

**UCHWAŁA NR XLII/255/2018
RADY MIEJSKIEJ W LWÓWKU**

z dnia 8 lutego 2018 r.

w sprawie: aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lwówek oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Lwówek

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1875) oraz art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), Rada Miejska w Lwówku, po zapoznaniu się z wynikami analiz zawartych w opracowaniu zatytułowanym „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Lwówek”, zaopiniowanym przez Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną, uchwała co następuje:

§ 1. Przyjmuje się do wiadomości wyniki „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Lwówek” stanowiącej załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Uwzględniając wyniki analizy, o której mowa w § 1 postanawia się uznać:

- 1) częściową nieaktualność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lwówek, uchwalonego Nr XLVI/313/02 Rady Miejskiej w Lwówku z dnia 19 września 2002 r., zmienione Uchwałą Rady Miejskiej Nr XVIII/114/2011 z dnia 29 grudnia 2011r. Zmiana studium powinna obejmować zakres wskazany na stronach 8-13 oraz 33-38 „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Lwówek”;
- 2) nieaktualność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w tym:
 - a) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lwówek – dz. nr 560 ul. Szczaniecka, dz. 548 ul. Parkowa w Lwówku, zatwierdzony uchwałą Nr 68/XI/95 Rady Miejskiej w Lwówku z dnia 17 sierpnia 1995 r.,
 - b) Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lwówek – Grońsko: 24,220,57/5,153, Józefowo: 97, Konin: 118, 128/4, 462, 491, Linie: 94, 99, 104, 105, 110, 111, 117, 118, 121, 361, 362, zatwierdzona uchwałą Nr XXI/122/96 Rady Miejskiej w Lwówku z dnia 27 czerwca 1996 r.,
 - c) Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lwówek – dz. 24 Grońsko, zatwierdzona uchwałą Nr XXI/128/2000 Rady Miejskiej w Lwówku z dnia 8 czerwca 2000 r.,
 - d) Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lwówek – linia elektroenergetyczna 110 kV Pniewy - Lwówek-Nowy Tomyśl, zatwierdzona uchwałą Nr XXX/205/2001 Rady Miejskiej w Lwówku z dnia 29 marca 2001 r.,
 - e) Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lwówek – Lwówek dz. nr 611 (gimnazjum), zatwierdzona uchwałą Nr XXIII/143/2000 Rady Miejskiej w Lwówku z dnia 27 lipca 2000 r.,
 - f) Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lwówek –Grońsko PRiD żwirownia dz. 479/1, 480, 471, 492/5, 505/1, 482/7, 492/3, 493/3, 498/3, 482/5, 511/1, 498/5, 499/3, 504/3, 510/1, 484/1, 483, 493/5, zatwierdzona uchwałą Nr XLVI/312/02 Rady Miejskiej w Lwówku z dnia 19 września 2002 r.,
 - g) Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lwówek –Zębowo - tartak dz. 346, 381, zatwierdzona uchwałą Nr XLV/304/2002 Rady Miejskiej w Lwówku z dnia 26 czerwca 2002 r.,
 - h) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lwówek – Józefowo dz. 27/2, zatwierdzony uchwałą Nr V/25/03 Rady Miejskiej w Lwówku z dnia 11 lutego 2003 r.,
 - i) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lwówek – Józefowo, Chmielinko: dz. nr 449/3, 449/4, 449/5, 449/6, 449/7, 449/8, 71/2, 71/4, 71/5, 71/6, 71/7, zatwierdzony uchwałą Nr VII/48/03 Rady Miejskiej w Lwówku z dnia 27 maja 2003 r.

§ 3. W związku z uznaniem nieaktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Lwówek określonych w § 2 pkt 1 i 2 postanawia się podjąć działania zmierzające do zmiany tych opracowań.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Lwówek.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Lwówku

Piotr Przewoźny

Załącznik do Uchwały
XLII/255/2018
Rady Miejskiej w Lwówku
z dnia 8 lutego 2018 r.



**OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY LWÓWEK ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
NA TERENIE GMINY LWÓWEK**

P o z n a ń, styczeń 2 0 1 8 r.

SPIS TREŚCI

1. Wstęp.....	1
1.1. Cel opracowania	1
1.2. Podstawa prawna	1
1.3. Metoda opracowania i materiały źródłowe	2
2. Główne zmiany legislacyjne mające wpływ na aktualność dokumentów planistycznych	2
3. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Lwówek	6
3.1. Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego	6
3.2. Ocena postępów w opracowaniu planów miejscowych oraz stan realizacji planów miejscowych na terenie gminy	13
4. Decyzje o warunkach zabudowy i lokalizacji inwestycji celu publicznego	19
5. Wnioski końcowe	26
5.1. Wnioski z analiz dokumentów planistycznych	26
5.2. Wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	29
6. Załączniki graficzne – mapy	31

1. Wstęp

1.1. Cel opracowania

Niniejsze opracowanie stanowi ocenę aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miejskiej Lwówek oraz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy, przy uwzględnieniu rejestrów decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Opracowanie wskazuje obszary koncentracji działań planistycznych, w tym dokumenty planistyczne wymagające aktualizacji oraz obszary, dla których powinno się sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Przedmiotowa ocena aktualności dokonywana jest okresowo, a wyniki jej analiz po uzyskaniu opinii gminnej komisji urbanistyczno-architektonicznej przedstawione są Radzie Gminy przynajmniej raz w trakcie trwania kadencji.

Obowiązek wykonywania ocen aktualności studium i planów miejscowych nakłada na władze gminy art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 ze zm.).

Opracowanie obejmuje, zgodnie z brzmieniem art. 31, ust. 1:

- analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy w okresie 2003–2016,
- ocenę postępów w opracowywaniu planów miejscowych,
- wieloletni program sporządzania planów miejscowych (propozycja).

1.2. Podstawa prawna

Głównymi aktami prawnymi, w oparciu o które powstają podstawowe narzędzia planowania przestrzennego na szczeblu gminy są:

- 1) Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 ze zm.);
- 2) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r., Nr 164, poz. 1587);
- 3) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r., Nr 164, poz. 1588);
- 4) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 roku w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2004 r., Nr 118, poz. 1233).

Pozostałymi aktami prawnymi, mającymi bezpośredni lub pośredni wpływ na planowanie przestrzenne są min. przepisy dotyczące prawa budowlanego, ochrony środowiska, ochrony przyrody, ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, gospodarki nieruchomościami, dróg publicznych, lasów, prawa wodnego, rozwoju usług telekomunikacyjnych, prawa geologicznego i górniczego, itp.

1.3. Metoda opracowania i materiały źródłowe

Przyjęta metoda analizy polega na dokonaniu oceny aktualnego stanu zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta oraz oczekiwanych przez mieszkańców gminy procesów zmiany zagospodarowania.

Zachodzące procesy przeanalizowano w oparciu o wnioski oraz uwagi złożone do procedowanego w ostatnim czasie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Zidentyfikowano obszary o największym ruchu inwestycyjnym, wymagające szczególnego monitorowania i aktualizowania planów miejscowych. Podjęto próbę spojrzenia w nakreślone w Studium kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy w kontekście zaistniałych nowych uwarunkowań oraz w kontekście złożonych wniosków w sprawie zmiany studium i miejscowego planu. Przeanalizowano również zgodność planów miejscowych z wymaganiami określonymi w obowiązujących przepisach. W oparciu o w/w analizy dokonano oceny aktualności planów miejscowych oraz określono obszary wymagające działań planistycznych i zaproponowano wieloletni harmonogram takich prac.

Dokumentami źródłowymi, których aktualność należy ocenić są:

- 1) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lwówek – część tekstowa i graficzna w skali 1 : 20 000 z 2000 r., aktualizowane w 2011 r.;
- 2) Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone na terenie gminy Lwówek.

Dokumentem niezbędnym do sporządzenia niniejszego opracowania jest również rejestr decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydanych w latach 2004–2016.

2. Główne zmiany legislacyjne mające wpływ na aktualność dokumentów planistycznych

W dniu 11 lipca 2003 roku weszła w życie ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 ze zm.). Wraz z ustawą przyjęte zostały przepisy wykonawcze dotyczące zasad sporządzania opracowań planistycznych, w tym:

- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. nr 164, poz. 1587);
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2013 r. nr 164, poz. 1588),;
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003 r. nr 164, poz. 1589);
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004 r. nr 118, poz. 1233).

Nowelizacja ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska z 2005 r. wprowadziła obowiązek wykonania do studium opracowania ekofizjograficznego.

Z dniem 15 listopada 2008 roku weszła w życie ustawa z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2017 r., poz. 1405), która tworzona była w szybkim tempie, w celu dostosowania obowiązującego w Polsce prawa do przepisów obowiązujących w Unii Europejskiej. Powyższy akt wprowadził obowiązek przeprowadzania ocen oddziaływania na środowisko dla dokumentów strategicznych, co skutkowało obowiązkiem opracowywania prognozy oddziaływania na środowisko nie tylko dla planu miejscowego, ale także dla studium uwarunkowań. Wszystkie wyżej wymienione dokumenty określiły szczegółowe standardy sporządzania studium.

Nowa ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zasadniczy sposób zmieniła także relacje prawne między studium, a planami miejscowymi. Zamiast spójności ustaleń planu ze studium wprowadzono zgodność planu miejscowego ze studium. Obecnie Rada Gminy uchwała plan miejscowy po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium.

Poszczególne nowelizacje ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadziły zasadnicze zmiany, w tym:

- art. 4 ust. 4 odwołujący się do ust. 3 (w odniesieniu do terenów zamkniętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustala się tylko granice tych terenów oraz granice ich stref ochronnych. W strefach ochronnych ustala się ograniczenia w zagospodarowaniu i korzystaniu z terenów, w tym zakaz zabudowy), w obecnym brzmieniu: ust. 3 nie stosuje się do terenów zamkniętych ustalanych przez ministra właściwego do spraw transportu;
- 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 przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, w studium ustala się ich rozmieszczenie;
- art. 14 ust. 6: planu miejscowego nie sporządza się dla terenów zamkniętych, z wyłączeniem terenów zamkniętych ustalanych przez ministra właściwego do spraw transportu;
- art. 15 ust. 2 pkt. 6: zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- art. 15 ust. 3 pkt. 3a: w planie miejscowym zamieszcza się w zależności od potrzeb granice terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a, oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;

- art. 15 ust. 3 pkt. 4a: w planie miejscowym zamieszcza się w zależności od potrzeb granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- art. 15 ust. 3 pkt. 4b: w planie miejscowym zamieszcza się w zależności od potrzeb granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczone 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;
- art. 15 ust. 3 pkt. 7: w planie miejscowym zamieszcza się w zależności od potrzeb granice terenów zamkniętych i granice stref ochronnych terenów zamkniętych;
- art. 15 ust. 3 pkt. 8: w planie miejscowym zamieszcza się w zależności od potrzeb sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- art. 15 ust. 3 pkt. 9: w planie miejscowym zamieszcza się w zależności od potrzeb 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;
- art. 15 ust. 3 pkt. 10: w planie miejscowym zamieszcza się w zależności od potrzeb minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych;
- art. 20 ust. 1: plan miejscowy uchwała Rada Gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium(...).

Niewielka, ale bardzo znacząca nowelizacja ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynikała bezpośrednio ze zmiany ustawy prawo wodne, wprowadzając nowe brzmienie:

- art. 10 ust. 2 pkt. 11: w studium określa się w szczególności obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;
- art. 15 ust. 2 pkt. 7: w planie miejscowym określa się obowiązkowo granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

Do pozostałych zmian, mających wpływ na kształt ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zaliczyć można nowelizacje ustaw: o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych oraz Prawo geologiczne i górnicze:

- art. 1 ust. 2. pkt. 10: w planowaniu przestrzennym uwzględnia się potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;
- art. 2 pkt. 5 zmieniający definicję inwestycji celu publicznego: należy przez to rozumieć działania o znaczeniu lokalnym (gminnym) i ponadlokalnym (powiatowym, wojewódzkim i krajowym), a także krajowym (obejmującym również inwestycje międzynarodowe i ponadregionalne), bez względu na status podmiotu podejmującego te działania oraz źródła ich finansowania, stanowiące realizację celów, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;

- art. 2 pkt. 13 zmieniający definicję uzbrojenia technicznego: należy przez to rozumieć drogi, obiekty budowlane, urządzenia i przewody, o których mowa w art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;
- art. 10 ust. 1 pkt. 15: w studium określa się uwarunkowania wynikające w szczególności z wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej;
- art. 10 ust. 1 pkt. 11: w studium określa się uwarunkowania wynikające w szczególności z występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla.

Do końca 2010 r. gminy miały obowiązek sporządzenia gminnych ewidencji zabytków, a także w uwzględniania ich w studium.

Nowelizacja ustawy o zasadach prowadzenia polityki rozwoju z 24 marca 2014 r. wprowadziła duże zmiany do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wprowadzona została definicja obszaru funkcjonalnego oraz nowy rozdział 4a „Obszary funkcjonalne”. Do art. 10 dodana została lit. g, a zatem w studium uwarunkowań określa się w szczególności obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.

Najnowsza wersja ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 59 ust. 2a) wynika ze zmiany ustawy Prawo budowlane i ustala obowiązek uzyskania decyzji o warunkach zabudowy dla:

- wolno stojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych, których obszar oddziaływania mieści się w całości na działce lub działkach, na których zostały zaprojektowane;
- wolno stojących parterowych budynków stacji transformatorowych i kontenerowych stacji transformatorowych o powierzchni zabudowy do 35 m².

Dla obiektów tych należy uzyskać decyzję o warunkach zabudowy przed ich zgłoszeniem (wcześniej niezbędne było pozwolenie na budowę).

Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wymagana jest przed zgłoszeniem do właściwego organu budowy sieci (art. 50 ust. 2a) elektroenergetycznych obejmujących napięcie znamionowe nie wyższe niż 1 kV, wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłych, telekomunikacyjnych.

Ponadto w nowym brzmieniu ustawy Prawo budowlane pozwolenie na budowę jest wymagane dla robót budowlanych wykonywanych przy obiekcie budowlanym wpisanym do rejestru zabytków lub na obszarze wpisanym do rejestru zabytków. Dla gmin, które nie posiadają obowiązujących planów miejscowych dla układów urbanistycznych wpisanych do rejestru zabytków, oznacza to większą ilość wydawanych decyzji o warunkach zabudowy.

Stosunkowo duże zmiany dotyczące ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dotyczące ochrony krajobrazu weszły w życie 11 września 2015 r. wraz z ustawą o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu. Wprowadzone zostały audyty krajobrazowe dla województw, a studia uwarunkowań muszą uwzględniać:

- uwarunkowania wynikające z rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych;
- kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego.

Z dniem 15 września 2015 r. w związku z wejściem w życie ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych wprowadzony został obowiązek opiniowania projektów planów miejscowych z operatorem systemu przesyłowego.

Od 11 listopada 2015 r. lokalizacja obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² może nastąpić wyłącznie na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Najbardziej kontrowersyjne zmiany prawne w ostatnich latach, z uwagi na brak przepisów przejściowych, wprowadziła ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji, która weszła w życie 18 listopada 2015 r. Ustawa ta zmieniła art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadzając obowiązek tworzenia w studium bilansu terenu, który musi uwzględniać analizy ekonomiczne i społeczne, a także prognozy demograficzne. Sporządzony bilans terenu ma zasadniczy wpływ na określenie maksymalnego zapotrzebowania na zabudowę w danej gminie. Ustawa o rewitalizacji zmieniła również formę uzasadnienia do uchwał dotyczących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Plan miejscowy musi realizować szczegółowe wymogi, w szczególności dla nowej zabudowy, a także musi być zgodny z wynikami Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy oraz określać wpływ na budżet gminy.

Przepisy ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne nakazujące gminom aktualizację w planach miejscowych granic obszarów zaznaczonych na mapach zagrożenia powodziowego zostały uchylone. Od 31 grudnia 2015 r. aktualizacja dokumentów planistycznych w zakresie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią jest dobrowolna.

Od 1 stycznia 2016 r. wprowadzone zostały zasady kształtowania polityki przestrzennej na obszarze związków metropolitalnych.

3. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Lwówek

3.1. Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, obejmujące cały obszar Gminy Lwówek, zostało uchwalone Uchwałą Nr XLVI/313/02 Rady Miejskiej w Lwówku z dnia 19 września 2002 r., zmienione Uchwałą Rady Miejskiej Nr XVIII/114/2011 z dnia 29 grudnia 2011 r.

Od czasu uchwalenia analizowanego studium uwarunkowań weszło w życie kilkanaście nowelizacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dotyczyły one głównie ochrony obszarów przeciwpowodziowych i osuwania się mas ziemnych, obszarów na których lokalizowane mają być urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW, odpadów oraz złóż kopalin. Jedną z bardziej istotnych zmian mających odzwierciedlenie w sporządzanych dokumentach planistycznych jest nowelizacja

ustawy prawo geologiczne i górnicze. Zgodnie z tymi przepisami gmina ma obowiązek wprowadzenia do studium uwarunkowań udokumentowanych złóż kopalin oraz udokumentowanych wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów składowania podziemnego dwutlenku węgla, w terminie dwóch lat od zatwierdzenia dokumentacji geologicznej. Ponadto do końca 2010 r. gminy miały obowiązek sporządzenia gminnych ewidencji zabytków, które to obiekty muszą być uwzględnione w studium.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lwówek składa się z siedmiu rozdziałów:

- I. Wstęp;
- II. Podstawowe informacje o gminie;
- III. Diagnoza stanu istniejącego;
- IV. Uwarunkowania rozwoju gminy;
- V. Kierunki rozwoju przestrzennego gminy;
- VI. Ustalenia dla poszczególnych form zagospodarowania przestrzennego;
- VII. Synteza rozwiązań przyjętych w zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lwówek.

W obecnym systemie prawnym powszechnie przyjęty został układ zawartości części studium dotyczącej uwarunkowań bezpośrednio nawiązujący do art. 10 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, którego treść przedstawia się poniżej:

Art. 10.

1. W studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z:

- 1) dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu;
- 2) stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony;
- 3) stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 4a) rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych;
- 5) warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia;
- 6) zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia;
- 7) potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających w szczególności:
 - a) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,
 - b) prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego,
 - c) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,
 - d) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę;
- 8) stanu prawnego gruntów;
- 9) występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;
- 10) występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych;

- 11) występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla;
- 12) występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 13) stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami;
- 14) zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych;
- 15) wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.

W obowiązującej części studium, dotyczącej uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego brakuje:

- aktualnych danych dotyczących dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu (wskazane są m. in. nieobowiązujące plany ogólne zagospodarowania przestrzennego),
- aktualnych informacji na temat stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony,
- aktualnych danych dotyczących stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (obiekty wpisane do rejestru wymagają aktualizacji)
- rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym,
- danych dotyczących zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia,
- bieżących analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych,
- informacji dotyczących możliwości rozwoju demograficznego gminy (brak prognozy demograficznej, bilansu terenu, możliwości finansowania przez gminę infrastruktury technicznej),
- aktualnych danych dotyczących występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych ("Rezerwat na Jeziorze Zgierzynieckim im. Bolesława „Papi” - pow. 98,6500 ha, rezerwat przyrody "Wielki Las" – pow. 78,6300 ha Natura 2000 – obszary ptasie: Jezioro Zgierzynieckie – pow. 553 ha, obszary siedliskowe: Ostoja Zgierzyniecka – pow. 575 ha),
- określenia, czy na terenie gminy występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych,
- określenia czy na terenie gminy występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych,
- aktualnych informacji na temat występowania złóż kopalin i kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla,
- określenia zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych,
- kompletnego stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.

Duża część tabeli i wykresów zawartych w studium nie jest opisana i ponumerowana. Przedstawione w części studium uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego powinny mieć bezpośredni wpływ na ustalenie kierunków zagospodarowania przestrzennego. Przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 roku w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (§ 4) jednoznacznie stwierdzają, że projekt studium powinien zawierać uzasadnienie zawierające

objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz syntezę projektu studium, a także należy w nim określić wpływ uwarunkowań na ustalenie kierunków i zasad zagospodarowania przestrzennego gminy. Analizowane studium nie zawiera aktualnego wpływu uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego gminy Lwówek na kierunki i zasady zagospodarowania. Zgodnie z § 4 ust. 1 pkt. 1 cytowanych wyżej przepisów wykonawczych część przedstawiającą uwarunkowania należy sporządzić w formie tekstowej i graficznej. Rysunek obowiązującego studium składa się z dwóch części:

- Gminy Lwówek w skali 1 : 20 000,
- Miasta Lwówek w skali 1 : 10 000.

Brak osobnego rysunku dla części uwarunkowań i kierunków może sprawiać trudności w interpretacji zapisów studium.

Podobnie jak w przypadku części uwarunkowań, układ zawartości części studium dotyczącej kierunków powinien zostać sporządzony na podstawie art. 10 ust. 2, 2a i 3a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, którego treść przedstawia się poniżej:

Art. 10

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,
 - b) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy;
- 2) uchylony;
- 3) obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk;
- 4) obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 6) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 7) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1;
- 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;
- 9) obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- 10) kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;

- 11) obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;
 - 12) obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;
 - 13) obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015 r., poz. 2120, ze zm.);
 - 14) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji;
 - 14a) obszary zdegradowane;
 - 15) granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych;
 - 16) obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.
- 2a. 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.
- 3a. Jeżeli na terenie gminy przewiduje się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², w studium określa się obszary, na których mogą być one sytuowane.

W obowiązującej części studium, dotyczącej kierunków zagospodarowania przestrzennego brakuje:

- kierunków zmian w strukturze przestrzennej wynikających z audytów krajobrazowych oraz bilansu terenu,
- aktualnych informacji na temat obszarów chronionych i pomników przyrody,
- kompletnych informacji dotyczących kierunków rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- kompletnych informacji dotyczących obszarów i zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- wskazania obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym, a także ponadlokalnym,
- jednoznacznego wyznaczenia obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania,
- wskazania obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszarów przestrzeni publicznej,
- informacji o obszarach funkcjonalnych o znaczeniu lokalnym.

Obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lwówek zostało opracowane w 2011 r. Dane statystyczne na podstawie, których dokonano charakterystyki poszczególnych elementów pochodzą głównie z lat 1975–2010. Zatem nie uwzględniają przemian jakie dokonały się na przestrzeni ostatnich lat, zarówno w odniesieniu do danych statystycznych jak i w przeznaczeniu i zagospodarowaniu terenów, rozbudowy systemów komunikacji, a także infrastruktury. Studium zawiera niewystarczające

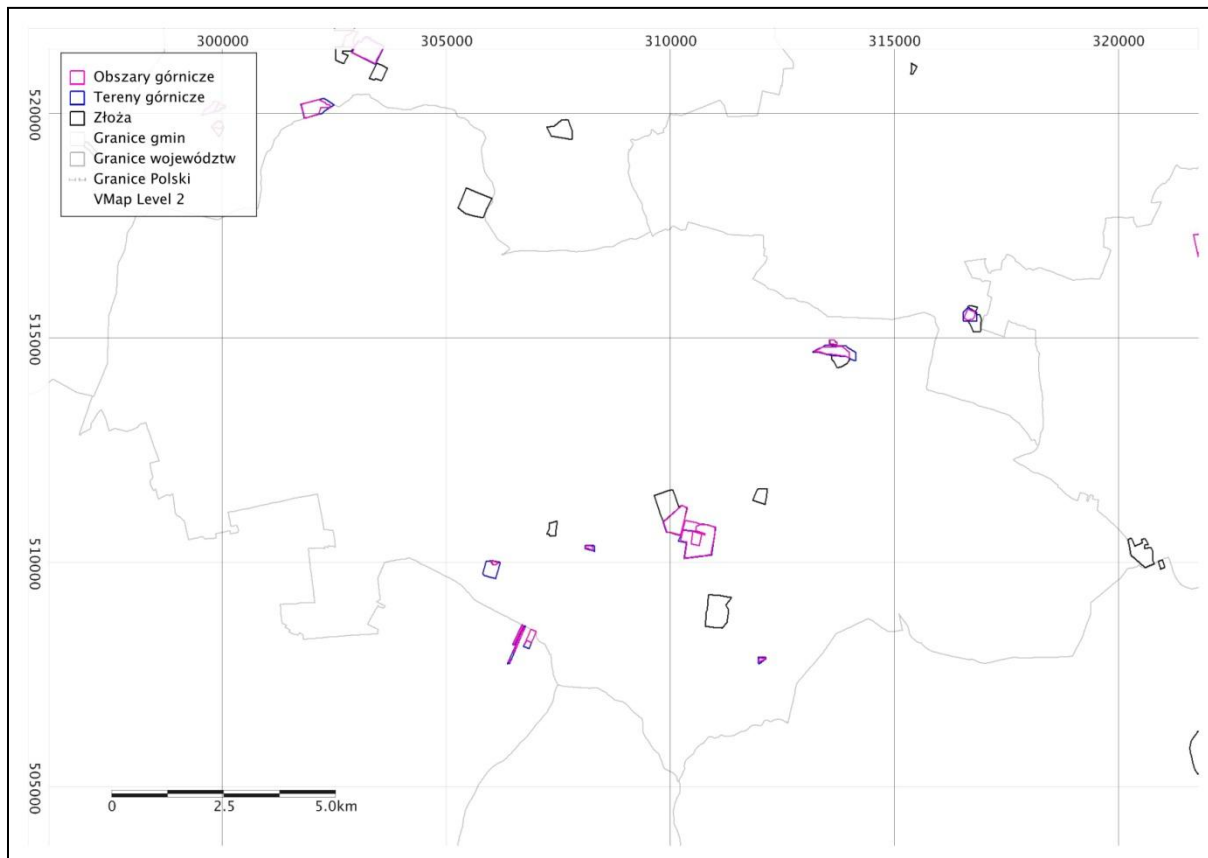
zapisy dotyczące kierunków zagospodarowania, w tym charakteru dopuszczonej zabudowy, parametrów budynków, ich wysokości, powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej, wielkości działek, a także zasad zabudowy na obszarze chronionego krajobrazu. W obecnym Studium powinno wskazywać się możliwość lub zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². Ponadto dezaktualizacja danych uniemożliwia w racjonalny sposób przeprowadzenie prognoz demograficznych jakie niewątpliwie będą miały wpływ m. in. na określenie potrzeb i możliwości rozwoju gminy, zarówno w aspekcie społecznym jak i przestrzennym.

Szczegółowe wymagania dotyczące tekstu i rysunku studium określone są w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 roku w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z § 7 pkt. 3 i 5:

- przy sporządzaniu rysunku projektu studium należy używać oznaczeń, nazewnictwa i standardów umożliwiających jednoznaczne powiązanie części tekstowej projektu studium z rysunkiem projektu studium;
- oznaczenia graficzne na rysunku projektu studium należy stosować w sposób przejrzysty, zapewniający jego czytelność, w tym czytelność mapy, na której jest on sporządzony.

Niektóre oznaczenia wskazane na rysunku studium gminy Lwówek nie są jednoznaczne. Ponadto należy zweryfikować zagadnienia dotyczące udokumentowanych złóż kruszywa naturalnego i surowców ilastych (Rycina 1). W części graficznej należy uzupełnić lokalizację terenów górniczych oraz złóż.

Rycina 1. Obszary występowania terenów i obszarów górniczych oraz złóż w granicach gminy Lwówek.



Źródło: <http://geoportal.pgi.gov.pl/midas-web/>.

Wpływ na kształt polityki przestrzennej gminy mają jej mieszkańcy, m.in. za pomocą składania wniosków o zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w sytuacji gdy obowiązujący dokument uniemożliwia realizację zamierzeń inwestycyjnych i uchwalenie planów miejscowych.

Do Urzędu Miasta i Gminy w Lwówku w latach 2006–2013 wpłynęły pięćdziesiąt dwa wnioski o zmianę studium (Tabela 1.) Wnioski z lat 2006–2009 dotyczyły przede wszystkim zmiany przeznaczenia terenów w trakcie prac nad studium. Spośród wszystkich wniosków 28 zostało rozpatrzonych pozytywnie, 13 negatywnie. Pozostałe wnioski zostały rozpatrzone jedynie częściowo. Natomiast wnioski, które wpłynęły w roku 2012 i 2013 zostaną rozpatrzone podczas następnych prac planistycznych nad studium. Podział wniosków według obrębów przedstawia Tabela 2. Dwa wnioski z 2009 roku zostały sporządzone dla więcej niż jednego obrębu. Pierwszy dotyczy obrębów: Brody i Bródki, natomiast drugi dotyczy obrębów: Chmielinko, Józefowo i Grońsko.

Tabela 1. Wnioski dotyczące zmiany studium w gminie Lwówek w latach 2006–2013

Rok	Liczba wniosków	Wnioski rozpatrzone pozytywnie	Wnioski rozpatrzone negatywnie	Wnioski rozpatrzone częściowo	Wnioski do późniejszego rozpatrzenia
2006	7	4	3		
2007	14	5	5	4	
2008	22	15	3	4	
2009	6	4	2		
2010	0				
2011	0				
2012	2				2
2013	1				1

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z gminy Lwówek.

Tabela 2. Wnioski dotyczące zmiany studium wg obrębów w gminie Lwówek w latach 2006–2013.

Rok Obręby	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Linie	1	2	1				1	
Zębowo	1	2	2	1				
Komorowice								
Komorowo								
Wymyślanka								
Konin	1	2	3	1				
Grońsko			1					
Krzywy Las								
Lwówek	1	1	4	1				
Józefowo	1	3	1					
Posadowo		1	1					
Zgierzynka		1	1	1			1	1
Chmielinko			2					
Pakosław			2					
Brody	2	1	1	1				
Bródki		1	1					
Lipka Wielka								
Władysławowo			1					

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z gminy Lwówek.

3.2. Ocena postępów w opracowaniu planów miejscowych oraz stan realizacji planów miejscowych na terenie gminy

Na obszarze gminy Lwówek aktualnie obowiązuje 20 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego sporządzonych po 1 stycznia 1995 r., które zajmują około 2,3% powierzchni obszaru gminy (Mapa 1,3,4) i jest to wynik znacznie odbiegający od średniej dla całego kraju. Zgodnie z Analizą Stanu i Uwarunkowań Prac Planistycznych

w Gminach w 2013 r., wykonanym przez Instytut Geografii i Zagospodarowania Przestrzennego PAN na zlecenie Ministerstwa Infrastruktury i Rozwoju, średnie pokrycie planami miejscowymi w Polsce wynosi 28,6%.

Poniżej zamieszczono listę obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lwówek – dz. nr 560 ul. Szczaniecka, dz. 548 ul. Parkowa w Lwówku, zatwierdzony uchwałą Nr 68/XI/95 Rady Miejskiej w Lwówku z dnia 17 sierpnia 1995 r.;
2. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lwówek – Grońsko: 24,220,57/5,153, Józefowo: 97, Konin: 118, 128/4, 462, 491, Linie: 94, 99, 104, 105, 110, 111, 117, 118, 121, 361, 362, zatwierdzona uchwałą Nr XXI/122/96 Rady Miejskiej w Lwówku z dnia 27 czerwca 1996 r.;
3. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lwówek – dz. 24 Grońsko, zatwierdzona uchwałą Nr XXI/128/2000 Rady Miejskiej w Lwówku z dnia 8 czerwca 2000 r.;
4. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lwówek – linia elektroenergetyczna 110 kV Pniewy – Lwówek – Nowy Tomyśl, zatwierdzona uchwałą Nr XXX/205/2001 Rady Miejskiej w Lwówku z dnia 29 marca 2001 r.;
5. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lwówek – Lwówek dz. nr 611 (gimnazjum), zatwierdzona uchwałą Nr XXIII/143/2000 Rady Miejskiej w Lwówku z dnia 27 lipca 2000 r.;
6. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lwówek –Grońsko PRiD żwirownia dz. 479/1, 480, 471, 492/5, 505/1, 482/7, 492/3, 493/3, 498/3, 482/5, 511/1, 498/5, 499/3, 504/3, 510/1, 484/1, 483, 493/5, zatwierdzona uchwałą Nr XLVI/312/02 Rady Miejskiej w Lwówku z dnia 19 września 2002 r.;
7. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lwówek –Zębowo – tartak dz. 346, 381, zatwierdzona uchwałą Nr XLV/304/2002 Rady Miejskiej w Lwówku z dnia 26 czerwca 2002 r.;
8. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lwówek – Józefowo dz. 27/2, zatwierdzony uchwałą Nr V/25/03 Rady Miejskiej w Lwówku z dnia 11 lutego 2003 r.;
9. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lwówek – Józefowo, Chmielinko: dz. nr 449/3, 449/4, 449/5, 449/6, 449/7, 449/8, 71/2, 71/4, 71/5, 71/6, 71/7, zatwierdzony uchwałą Nr VII/48/03 Rady Miejskiej w Lwówku z dnia 27 maja 2003 r.;
10. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lwówek – Józefowo dz. nr 92/1, 92/2, 93, 94/2, zatwierdzony uchwałą Nr XXX/222/05 Rady Miejskiej w Lwówku z dnia 20 września 2005 r.;

11. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lwówek – Zgierzynka dz. nr 408/1, zatwierdzony uchwałą Nr XXXVIII/252/2006 Rady Miejskiej w Lwówku z dnia 28 marca 2006 r.;
12. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lwówek – Zębowo – tartak dz. 380/1, zatwierdzony uchwałą Nr XLII/284/2006 Rady Miejskiej w Lwówku z dnia 29 września 2006 r.;
13. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lwówek – Relacji Terminal Ekspedycyjny Wierzbno – Odazotownia Grodzisk, odcinek obręb Zębowo, zatwierdzony uchwałą Nr XXXII/216/2009 Rady Miejskiej w Lwówku z dnia 27 października 2009 r.;
14. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lwówek – Relacji Terminal Ekspedycyjny Wierzbno – Odazotownia Grodzisk, zatwierdzony uchwałą Nr VIII/34/2011 Rady Miejskiej w Lwówku z dnia 30 marca 2011 r.;
15. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lwówek – Zębowo – tereny leśne dz. nr 652, 7181/4, 7181/10, zatwierdzony uchwałą Nr VIII/35/2011 Rady Miejskiej w Lwówku z dnia 30 marca 2011 r.;
16. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lwówek – Rejon ul. Kasztanowej i ul. Nowotomyskiej w Lwówku, zatwierdzony uchwałą Nr XXXVII/265/2013 Rady Miejskiej w Lwówku z dnia 27 czerwca 2013 r.;
17. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lwówek – Brody – dz. 408, zatwierdzony uchwałą Nr XXXVIII/270/2013 Rady Miejskiej w Lwówku z dnia 30 września 2013 r.;
18. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lwówek – Dz. nr 878/5, 884, 882, 881, 877 w Lwówku, zatwierdzony uchwałą Nr VII/61/2015 Rady Miejskiej w Lwówku z dnia 25 czerwca 2015 r.;
19. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lwówek – Teren pod farmę wiatrową Chmielinko II, zatwierdzony uchwałą Nr XI/75/2015 Rady Miejskiej w Lwówku z dnia 29 września 2015 r.;
20. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lwówek – Tereny pod aktywizację gospodarczą – dz. nr 490 obręb Konin zatwierdzony uchwałą Rady Miejskiej w Lwówku Nr XXX/181/2017 z dnia 30 marca 2017 r.

Dziewięć pierwszych planów miejscowych obowiązujących na obszarze gminy Lwówek została opracowana na podstawie nieobowiązującej ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Wprawdzie plan nr 9 został uchwalony po wejściu w życie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ale dokument ten opracowano przed wejściem w życie Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu

zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z procedurą formalno-prawną określoną w poprzednio obowiązującej ustawie.

Plany miejscowe uchwalone na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym.

Plany miejscowe o numerach 1–9 opracowane na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym nie spełniają wymogów obecnych przepisów prawa dotyczących standardów opracowywania planów i w dalszej perspektywie wymagają aktualizacji. Bezpośrednie stosowanie ustaleń tych planów na etapie badania zgodności planowanej inwestycji z ustaleniami planu miejscowego przed wydaniem pozwolenia na budowę w wielu przypadkach jest niemożliwe. Powodem jest brak wyczerpujących definicji użytych pojęć lub określenie dopuszczenia zaistnienia pewnych faktów bez definicji zasad, na jakich to dopuszczenie może być realizowane. W wielu planach brakuje również określenia podstawowych parametrów i wskaźników urbanistycznych. W konsekwencji może prowadzić do rozbieżności przy uzyskiwaniu pozwolenia na budowę lub zatwierdzenia podziału nieruchomości.

Plany miejscowe uchwalone na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Spośród analizowanych planów miejscowych plany oznaczone numerem 10–20 opracowane zostały na podstawie obowiązującej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zasadniczo plany te wyczerpują obligatoryjny zakres przedmiotowego planu miejscowego określony w art. 15 i 16 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także odpowiadają potrzebom gminy. Jednak niektóre zawierają niepełne informacje dotyczące ochrony środowiska, w tym ochrony akustycznej lub sprzeczne zapisy. Niejednoznaczne oznaczenia granic zabudowy zawierają plany nr 12, 18, 19. W planach uchwalonych po 8 lipca 2008 roku powinny zostać zdefiniowane wielkopowierzchniowe obiekty handlowe, ponieważ żaden przepis prawa nie określa ich definicji. Zamiast tego określenia można ustalić powierzchnię sprzedaży. Definicja wielkopowierzchniowych obiektów handlowych określona była w ustawie z dnia 11 maja 2007 r. o tworzeniu i działaniu wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, która utraciła moc 11 lipca 2008 r. (wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 8 lipca 2008 r., sygn. akt K 46/07).

Analiza wykazała, że w zależności od roku, w którym został sporządzony plan pojawiają się braki związane ze zmianami legislacyjnymi lub ustanowieniem nowych obszarów chronionych, są to m.in.:

- maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,

- minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów,
- formy ochrony przyrody: obszar chronionego krajobrazu, obszar Natura 2000.

W związku z powyższym należy stwierdzić, że większość obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w świetle obowiązującego prawa zawiera uchybienia, co jest zrozumiałe, ponieważ na przestrzeni ostatnich lat przepisy prawa uległy zmianom. Wszystkie plany sporządzone na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawierają wystarczające ustalenia, aby poprawnie kształtować zagospodarowanie terenów dla jakich zostały sporządzone oraz dbać o środowisko.

W latach 2011–2016 do Urzędu Miasta i Gminy w Lwówku wpłynęły ogółem dziewięć wnioski o sporządzenie lub zmianę planów miejscowych. Podział ww. wniosków z podziałem na obręby przedstawiają Tabele 3 i 4. Spośród wszystkich wniosków jeden nie został rozpatrzony i jeden został rozpatrzony negatywnie. Najwięcej wniosków zostało złożona w 2016 r. Przeważająca większość wniosków dotyczyła sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zmianę dotychczasowego przeznaczenia terenów. Ilość składanych wniosków o zmianę/sporządzenie mpzp stopniowo wzrastała. Wynika to ze wzrostu ogólnej wiedzy mieszkańców dotyczącej planowania przestrzennego.

Tabela 3. Wnioski o sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w gminie Lwówek w latach 2011–2016.

Rok	Liczba wniosków	Wnioski przyjęte
2011	1	1
2012	1	1
2013	0	0
2014	0	0
2015	3	3
2016	4	2

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z gminy Lwówek.

Tabela 4. Wnioski o sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wg obrębów w gminie Lwówek w latach 2011–2016.

Rok Obręby	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Linie						
Zębowo						
Komorowice						
Komorowo						
Wymyślanka						
Konin		1				
Grońsko						

Krzywy Las						
Lwówek					1	2
Józefowo					1	
Posadowo						
Zgierzynka	1					1
Chmielinko						
Pakosław						1
Brody					1	
Bródki						
Lipka Wielka						
Władysławowo						

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z gminy Lwówek.

Obecnie w gminie Lwówek przystąpiono do opracowania czterech miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz planuje się prace planistyczne nad trzema kolejnymi:

1. Uchwała Rady Miejskiej w Lwówku Nr XXIII/145/2012 z dnia 28 czerwca 2012 r. dot. opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla farmy wiatrowej Chmielinko I;
2. Uchwała Nr XIII/92/2015 Rady Miejskiej w Lwówku z dnia 26 listopada 2015 r. dot. przystąpienia do sporządzenia mpzp dla terenu farmy wiatrowej obręb Brody oraz Bródki, w gm. Lwówek;
3. Uchwała Nr XX/122/2016 Rady Miejskiej w Lwówku z dnia 30 maja 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ewid. 393, 394, 395, 396 obręb Józefowo, gm. Lwówek;
4. Uchwała Nr XXVI/155/2016 Rady Miejskiej w Lwówku z dnia 8 grudnia 2016 r. dot. przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przeznaczonych pod tereny aktywizacji gospodarczej – teren działek o nr ewid. 225, 226 obręb Posadowo, gm. Lwówek;
5. Uchwała Nr XXXIV/202/2017 Rady Miejskiej w Lwówku z dnia 6 lipca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki o nr ewid. 105 obręb Lwówek, gm. Lwówek;
6. Uchwała Nr XXXIV/203/2017 Rady Miejskiej w Lwówku z dnia 6 lipca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek o nr ewid. 936, 935/30, 935/29, 946, 945, 945, 941/17, 942/15, 943/29, 944/35 obręb Lwówek, gm. Lwówek.

Plany nr 1,3,4,5 są obecnie na etapie opracowywania (Mapa 2). Natomiast odnośnie planów nr 2,6 prace są planowane. W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wskazane zostały obszary, dla których gmina

ma obowiązek opracować plan miejscowy. W większości wypadków plany nie zostały sporządzone. Postuluje się przeanalizowanie oraz wyznaczenie nowych obszarów, dla których obowiązkowo opracowane będą plany miejscowe, a także wyznaczenie ich w nowym studium uwarunkowań.

4. Decyzje o warunkach zabudowy i lokalizacji inwestycji celu publicznego

Przeanalizowano rejestry decyzji, o których mowa z art. 57 ust. 1-3 i art. 67 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wydanych w latach 2004–2016 na obszarze Miasta i Gminy Lwówek. Od czasu wejścia w życie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r., wydawane decyzje są źródłem informacji jedynie o tych terenach, gdzie nie obowiązują plany miejscowe.

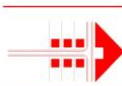
Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy pozwala na zidentyfikowanie obszarów o największym ruchu inwestycyjnym. Takie obszary wymagają szczególnego monitorowania i aktualizowania obowiązujących planów miejscowych. W przypadku braku planów wskazuje obszary do objęcia planami miejscowymi dla aktywizacji poszczególnych obrębów oraz dla prawidłowego i harmonijnego rozwoju. Dzięki czemu możliwa jest poprawa warunków życia mieszkańców, ładu przestrzennego oraz ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego.

Na terenie gminy wydano w analizowanym okresie łącznie 1 296 decyzji, w tym 1 189 decyzji o warunkach zabudowy, 107 decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego (Tabela 5). W wykazie 9 decyzji obejmuje więcej niż jeden obręb (w tym 8 związanych z celem publicznym i 1 związany z warunkami zabudowy). Nie wszystkie wydane decyzje skutkowały pozwoleniem na realizację.

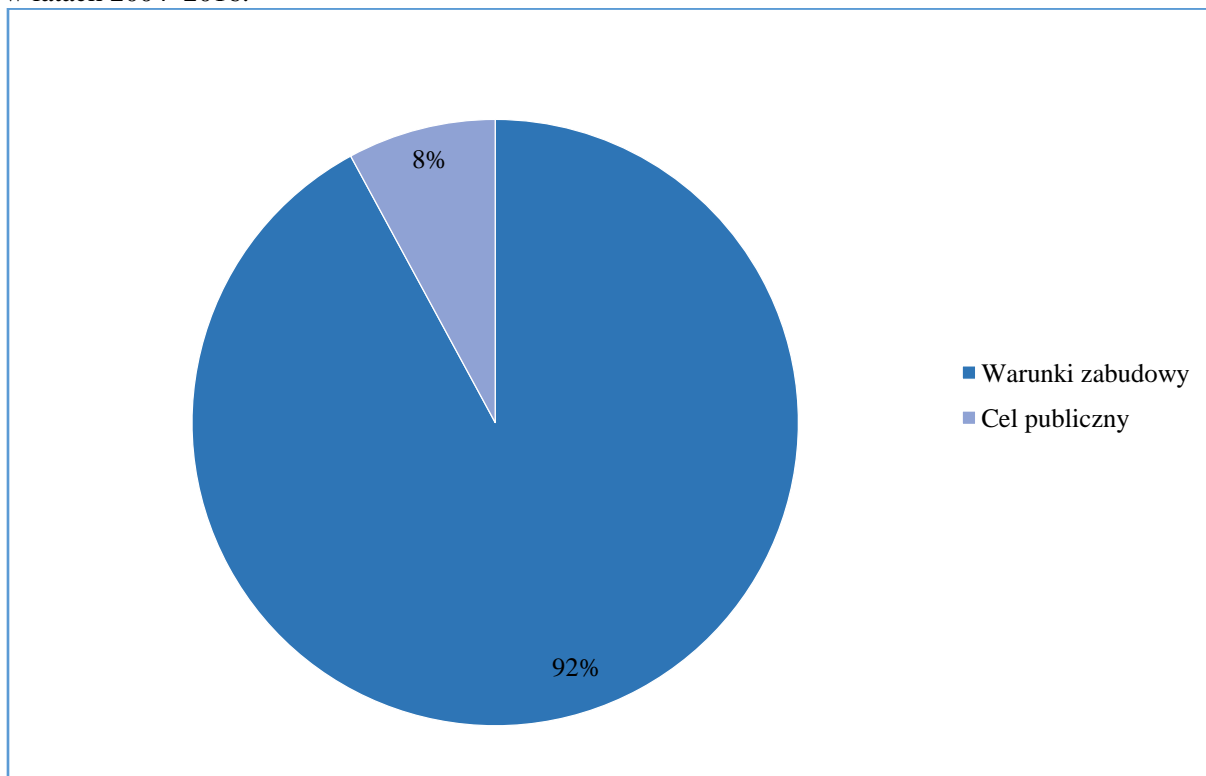
Tabela 5. Zestawienie decyzji w gminie Lwówek w latach 2004–2016.

Decyzje o warunkach zabudowy oraz decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego wg obrębów w gminie Lwówek w latach 2004-2016																											
Rodzaj	Warunki zabudowy													Cel publiczny													Razem
Rok Obręby	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	
Linie	1				1	2	1	2			1	1	3	1											1	1	15
Zębowo	2	3	12	14	10	11	16	12	10	6	21	25	13			1	1			1	1		1	4	3		167
Komorowice	2	1	1	3	2	1			4	1		1	4				1									1	22
Komorowo	1		1	1	3		2	2	2		5	3	5								1		1			1	28
Wymysłanka	1				1		1			1			1														5
Konin	1	5	6	1	4	3	3	2	3	5	7		8						1		2		1	1			53
Grońsko	4	1	9	6	1	4	6	1		5	2	6	6		1		1							1		1	55
Krzywy Las		2	1		1	1	1	3	1	2	4	2	4														22
Lwówek	12	17	37	30	27	29	31	33	22	14	35	25	23	1	3	8	4	3	4	1	3	2	2	2	1	5	374
Józefowo	2	2	8	4	3	4	7	4	4	1	3	8	7	2											2		61
Posadowo	1		1	1	6	3	5	3	4	1	8	3			1			1			1	1				1	41
Zgierzynka	2	3	6	6	3	6	10	6	3	3	2	6	4		1			1								1	63
Chmielinko	2		4	7	6	2	9	5	5	12	7	4	4					1		1	1		1		1		72
Pakosław	1		5	6	8	8	11	2	3	1	4	7	8				1			1						2	68
Brody	2	11	13		3	1	4	3	6	3	4	9	7				1					1	2	1		1	72
Bródki		1	17	4	4	1	2	2	2	7	4	2	2														48
Lipka Wielka	1		4	5	1	1	2	1	1	1	2	2	4								1						26
Władysławowo	1	1	3			4	3	2	2	1	1	2	2				1			1						1	25
Więcej niż jeden obręb				1										1		2	2			1	1			1			9

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z gminy Lwówek.

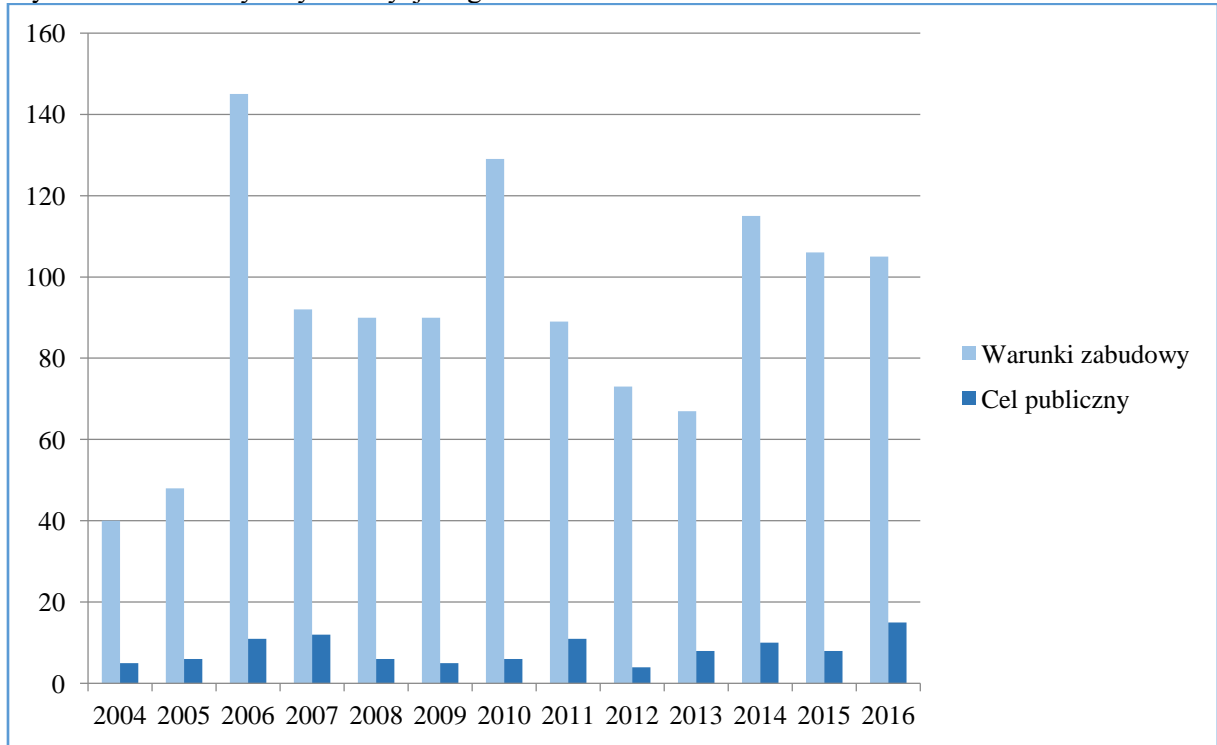


Wykres 1. Procentowy udział decyzji o warunkach zabudowy i celu publicznym w gminie Lwówek w latach 2004–2016.



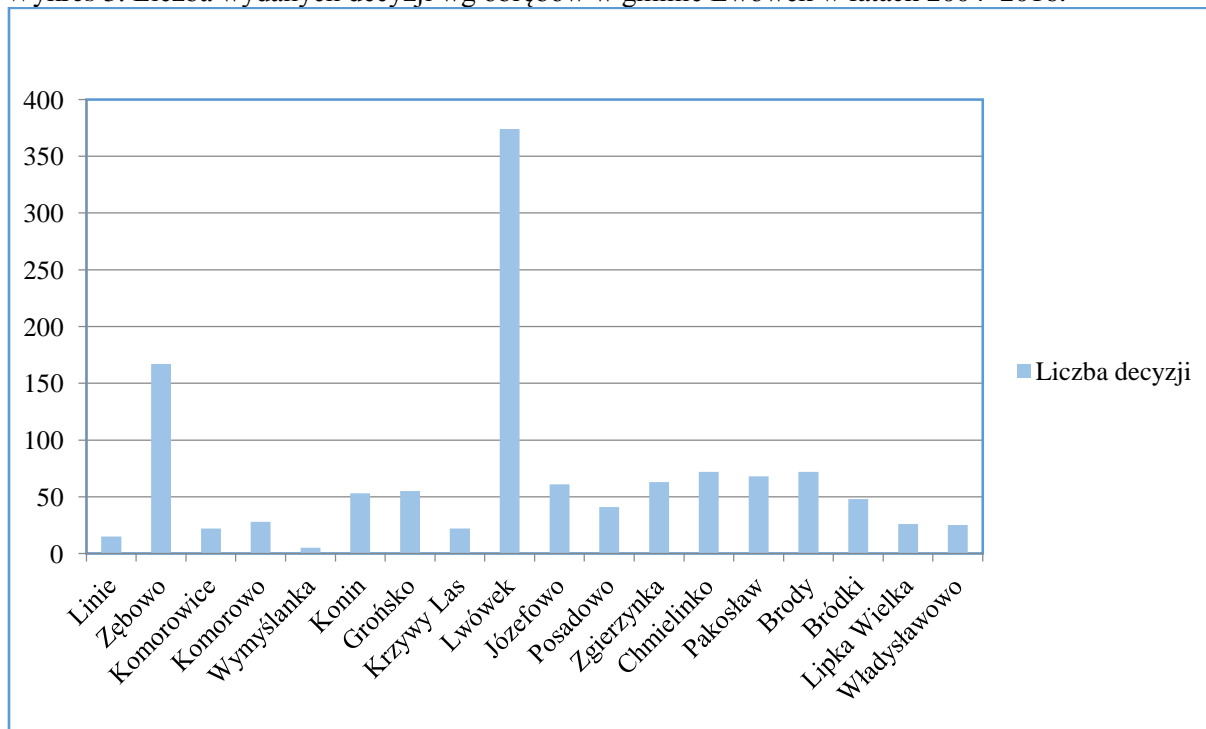
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z gminy Lwówek.

Wykres 2. Liczba wydanych decyzji w gminie Lwówek w latach 2004–2016.



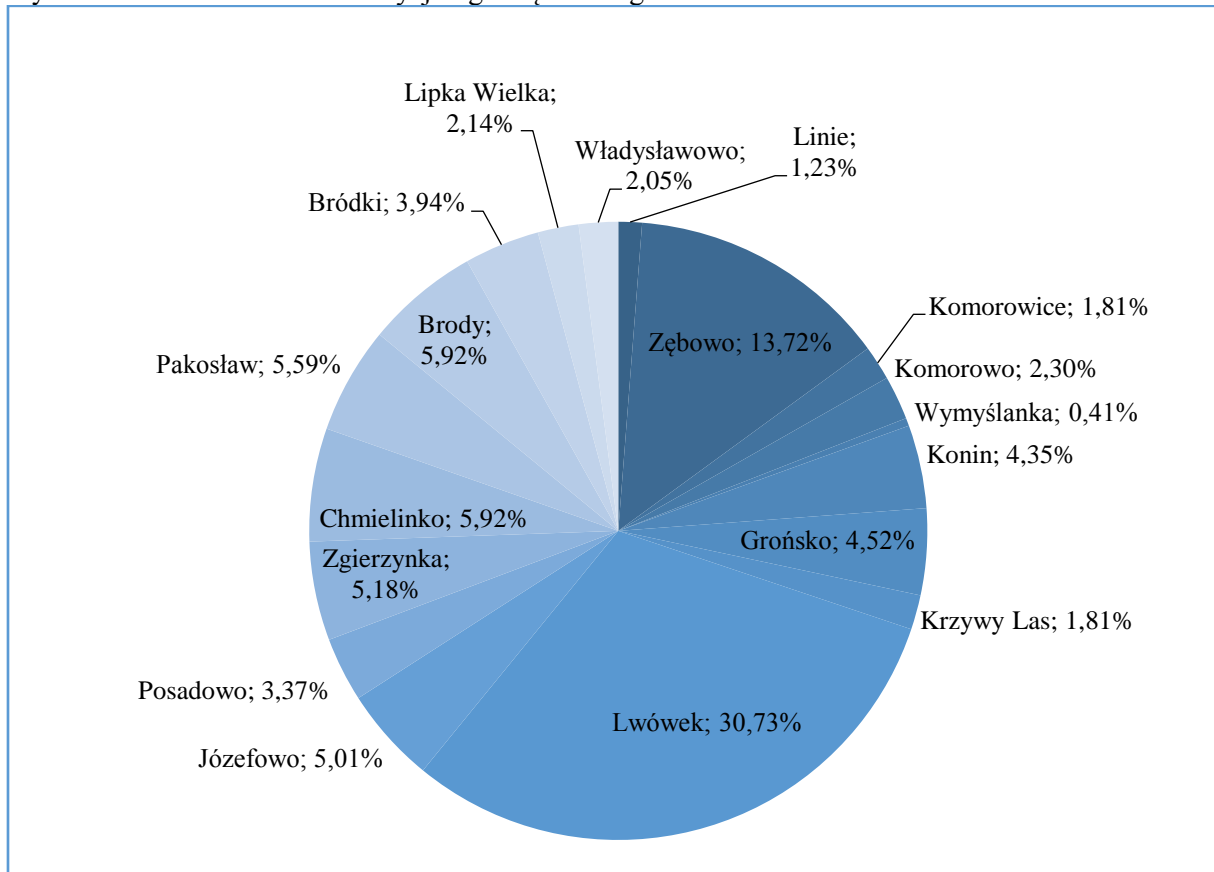
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z gminy Lwówek.

Wykres 3. Liczba wydanych decyzji wg obrębów w gminie Lwówek w latach 2004–2016.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z gminy Lwówek.

Wykres 4. Procentowa liczba decyzji wg obrębów w gminie Lwówek w latach 2004–2016.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z gminy Lwówek.

W gminie Lwówek ilość wydawanych decyzji o warunkach zabudowy na przestrzeni lat jest bardzo zróżnicowana (Wykres 1,2,3,4). Analizując powyższe dane zaobserwować można wyraźną przewagę w liczbie wydawanych decyzji o warunków zabudowy (92%) nad decyzjami o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego (8%).

Analiza lokalizacji wydanych decyzji dostarcza również informacji o zróżnicowaniu wielkości i tendencji rozwojowych poszczególnych wsi. Najwięcej decyzji wydano dla obrębu Lwówek (31%) oraz Zębowo (14%). Znaczną liczbę decyzji wydano również dla obrębu Chmielinko (6%), Brody (6%), Pakosław (6%) i Zgierzynka (5%). Pozostałe obręby klasyfikują się na podobnym poziomie. Najmniej decyzji wydano w obrębie Linie oraz Wymyślanka.

W obrębie Wymyślanka, Krzywy Las oraz Bródki na przestrzeni analizowanych lat nie wydano żadnych decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego.

W gminie Lwówek zaznacza się stosunkowo duża liczba wydawanych decyzji o warunkach zabudowy. Sytuacja ta prawdopodobnie spowodowana jest pasywną polityką przestrzenną gminy – brakiem nowych planów miejscowych, a także dużym zainteresowaniem inwestorów.

Wyższa liczba decyzji wskazuje na tereny o podwyższonym ruchu budowlanym, dla których zasadne może być sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Dotyczy to przede wszystkim obrębów: Lwówek oraz Zębowo. Świadczyć to

może o potrzebie sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla tych terenów.

W latach 2004–2016 wydanych zostało jedynie 31 decyzji odmawiających ustalenia warunków zabudowy oraz 1 decyzja odmawiająca ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego. Niewielka liczba negatywnych decyzji wynika głównie z ukształtowanej struktury przestrzenno-funkcjonalnej miasta.

Biorąc pod uwagę łącznie decyzje o warunkach zabudowy i decyzje celu publicznego, stwierdzono, że najwięcej decyzji wydanych zostało dla zabudowy mieszkaniowej – ok. 58%. Dotyczyły one przede wszystkim zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (w tym niewielki udział zabudowy letniskowej oraz wielorodzinnej). Duży udział mają decyzje dla zabudowy o funkcji usługowej i przemysłowo-usługowej – ok. 27%. Największy odsetek decyzji związanych z zabudową przemysłową i usługową związany jest z miastem Lwówek. Natomiast decyzje dla zabudowy związanej z rolnictwem ok. 15%. Decyzje o warunkach dla zabudowy zagrodowej może świadczyć o niekontrolowanym rozwoju wsi. Może doprowadzić do wzrostu niekontrolowanej zabudowy i presji wprowadzania zabudowy mieszkaniowej. Decyzje celu publicznego stanowiły ok. 8% wszystkich decyzji. Przedstawiona struktura decyzji ma swoje odzwierciedlenie w charakterze i strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy Lwówek. Spośród najbardziej aktywnych obszarów zaznacza się stosunkowo duży udział zabudowy usługowej i przemysłowo-usługowej w obrębie Lwówek i Zębowo. Największy odsetek zabudowy mieszkaniowej odnotowany został dla obrębu Lwówek. Znaczny udział decyzji celu publicznego spowodowany jest znacznym pokryciem gminy planami miejscowymi, ponieważ inwestycje sieciowe lokalizowane są niezależnie od stopnia zabudowania terenu.

5. Wnioski końcowe

5.1. Wnioski z analiz dokumentów planistycznych

Tabela 6. Wykaz planów miejscowych, które straciły aktualność.

Lp.	Uchwała
1.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lwówek – dz. nr 560 ul. Szczaniecka, dz. 548 ul. Parkowa w Lwówku, zatwierdzona uchwałą Nr 68/XI/95 Rady Miejskiej w Lwówku z dnia 17 sierpnia 1995 r.;
2.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lwówek – Grońsko: 24,220,57/5,153, Józefowo: 97, Konin: 118, 128/4, 462, 491, Linie: 94, 99, 104, 105, 110, 111, 117, 118, 121, 361, 362, zatwierdzona uchwałą Nr XXI/122/96 Rady Miejskiej w Lwówku z dnia 27 czerwca 1996 r.;
3.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lwówek – dz. 24 Grońsko, zatwierdzona uchwałą Nr XXI/128/2000 Rady Miejskiej w Lwówku z dnia 8 czerwca 2000 r.;
4.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lwówek – linia elektroenergetyczna 110 kV Pniewy – Lwówek – Nowy Tomyśl, zatwierdzona uchwałą Nr XXX/205/2001 Rady Miejskiej w Lwówku z dnia 29 marca 2001 r.;
5.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lwówek – Lwówek dz. nr 611 (gimnazjum), zatwierdzona uchwałą Nr XXIII/143/2000 Rady Miejskiej w Lwówku z dnia 27 lipca 2000 r.;
6.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lwówek – Grońsko PRiD żwirownia dz. 479/1, 480, 471, 492/5, 505/1, 482/7, 492/3, 493/3, 498/3, 482/5, 511/1, 498/5, 499/3, 504/3, 510/1, 484/1, 483, 493/5, zatwierdzona uchwałą Nr XLVI/312/02 Rady Miejskiej w Lwówku z dnia 19 września 2002 r.;
7.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lwówek – Zębowo – tartak dz. 346, 381, zatwierdzona uchwałą Nr XLV/304/2002 Rady Miejskiej w Lwówku z dnia 26 czerwca 2002 r.;
8.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lwówek – Józefowo dz. 27/2, zatwierdzona uchwałą Nr V/25/03 Rady Miejskiej w Lwówku z dnia 11 lutego 2003 r.;
9.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lwówek – Józefowo, Chmielinko: dz. nr 449/3, 449/4, 449/5, 449/6, 449/7, 449/8, 71/2, 71/4, 71/5, 71/6, 71/7, zatwierdzona uchwałą Nr VII/48/03 Rady Miejskiej w Lwówku z dnia 27 maja 2003 r.;

Tabela 7. Wykaz planów miejscowych sporządzonych na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Lp.	Uchwała
10.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lwówek – Józefowo dz. nr 92/1, 92/2, 93, 94/2, zatwierdzona uchwałą Nr XXX/222/05 Rady Miejskiej w Lwówku z dnia 20 września 2005 r.;
11.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lwówek – Zgierzynka dz. nr 408/1, zatwierdzona uchwałą Nr XXXVIII/252/2006 Rady Miejskiej w Lwówku z dnia 28 marca 2006 r.;
12.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lwówek – Zębowo – tartak dz. 380/1, zatwierdzona uchwałą Nr XLII/284/2006 Rady Miejskiej w Lwówku z dnia 29 września 2006 r.;
13.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lwówek – Relacji Terminal Ekspedycyjny Wierzbno – Odazotownia Grodzisk, odcinek obręb Zębowo, zatwierdzona uchwałą Nr XXXII/216/2009 Rady Miejskiej w Lwówku z dnia 27 października 2009 r.;
14.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lwówek – Relacji Terminal Ekspedycyjny Wierzbno – Odazotownia Grodzisk, zatwierdzona uchwałą Nr VIII/34/2011 Rady Miejskiej w Lwówku z dnia 30 marca 2011 r.;
15.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lwówek – Zębowo – tereny leśne dz. nr 652, 7181/4, 7181/10, zatwierdzona uchwałą Nr VIII/35/2011 Rady Miejskiej w Lwówku z dnia 30 marca 2011 r.;
16.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lwówek – Rejon ul. Kasztanowej i ul. Nowotomyskiej w Lwówku, zatwierdzona uchwałą Nr XXXVII/265/2013 Rady Miejskiej w Lwówku z dnia 27 czerwca 2013 r.;
17.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lwówek – Brody – dz. 408, zatwierdzona uchwałą Nr XXXVIII/270/2013 Rady Miejskiej w Lwówku z dnia 30 września 2013 r.;
18.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lwówek – Dz. nr 878/5, 884, 882, 881, 877 w Lwówku, zatwierdzona uchwałą Nr VII/61/2015 Rady Miejskiej w Lwówku z dnia 25 czerwca 2015 r.;
19.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lwówek – Teren pod farmę wiatrową Chmielinko II, zatwierdzona uchwałą Nr XI/75/2015 Rady Miejskiej w Lwówku z dnia 29 września 2015 r.
20.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lwówek – Tereny pod aktywizację gospodarczą – dz. nr 490 obręb Konin zatwierdzony uchwałą Rady Miejskiej w Lwówku Nr XXX/181/2017 z dnia 30 marca 2017 r.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z gminy Lwówek.

Na obszarze Gminy Miejskiej Lwówek obowiązują 20 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obejmujące ok 2,3% powierzchni gminy. Pasywna polityka

przestrzenna gminy powoduje dużą liczbę wydawanych decyzji o warunkach zabudowy. W związku z powyższym, polityka przestrzenna gminy nie jest prowadzona racjonalnie. Gmina narażona jest na wydawanie decyzji niezgodnych z polityką przestrzenną gminy, wyrażoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Wzrost liczby decyzji może mieć również wpływ na zwiększenie ilości odwołań i procedur prowadzonych przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze.

Spośród wszystkich planów miejscowych 9 sporządzonych zostało na podstawie nieobowiązującej ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Stanowią ok. 47% wszystkich planów miejscowych w gminie. Plany miejscowe, które straciły aktualność zostały przedstawione w Tabeli 6. Wskazane dokumenty w większości zostały opracowane jako zmiana planu ogólnego wymagana do uzyskania decyzji o warunkach zabudowy w trybie nieobowiązującej ustawy dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym. Nieaktualne plany będą wymagały zmiany w dalszej perspektywie. Aktualność zachowały miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego przedstawione w Tabeli 7. Dokumenty te sporządzone zostały na podstawie obecnie obowiązującej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Problemem, dotyczącym polityki przestrzennej gminy Lwówek, jest nieaktualne i niewystarczające pod względem zasad kształtowania zabudowy i ochrony ładu przestrzennego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W pierwszej kolejności należy dokonać aktualizacji studium wraz z opracowaniem bilansu terenu. Sam dokument studium w swoich zapisach powinien być bardziej elastyczny, umożliwiający zachowanie istniejącej zabudowy, nie kolidującej z podstawową funkcją. Studium powinno w większym stopniu zapewniać ochronę dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, wskazywać obszary dla których istnieje obowiązek opracowania planu. Wyznaczenie terenów zabudowanych w studium powinno być poprzedzone analizą demograficzną dla miasta oraz gminy i ustaleniem chłonności terenu. W związku z wejściem w życie przepisów dotyczących ochrony krajobrazu w dniu 11 września 2015 r., proponuje się, żeby zmiana studium sporządzona została po opracowaniu przez organy samorządu województwa audytów krajobrazowych oraz ustalenia polityki dotyczącej m. in. reklam w uchwale, która będzie aktem prawa miejscowego. Zgodnie z nowym brzmieniem ustawy o planowaniu w studium uwarunkowań trzeba będzie uwzględnić:

- uwarunkowania wynikające z rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych;
- kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego.

Należy również przystąpić do sporządzenia uchwały zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być

wykonane, a także zasad i warunków sytuowania szyldów, która będzie nowym aktem prawa miejscowego, obejmującym całą gminę.

W zakresie aktualności planów miejscowych postulowana jest zmiana planów o numerach 1–9 oraz opracowanie planów miejscowych dla obrębów Lwówek i Zębowo, gdzie wydanych zostało najwięcej decyzji o warunkach zabudowy.

Ponadto, po uchwaleniu studium, rekomenduje się sporządzenie harmonogramu uchwalania planów miejscowych, który należy aktualizować w zależności od potrzeb i utrudnień w opracowywaniu planów. Jedynie systematyczne prace nad planami miejscowymi, opartymi na jednoznacznym i klarownym dokumencie studium, pozwolą na aktywne prowadzenie polityki przestrzennej w gminie.

5.2. Wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Najważniejszymi zadaniami na najbliższe lata w Gminie Miejskiej Lwówek są uchwalenie nowego studium uwarunkowań w oparciu o przepisy ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu oraz podjęcie prac nad uchwałą ustalającą zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane, a także warunki i zasady sytuowania szyldów, zakaz sytuowania ogrodzeń oraz tablic reklamowych i urządzeń reklamowych (w trybie tzw. ustawy krajobrazowej).

Należy równie rozpocząć prace związane z opracowaniem planów miejscowych dla obrębów: Lwówek, Zębowo, Chmielinko, Brody, Pakosław, Zgierzynka. W dalszej kolejności zaleca się systematyczne etapowe, aktualizowanie obowiązujących planów miejscowych niezgodnych z obowiązującymi przepisami (planu o numerach 1–9 według wykazu) oraz opracowywanie planów miejscowych dla pozostałych terenów.

W roku 2017 przewiduje się:

1. Analizę przepisów ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu, w tym:
 - a) propozycja zmian do wprowadzenia w nowym studium,
 - b) kontakt z organami samorządu województwa w celu ustalenia terminów sporządzenia audytów krajobrazowych.
2. Dalsze prace nad planami w opracowaniu:
 - a) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla farmy wiatrowej Chmielinko I,
 - b) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ewid. 39,394,395,396 obręb Józefowo, gm. Lwówek,
 - c) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przeznaczonych

pod tereny aktywizacji gospodarczej – teren działek o nr ewid. 225, 226 obręb Posadowo, gm. Lwówek,

- d) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki o nr ewid. 105 obręb Lwówek, gm. Lwówek.

W roku 2018 przewiduje się:

1. Przystąpienie do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;
2. Dalsze prace nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla farmy wiatrowej Chmielinko I;
3. Uchwalenie planów:
 - a) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ewid. 39,394,395,396 obręb Józefowo, gm. Lwówek,
 - b) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przeznaczonych pod tereny aktywizacji gospodarczej – teren działek o nr ewid. 225, 226 obręb Posadowo, gm. Lwówek,
 - c) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki o nr ewid. 105 obręb Lwówek, gm. Lwówek.
4. Przystąpienie do sporządzenia planu miejscowego dla terenu farmy wiatrowej obręb Brody oraz Bródki, w gm. Lwówek;
5. Przystąpienie do sporządzenia planu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek o nr ewid. 936, 935/30, 935/29, 946, 945, 945, 941/17, 942/15, 943/29, 944/35 obręb Lwówek, gm. Lwówek.

W roku 2019 przewiduje się:

1. Uchwalenie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;
2. Uchwalenie planów:
 - a) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu farmy wiatrowej obręb Brody oraz Bródki, w m. Lwówek,
 - b) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla farmy wiatrowej Chmielinko I,
 - c) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek o nr ewid. 936, 935/30, 935/29, 946, 945, 945, 941/17, 942/15, 943/29, 944/35 obręb Lwówek, gm. Lwówek.
1. Przystąpienie do zmiany miejscowych planów zagospodarowania o numerach 1–9 według wykazu;

- Przystąpienie do opracowania planów miejscowych dla pozostałych obszarów (w zależności od potrzeb, systematycznie dla całego obszaru).

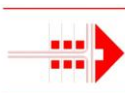
6. Załączniki graficzne – mapy

Mapa 1 – Mapa ewidencyjna z granicami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Mapa 2 – Mapa ewidencyjna z granicami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w trakcie opracowywania.

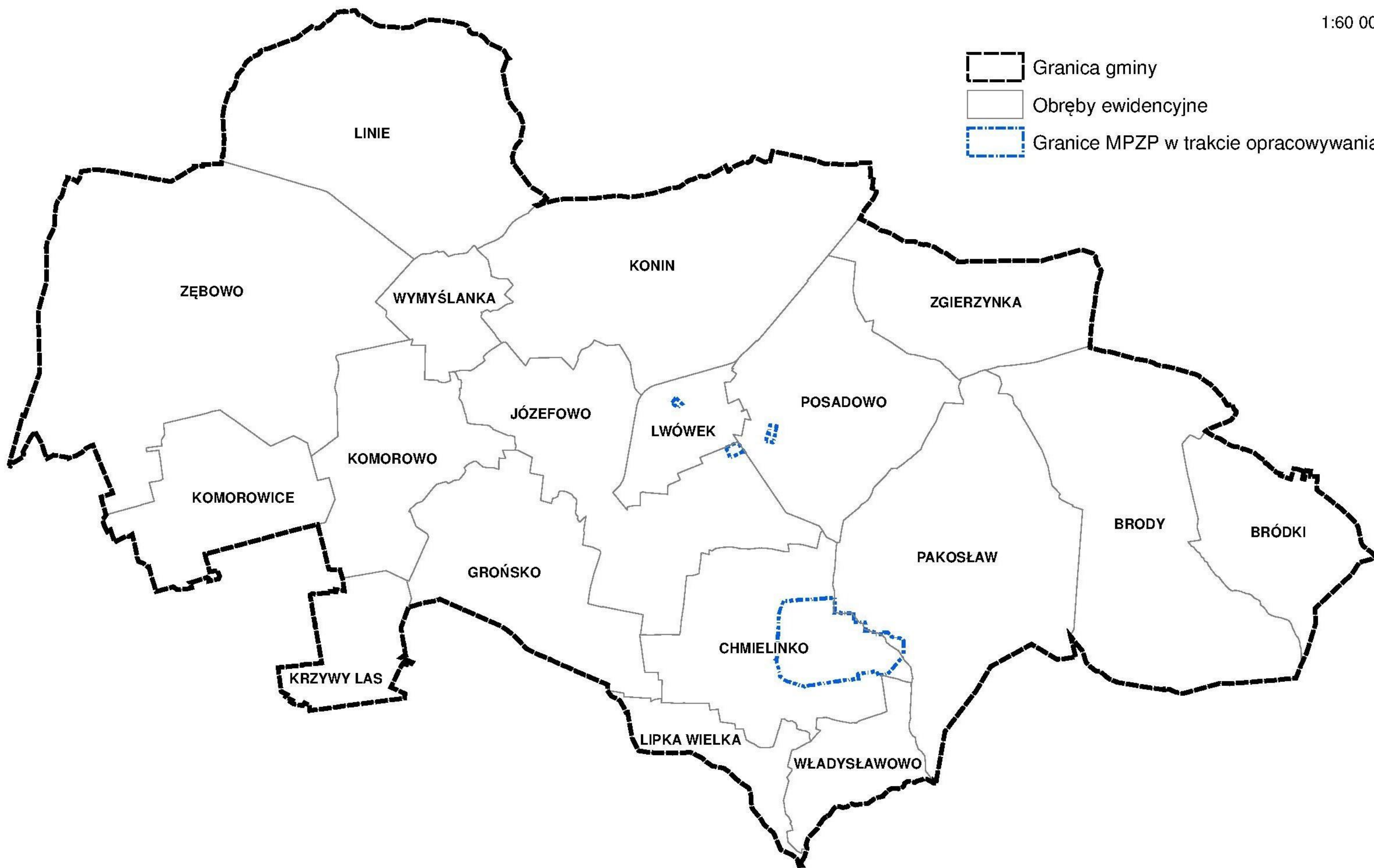
Mapa 3 – Mapa studium gminy z granicami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Mapa 4 – Mapa studium miasta Lwówek z granicami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.



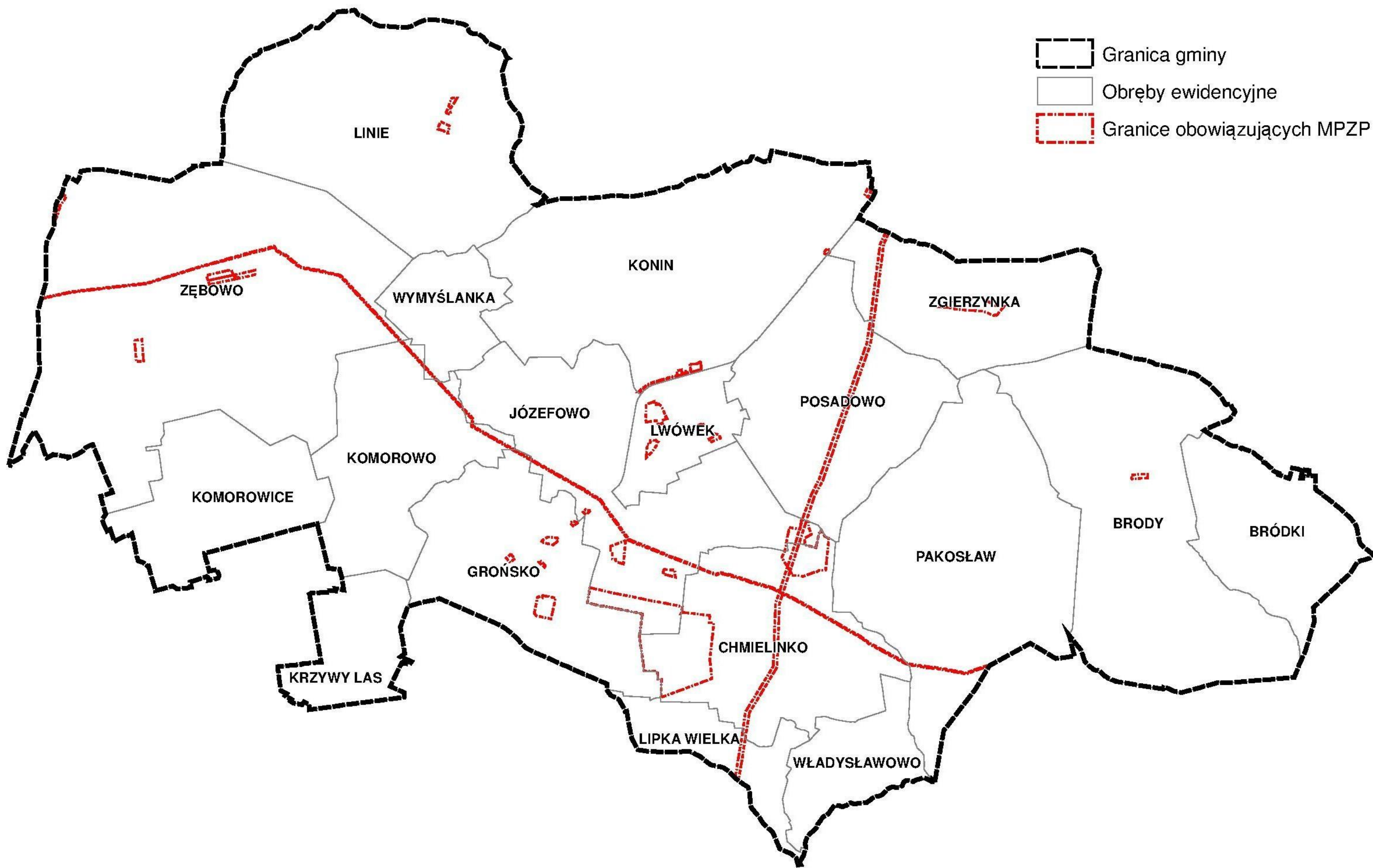
Mapa z granicami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w trakcie opracowywania

1:60 000



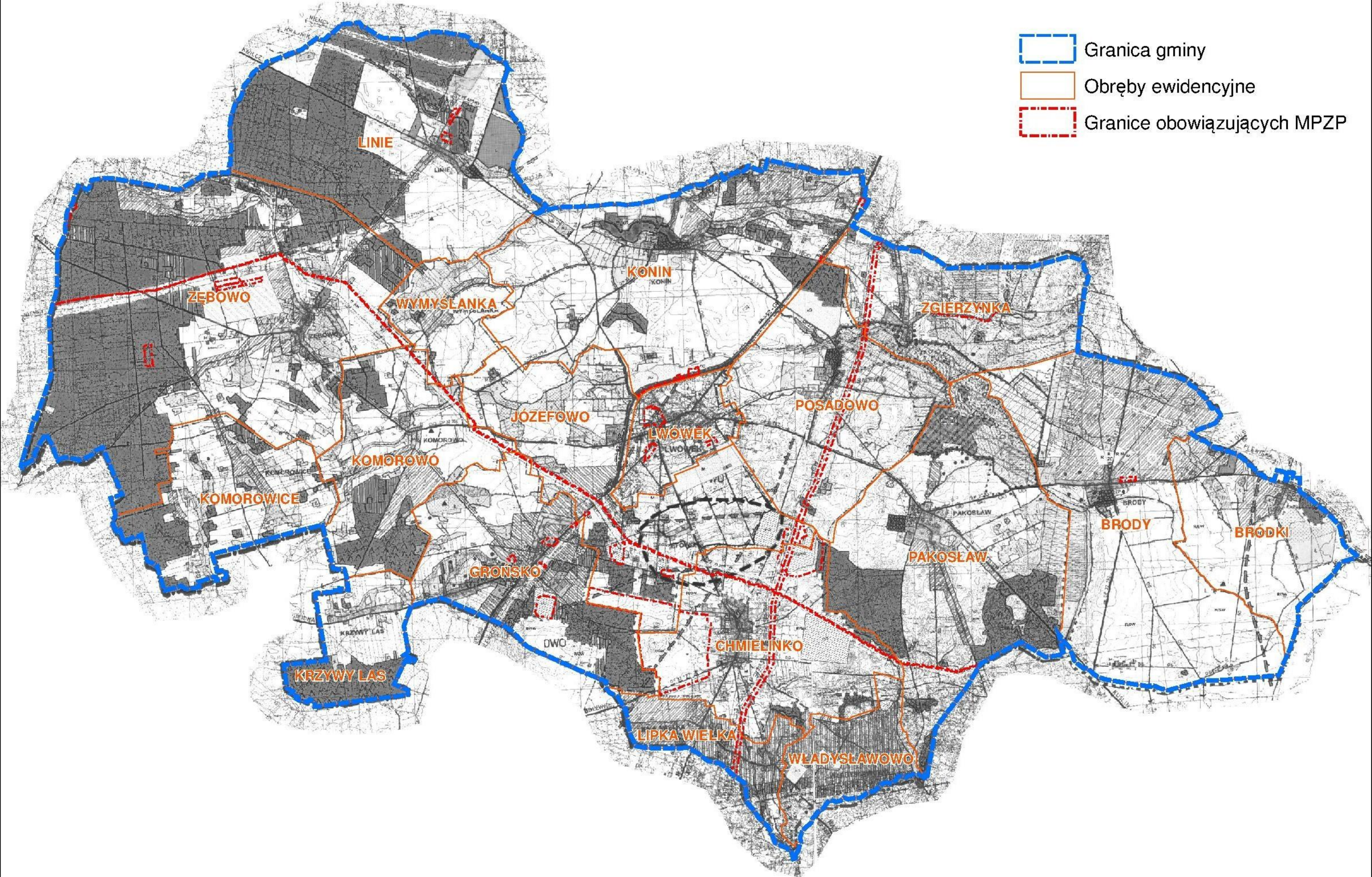
Mapa z granicami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

1:60 000



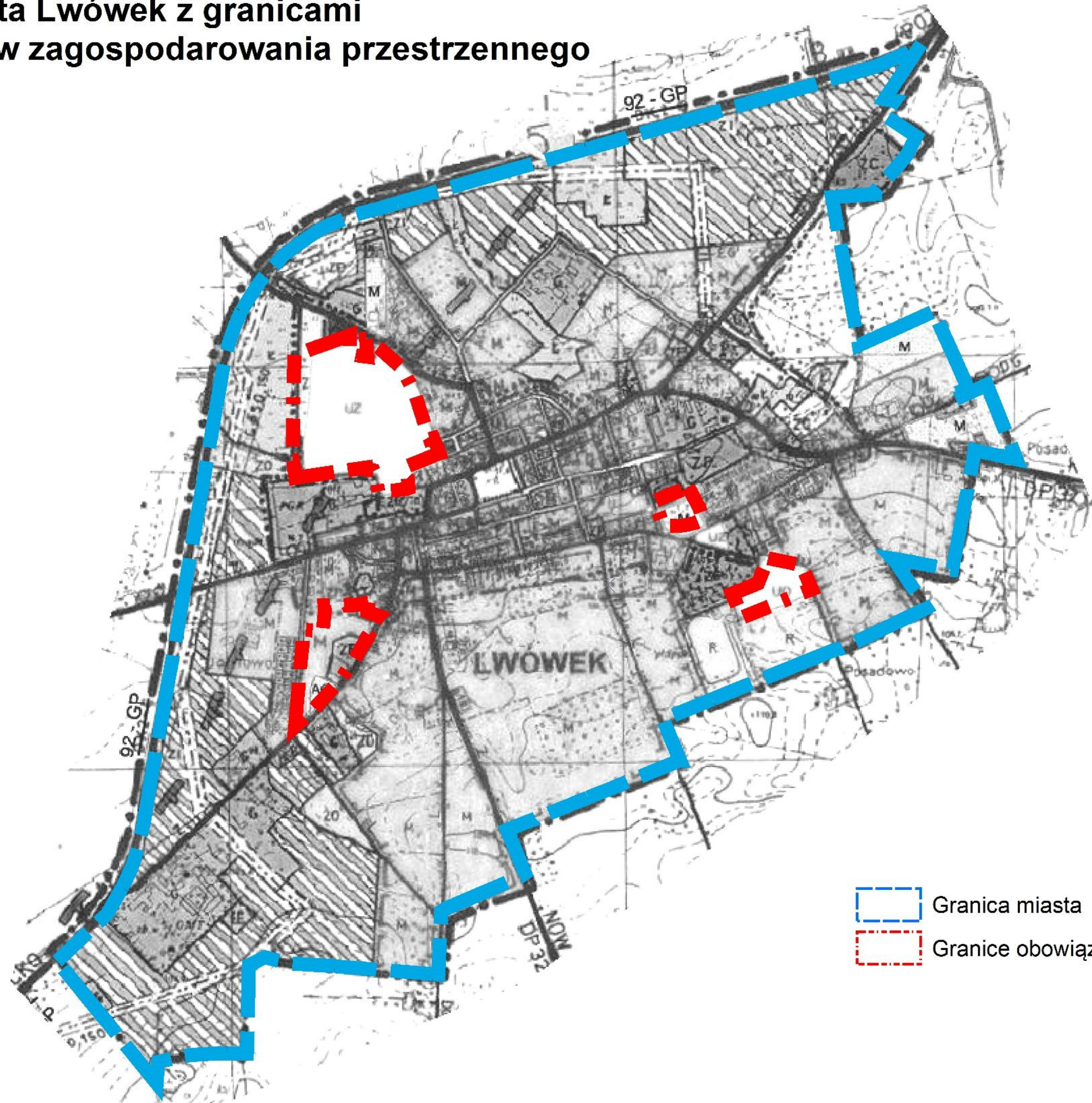
Lokalizacja obowiązujących MPZP na tle studium gminy Lwówek

1:60 000



Mapa studium miasta Lwówek z granicami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

1:10 000



Uzasadnienie
do Uchwały nr XLII/255/2018
Rady Miejskiej w Lwówku
z dnia 8 lutego 2018 r.

1. Przedstawienie stanu istniejącego.

Obszar Gminy Lwówek w całości objęty jest Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lwówek, uchwalonym Uchwałą Nr XLVI/313/02 Rady Miejskiej w Lwówku z dnia 19 września 2002 r., zmienione Uchwałą Rady Miejskiej Nr XVIII/114/2011 z dnia 29 grudnia 2011r.

Na terenie Gminy Lwówek obowiązuje łącznie 19 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które zostały sporządzone po 1 stycznia 1995 r. Obecnie w opracowaniu znajdują się łącznie cztery miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz planują się prace planistyczne nad dwoma kolejnymi.

2. Wyjaśnienie celu i potrzeb podjęcia uchwały.

Celem podjęcia uchwały jest realizacja wymogu przewidzianego w art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199, 443, 774, 1265, 1434, 1713, 1777, 1830, 1890), zgodnie z którym 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 (art. 32 ust. 1).

Burmistrz przekazuje radzie 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 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 (art. 32 ust. 2).

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 (art. 32 ust.3).

3. Wykazanie różnic między dotychczasowym a projektowanym stanem prawnym.

Opracowana „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Lwówek” jest pierwszą analizą przyjętą od czasu obowiązywania przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wykonanie analizy w zaistniałym stanie prawnym, t. j. istotnej zmianie przepisów wynikających z wejścia w życie ustawy z dnia 9 października o rewitalizacji (Dz. U. z 2015 r. poz. 1777) uznaje się za w pełni uzasadnione.

Podjęcie uchwały w sprawie aktualności planów miejscowych oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego ułatwi podjęcie właściwych uchwał w sprawie opracowania lub zmiany miejscowych planów.

Uchwała wskaże proponowany przez Radę Miasta i Gminy Lwówek kierunek zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta, mający na celu dostosowanie aktualnej sytuacji do zaistniałych uwarunkowań przestrzennych.

4. Charakterystyka przewidywanych skutków społecznych i gospodarczych.

Podjęcie uchwały nie pociągnie za sobą żadnych negatywnych skutków społecznych i gospodarczych, natomiast zapewni dokonanie zmiany studium oraz nieaktualnych planów miejscowych, dostosowując je do zaistniałych uwarunkowań faktycznych i prawnych.

5. Skutki finansowe związane z wejściem w życie uchwały.

1) Wejście w życie uchwały nie pociągnie za sobą żadnych bezpośrednich skutków finansowych. Ewentualne skutki finansowe mogą zaistnieć dopiero w momencie podjęcia uchwały w sprawie przystąpienia do zmiany planu miejscowego i studium uwarunkowań, bądź ich uchwalenia.

2) Źródła finansowania zostaną ustalone dopiero w momencie podjęcia uchwały w sprawie sporządzenia lub zmiany studium i planu miejscowego.

Burmistrz Miasta i Gminy
Lwówek

Piotr Długosz