisami odrębnymi, bądź na podstawie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

ROK	ILOŚĆ WYDANYCH DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY	ILOŚĆ WYDANYCH DECYZJI O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO
2009 r.	76	19
2010 r.	62	10
2011 r.	57	26
2012 r.	46	13
2013 r.	46	5

Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu utrzymuje się na niezbyt wysokim poziomie, ale wykazuje w ostatnich latach tendencję malejącą.

Inwestycje realizowane na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dotyczą głównie terenów położonych w sąsiedztwie istniejącej zabudowy i nie powodują konieczności ponoszenia przez gminę nakładów na realizację dróg publicznych i infrastruktury technicznej.

Analiza decyzji administracyjnych na obszarach gdzie brak jest planów miejscowych wykazała, że zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym w większości dotyczą budownictwa mieszkaniowego jednorodzinne i mieszkalno – usługowego, w tym budowa i rozbudowa domów mieszkalnych, garaży, parkingów, budowa stacji paliw, adaptacja sklepów oraz budowa sieci energetycznej lub wodociągu gminnego, dróg, na terenach zainwestowanych lub wskazanych do zainwestowania i nie wykraczają poza ustalenia studium.

Najbardziej intensywne procesy zagospodarowania w gminie mają miejsce w Nowogrodzie Bobrzańskim (osiedle Zatorze), Niwiskach i Dobroszowie Małym (zabudowa rekreacyjna). Na tych terenach należy rozważyć podjęcie procedur planistycznych mających na celu uchwalenie planów miejscowych.

6. AKTUALNOŚĆ PLANÓW MIEJSCOWYCH.

Aktualność planów miejscowych uchwalonych od początku 2009 r. roku jest pełna. Wynika ona z faktu bezpośredniej realizacji ustaleń studium oraz opracowania na podstawie obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r.

Pozostałe plany także nie budzą wątpliwości, co do zgodności z celami rozwoju i kierunkami zagospodarowania przestrzennego gminy.

7. ANALIZA WNIOSKÓW DOTYCZĄCYCH SPORZĄDZANIA PLANÓW MIEJSCOWYCH ZEBRANYCH PRZEZ GMINĘ.

W okresie od początku 2009 r. do końca 2013 r. wpłynęły do urzędu miejskiego trzy wnioski dotyczące sporządzenia lub zmiany planów miejscowych. Dotyczą one korekt podziału działek budowlanych, rozszerzenia funkcji mieszkaniowej o usługową oraz przeznaczenia terenów na rekreację. Dwa z nich zgodne były ze studium, a realizacja trzeciego wymagać będzie wcześniejszej zmiany studium.

LP.	DATA WPŁYWY	LOKALIZACJA	CZEGO DOTYCZY	ZGODNOŚĆ ZE STUDIUM
1.	2010 r. 2011 r. 2012 r.	teren prywatny w Nowogrodzie Bobrzańskim	przesunięcia granicy działki	tak
2.	2011 r.	teren prywatny w Nowogrodzie Bobrzańskim	korekty podziału działek i zabudowy mieszkaniowo - usługowej	tak
3.	2013 r.	teren zieleni urządzonej	teren rekreacji, wypoczynku i turystyki	nie

Spośród powyższych wniosków:

- 1) pierwszy – nie został załatwiony pozytywnie, ponieważ uniemożliwia realizację inwestycji drogowej z zachowaniem parametrów technicznych;
- 2) drugi – nie został załatwiony pozytywnie ze względów ekonomicznych, przy ewentualnej zmianie planu wniosek będzie rozważony;
- 3) trzeci – nie został załatwiony pozytywnie, ponieważ narusza ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nowogród Bobrzański, procedurę uchwalenia planu miejscowego należy poprzedzić procedurą zmiany studium.

Zaznaczyć należy, że gmina nie ma obowiązku realizacji wszystkich wniosków o sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, ponieważ to gmina kształtuje politykę przestrzenną, uchwalając studium i plany miejscowe oraz przesądza w granicach przepisów prawa, o sposobach i zasadach zabudowy i zagospodarowania terenów.

8. WNIOSKI KOŃCOWE. OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ORAZ PLANÓW MIEJSCOWYCH.

- 1) Cele i wizja rozwoju gminy określone w studium są właściwe, a podstawowym i najskuteczniejszym narzędziem jej realizacji jest plan miejscowy; obowiązujące plany miejscowe sprawdzają się w tym zakresie.
- 2) Aktualność planów miejscowych uchwalonych od początku 2009 roku jest pełna. Wynika ona z faktu bezpośredniej realizacji ustaleń studium oraz opracowania na podstawie obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r.
- 3) Ze względu na małe pokrycie gminy Nowogród Bobrzański planami miejscowymi należy podejmować działania zmierzające do uchwalenia nowych planów, zgodnie z polityką przestrzenną gminy.
Wyznaczanie obszarów do objęcia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego powinno wynikać z konieczności uporządkowania zabudowy i zagospodarowania terenów. Wskazane byłoby objąć planami tereny wyłączone spod zabudowy w celu zahamowania procesu „rozlewania się” zabudowy w coraz odleglesze rejony pozbawione infrastruktury technicznej jak i drogowej.
- 4) Konieczne jest stworzenie systemu monitorowania zmian zachodzących w procesie rozwoju przestrzennego gminy. Stała analiza pozwoli określać na bieżąco ewentualną konieczność i zasadność zmian polityki oraz instrumentów niezbędnych dla jej realizacji.
- 5) Doraźne potrzeby inwestycyjne gmina zaspokaja w formie procedury wydawania decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.
- 6) Ze względu na zmianę przepisów, studium nie spełnia wszystkich nowych wymogów, zachodzi więc konieczność sporządzenia zmiany studium.

Burmistrz Nowogrodu Bobrzańskiego

.....
B U R M I S T R Z

mgr inż. Andrzej Bawłowski