

**UCHWAŁA NR XXXVII/280/2017
RADY MIEJSKIEJ W RZEPINIE**

z dnia 25 października 2017 r.

**w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rzepin
oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.**

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 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 1073), Rada Miejska w Rzepinie, uchwala co następuje:

§ 1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rzepin, uchwalone uchwałą Nr XIV/11/2000 Rady Miejskiej w Rzepinie z dnia 25 lutego 2000 r. ze zmianami, uznaje się za częściowo nieaktualne (w części tekstowej i w części graficznej).

§ 2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego opracowane dla terenów miasta i gminy Rzepin uznaje się w większości za aktualne.

§ 3. Rada Miejska w Rzepinie odrębnymi uchwałami podejmie działania zmierzające do aktualizacji studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz aktualizacji miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które zostały wskazane jako konieczne do aktualizacji lub opracowania nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Podejmowane działania będą wykonywane w miarę zgłaszanych potrzeb przez inwestorów oraz Burmistrza Rzepina – zgodnie z wizją rozwoju miasta i gminy Rzepin.

§ 4. Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 5. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Rzepina.

§ 6. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Damian Utracki

Załącznik do uchwały Nr XXXVII/280/2017
Rady Miejskiej w Rzepinie
z dnia 25 października 2017 r.

**OCENA AKTUALNOŚCI
STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY RZEPIN
ORAZ
MIEJSCOWYCH PLANÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Opracowanie sporządził
Zespół pod kierunkiem
mgr Ewy Mendel

Rzepin, 2017 r.

Spis treści

1.	Przedmiot, zakres, cel i metoda opracowania dokumentu.	2
2.	Podstawa prawna opracowania analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym.	4
3.	Umocowanie prawne Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rzepin.	5
4.	Czynniki wpływające na aktualność studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.	6
	4.1. Uwarunkowania zewnętrzne.	7
	4.2. Uwarunkowania wewnętrzne.	15
5.	Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.	19
	5.1. Ocena postępów w opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.	19
	5.2. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz ocena stopnia ich realizacji.	22
	5.3. Ogólna ocena zgodności obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i przepisami odrębnymi.	32
	5.4. Wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.	34
6.	Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w świetle ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.	35
	6.1. Zgodność Studium z wymogami wynikającymi z przepisów art. 10 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.	35
	6.2. Podsumowanie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.	39
	6.3. Analiza aktualności rysunku	41
7.	Wnioski końcowe.	42
8.	Załączniki graficzne	43

1. Przedmiot, zakres, cel i metoda opracowania dokumentu.

Celem opracowania analizy zagospodarowania przestrzennego jest:

- wskazanie zmian, jakie zaszły w przestrzeni gminy, przede wszystkim w czasie ostatniej kadencji rady miejskiej,
 - ocena dokumentów planistycznych ze względu na ich przydatność w realizacji celu, jakim jest kształtowanie ładu przestrzennego,
 - zidentyfikowanie potrzeb zmian w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy,
 - ocena potrzeb sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
 - wskazanie możliwych rozwiązań, które spowodują, że zapisy studium będą tożsame z wizją i polityką rozwoju przestrzennego gminy Rzepin,
- co prowadzić będzie do zoptymalizowania działań w zakresie planowania przestrzennego w gminie.

Problematyka niniejszego opracowania wynika z art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073).

W niniejszym opracowaniu ocenie poddano aktualność:

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rzepin, zatwierdzone uchwałą Rady Miejskiej w Rzepinie nr XIV/11/2000 r. dnia 25 lutego 2000 r. ze zmianami, o których mowa w dalszej części opracowania.
- 29 obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z terenu miasta i obszarów wiejskich gminy Rzepin, sporządzonych w trybie ustaw: z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym oraz z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obejmujących łączny obszar: 835,8 ha.

Zachodzące procesy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym przeanalizowano również w oparciu o wnioski o zmianę Studium i wnioski o sporządzenie lub zmianę planów miejscowych, które wpłynęły do 30 czerwca 2017 r.

Opracowanie wykonano przy zastosowaniu metody analizy, która polegała na dokonaniu oceny pokrycia gminy planami miejscowymi, oceny aktualnego stanu zagospodarowania przestrzennego gminy, ilości i zakresu wydanych decyzji o warunkach zabudowy i lokalizacji inwestycji celu publicznego. Pozwoliło to na zidentyfikowanie obszarów o największym ruchu inwestycyjnym, wymagających szczególnego monitorowania, opracowania lub aktualizowania planów miejscowych. W oparciu o ww. analizy dokonano oceny aktualności planów miejscowych oraz określono obszary wymagające działań planistycznych i zaproponowano wieloletni harmonogram prac planistycznych.

Celem uchwały rady gminy, podejmowanej w sprawie stwierdzenia aktualności studium i planów miejscowych, jest przesądzenie o ewentualnej potrzebie działań planistycznych na określonych obszarach, tak aby funkcjonujące akty planistyczne nie traciły waloru aktualności, mieszcząc się w szerszym, stanowiącym integralną całość, porządku przestrzennym.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z przepisami art. 9 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie jest aktem prawa miejscowego. Jest jednak podstawowym dokumentem planistycznym, w którym określa się długookresową politykę przestrzenną gminy i stanowi podstawę do formułowania zasad przeznaczenia i zagospodarowania terenu, które są precyzowane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. *Studium jest w sensie funkcjonalnym aktem służącym artykułowaniu polityki przestrzennej gminy. Jest jednak także aktem prawnym w sensie formalnym, a zatem czynnością, której podjęcie stanowi objawienie woli organu władzy publicznej, jakim jest rada gminy. Podjęcie tego aktu, a w konsekwencji użycie instrumentu artykułowania polityki przestrzennej gminy, stanowi realizację zadania własnego gminy o charakterze obowiązkowym.*¹

Najważniejszym dokumentem planistycznym gminy, określającym kierunki i politykę rozwoju gminy w kolejnych latach jest Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Szczegółowa zawartość tekstowa i graficzna studium określona została w art. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [...]. Koszty sporządzenia studium, jako dokumentu gminnego, obciążają budżet gminy. Studium, jako dokument mający odzwierciedlać politykę przestrzenną gminy w zakresie dopuszczalnych sposobów gospodarowania przestrzenią sporządzane jest przez wójta, po uprzednim podjęciu przez radę gminy uchwały o przystąpieniu do jego sporządzenia. Inicjatywa sporządzenia studium w ujęciu kompetencyjnym należy zatem do rady gminy, jako organu stanowiącego gminy, a więc i jako organu kreującego politykę w tej dziedzinie. Wójt, będąc zaś organem wykonawczym gminy, a więc i organem wykonującym uchwały rady gminy, sporządza studium wykonując kierunkowe ustalenia przyjęte w uchwale rady gminy.

*Studium sporządzane jest dla całego obszaru gminy i składa się z dwóch części; tekstowej i graficznej. Przy jego sporządzaniu uwzględnia się zasady zagospodarowania określone w koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju, ustalenia strategii rozwoju i planu zagospodarowania przestrzennego województwa oraz strategii rozwoju gminy, jeżeli uprzednio taka strategia została w gminie opracowana.*²

Procedura uchwalenia oraz zmian Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego została określona w art. 11 – 13 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073).

¹ Maciej Kruś, Zbigniew Leoński, Marek Szewczyk, Prawo zagospodarowania przestrzeni.

² Marian Wolanin, Postępowanie planistyczne w gminie; komentarz praktyczny do art. 10.

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z przepisami art. 14 ust. 8 ww. ustawy są aktem prawa miejscowego, co oznacza, że należą do źródeł powszechnie obowiązującego prawa. Wejście w życie uchwalonego planu miejscowego ma skutki prawne dla gminy, inwestorów oraz właścicieli nieruchomości objętych tym planem. Ustalenie przeznaczenia terenu oraz określenie sposobów jego zagospodarowania w oparciu o obowiązujący plan umożliwia uzyskanie pozwolenia na budowę. Nie ma potrzeby wydania wówczas decyzji o warunkach zabudowy lub decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego. Procedura uchwalenia oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została określona w art. 16 – 26 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Niezwykle istotna jest zatem zarówno regularna weryfikacja ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i planów miejscowych oraz korygowanie ich założeń w niezbędnym zakresie, jak również jednoczesne monitorowanie zmian zachodzących w przestrzeni, co umożliwia zachowanie ładu przestrzennego i zapewnia optymalny rozwój przestrzenny gminy.

2. Podstawa prawna opracowania analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017, poz. 1073) *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, tj. decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.*

Burmistrz powinien dokonać analizy zmian zachodzących w zagospodarowaniu przestrzennym gminy przynajmniej raz w czasie kadencji rady, a następnie przekazać Radzie Miejskiej wyniki analiz, po uzyskaniu opinii komisji urbanistyczno – architektonicznej, w celu podjęcia przez Radę Miejską uchwały w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz planów miejscowych.

Rada Gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Jeśli natomiast Rada uzna ww. dokumenty za nieaktualne w całości lub części, podejmuje działania mające na celu zmianę Studium oraz planów miejscowych.

Konieczność sporządzenia analizy wynika nie tylko z przepisów prawa, ale przede wszystkim z potrzeby uzyskania aktualnej wiedzy na temat stanu przestrzeni. Dokonanie analizy daje możliwość spojrzenia na zmiany, które zaszły w przestrzeni podczas kadencji rady oraz na aktualność zapisów obowiązujących aktów planistycznych.

Aktualność studium i planów miejscowych wyznaczana jest z jednej strony stanem prawnym, tj. obowiązującymi przepisami ustawowymi i rozporządzeniami oraz aktami prawnymi o charakterze wewnętrznym, które organy gminy muszą uwzględniać przy sporządzaniu studium i planów miejscowych, a także ustaleń decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Z drugiej strony aktualność studium i planów miejscowych wyznacza faktyczny stan zagospodarowania terenów gminy. Bieżąca analiza tych dwóch wyznaczników aktualności studium i planów miejscowych jest obowiązkiem organu wykonawczego, wynikającym z przejawiającej się w art. 32 ww. ustawy zasady ciągłości planowania. Stanowi ona jedną z podstawowych zasad działania władz gminy w zakresie zagospodarowania przestrzennego, będąc dyrektywą wykładni przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Gmina ma obowiązek dbania o to, aby uchwały planistyczne nie tylko były uchwalane w zgodzie z prawem, ale by pozostawały w zgodności z przepisami powszechnie obowiązującego prawa również wówczas, gdy prawo to ulega zmianom. Interpretacji przepisów planu zagospodarowania przestrzennego nie można dokonać z pominięciem wyżej wskazanych okoliczności. Z tego też względu nie sposób ograniczać interpretacji przepisów gminnych tylko do ich warstwy językowej, gdyż na skutek zmieniającego się otoczenia prawnego podlegać one muszą również systemowej, celowościowej oraz dynamicznej wykładni prawa. Wraz ze zmieniającymi się stosunkami społecznymi następują również zmiany norm prawa, niekiedy zaś dotychczasowym pojęciom nadawane są nowe znaczenia. Celem zasady wykładni dynamicznej prawa, jest zatem zapewnienie adekwatności prawa i stosunków społecznych, które ulegając ciągłym zmianom winny być dostosowane do przepisów powszechnie obowiązującego prawa.

3. Umocowanie prawne Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rzepin.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rzepin sporządzono w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 89, poz. 415 ze zmianami). W dniu 25 lutego 2000 r. Rada Miejska w Rzepinie podjęła uchwałę Nr XIV/11/2000 zatwierdzającą ten dokument, który był kompletny i zgodny z obowiązującymi przepisami. Jednakże w związku ze zmieniającą się polityką Gminy w zakresie zagospodarowania przestrzeni, wymogami dla studium zapisanymi w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zmianą przepisów odrębnych, jak również wnioskami o zmianę Studium, od momentu uchwalenia dokumentu do 30 czerwca 2017 r., sporządzono osiem zmian Studium, zatwierdzonych uchwałami Rady Miejskiej w Rzepinie. Tylko jedna zmiana – przyjęta w 2014r. – obejmowała cały obszar gminy i uaktualniono część tekstową uwarunkowań studium. Zmiany studium to:

- 1) **Pierwsza** - dotyczyła obszarów położonych w rejonie wsi Kowalów i Lubiechnia Wielka przewidzianych na lokalizację farm wiatrowych.

- 2) **Druga** - dotyczyła zmienionego przebiegu planowanej obwodnicy drogowej miasta Rzepina w jego zachodniej części.
- 3) **Trzecia** - dotyczyła wprowadzenia dodatkowej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV związanej z farmami wiatrowymi.
- 4) **Czwarta** - dotyczyła obszaru położonego na północny – zachód od Rzepina przewidzianego dla strategicznego rozwoju funkcji magazynowych i drobnej wytwórczości w miejsce dotychczasowych preferowanych funkcji mieszkaniowych.
- 5) **Piąta** - dotyczyła obszaru położonego w Rzepinie w rejonie ul. Moniuszki, przewidzianego do zalesienia. (Uchwała Nr XXXIX/47/2006 Rady Miejskiej w Rzepinie z dnia 6 września 2006r.).
- 6) **Szósta** - dotyczyła wyznaczenia korytarza dla przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV relacji Lubiechnia Wielka – Sulęcín oraz wprowadzenia terenów przemysłowo-magazynowych i drobnej wytwórczości, zieleni publicznej i terenów sportowych, terenów mieszkaniowych, a ponadto wyznaczenia terenu dla lokalizacji cmentarza. (Uchwała Nr XLI/91/09 Rady Miejskiej w Rzepinie z dnia 29 grudnia 2009 r.)
- 7) **Siódma** - dotyczyła przede wszystkim wyznaczenia nowych terenów dla rolniczej przestrzeni produkcyjnej, na terenie potencjalnej lokalizacji elektrowni wiatrowych umożliwiona realizację ogniw fotowoltaicznych, przewidziano tereny dla realizacji zadań własnych gminy oraz niewielkie enklawy terenów na cele mieszkalnictwa, usług lub produkcji z usługami. (Uchwała Nr XLV/383/2014 Rady Miejskiej w Rzepinie z dnia 25 września 2014 r.)
- 8) **Ósma** - dotyczyła wyznaczenia nowych i częściowej aktualizacji terenów dla lokalizacji ogniw fotowoltaicznych, wprowadzenia funkcji usługowej, w tym sportowo-rekreacyjnej, handlowej i innej oraz wskazania nowych terenów dla zalesień. (Uchwała Nr XXI/167/2016 Rady Miejskiej w Rzepinie z dnia 7 września 2016 r.).

Zakres wprowadzonych zmian jest bardzo szeroki i uwzględnia aktualne potrzeby mieszkańców gminy, co umożliwia opracowywanie kolejnych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Wprowadzone zmiany dokonane zostały z uwzględnieniem przepisów prawa aktualnych na dzień sporządzania zmiany studium.

4. Czynniki wpływające na aktualność studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Wpływ na aktualność studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego ma zarówno obowiązująca sytuacja prawna, jak i polityka prowadzona w zakresie zagospodarowywania przestrzeni oraz w zakresie kształtowania sfery społeczno-gospodarczej. Czynniki, które mogą oddziaływać na stopień aktualności studium można więc podzielić na dwie grupy:

- zewnętrzne – ustalone „odgórnie” (np. przez Sejm), niezależnie od gminy,
- wewnętrzne – kształtowane np. przez radę gminy, a więc takie, na które gminy mają wpływ.

4.1. Uwarunkowania zewnętrzne.

Do czynników zewnętrznych, od których zależy stopień aktualności studium, zaliczyć należy przede wszystkim zgodność zapisów studium z przepisami prawa. Chodzi tu zarówno o uwzględnienie wymogów podstawowego aktu prawnego w zakresie planowania przestrzennego, a więc ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak i uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych. Niezwykle istotne są ponadto zapisy dokumentów wyższego rzędu, do których należy m.in. Plan zagospodarowania przestrzennego województwa lubuskiego.

4.1.1. Zmiany legislacyjne w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego.

Obecnie obowiązującym aktem prawnym w zakresie planowania przestrzennego jest ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073).

W stosunku do poprzednio obowiązującej ustawy z 1994 r., ww. ustawa z 2003 r. poszerza problematykę wymaganą w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz rozbudowała procedurę uchwalania studium i zmian. Przykładami takiego poszerzenia problematyki są uwarunkowania wynikające np. z:

- stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony,
- zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia,
- potrzeb i możliwości rozwoju gminy,
- występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych,
- występowania udokumentowanych złóż, złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla,
- występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych,
- stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami,
- wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.

Biorąc pod uwagę, iż od momentu uchwalenia studium zmieniła się nie tylko ustawa z 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym na rzecz ustawy z 2003 r. o planowaniu i zagospodarowania przestrzennego, która jest permanentnie nowelizowana, ale również inne przepisy, to dla przeanalizowania obecnego stanu prawnego dla studium i miejscowych planów, w poniższej ocenie poszerzono zakres czasowy i rozpatrzono zmiany w prawie, które nastąpiły od 2010 r.

Zmiany przepisów, które nastąpiły od 2010 r. mają istotne znaczenie przy przedmiotowej ocenie.

Od 2010 r. ustawodawca dokonał kolejnych zmian w zakresie problematyki wymaganej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, i tak:

1. w dniu 25 września 2010 r. wprowadzono wymóg mówiący o tym, iż 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,
2. od 18 marca 2011 r. zmieniono wymóg obejmowania obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi na obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
3. od 2011 r. uzupełniono wymóg ujmowania udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych o wymóg ujmowania udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla,
4. 11 września 2015 r. weszła w życie ustawa z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz.U. z 2015 r. poz. 774 ze zmianami) która zdefiniowała m.in. pojęcie reklamy, tablicy reklamowej, urządzenia reklamowego, szyldu, krajobrazu i krajobrazu priorytetowego, jednocześnie zmieniając brzmienie art. 10 pkt 3 dotyczącego stanu środowiska, dodając pkt 4a dotyczące ujęcie rekomendacji i wniosków z audytu krajobrazowego. Ponadto – w pkt 10 ust. 3 dotyczącym wyznaczanych kierunków zagospodarowania poszerzono katalog o zagadnienia dotyczące krajobrazu i audytu krajobrazowego,
5. od 11 listopada 2015 r. wprowadzono zmianę dotyczącą obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², których lokalizacja musi być wskazana w studium,
6. 18 listopada 2015 r. weszła w życie ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji, która zobowiązała do wykonania: analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych oraz bilansu istniejącego zainwestowania oraz wprowadzania nowych funkcji, tylko w sytuacji, kiedy ich deficyt zostanie poparty wynikami wykonanych analiz i obliczeń,
7. od 16 lipca 2016 r. obowiązują zmiany dotyczące lokalizacji elektrowni wiatrowych.

W okresie analizowanym, **w zakresie procedury uchwalania i zmiany studium**, w ciągu ostatnich 7 lat, weszły w życie istotne zmiany:

1. od 21 października 2010 r. obowiązuje:
 - a) zmiana polegająca na skreśleniu pkt 3 w art. 11 i równoczesną zmianą brzmienia art. 11 pkt 4, zgodnie z którym burmistrz „sporządza projekt studium rozpatrując wnioski, o których mowa w pkt 1, uwzględniając ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa; w przypadku braku planu zagospodarowania przestrzennego województwa zadań rządowych, uwzględnia ustalenia programów, o których mowa w art. 48 ust. 1”.Wobec powyższego, wnioski składane do studium są rozpatrywane na etapie opracowania projektu studium, a nie przed jego opracowaniem;

- b) zmiana polegająca na ujęciu opiniowania i uzgadniania w jednym artykule, co daje możliwość równoczesnego wystąpienia do właściwych organów;
- c) rozszerzono opiniowanie o dodatkowe instytucje:
 - właściwego organu państwowej straży pożarnej i wojewódzkiego inspektora ochrony środowiska w zakresie:
 - lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii,
 - zmian, o których mowa w art. 250 ust. 5 i 7 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska, w istniejących zakładach o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii,
 - nowych inwestycji oraz rozmieszczenia obszarów przestrzeni publicznej i terenów zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, w przypadku gdy te inwestycje, obszary lub tereny zwiększają ryzyko lub skutki poważnych awarii,
 - właściwego państwowego wojewódzkiego inspektora sanitarnego;
- d) skrócono z 14 do 7 dni termin, przed którym należy ogłosić o wyłożeniu projektu studium do publicznego wglądu projektu studium oraz skrócono z 30 do 21 dni termin wyłożenia projektu studium;
- 2. od 18 marca 2011 r. – zmiana dotycząca opiniowania projektu studium – zmieniono zakres opiniowania projektu studium przez dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej, który obecnie opiniuje w zakresie zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, a nie obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi.

Jeżeli natomiast chodzi o **miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego to w zakresie wymaganej problematyki** w okresie analizowanym, wprowadzone zostały następujące zmiany:

1. od 25 września 2010 r. wprowadzono obowiązek ujmowania granic terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz granic ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko,
2. od 21 października 2010 r. zmieniono wymóg obowiązkowego ujmowania „parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy” na wymóg ujmowania „zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie

czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów”.

Ponadto dodano wymóg ujmowania w zależności od potrzeb:

- granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
 - granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012;
 - granic terenów zamkniętych i granice stref ochronnych terenów zamkniętych;
 - sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
 - zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;
 - minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych,
3. od 18 marca 2011 r. zmieniono zapis dotyczący ujmowania obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi na zapis dotyczący obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania,
 4. 11 września 2015 r. weszła w życie ustawa z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz.U. z 2015r. poz. 774 ze zmianami), która zdefiniowała m.in. pojęcie reklamy, tablicy reklamowej, urządzenia reklamowego, szyldu, krajobrazu i krajobrazu priorytetowego. W art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dodano kwestie krajobrazu, audytu krajobrazowego do obowiązkowych ustaleń planu,
 5. 18 listopada 2015 r. weszła w życie ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji, która wprowadziła zakres merytoryczny uzasadnienia do uchwały w sprawie miejscowego planu. Ponadto wprowadzono rozróżnienie na: istotne i nieistotne naruszenie trybu sporządzania planu,
 6. od 16 lipca 2016 r. obowiązują zmiany dotyczące lokalizacji elektrowni wiatrowych, w tym możliwość lokalizacji elektrowni tylko i wyłącznie na podstawie planu miejscowego.

W odniesieniu do procedury uchwalania i zmiany planów miejscowych, ustawodawca okresie analizowanym wprowadził następujące zmiany:

1. od 21 października 2010 r. skreśleniu pkt 3 w art. 17 i równoczesnej zmianie brzmienia art. 17 pkt 4, zgodnie z którym burmistrz „sporządza projekt planu miejscowego rozpatrując wnioski, o których mowa w pkt 1, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko”. Wobec powyższego, wnioski składane do planu są rozpatrywane na etapie opracowania projektu planu, a nie przed jego opracowaniem.

Ponadto:

- a) kolejna istotna zmiana polegała na ujęciu opiniowania i uzgadniania w jednym artykule, co daje możliwość równoczesnego wystąpienia do właściwych organów;
 - b) rozszerzono opiniowanie o instytucje:
 - właściwych organów administracji geologicznej w zakresie terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
 - właściwego organu państwowej straży pożarnej i wojewódzkiego inspektora ochrony środowiska w zakresie:
 - lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii,
 - zmian, o których mowa w art. 250 ust. 5 i 7 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska, w istniejących zakładach o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii,
 - nowych inwestycji oraz rozmieszczenia obszarów przestrzeni publicznej i terenów zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, w przypadku gdy te inwestycje, obszary lub tereny zwiększają ryzyko lub skutki poważnych awarii,
 - właściwego państwowego wojewódzkiego inspektora sanitarnego.
 - c) umożliwiono równoczesne wystąpienie o zaopiniowanie i uzgodnienie projektu planu, z wystąpieniem o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klas I-III.
2. 11 września 2015 r. weszła w życie ustawa z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz.U. z 2015 r. poz. 774 ze zmianami), która wymieniła wojewódzkiego konserwatora zabytków jako organ uzgadniający w zakresie kształtowania i zagospodarowania terenu, a zarząd województwa jako właściwy do uzgadniania w zakresie uwzględnienia wyników audytu krajobrazowego.

Na ostateczną formę, zarówno studium, jak i planów miejscowych wpływ mają dwa rozporządzenia Ministra Infrastruktury:

- z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118, poz. 1233),

- z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).

4.1.2. Zmiany przepisów prawnych z zakresu planowania przestrzennego, dotyczące min. uwzględniania aspektów środowiskowych

Od 2010 r. weszły w życie lub zostały zmienione następujące dokumenty prawne powiązane ze środowiskiem przyrodniczym, które w zasadniczy sposób mogą wpłynąć na rozwiązania przestrzenne zaproponowane w studium gminy oraz w planach miejscowych:

- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073); istotne zmiany w zakresie ochrony środowiska wprowadziła ustawa z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2010 r., nr 130, poz. 871), która weszła w życie 21 października 2010 r.;
- ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2017 r., poz. 519);
- ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2016 r., poz. 353 ze zmianami); 20 lipca 2010 r. weszła w życie zmiana art. 57, zgodnie z którą organy właściwe w sprawach opiniowania w ramach strategicznych ocen oddziaływania na środowisko, są również uprawnione do ich uzgadniania, oraz:

„2. W przypadku gdy planowana realizacja danego dokumentu dotyczy obszarów morskich, organem właściwym w sprawach opiniowania i uzgadniania w ramach strategicznych ocen oddziaływania na środowisko jest także dyrektor urzędu morskiego.

3. W przypadku gdy planowana realizacja danego dokumentu obejmuje obszar dwóch województw, organem właściwym w sprawach opiniowania i uzgadniania w ramach strategicznych ocen oddziaływania na środowisko jest regionalny dyrektor ochrony środowiska, na którego obszarze właściwości znajduje się większa część terenu, na którym ma być realizowany ten dokument. Opiniowanie i uzgadnianie następuje w porozumieniu z zainteresowanym regionalnym dyrektorem ochrony środowiska.

4. W przypadku gdy planowana realizacja danego dokumentu obejmuje obszar więcej niż dwóch województw, organem właściwym w sprawach opiniowania i uzgadniania w ramach strategicznych ocen oddziaływania na środowisko jest Generalny Dyrektor Ochrony Środowiska.”,

a także zmiana art. 58, zgodnie z którą państwowy powiatowy inspektor sanitarny jak organem do opiniowania i uzgadniania nie tylko miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, ale także studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin, oraz:

„2. W przypadku gdy planowana realizacja danego dokumentu obejmuje obszar dwóch województw, organem właściwym w sprawach opiniowania i uzgadniania w ramach strategicznych

ocen oddziaływania na środowisko jest państwowy wojewódzki inspektor sanitarny, na którego obszarze właściwości znajduje się większa część terenu, na którym ma być realizowany ten dokument. Opiniowanie i uzgadnianie następuje w porozumieniu z zainteresowanym państwowym wojewódzkim inspektorem sanitarnym.

3. W przypadku gdy planowana realizacja danego dokumentu obejmuje obszar więcej niż dwóch województw, organem właściwym w sprawach opiniowania i uzgadniania w ramach strategicznych ocen oddziaływania na środowisko jest Główny Inspektor Sanitarny.”;

- ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r., poz. 1161); 1 stycznia 2009 r. zniesiono obowiązek uzyskiwania zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych kl. IV na cele nierolnicze, natomiast w odniesieniu do kl. III – od 25 maja 2010 r. do 09 października 2015 r. istniał obowiązek uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych kl. I-III dla wszystkich gruntów, bez względu na powierzchnię obszaru, która podlega zmianie przeznaczenia. Natomiast od 10 października 2015 r. wprowadzono możliwość zagospodarowania innego niż rolnicze na gruncie kl. III – bez uzyskiwania takiej zgody – pod warunkiem spełnienia dodatkowych kryteriów, tj. położenia w sąsiedztwie istniejącej zabudowy oraz w sąsiedztwie dróg publicznych, a ponadto powierzchnia gruntu kl. III nie może być większa niż 0,5 ha;
- ustawa z dnia 4 lutego 1994 r. – Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2016 r. poz. 1131 ze zmianami); wprowadzona w 2011 r. zmiana ustawy stanowi, że udokumentowane złoża kopalin oraz udokumentowane wody podziemne, w granicach projektowanych stref ochronnych ujęć oraz obszarów ochronnych zbiorników wód podziemnych, a także udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla, w celu ich ochrony ujawnia się w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin, miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa. W terminie do 2 lat od dnia zatwierdzenia dokumentacji geologicznej przez właściwy organ administracji geologicznej obszar udokumentowanego złoża kopaliny oraz obszar udokumentowanego kompleksu podziemnego składowania dwutlenku węgla obowiązkowo wprowadza się do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (art. 95);
- ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach (tj. Dz. U. z 2017 r., poz. 788);
- ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (tj. Dz. U. z 2017 r., poz. 1121);
- ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tj. Dz. U. z 2016 r., poz. 2134 ze zmianami);
- ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. o odpadach (tj. Dz. U. z 2016 r., poz. 1987);
- rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 71);

- rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 17 grudnia 2008 r. w sprawie dokonywania oceny poziomów substancji w powietrzu (tj. Dz. U. z 2012 r., poz. 1032);
- rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (tj. Dz. U. z 2014 r., poz. 112).

Przy sporządzaniu dokumentów planistycznych na szczeblu gminnym uwzględnić należy także inne przepisy prawne, które weszły w życie oraz uległy zmianie. Do najistotniejszych należą:

- ustawa z dnia 14 marca 1985 r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (tj. Dz. U. z 2015 r., poz. 1412 ze zmianami);
- ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tj. Dz. U. z 2016 r., poz. 290 ze zmianami);
- ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2016 r., poz. 2147);
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj. Dz. U. z 2015 r., poz. 1412);
- ustawa z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (tj. Dz. U. z 2015 r., poz. 2031);
- ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tj. Dz. U. z 2014 r. poz. 1446 ze zmianami);
- ustawa z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju (Dz. U. z 2009 r., nr 84, poz. 712 ze zmianami);
- ustawa z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. z 2016 r., poz. 1537 ze zmianami).

4.1.3. Zmiana Planu zagospodarowania przestrzennego województwa lubuskiego.

Zmiana Planu Zagospodarowania przestrzennego Województwa Lubuskiego, przyjęta przez Sejmik Województwa Lubuskiego uchwałą Nr XXII/191/12 z dnia 21 marca 2012 r. (Dz.U. Woj. Lub. z dnia 7 sierpnia 2012 r. poz. 1533) uwzględnia "Koncepcję Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030 (KPZK 2030)", która została przyjęta Uchwałą Nr 239 Rady Ministrów z dnia 13 grudnia 2011 r. opublikowaną w Monitorze Polskim w dniu 27 kwietnia 2012 r., poz. 252. Zmiana planu jest dokumentem, który wypełnia pośredni poziom planistyczny pomiędzy Koncepcją Polityki Przestrzennego Zagospodarowania Kraju a studiami uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin.

Dla miasta i gminy Rzepin, zmiana Planu Województwa przewiduje:

- w zakresie struktury przestrzennej: regionalizację użytkowania przestrzeni i zapobieganie jej degradacji, uporządkowanie obszarów funkcjonalnych, w tym infrastruktury technicznej, podjęcie działań zwiększających efektywność gospodarowania przestrzenią, kształtowanie procesów urbanizacji w celu osiągnięcia najkorzystniejszych rozwiązań, zwiększenie odporności struktury przestrzennej gminy na zagrożenia wynikające z ekstremalnych zjawisk przyrodniczych i katastrof,

- ochrona jakości środowiska przyrodniczego i jego odpowiednie użytkowanie,
- w zakresie miejsca w strukturze przestrzennej województwa: położenie na jednej z głównych osi rozwoju przestrzennego II Paneuropejskiego Korytarza Transportowego, wzdłuż autostrady A2 oraz wykorzystanie położenia gminy w otoczeniu zasobów przyrodniczych i kulturowych, do rozwoju turystyki i rekreacji oraz związanych z nim usług,
 - pozostałe rekomendacje: modernizacja infrastruktury transportowej i zwiększenie dostępności komunikacyjnej, rozbudowa infrastruktury technicznej i społecznej poprawiającej warunki życia oraz podnoszącej atrakcyjność inwestycyjną obszarów aktywności gospodarczej, usprawnienie transportu publicznego z wykorzystaniem partnerstwa publiczno-prawnego, uzyskanie trwałych efektów ze współpracy międzyregionalnej, wspieranie działań na rzecz zwiększenia tożsamości regionalnej, wykorzystanie walorów środowiska i dziedzictwa kulturowego (i ich podnoszenie) dla rozwoju turystyki z promocją walorów turystycznych oraz poprawą jakości środowiska, rozwój instytucjonalnego i kapitałowego otoczenia biznesu.

Bezpośrednio dla miasta i gminy Rzepin sformułowano „Wytyczne do struktury przestrzennej - Rzepin jest ważnym węzłem komunikacyjnym zbierającym również 4 kierunki dróg wojewódzkich”.

Inne wytyczne z planu – „gmina koncentruje 6,767 ha obszarów będących pod ochroną prawną, z tego rezerwat „Mokradła Sułowskie”, większość obszarów chronionego krajobrazu. W ramach Zadania samorządu województwa nr 4 planowana jest rozbudowa sieci dróg komunikacji rowerowej o znaczeniu międzynarodowym i międzyregionalnym”.

Dla zagadnień planistycznych istotną kwestią jest fakt, iż Gmina Rzepin leży w granicach złoża węgla brunatnego, o strategicznym znaczeniu dla gospodarki energetycznej kraju. Z uwagi na bliskie występowanie złóż względem siebie połączono je w rejony złożowe, i złożo Rzepin leży w rejonie złożowym Cybinka-Sądów-Rzepin-Torzyn, o czym mowa również w opracowywanym projekcie „Planu zagospodarowania przestrzennego województwa lubuskiego”. Zgodnie z tym projektem gminę Rzepin zaliczono do:

- gmin wymagających wsparcia procesów rozwojowych,
- obszarów ochrony krajobrazów kulturowych uwzględniających obiekty zabytkowe o wysokich walorach kulturowych i turystycznych,
- obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi.

4.2. Uwarunkowania wewnętrzne.

Wpływ na rozwój społeczny, gospodarczy i przestrzenny gminy mają również inne dokumenty, w których określa się politykę działania gminy. Gmina Rzepin posiada również tego typu dokumenty. Należą do nich m.in. strategie, plany, prognozy i programy sporządzone na potrzeby prawidłowego koordynowania i sterowania rozwojem, zarówno społecznym i gospodarczym, jak również przestrzennym.

4.2.1. Dokumenty określające politykę Gminy.

Do dokumentów sporządzonych na potrzeby prawidłowego koordynowania i sterowania rozwojem gminy Rzepin należy Strategia Rozwoju Gminy Rzepin na lata 2016-2022, w której określono wizję i misję gminy, główne cele i wskazano kierunki działań, które są konieczne dla zrealizowania tych celów. *„Koncepcja rozwoju gminy podzielona została na trzy obszary, w których analiza i wyznaczenie szczegółowych celów strategicznych i operacyjnych dała pełny obraz potrzeb mieszkańców. Spójna wizja przedstawiona w dokumencie oparta jest na zrównoważonym rozwoju we wszystkich dziedzinach życia społeczności lokalnej. W oparciu o dokument strategii możliwe będzie formułowanie konkretnych zadań do realizacji, w ramach budżetu gminnego, ale także funduszy strukturalnych Unii Europejskiej. Konkretyzacja zadań służących rozwojowi gminy i obranie jednolitego kierunku działania daje poczucie przejrzystości polityki lokalnej, przewidywalności kolejnych kroków i poczucia bezpieczeństwa mieszkańcom oraz wpływa pozytywnie na wizerunek Gminy w oczach potencjalnych inwestorów. Strategia rozwoju gminy Rzepin jest dokumentem otwartym, który może ulegać modyfikacjom w związku z zachodzącymi zmianami społeczno-gospodarczymi. Zadania wytyczone w powyższej strategii wymagają skutecznego wdrożenia i efektywnego zarządzania, a ich organizacja i przebieg powinny podlegać ewaluacji i systematycznego monitorowania.”*

Strategia Rozwoju Gminy Rzepin to niezwykle ważny dokument, który określa perspektywę rozwoju powiatu na wiele lat oraz umożliwia sprawne monitorowanie realizowanych działań.

4.2.2. Wnioski w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Od czasu uchwalenia ostatniej zmiany studium do dnia 30 czerwca 2017 r. nie wpłynął żaden wniosek w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

4.2.3. Wnioski w sprawie sporządzenia lub zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Do dnia 30 czerwca 2017 r. nie wpłynął żaden wniosek dotyczący zmiany lub sporządzenia nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

4.2.4. Decyzje o ustaleniu warunków zabudowy oraz decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wydawane są w przypadku braku obowiązującego planu miejscowego, na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073). Wydane decyzje nie muszą być zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Na wyżej wymienionych obszarach inwestycje można praktycznie realizować wyłącznie przy spełnieniu wymogów ustawowych, wynikających z zasady tzw. dobrego sąsiedztwa, przy uwzględnieniu możliwości dostępu do dróg publicznych, istniejącego uzbrojenia, na gruntach spełniających warunki dla ochrony gruntów rolnych kl. I-III i gruntów leśnych, w zgodzie z przepisami szczególnymi, bądź na podstawie decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego. Decyzje dzielą się na dwa rodzaje:

- decyzje o warunkach zabudowy, które wydawane są dla inwestycji nie stanowiących celu publicznego,
- decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji związanych z realizacją inwestycji celu publicznego.

Katalog inwestycji zaliczanych do inwestycji celu publicznego określa art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2016 r., poz. 2147).

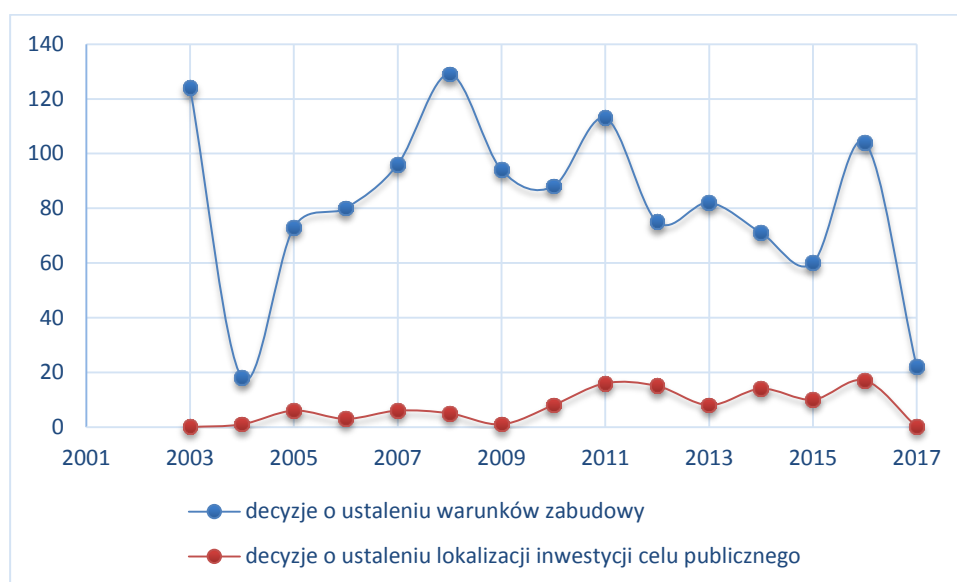
Dla obydwu typów decyzji obowiązuje podobna procedura wynikająca z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jednakże dla inwestycji celu publicznego procedura ta podlega upublicznieniu poprzez obwieszczenia.

Z rejestrów decyzji o warunkach zabudowy dotyczących gminy Rzepin wynika, że w latach 2003 – 2017 (do 30 czerwca 2017r.), wydanych zostało łącznie 1339 decyzji, natomiast decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego – 88. Liczbę wydanych decyzji w poszczególnych latach przedstawiono w tabeli nr 1 oraz na wykresie nr 1.

Tabela nr 1
Wydane pozytywne decyzje o warunkach zabudowy i decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego

ilość/ rok	decyzje o ustaleniu warunków zabudowy	decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego	wszystkie
2003	124	0	124
2004	18	1	19
2005	73	6	79
2006	80	3	83
2007	96	6	102
2008	129	5	134
2009	94	1	95
2010	88	8	96
2011	113	16	129
2012	75	15	90
2013	82	8	90
2014	71	14	85
2015	60	10	70
2016	104	17	121
2017	22	0	22
	1229	110	1339

Wykres nr 1. Ilość wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu od 2003 r.



Badając szczegółowej wydane decyzje, od 2010 r., to z ich analizy wynika, że liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy od 2010 r. wynosi 703, z czego większość dotyczyła zabudowy

mieszkaniowej. Wydane decyzje w mieście Rzepin zasadniczo pokrywają się z terenami wyznaczonymi w Studium pod zabudowę mieszkaniową. Jeżeli natomiast chodzi o tereny na obszarach wiejskich, to pomimo faktu, że tereny objęte decyzjami sąsiadują z istniejącą już zabudową, to częściowo w Studium stanowią grunty rolne, zatem wydane decyzje nie są zgodne ze Studium.

Natomiast decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego – do 2010 r. – wydano 88 i zdecydowanie najwięcej dotyczyło budowy i rozbudowy sieci infrastruktury technicznej.

5. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

5.1. Ocena postępów w opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zastąpiła ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139) i spowodowała z dniem 31 grudnia 2003 r. utratę ważności planów miejscowych uchwalonych przed 1 stycznia 1995 r. Zmiana przepisów w tym zakresie nie spowodowała odgórnej dezaktualizacji dokumentów planistycznych opracowanych na podstawie poprzedniej ustawy. Plany uchwalone po 1 stycznia 1995 r. zachowały zatem ważność. Jednak wskutek wielokrotnych zmian ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i przepisów z nią powiązanych (w tym ogłoszeniu rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zmian ustaw: prawo ochrony środowiska, prawo ochrony przyrody, prawo wodne, prawo górnicze, ustawa o ochronie zabytków i in.), zasadne jest opracowywanie zmian planów miejscowych uchwalonych przed 2003 r. w celu dostosowania ich do aktualnie obowiązujących przepisów.

W gminie Rzepin zmieniające się uwarunkowania rozwoju wynikające głównie ze zmieniających się wyżej wymienionych przepisów prawnych, jak również nowe inicjatywy i potrzeby inwestycyjne powodują, że opracowania planistyczne są na bieżąco korygowane i uzupełniane, tak aby zapełniać powstające luki i odpowiadać na zapotrzebowanie inwestorów i osób fizycznych. Obecnie najistotniejszą kwestią jest opracowanie planów miejscowych dla terenów leżących w sąsiedztwie istniejących elektrowni wiatrowych. Z przepisów ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz.U. z 2016 r. poz. 961) wynika:

1. Przy sporządzaniu miejscowych planów i studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz ich zmian należy zachować odległość 10-krotności wysokości elektrowni wiatrowych – *art. 6 ww. ustawy.*
2. Od dnia wejścia w życie ustawy nie można wprowadzić nowych terenów mieszkaniowych do studium uikzp, które leżą w odległości mniejszej niż 10-krotność wysokości elektrowni wiatrowych – *art. 6 i brak informacji o studium uikzp w art. 15 ust. 8 ww. ustawy.*

3. Decyzje o warunkach zabudowy dla budynków z funkcją mieszkalną, wydane dla terenów leżących w mniejszej odległości aniżeli 10-krotność wysokości elektrowni wiatrowych zachowują ważność (również po upływie 3 lat od wejścia w życie ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych) – *art. 14 ust. 4 ww. ustawy*.
4. W terminie do 16 lipca 2019 r. można uchwalić plany miejscowe ustalające lokalizację zabudowy mieszkaniowej w mniejszej odległości aniżeli 10-krotność wysokości elektrowni wiatrowych, pod warunkiem, że funkcja mieszkaniowa jest w studium uikzp – *art. 15 ust. 8 ww. ustawy*.
5. Po upływie 3 lat od wejścia w życie ustawy nie wiadomo czy będzie można zmienić dwz dla budynków z funkcją mieszkalną, wydanych dla terenów leżących w mniejszej odległości aniżeli 10-krotność wysokości elektrowni wiatrowych.

Gmina Rzepin regularnie sporządza miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego i ich zmiany. Przy podejmowaniu decyzji kieruje się zamierzeniami rozwojowymi Gminy, jak również wnioskami osób fizycznych i inwestorów zainteresowanych prowadzeniem działalności na terenie gminy. Podejmowane działania zmierzają także do zmiany lub uchylania planów miejscowych uchwalanych w trybie poprzednio obowiązującej ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, które zachowały ważność, ale ustalenia których - z uwagi na długi upływ czasu – zdezaktualizowały się. Gmina Rzepin w ramach podejmowanych działań zmieniła w części 3 miejscowe plany zagospodarowania uchwalone w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r.

W czasie trwania obecnej kadencji Rady Miejskiej w Rzepinie, uchwalono zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz jeden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (dotyczący możliwości lokalizacji ogniw fotowoltaicznych).

Obecnie procedurą planistyczną objętych jest **608,4 ha** terenów na obszarze miasta i gminy Rzepin, które przedstawia tabela nr 2.

Tabela nr 2
Uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego (stan na 30 czerwca 2017 r.)

Lp.	Uchwała Rady Miejskiej w Rzepinie w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego	Obszar w ha	Planowana funkcja terenu	Etap prac
1.	Uchwała Nr XVIII/144/2016 z dnia 16 maja 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru leżącego w obrębach Drzeńsko oraz Lubiechnia Wielka, gm. Rzepin	448,5	Tereny rolnicze	-Ze względu na wydane decyzje o warunkach zabudowy dla lokalizacji elektrowni wiatrowych – uchwała powinna zostać uchylona. Nie podjęto procedury planistycznej
2.	Uchwała Nr XXVII/203/2017 z dnia 20 stycznia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru leżącego pomiędzy ul. Juliusza Słowackiego a ul. Hanki Sawickiej w Rzepinie	37,7	Zabudowa mieszkaniowo-usługowa	-Po zebraniu wniosków. -Etap koncepcyjny
3.	Uchwała Nr XXVIII/213/2017 z dnia 10 lutego 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w granicach miejscowości Staroścín, obręb Lubiechnia Wielka, gm. Rzepin	7,3	zabudowa zagrodowa z gospodarstwem rolnym z możliwością prowadzenia działalności usługowej (w tym rekreacyjnej).	-Po zebraniu wniosków -Etap koncepcyjny
4.	Uchwała Nr XXX/224/2017 z dnia 31 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Lubiechnia Wielka, obręb Lubiechnia Wielka, gm. Rzepin	20,9	Zabudowa mieszkaniowa, mieszkaniowo-usługowa, zagrodowa	Przygotowywane przystąpienie do sporządzenia planu
5.	Uchwała Nr XXX/225/2017 z dnia 31 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Serbów, obręb Serbów, gm. Rzepin	14,2	Zabudowa mieszkaniowa, mieszkaniowo-usługowa, zagrodowa	Przygotowywane przystąpienie do sporządzenia planu
6.	Uchwała Nr XXX/226/2017 z dnia 31 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Kowalów, obręb Kowalów, gm. Rzepin	45,2	Zabudowa mieszkaniowa, mieszkaniowo-usługowa, usługowa, zagrodowa	Przygotowywane przystąpienie do sporządzenia planu
7.	Uchwała Nr XXX/227/2017 z dnia 31 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Drzeńsko, obręb Drzeńsko, gm. Rzepin	20,2	Zabudowa mieszkaniowa, mieszkaniowo-usługowa, usługowa, zagrodowa	Przygotowywane przystąpienie do sporządzenia planu
8.	Uchwała Nr XXX/228/2017 z dnia 31 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru leżącego w miejscowości Staroścín, obręb Lubiechnia Wielka, gm. Rzepin	10,8	Zabudowa mieszkaniowa, mieszkaniowo-usługowa, usługowa, zagrodowa	Przygotowywane przystąpienie do sporządzenia planu
9.	Uchwała Nr XXX/229/2017 z dnia 31 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru leżącego przy ul. Północnej i ul. Hanki Sawickiej w Rzepinie	3,6	Zabudowa mieszkaniowa, mieszkaniowo-usługowa	Przygotowywane przystąpienie do sporządzenia planu
Razem powierzchnia		608,4 ha		
	mpzp na terenach wiejskich			
	mpzp na terenie miasta Rzepin			

5.2. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz ocena stopnia ich realizacji.

Obecnie na terenie gminy Rzepin obowiązuje 29 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uchwalonych po 1 stycznia 1995 r. **Tereny objęte planami obejmują obszar o powierzchni 794,17 ha, co stanowi 4,16% łącznej powierzchni Gminy.** Analiza wykazała, że w planach dominuje przeznaczenie terenów pod jednorodzinną zabudowę mieszkaniową oraz pod działalność usługową. Tereny przeznaczone na cele produkcyjne stanowią niewielki procent powierzchni obowiązujących planów.

Wykaz planów wraz z uwagami dotyczącymi stopnia ich realizacji zamieszczono w poniższej tabeli nr 3.

Tabela nr 3.

Wykaz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta i gminy Rzepin (stan na 30.05.2017 r.)

Lp.	Miejscowość	Uchwała Rady Miejskiej w Rzepinie	Powierzchnia objęta obowiązującym mpzp [ha]	Sposób przeznaczenia terenu w mpzp	Uwagi	Aktualność zapisów
1.	Rzepin	Nr XX/41/96 z dnia 27 czerwca 1996r. w sprawie uchwalenia mpzp w obrębie ulic Sikorskiego – Nadtorowej – Słubickiej w Rzepinie	1,53	Teren mieszkalnictwa jednorodzinnego MJ1, Teren mieszkalnictwa jednorodzinnego z usługami towarzyszącymi MJ2	Teren wykorzystany w 90%	Konieczna aktualizacja, przy czym ze względu na stopień wykorzystania terenu, podjęcie prac planistycznych może nastąpić na wniosek inwestora.
2.		Nr XX/42/96 z dnia 27 czerwca 1996r. w sprawie uchwalenie mpzp w Rzepinie w obrębie działek nr ewid. 231/1, 884, 1004/4	0,79	Tereny komunikacji kolejowej, KK1-2	Teren wykorzystany w 100%	Konieczna aktualizacja, przy czym ze względu na stopień wykorzystania terenu, podjęcie prac planistycznych może nastąpić na wniosek inwestora.
3.		Nr XX/43/96 z dnia 27 czerwca 1996r. w sprawie uchwalenia mpzp w obrębie ulicy Ośniańskiej, Słowackiego, Konopnickiej w Rzepinie	0,88	Teren usług rzemiosła UR, Teren usług komunalnych (remiza straży pożarnej) UI, Teren usług handlu UH, Teren zieleni publicznej ZP	<i>Plan zmieniony w części dotyczącej:</i> - terenu ZP oraz UR, uchwała wymieniona w pkt 11, - terenu ZP oraz UR, uchwała wymieniona w pkt 27. Teren wykorzystany w 60%.	Konieczna aktualizacja, przy czym ze względu na stopień wykorzystania terenu, podjęcie prac planistycznych dla części nie objętej zmianą może nastąpić na wniosek inwestora.

4.		Nr XX/44/96 z dnia 27 czerwca 1996r. w sprawie uchwalenia mpzp w obrębie ulic H. Sawickiej, Kolejowej, Słowackiego - Rzepin	6,58	Tereny mieszkalnictwa jednorodzinnego, MJ1-5, Tereny usług handlu i rzemiosła UH, UR1, Tereny usług handlu i drobnego rzemiosła UH1-5, Tereny koncentrowanych usług publicznych handlu i rzemiosła UH, EE, UH,UR2, projektowane ulice dojazdowe KD, projektowana ulica lokalna KL, projektowane ciągi piesze KX	<i>Plan w części zmieniony:</i> - teren MJ1 i teren UH, EE – uchwała wymieniona w pkt 27, - teren MJ4 – uchwała wymieniona w pkt 22, - teren UH5 i teren US, ZP – uchwała wymieniona w pkt 25. Tereny mieszkaniowe MJ1-5 wykorzystane 80%. Tereny UH1-5 wykorzystane w 20%. Tereny UH,UR1 – niewykorzystane. Tereny UH,UR2 – wykorzystane. Drogi KD i KL – wyznaczone	Konieczna aktualizacja, przy czym ze względu na stopień wykorzystania (użytkowania) terenu, podjęcie prac planistycznych dla części nie objętej zmianami może nastąpić na wniosek inwestora.
----	--	---	------	--	--	---

5.		Nr XXXVI/29/98 z dnia 10 czerwca 1998r. w sprawie uszczegółowienia mpzp miasta Rzepin <i>osiedle Mickiewicza</i>	6,61	Tereny zabudowy o niskiej intensywności MN, Tereny zabudowy wielorodzinnej o niskiej intensywności MW, Tereny obsługi motoryzacji KS, Tereny ulic lokalnych-gminnych KL, Tereny ulic wewnętrznych KW, Tereny usług handlu UH, Tereny usług handlu i gastronomii UH,UG, Tereny usług rzemiosła z zabudową mieszkalną MN,UX, Tereny usług kultury UK, Tereny zieleni parkowej ZP	<i>Plan w części zmieniony:</i> - teren UH,UG, ZP, KS1, KS2, MW1 <i>zmieniony uchwałą wymienioną w pkt 13.</i> - teren KW5, EE2, MN1 i MN2 <i>zmieniony uchwałą wymienioną w pkt 8.</i> Tereny MN i MW wykorzystane na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w 75% Teren MN,UX wykorzystany w 30%, reszta to funkcja MN. Teren UK wykorzystany w 100%. Teren UH niewykorzystany. Drogi KL i KD wyznaczone, drogi KW wyznaczone	Konieczna aktualizacja, przy czym ze względu na stopień wykorzystania terenu, podjęcie prac planistycznych dla części nie objętej zmianą może nastąpić na wniosek inwestora.
6.		Nr VIII/26/99 z dnia 28 maja 1999r. w sprawie zmian mpzp miasta Rzepin <i>działka 20/2 Rzepin</i>	2,20	Teren działalności przemysłowej, bazy, składy, magazyny dla potrzeb przemysłu C5a P,S	Teren wykorzystany w 100%	Konieczna aktualizacja, przy czym ze względu na stopień wykorzystania terenu, podjęcie prac planistycznych dla części nie objętej zmianą może nastąpić na wniosek inwestora.

7.		Nr IX/48/99 z dnia 28 czerwca 1999r. w sprawie zmian mpzp miasta Rzepin <i>działka 241/6 Rzepin</i>	0,51	Teren pod obiekty i urządzenia związane ze stacją paliw KS-1. Teren pod obiekty i urządzenia związane z handlem i usługami KS-2	Teren wykorzystany w 100%	Konieczna aktualizacja, przy czym ze względu na stopień wykorzystania terenu, podjęcie prac planistycznych dla części nie objętej zmianą może nastąpić na wniosek inwestora.
8.		Nr XXXIV/52/2002 z dnia 29 sierpnia 2002r. w sprawie zmiany mpzp w rejonie ulic Słubickiej, Morelowej i Mickiewicza <i>działka 910/95 działki 910/79 i 90/109</i>	0,12	Tereny mieszkalnictwa jednorodzinnego MN Teren istniejącej stacji transformatorowej EE	<i>Teren MN załącznik nr 2 -dz. 910/95 zmieniony uchwałą wymienioną w pkt 24.</i> Teren wykorzystany w 100%	Konieczna aktualizacja, przy czym ze względu na stopień wykorzystania terenu, podjęcie prac planistycznych dla części nie objętej zmianą może nastąpić na wniosek inwestora.
9.	Kowalów	Nr XXXV/62/2002 z dnia 30 września 2002r. w sprawie zmiany mpzp gminy Rzepin <i>Kowalów- działki 194/3, 186, 74/4</i>	0,71	Tereny mieszkalnictwa jednorodzinnego MN Teren usług związanych z obsługą motoryzacji w tym stacji paliw UC5	Teren 1 – MN wykorzystany Teren 2 – MN wykorzystany w 50%. Teren UC5 wykorzystany.	Konieczna aktualizacja, przy czym ze względu na stopień wykorzystania terenu, podjęcie prac planistycznych dla części nie objętej zmianą może nastąpić na wniosek inwestora.
10.	Lubiechnia Mała	Nr XXXV/63/2002 z dnia 30 września 2002r. w sprawie zmiany mpzp Lubiechnia Mała <i>(działki 25, 29, 33/1, 33/3, 33/4, 34/3, 34/4, 41/2)</i>	37,41	Tereny planowanego mieszkalnictwa jednorodzinnego MN, Teren planowanego mieszkalnictwa zagrodowego MR, Tereny planowanych usług związanych z obsługą turystyki i rekreacji UT1, UT2, UT3, Teren planowanej stacji transformatorowej EE, Teren planowanej zieleni izolacyjnej ZI, Tereny planowanych dróg dojazdowych KD1, KD2, Tereny istniejących dróg dojazdowych KD3, KD4, KD5, Teren wydzielonego przejścia pieszego KX,	Teren: -dla terenu MR – wykorzystany w 100% -w pozostałym zakresie - nie wykorzystany w 100%	Wskazana aktualizacja

11.	Rzepin	Nr XIX/59/2004 z dnia 17 sierpnia 2004r. w sprawie uchwalenia mpzp terenu położonego w rejonie ulicy Marii Konopnickiej (działki 164/130, 164/140)	0,09	Teren zespołu garażowego i drogi wewnętrznej KDW	Plan zmieniony w części dotyczącej terenu KDW zmieniony uchwałą wymienioną w pkt 28. Teren wykorzystany w 95%.	Konieczna aktualizacja, przy czym ze względu na stopień wykorzystania terenu, podjęcie prac planistycznych może nastąpić na wniosek inwestora.
12.		Nr XIX/60/2004 z dnia 17 sierpnia 2004r. w sprawie uchwalenia mpzp terenu położonego w Rzepinie rejonie ulic Gen. Wł. Sikorskiego i Gen. Karola Świerczewskiego (działka 255/9 oraz częściowo 249 i 250)	0,27	Teren urządzeń zaopatrzenia w wodę W	Teren wykorzystany w 100%.	Konieczna aktualizacja, przy czym ze względu na stopień wykorzystania terenu, podjęcie prac planistycznych może nastąpić na wniosek inwestora.
13.		Nr XIX/61/2004 z dnia 17 sierpnia 2004r. w sprawie uchwalenia mpzp terenu położonego w rejonie ulicy Słubickiej (działka 910/66, 910/67, 910/68, 910/77, 910/97)	0,49	Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami wbudowanymi MW, Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN, Teren stacji transformatorowej E.	Teren MW wykorzystany jako U w 100%. Teren MN wykorzystany w 75%.	Plan aktualny
14.		Nr XIX/62/2004 z dnia 17 sierpnia 2004r. w sprawie uchwalenia mpzp terenu położonego w Rzepinie w rejonie ulic: Juliusza Słowackiego i Hanki Sawickiej	1,83	Teren zabudowy usługowej U, Teren drogi dojazdowej KD	Teren niewykorzystany.	Konieczna aktualizacja, przy czym ze względu na stopień wykorzystania terenu, podjęcie prac planistycznych może nastąpić na wniosek inwestora.
15.		Nr XIX/63/2004r. w sprawie uchwalenia mpzp terenu położonego w Rzepinie w rejonie ulicy Adama Mickiewicza	1,00	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN, Teren drogi publicznej KD.	Teren wykorzystany w 60%	Plan aktualny
16.		Nr XIX/64/2004 z dnia 17 sierpnia 2004r. w sprawie uchwalenia mpzp terenu położonego w Rzepinie w rejonie ulicy Gen. Władysława Sikorskiego	2,81	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN, Tereny dróg publicznych KD Teren stacji transformatorowej E.	Teren wykorzystany w 80%	Plan aktualny

17.	Kowalów	Nr XIX/65/2004 z dnia 17 sierpnia 2004r. w sprawie uchwalenia mpzp terenu położonego w Kowalowie w rejonie ulicy Rzepińskiej (działka 194/4)	0,09	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, MN	Teren wykorzystany w 100%	Plan aktualny
18.	Lubiechnia a Wielka	Nr XIV/104/2007 z dnia 23 listopada 2007r. w sprawie mpzp – Lubiechnia Wielka wiatraki	560,79	tereny lokalizacji elektrowni wiatrowych, infrastruktury towarzyszącej i upraw rolniczych - EW/R tereny upraw rolniczych - R teren istniejącego ujęcia wody - WZ teren projektowanej stacji elektroenergetycznej- EE tereny istniejących wód powierzchniowych - WS tereny istniejących dróg publicznych - drogi powiatowe - KDP tereny istniejących dróg publicznych - drogi gminne - KDG tereny projektowanych dróg wewnętrznych - drogi wewnętrzne dojazdowe do obsługi elektrowni wiatrowych i terenów rolnych - KW strefy techniczne ochronne istniejących elektroenergetycznych napowietrznych linii 15kV - E1, E2 strefy techniczne ochronne istniejącej i projektowanej elektroenergetycznej napowietrznej linii 110kV - E3, E4 strefa techniczna istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia Ø400 -G orientacyjne przebiegi elektroenergetycznych linii kablowych średniego napięcia - KT istniejąca sieć melioracyjna - M strefa ochrony ekspozycji sylwety zabudowy wsi Lubiechnia Wielka i dominanty kulturowej - SOE-1	Plan zmieniony w części dotyczącej terenu 9EW/R, zmieniony uchwałą wymienioną w pkt 29. Teren wykorzystany w 96% (1 lokalizacja dla elektrowni niewykorzystana)	Plan aktualny

19.	Kowalów	Nr XIV/103/2007 z dnia 23 listopada 2007r. w sprawie mpzp – Kowalów wiatraki	134,90	tereny lokalizacji elektrowni wiatrowych, infrastruktury towarzyszącej i upraw rolniczych - EW/R teren planowanej lokalizacji stacji paliw - KS tereny istniejących wód powierzchniowych - WS tereny istniejących dróg publicznych - droga wojewódzka -KDW tereny istniejących dróg publicznych - droga gminna -KDG tereny projektowanych dróg wewnętrznych - drogi wewnętrzne dojazdowe do obsługi elektrowni wiatrowych i terenów rolnych - KW strefy techniczne ochronne istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV - E orientacyjne przebiegi elektroenergetycznych kablowych linii średniego napięcia - KT istniejąca sieć melioracyjna -M strefa ochrony ekspozycji sylwety zabudowy wsi Kowalów i dominanty kulturowej - SOE-2	Teren wykorzystany: w 100% - dla lokalizacji elektrowni wiatrowych nie wykorzystany – dla terenu stacji paliw.	Plan aktualny
20.	Rzepin	Nr XXX/22/09 z dnia 21 kwietnia 2009r. w sprawie uchwalenia zmiany mpzp terenu położonego w Rzepinie w rejonie ul. Słubickiej	0,65	teren zabudowy handlowo-mieszkaniowej i usługowej, U,MW	Teren wykorzystany w 75%	Plan aktualny
21.	Lubiechnia Wielka	Nr XLI/92/09 z dnia 29 grudnia 2009r. w sprawie uchwalenia mpzp terenu napowietrznej linii 110 kV relacji Lubiechnia Wielka-Sulęcín w gminie Rzepin	14,60	1E, 2E - korytarz napowietrznej linii 110 kV	Teren wykorzystany w 100%	Plan aktualny
22.	Rzepin	Nr XLVI/43/10 z dnia 29 czerwca 2010r. w sprawie zmiany mpzp w obrębie ulic H. Sawickiej, Kolejowej, J. Słowackiego w Rzepinie	0,92	Teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej - 1MN/U	Teren wykorzystany w 75%	Plan aktualny

23.		Nr VIII/64/2011 z dnia 11 maja 2011r. w sprawie mpzp dla obszaru położonego przy ul. Słubickiej w Rzepinie	1,18	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - MW teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej - MN/U teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej - U/MN teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem obiektów produkcyjnych, składowych i magazynów - U/P teren zieleni izolacyjnej - ZI -	Teren wykorzystany: MW – 100% MN/U i U/MN – 100% U/P – 20%	Plan aktualny
24.		Nr XV/105/2011 z dnia 25 listopada 2011r. w sprawie mpzp dla działki 910/95 przy ul. Morelowej w Rzepinie	0,23	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, MN	Teren wykorzystany w 100%	Plan aktualny
25.		Nr XVIII/139/2012 z dnia 22 marca 2012r. w sprawie zmiany mpzp dla działek nr ewid. 917/129, 917/130, 917/131 położonych przy ulicy H. Sawickiej w Rzepinie	0,09	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług - MW/U teren zieleni izolacyjnej - ZI	Teren wykorzystany w 100%	Plan aktualny
26.		Nr XVIII/140/2012 z dnia 22 marca 2012r. w sprawie mpzp dla obszaru Nad Ilanką leżącego w sąsiedztwie ul. Moniuszki i ul. Poznańskiej w Rzepinie	13,35	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN zabudowy mieszkaniowo-usługowej - 1MN/U, 2 MN/U, 3 MN/U, 4 MN/U, 5 MN/U tereny dróg publicznych o charakterze ulic dojazdowych - 1KDD - 11KDD tereny dróg publicznych o charakterze ciągów pieszo-jezdnych - 1KDx – 5KDx teren drogi publicznej o charakterze ciągu pieszego - Kx teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka - E, teren infrastruktury technicznej – kanalizacja -K teren zabudowy usługowej z możliwością wyznaczenia terenu infrastruktury technicznej - gospodarowanie odpadami - U/O teren usług sportu i rekreacji z zielenią urządzoną - US/ZP	Teren niewykorzystany	Plan aktualny

27.		Nr XXXVIII/331/2013 z dnia 27 grudnia 2013r. w sprawie mpzp dla terenu działek nr 917/84 i 917/151, leżących w rejonie ul. Bolesława Prusa w Rzepinie.	0,38	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 1MN, 2MN	Teren niewykorzystany	Plan aktualny
28.		Nr XLV/382/2014 z dnia 25 września 2014 r. w sprawie mpzp dla obszarów położonych u zbiegu ul. Ośniańskiej, Słowackiego, Konopnickiej w Rzepinie	0,40	tereny zabudowy usługowej -1U,2U tereny zabudowy usługowej i komunikacji - 1U,KP i 2U,KP teren drogi publicznej - KD	Teren niewykorzystany	Plan aktualny
29.	Drzeńsko	Nr XXXII/248/2017 z dnia 31 maja 2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki nr ewid. 18/2, położonej w Drzeńsku, gm. Rzepin	2,76	teren produkcji energii elektrycznej dla lokalizacji instalacji fotowoltaicznych – P-E	Teren niewykorzystany	Plan aktualny

skrót „mpzp” oznacza miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

Kolorystyka użyta w tabeli wraz z liczbą mpzp:

	mpzp na terenach wiejskich	(94,60% ogółu planów)
	mpzp na terenie miasta Rzepin	(5,40% ogółu planów)

Analiza wykazała:

- pod względem ilościowym – najwięcej planów obowiązuje dla terenu miasta Rzepin – 22 (podczas gdy dla terenów wiejskich gminy Rzepin – 7),
- pod względem obszarowym – najwięcej terenów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego leży poza granicami miasta Rzepin – obejmują one powierzchnię 751,26 ha, podczas gdy w mieście zajmują 42,91 ha.

Na terenach wiejskich plany opracowano w następujących miejscowościach: Lubiechnia Wielka – 578,15 ha, Kowalów – 135,70 ha, Lubiechnia Mała – 37,41 ha oraz Drzeńsko – 2,76 ha.

Po wejściu w życie planów będących w opracowaniu, wskaźnik pokrycia gminy planami miejscowymi (4,16%) wzrósłby do 7,35% powierzchni gminy.

Biorąc pod uwagę, iż lasy w gminie Rzepin według danych Głównego Urzędu Statystycznego (za 2015 r., źródło: www.zielonagora.stat.gov.pl) zajmowały powierzchnię 9836,33 ha (lesistość gminy 51,7%), to pozostałe grunty zajmują powierzchnię 9230,37 ha. Zatem obliczając wskaźnik pokrycia planami miejscowymi – z pominięciem gruntów leśnych – to wyniesie on 8,60% powierzchni terenów nieleśnych.

Rozmieszczenie uchwał o przystąpieniu do sporządzenia planów miejscowych oraz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego pokazano na:

- załączniku nr 1 - dotyczy rozmieszczenia w gminie Rzepin,
- załączniku nr 2 – dotyczy rozmieszczenia w mieście Rzepin,
- załączniku nr 3 – dotyczy rozmieszczenia na terenach wiejskich.

Na załącznikach pokazano orientacyjne położenie miejscowych planów. Przeznaczenie terenów zostało uogólnione zgodnie z zapisami w tekście planów.

5.3. Ogólna ocena zgodności obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i przepisami odrębnymi.

Przeprowadzono analizę zgodności ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z przepisami ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w szczególności art. 15 i art. 16 ust. 1 ustawy. Następnie zbadano zgodność ustaleń planów miejscowych z przepisami odrębnymi.

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone przed 2003 rokiem, w oparciu o nieobowiązującą już ustawę, wymagają częściowej aktualizacji. W świetle obowiązującego prawa, plany te są bardzo ogólne, zawierają nieprecyzyjne ustalenia, zapisy informacyjne, rysunki planów

są w wersjach czarno-białych. Część z tych planów została już zrealizowana, tylko około 27 ha z 835,8 ha zostało niewykorzystanych. Wobec powyższego zmiana tych planów zasadna jest jedynie w przypadku wpływu wniosków o zmianę planu przez indywidulanych inwestorów, są dostosowywane do oczekiwań inwestorów, w kolejności ich wniosków.

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego sporządzone po 2003 roku zasadniczo wyczerpują obligatoryjny zakres przedmiotowego planu miejscowego określony w art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W analizie przyjęto, iż jeśli w planie określone są wysokości zabudowy, wskaźniki powierzchni zabudowy, geometria dachu, to określono taki plan jako aktualny.

W zakresie przepisów odrębnych należy wskazać, że w dniu 17 lipca 2010 r. weszła w życie ustawa z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (tj. Dz. U. 2016 r. poz. 1537 ze zm.), w której zgodnie z art. 46 „miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, (...), nie może ustanawiać zakazów, a przyjmowane w nim rozwiązania nie mogą uniemożliwić lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi”.

W żadnym planie nie ma wprost zakazu lub zapisu ograniczającego lokalizację masztów telefonii komórkowej. Jednak przy zapisach dotyczących ograniczenia wysokości czy zakazu realizacji przedsięwzięć uciążliwych (bez definicji „uciążliwości”) może być kwestią sporną, a Rada Miejska może liczyć się z wezwaniem do usunięcia naruszenia prawa. Ponieważ art. 46 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (tj. Dz. U. 2016r. poz. 1537 ze zm.) zapisano:

„1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej „planem miejscowym”, nie może ustanawiać zakazów, a przyjmowane w nim rozwiązania nie mogą uniemożliwiać lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

2. Jeżeli lokalizacja inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej nie jest umieszczona w planie miejscowym, dopuszcza się jej lokalizowanie, jeżeli nie jest to sprzeczne z określonym w planie przeznaczeniem terenu ani nie narusza ustanowionych w planie zakazów lub ograniczeń. Przeznaczenie terenu na cele zabudowy wielorodzinnej, rolnicze, leśne, usługowe lub produkcyjne nie jest sprzeczne z lokalizacją inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, a przeznaczenie terenu na cele zabudowy jednorodzinnej nie jest sprzeczne z lokalizacją infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu.”

5.4. Wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego powinien odzwierciedlać potrzeby rozwoju przestrzennego gminy, wynikające z zapisów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, analizy obowiązujących planów miejscowych oraz wniosków o sporządzenie lub zmianę planów. Długookresowe planowanie pozwala na podjęcie prac przygotowawczych dla przewidywanych procesów inwestycyjnych, jak również na zabezpieczenie źródeł ich finansowania.

W pierwszej kolejności należy zakończyć trwające procedury sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Należy reagować na zmieniające się przepisy, w tym dotyczące zagospodarowania w bliższym lub dalszym sąsiedztwie elektrowni wiatrowych.

Biorąc pod uwagę fakt, że dominującą funkcją w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego i w decyzjach o warunkach zabudowy jest zabudowa mieszkaniowa, Gmina powinna swoje działania skierować w kierunku zwiększenia terenów przeznaczonych pod działalność gospodarczą (zwłaszcza w sąsiedztwie istniejących i planowanych dróg), co może wpłynąć na rozwój gospodarczy gminy. Przy podejmowaniu decyzji o opracowaniu planu należy wziąć pod uwagę – podobnie jak przy zabudowie mieszkaniowej – klasy gruntów wymagających zgody Ministra Rolnictwa na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i w miarę możliwości zabudowę kierować na słabsze klasy gruntów, co znacznie skróci procedurę uchwalania planów, zmniejszy koszty realizacji inwestycji, a pośrednio ochroni grunty rolne dobrych i bardzo dobrych klas.

Program kolejności opracowywania w przyszłości miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wiązać się będzie przede wszystkim z prowadzeniem racjonalnej polityki przestrzennej przez Gminę i wynikać będzie z sygnalizowanych potrzeb. Sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Rzepin powinno zatem odbywać się etapowo, w zależności od stopnia zapotrzebowania. W pierwszej kolejności powinny być sporządzane plany pod działalność gospodarczą, a także plany umożliwiające dalszy rozwój budownictwa mieszkaniowego.

O przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ustaleniu ich zakresu ostatecznie decydować będą Władze Gminy uwzględniając, oprócz potrzeb, również możliwości finansowania.

6. Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w świetle ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

6.1. Zgodność Studium z wymogami wynikającymi z przepisów art. 10 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 32 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), przy ocenie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy bierze się pod uwagę w szczególności zgodność ustaleń studium z wymogami wynikającymi z przepisów art. 10 ust. 1 i 2 ww. ustawy.

Art. 10 ustawy dotyczy problematyki, jaką w studium należy obowiązkowo uwzględnić (problematyka wymieniona w ust. 1) oraz określić fakultatywnie w zależności od potrzeb (problematyka wymieniona w ust. 2).

Ocenę aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rzepin w świetle ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sporządzono z uwzględnieniem wymogów ustawowych oraz stopnia aktualności problematyki zawartej w ww. Studium.

Tabela 4. Analiza Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rzepin, z wymogami art. 10 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:	
Art. 10 ust. 1. W studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z:	
1) dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu	Studium wymaga aktualizacji w obszarze całej gminy o zrealizowaną dotychczas infrastrukturę techniczną i analizę na jej zapotrzebowanie oraz możliwości rozbudowy. Z uwagi na upływ czasu, część ustaleń może wymagać aktualizacji, zgodnie ze stanem faktycznym, z wyjątkiem terenów objętych zmianami Studium (<i>ostatnia częściowa aktualizacja w 2014 r. i 2016 r.</i>).
2) stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony	Studium wymaga aktualizacji w obszarze całej gminy dotychczasowego stanu zainwestowania i rozwoju oraz przeprowadzenia ewentualnej aktualizacji zapisów. Z uwagi na upływ czasu, część ustaleń może wymagać aktualizacji, zgodnie ze stanem faktycznym, z wyjątkiem terenów objętych zmianami Studium (<i>ostatnia częściowa aktualizacja w 2014 r. i 2016 r.</i>).
3) stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i	Studium wymaga aktualizacji w obszarze całej gminy.

leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego	Z uwagi na upływ czasu, część ustaleń może wymagać aktualizacji, zgodnie ze stanem faktycznym, z wyjątkiem terenów objętych zmianami Studium <i>(ostatnia częściowa aktualizacja w 2014 r. i 2016 r.)</i> . <i>W szczególności aktualizacji powinien podlegać stan jakości powietrza atmosferycznego.</i>
4) stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Studium wymaga aktualizacji w obszarze całej gminy – brak programu gminnej ewidencji zabytków <i>(ostatnia aktualizacja w 2014 r. dot. wprowadzenia wykazów z obiektami ujętymi w wojewódzkiej ewidencji zabytków)</i> .
4a) rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych	Studium wymaga aktualizacji w tym zakresie <i>(do dn. 30 czerwca 2017 r. – brak audytu krajobrazowego, opracowywanego przez Zarząd Województwa Lubuskiego)</i> .
5) warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia	Studium wymaga aktualizacji w tym zakresie – weryfikacja i aktualizacja zapisów uwarunkowań <i>(ostatnia częściowa aktualizacja w 2014 r. i 2016 r.)</i> .
6) zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia	Studium aktualne w tym zakresie.
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	Studium wymaga aktualizacji w tym zakresie <i>(ostatnia aktualizacja w 2016 r. dotyczyła tylko analizy terenów usługowych oraz zalesień)</i> .
8) stanu prawnego gruntów	Studium wymaga aktualizacji w obszarze całej gminy w tym zakresie.
9) występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych	Studium wymaga aktualizacji w obszarze całej gminy w tym zakresie <i>(np. zmiany granic obszaru chronionego krajobrazu Dolina Ilanki, uczytelnienia wymaga mapa obrazująca położenie zespołów lub stanowisk archeologicznych)</i> . Z uwagi na upływ czasu, część ustaleń może wymagać aktualizacji, zgodnie ze stanem faktycznym, z wyjątkiem terenów objętych zmianami Studium <i>(ostatnia częściowa</i>

	aktualizacja w 2014 r. i 2016 r.).
10) występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych	Studium wymaga aktualizacji w obszarze całej gminy z wyjątkiem terenów objętych zmianami Studium (<i>ostatnia częściowa aktualizacja w 2014 r. i 2016 r.</i>).
11) występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla	Studium aktualne w obszarze całej gminy (<i>ostatnia aktualizacja w 2014r. – wprowadzono m.in. granice złóż, głównego zbiornika wód podziemnych</i>).
12) występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych	Studium wymaga aktualizacji w obszarze całej gminy , w tym o tereny górnicze, z wyjątkiem terenów objętych zmianami Studium (<i>ostatnia częściowa aktualizacja w 2014 r. i 2016 r.</i>).
13) stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami	Studium wymaga aktualizacji w obszarze całej gminy (<i>ostatnia aktualizacja w 2014 r. i 2016 r.</i>).
14) zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych	Studium wymaga aktualizacji (z wyjątkiem terenów objętych zmianami Studium (<i>ostatnia częściowa aktualizacja w 2014 r. i 2016 r.</i>)).
15) wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej	Studium wymaga aktualizacji , z wyjątkiem terenów objętych zmianami Studium (<i>ostatnia częściowa aktualizacja w 2014 r. i 2016 r.</i>).
Art 10 ust. 2 W studium określa się w szczególności:	
1) uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 lit. d: a) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego, b) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy	Studium wymaga aktualizacji w tym zakresie – sporządzenie bilansu, weryfikacja oraz kierunków rozwoju (<i>ostatnia częściowa aktualizacja w 2016 r. dotyczyła tylko wybranych terenów</i>).
2) (uchylony)	---
3) obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk	Studium wymaga aktualizacji w tym zakresie, z wyjątkiem terenów objętych zmianami Studium (<i>ostatnia częściowa aktualizacja w 2014 r. i 2016 r.</i>).
4) obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Studium wymaga aktualizacji w tym zakresie (wymagane również stworzenie dokumentu dla całej gminy pt. gminna ewidencja zabytków z programem opieki nad zabytkami), z wyjątkiem terenów objętych zmianami Studium (<i>ostatnia częściowa aktualizacja w 2014 r. i 2016 r.</i>).

5) kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej	Studium wymaga aktualizacji w tym zakresie o ustalenia dotyczące zrealizowanej i będącej w trakcie realizacji obwodnicy miasta Rzepin, z wyjątkiem terenów objętych zmianami Studium (<i>ostatnia częściowa aktualizacja w 2014 r. i 2016 r.</i>).
6) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym	Studium wymaga aktualizacji w tym zakresie o ustalenia dotyczące zrealizowanej i będącej w trakcie realizacji obwodnicy miasta Rzepin, z wyjątkiem terenów objętych zmianami Studium (<i>ostatnia częściowa aktualizacja w 2014 r. i 2016 r.</i>).
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	Studium wymaga aktualizacji w tym zakresie, z wyjątkiem terenów objętych zmianami Studium (<i>ostatnia częściowa aktualizacja w 2014 r. i 2016 r.</i>).
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	Studium wymaga aktualizacji w tym zakresie, z wyjątkiem terenów objętych zmianami Studium (<i>ostatnia częściowa aktualizacja w 2014 r. i 2016 r.</i>).
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	Studium wymaga aktualizacji z wyjątkiem terenów objętych zmianami Studium (<i>ostatnia częściowa aktualizacja w 2014 r. i 2016 r.</i>).
10) kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej	Studium aktualne w tym zakresie.
11) obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych	Studium wymaga aktualizacji w tym zakresie (m.in. ze względu na zmieniające się przepisy prawa), z wyjątkiem terenów objętych zmianami Studium (<i>ostatnia częściowa aktualizacja w 2014 r. i 2016 r.</i>).
12) obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny	Studium aktualne w tym zakresie.
13) obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 412, z późn. zm.)	Studium aktualne w tym zakresie.

14) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	Studium wymaga aktualizacji w tym zakresie o weryfikację i ewentualne wprowadzenie obszarów, z wyjątkiem terenów objętych zmianami Studium (<i>ostatnia częściowa aktualizacja w 2014 r. i 2016 r.</i>).
14a) obszary zdegradowane	Studium wymaga aktualizacji w tym zakresie o weryfikację i ewentualne wprowadzenie obszarów, z wyjątkiem terenów objętych zmianami Studium (<i>ostatnia częściowa aktualizacja w 2014 r. i 2016 r.</i>).
15) granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych	Studium wymaga aktualizacji w tym zakresie, z wyjątkiem terenów objętych zmianami Studium (<i>ostatnia częściowa aktualizacja w 2014 r. i 2016 r.</i>).
16) obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie	Studium wymaga aktualizacji w tym zakresie o weryfikację i ewentualne wprowadzenie obszarów, z wyjątkiem terenów objętych zmianami Studium (<i>ostatnia częściowa aktualizacja w 2014 r. i 2016 r.</i>).
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.	Studium wymaga aktualizacji w tym zakresie o wyznaczenie obszarów oraz stref ochronnych, głównie w kontekście wydanych decyzji o ustaleniu warunków zabudowy dla lokalizacji elektrowni wiatrowych (<i>ostatnia częściowa aktualizacja w 2014 r. i 2016 r. dotyczyła tylko wybranych terenów</i>).

6.2. Podsumowanie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Powyższe zestawienie ukazuje, w których obszarach uwarunkowania oraz kierunki Studium gminy Rzepin wymagają dokonania pełnej lub częściowej aktualizacji. Zmiany w przepisach prawa oraz dokumenty stworzone na szczeblu lokalnym i ponadlokalnym wpływają na konieczność przeprowadzenia aktualizacji dokumentu wyjściowego do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, jakim jest studium. Ponadto, poza dokonaniem aktualizacji Studium, wymagane byłoby przeprowadzenie aktualizacji dokumentów, których okres obowiązywania się zakończył. Zasadnym jest również opracowanie dokumentu mającego na celu weryfikację stanu zachowania obiektów objętych ochroną konserwatorską i archeologiczną tj. programu opieki nad zabytkami.

Obowiązujący stan prawny wymusza w procedurze zmiany studium dokonanie analiz: demograficznej, ekonomicznej, środowiskowej i społecznej. Analizy winny być wykonane w oparciu o rzeczywiste wskaźniki. Bardzo ważne jest również przeprowadzenie bilansu terenów, z którego będzie

wynikać stan zainwestowania na obszarach dotychczas przewidzianych do zabudowy oraz ewentualna potrzeba uruchomienia nowych terenów. Może się również okazać, że istnieje konieczność likwidacji nadwyżki terenów przewidzianych do zabudowy w obowiązującym studium. Rzetelny dobór wskaźników i dokładne dokonanie obliczeń pozwolą na ustalenie realnego zapotrzebowania na tereny mieszkaniowe, usługowe i przemysłowe lub wskażą na ich nadmierną ilość w obecnym dokumencie. Analiza terenów budowlanych będzie również musiała znaleźć swoje odzwierciedlenie w budżecie gminy, a ściślej w możliwościach finansowych realizacji infrastruktury komunikacyjnej, technicznej i społecznej, które są zadaniem własnym gminy, co wynika z ustawy o samorządzie gminnym.³

Wymóg przeprowadzenia analiz i uwzględnienia ich wyników w opracowaniu dokumentu studium został wprowadzony do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przepisami ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2015 r., poz. 1777). W konsekwencji gmina nie będzie mogła, tak jak odbywało się to dotychczas, wskazać bez uzasadnienia nowych terenów do zabudowy. Często samorządy wprowadzały do studium znacznie więcej obszarów przewidzianych do zabudowy, niż wynikało to z faktycznych możliwości gminy jak chodzi o realizację infrastruktury technicznej i społecznej, ale również dotyczyło to popytu na grunty budowlane. Obecnie gmina po wprowadzeniu do studium terenów do zainwestowania na cele mieszkaniowe, usługowe i przemysłowe będzie zobowiązana do wykazania się odpowiednimi środkami do realizacji infrastruktury technicznej, drogowej, ale też społecznej tzn. budowy lub rozbudowy placówek oświatowych, realizacji terenów rekreacyjnych i sportowych.

Nawet jeśli rada gminy zdecyduje o częściowej zmianie studium, będzie musiała przeprowadzić analizę opisaną w art. 10 ust. 1 pkt 7, a jej wyniki będą skutkować na wprowadzenie zmian w całym dokumencie.

*Zgodnie z art. 32 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym studia oraz plany miejscowe, które na podstawie art. 87 odpowiednio ust. 1 i 2 tej ustawy zachowały moc, powinny być sukcesywnie dostosowywane do obowiązujących przepisów. Plany miejscowe powinny być uwzględnione w programie, o którym mowa w art. 32 ust. 1. W wyroku z dnia 30 czerwca 2011 r., II OSK 697/11, LEX nr 1083681, NSA podkreślił, że uchwała o studium powinna być na bieżąco aktualizowana, a tym samym ocena zgodności planu miejscowego ze studium powinna opierać się na przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a nie przepisach ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym [...]. Uznanie studium bądź planu miejscowego za nieaktualny skutkuje koniecznością podjęcia uchwały o zmianie studium bądź planu miejscowego lub uchwały o przystąpieniu do sporządzania nowego studium bądź planu, w zależności od stopnia ich nieaktualności.*⁴

³ Art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz.U.2016.446 ze zm.)

⁴ Igor Zachariasz, Komentarz do art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stan prawny na dzień 01.02.2013 r.

Reasumując, z powyższej analizy wynika, że część informacji dotyczących w szczególności części uwarunkowań przyrodniczych, klimatycznych, dostępności fizjograficznej, ze względu na ich ponadczasowość, zachowała swoją aktualność. Jednak ze względu na fakt, że od rozpoczęcia prac nad analizowanym dokumentem planistycznym upłynęło ponad 17 lat, informacje zawarte w części stanowiącej ocenę stanu gminy i podstawowych uwarunkowań jej rozwoju, wymagają zmiany w oparciu o aktualną inwentaryzację, aktualne dane statystyczne i aktualne materiały wejściowe. Należy jednak przypuszczać, że zmiana tych danych nie wpłynie znacząco na kreowanie nowych kierunków jej rozwoju - stanowić będzie zbiór aktualnych danych, mogących być punktem wyjścia do szeregu opracowań, programów i planów.

6.3. Analiza aktualności rysunku

Część graficzna Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rzepin obejmuje:

- 2 plansze podstawowe:

Rys. nr 1 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Rzepin (STUDIUM) – plansza podstawowa (skala 1 : 25 000).

Rys. nr 2 STUDIUM – miasto Rzepin (skala 1 : 10 000).

- 31 plansz pomocniczych:

Rys. nr 3.1 Sieć osadnicza i komunikacyjna (skala 1 : 100 000) – schemat.

Rys. nr 3.2 Infrastruktura techniczna (skala 1 : 100 000) – schemat.

Rys. nr 3.3 Środowisko przyrodnicze i turystyka (skala 1 : 100 000).

Rys. nr 4.1 do nr 4.8 Granice obszarów wnioskowanych do objęcia opracowaniem m.p.z.p. (rysunki w skala 1 : 5000).

Rys. nr 5. Uwarunkowania archeologiczne (rozmieszczenie stanowisk).

Rys. nr 6.1-6.18 Tereny objęte zmianą nr VI.

Rys. nr 7 Teren działki nr ewid. 18/2, położonej w Drzeńsku.

Sporządzone zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego skutkowały również korektami na ww. rysunkach. Korekty te miały fragmentaryczny charakter i dotyczyły terenów, które były przedmiotem zmian. Aktualizacja tekstu Studium – która jest zasadna z uwagi na upływ czasu jak wykazano wyżej – będzie miała wpływ na aktualizację rysunku Studium.

Ponadto, analiza wydanych decyzji o warunkach zabudowy wskazuje na potencjalne nowe tereny rozwojowe, które w sytuacji zmiany studium, będą w części potencjalnymi wnioskami do poszerzenia terenów rozwoju przestrzennego do uwzględnienia również na rysunku Studium.

Należy także zauważyć, że na przekształcenia obrazu przestrzeni Gminy wpływ będą miały takie czynniki jak:

- obwodnica miasta – w swej zrealizowanej części,
- ograniczenia wynikające z lokalizacji elektrowni wiatrowych.

Zasadne jest zatem sporządzenie nowego, zaktualizowanego rysunku Studium, zgodnego z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przy założeniu, że opracowanie graficzne wykonane zostanie w technice komputerowej, można liczyć na większą czytelność planszy podstawowej studium oraz możliwość pozyskiwania wielu kopii, niezbędnych w razie prowadzenia analiz czy zniszczenia rysunku.

7. Wnioski końcowe.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rzepin, z formalnego punktu widzenia, nie straciło swojej podstawowej wartości jako dokument służący do kreowania polityki przestrzennej na terenie gminy i zachowuje aktualność w odniesieniu do generalnych założeń czy uwarunkowań przyrodniczych, klimatycznych, dostępności fizjograficznej.

Jednakże, z uwagi na upływ czasu oraz zmianę przepisów prawa, istnieje potrzeba weryfikacji i aktualizacji informacji zawartych w Studium, co może przyczynić się do rozwiązania ewentualnych problemów na etapie opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Ponadto, na aktualność Studium wpływ ma również wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla terenów wiejskich – wobec braku ustawowego obowiązku zgodności decyzji ze Studium – na gruntach stanowiących w Studium grunty rolne.

Zasadne jest zatem sporządzenie nowego, zaktualizowanego tekstu i rysunku Studium, zgodnego z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i stanem faktycznym. Przy założeniu, że opracowanie graficzne wykonane zostanie w technice komputerowej, można liczyć na większą czytelność plansz studium. Wymagana kompleksowa aktualizacja studium, po dokonaniu m.in. wymaganego bilansu, może wskazać nowe tereny do opracowania miejscowych planów.

Jeżeli natomiast chodzi o miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, to plany sporządzone po 2003 roku zasadniczo wyczerpują obligatoryjny zakres przedmiotowego planu miejscowego określony w art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Plany uchwalone przed rokiem 2003 r. są aktualizowane i zmieniane wg oczekiwań inwestorów.

W zakresie potrzeb dotyczących opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wskazać należy, że w pierwszej kolejności zasadne jest zakończenie trwających procedur sporządzania planów. Następnie, sukcesywnie powinny być opracowywane miejscowe plany:

- Dla terenów, na których występuje zapotrzebowanie na zmianę lub sporządzenie nowego planu wynikające z wniosków.
- Dla terenów na których obowiązują miejscowe plany uchwalone w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym – plany wymagające częściowej aktualizacji.

- Dla terenów związanych z bieżącymi potrzebami rozwoju miasta i gminy, w tym rozwoju gospodarczego.
- Dla terenów, które wymagają uporządkowania zabudowy i zagospodarowania terenów.
- Dla terenów inwestycyjnych, co przyspieszy rozwój gospodarczy gminy.
- Dla obszaru historycznej zabudowy Starego Miasta Rzepin.
- Dla inwestycji dotyczących lokalizacji odnawialnych źródeł energii.
- Dla inwestycji wynikających z ustaleń Planu zagospodarowania przestrzennego województwa lubuskiego.

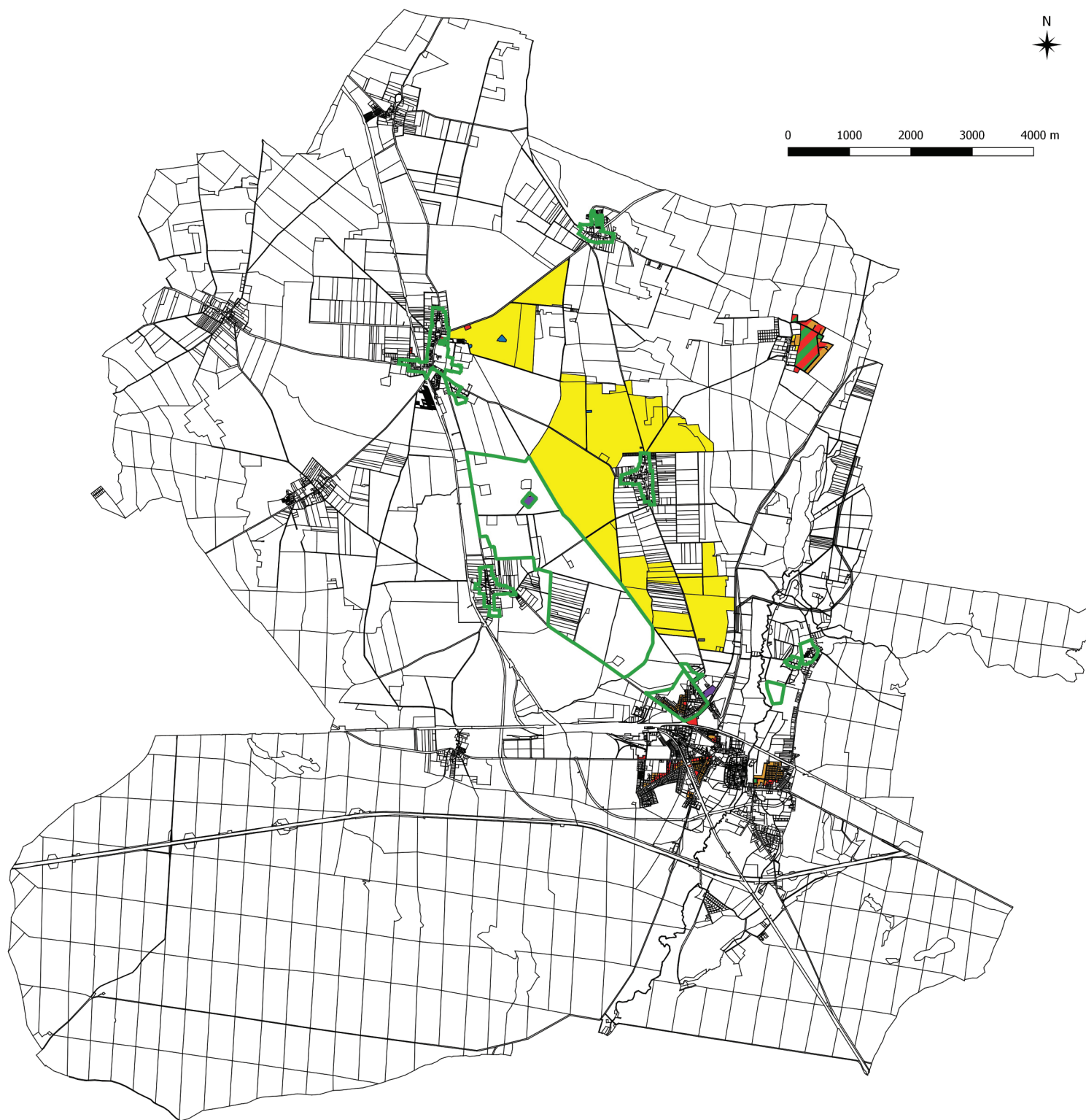
O przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ustaleniu ich zakresu decydować zawsze będą władze gminy po dokonaniu analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia planu oraz uwzględniając możliwości finansowe opracowania, jak i późniejszej realizacji ustaleń miejscowych planów.

8. Załączniki graficzne

Załącznik nr 1. Tereny objęte uchwałami o przystąpieniu do sporządzenia planów miejscowych oraz obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w gminie Rzepin.

Załącznik nr 2. Tereny objęte uchwałami o przystąpieniu do sporządzenia planów miejscowych oraz obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w mieście Rzepin.

Załącznik nr 3. Tereny objęte uchwałami o przystąpieniu do sporządzenia planów miejscowych oraz obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego na terenach wiejskich gminy Rzepin.



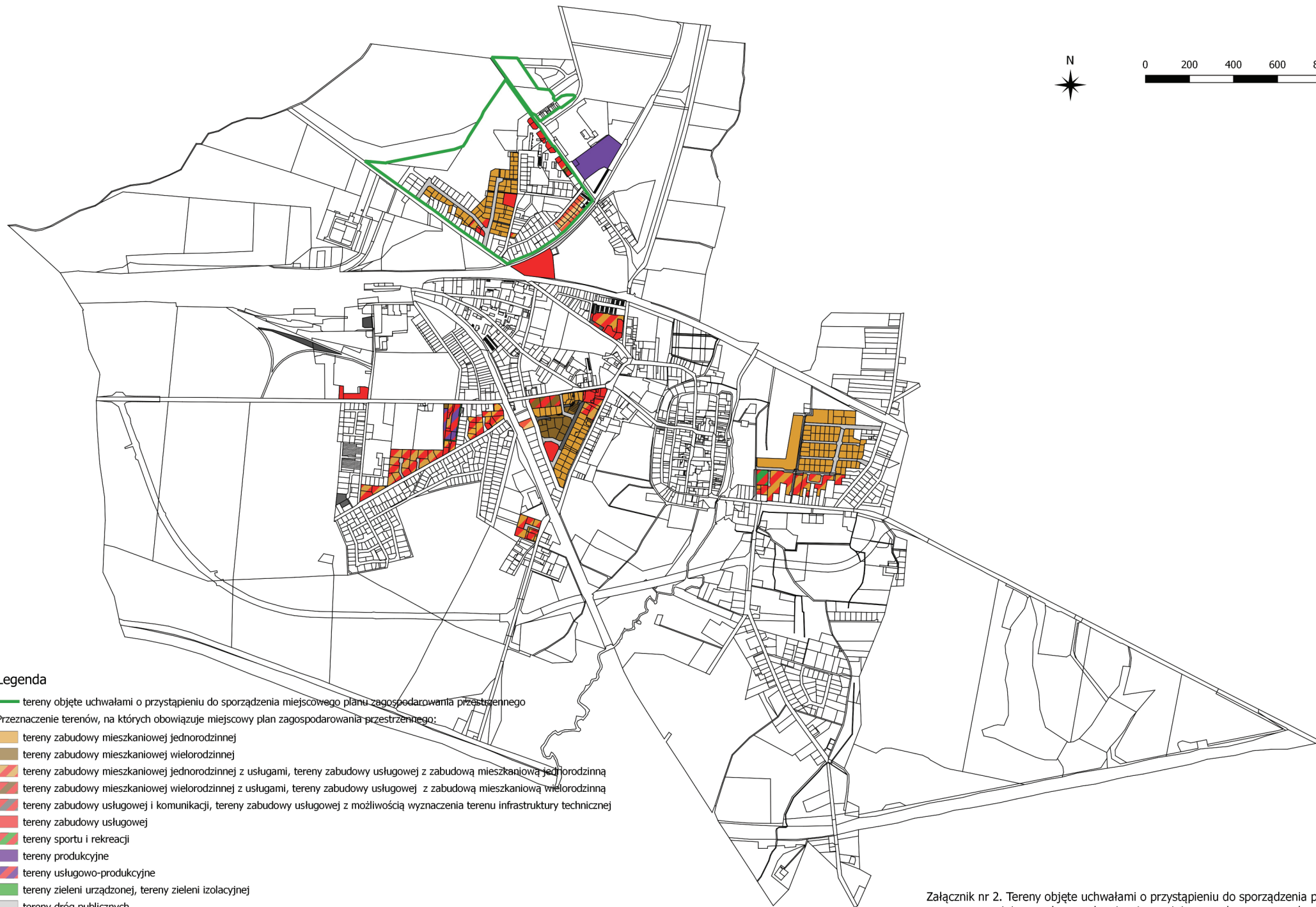
Legenda

— tereny objęte uchwałami o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Przeznaczenie terenów, na których obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego:

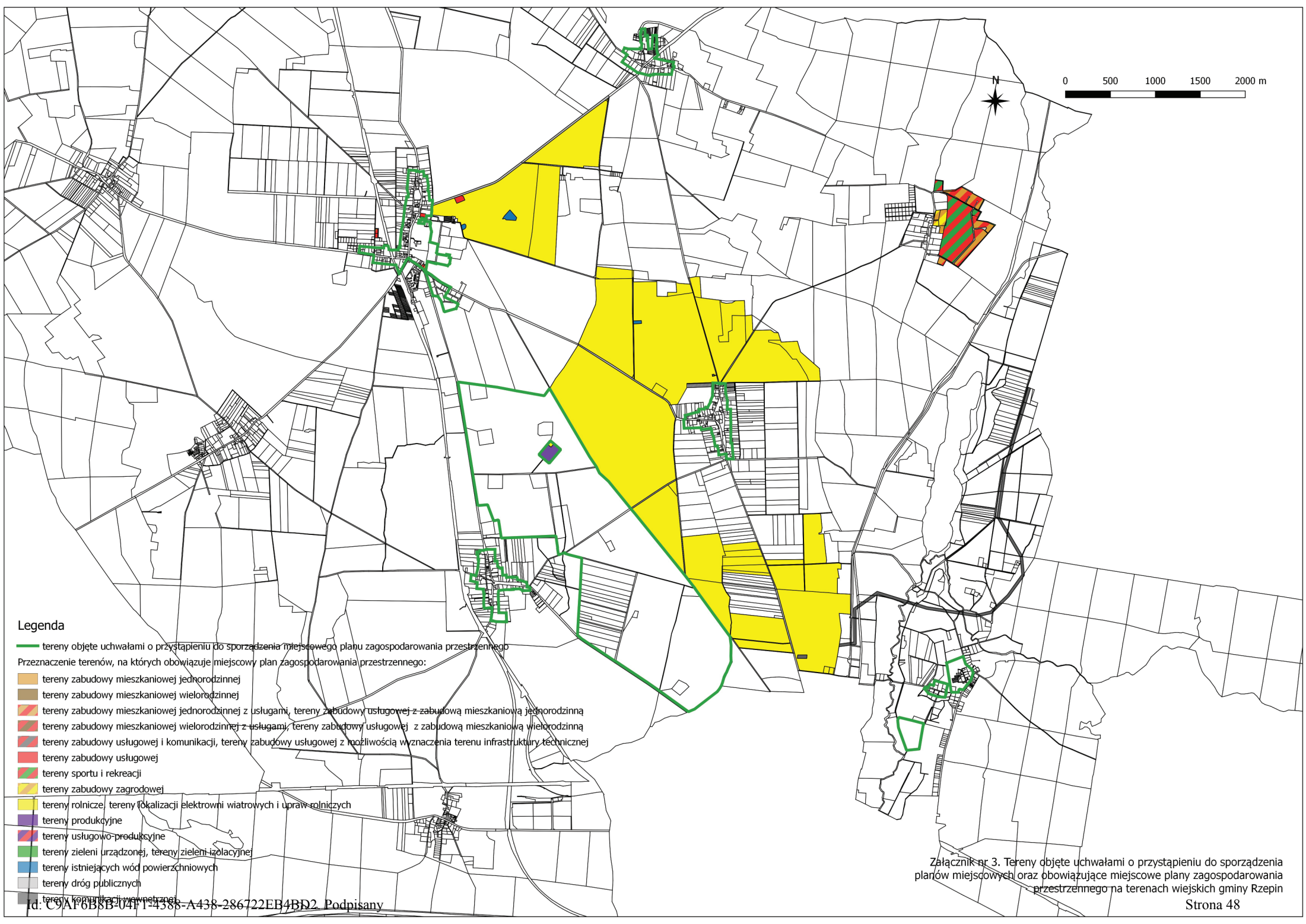
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, tereny zabudowy usługowej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną
- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, tereny zabudowy usługowej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną
- tereny zabudowy usługowej i komunikacji, tereny zabudowy usługowej z możliwością wyznaczenia terenu infrastruktury technicznej
- tereny zabudowy usługowej
- tereny sportu i rekreacji
- tereny zabudowy zagrodowej
- tereny rolnicze, tereny lokalizacji elektrowni wiatrowych i upraw rolniczych
- tereny produkcyjne
- tereny usługowo-produkcyjne
- tereny zieleni urządzonej, tereny zieleni izolacyjnej
- tereny istniejących wód powierzchniowych
- tereny dróg publicznych
- tereny komunikacji wewnętrznej

Załącznik nr 1. Tereny objęte uchwałami o przystąpieniu do sporządzenia planów miejscowych oraz obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w gminie Rzepin



Legenda

- tereny objęte uchwałami o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
- Przeznaczenie terenów, na których obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego:
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, tereny zabudowy usługowej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną
- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, tereny zabudowy usługowej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną
- tereny zabudowy usługowej i komunikacji, tereny zabudowy usługowej z możliwością wyznaczenia terenu infrastruktury technicznej
- tereny zabudowy usługowej
- tereny sportu i rekreacji
- tereny produkcyjne
- tereny usługowo-produkcyjne
- tereny zieleni urządzonej, tereny zieleni izolacyjnej
- tereny dróg publicznych
- tereny komunikacji wewnętrznej



Legenda

- tereny objęte uchwałami o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
- Przeznaczenie terenów, na których obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego:
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, tereny zabudowy usługowej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną
- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, tereny zabudowy usługowej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną
- tereny zabudowy usługowej i komunikacji, tereny zabudowy usługowej z możliwością wyznaczenia terenu infrastruktury technicznej
- tereny zabudowy usługowej
- tereny sportu i rekreacji
- tereny zabudowy zagrodowej
- tereny rolnicze, tereny lokalizacji elektrowni wiatrowych i upraw rolniczych
- tereny produkcyjne
- tereny usługowo-produkcyjne
- tereny zieleni urządzonej, tereny zieleni izolacyjnej
- tereny istniejących wód powierzchniowych
- tereny dróg publicznych
- tereny kopalin i wydobywalnych

Załącznik nr 3. Tereny objęte uchwałami o przystąpieniu do sporządzenia planów miejscowych oraz obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego na terenach wiejskich gminy Rzepin

UZASADNIENIE

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 1073), w art. 32 obliguje burmistrza do dokonania oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i planów miejscowych oraz do przekazania radzie gminy wyników przeprowadzonych analiz, przynajmniej raz w czasie kadencji rady. Na tej podstawie rada gminy podejmuje stosowną uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych.

Zgodnie z ustawowymi wymogami, wykonane zostało opracowanie pt. „Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rzepin i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego”, które obejmowało analizę studium oraz miejscowych planów, wg stanu na dzień 30 czerwca 2017 r. W opracowaniu tym analizie poddano wszystkie zagadnienia określone w art. 32 ww. ustawy, a więc:

- wskazano zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym,
- oceniono postępy w opracowywaniu planów miejscowych,
- omówiono wieloletni program sporządzania planów miejscowych w nawiązaniu do ustaleń Studium, z uwzględnieniem wydanych decyzji i wniosków o sporządzenie lub zmianę planu miejscowego.

Stosownie do art. 32 ust. 2 ww. ustawy, materiał został przedłożony Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Rzepinie, która zaopiniowała przedstawione opracowanie.

Wyniki przeprowadzonej analizy przedstawiają się następująco:

1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rzepin, z formalnego punktu widzenia, nie straciło swojej podstawowej wartości jako dokument służący do kreowania polityki przestrzennej na terenie gminy i zachowuje aktualność w odniesieniu do generalnych założeń czy uwarunkowań przyrodniczych, klimatycznych, dostępności fizjograficznej. Brak wniosków o zmianę studium świadczy o tym, iż ustalenia studium spełniają oczekiwania zarówno mieszkańców gminy jak i potencjalnych inwestorów. Jednakże, z uwagi na upływ czasu istnieje potrzeba weryfikacji i aktualizacji informacji zawartych w Studium, co może przyczynić się do rozwiązania ewentualnych problemów na etapie opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Zasadne jest zatem sporządzenie nowego, zaktualizowanego tekstu i rysunku Studium, zgodnego ze stanem faktycznym i wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jednak z uwagi jednak na wysokie koszty zmiany całego studium, dopuszcza się zmiany punktowe dokumentu, które nie będą rzutować na zasadnicze kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy.
2. Projekt nowego studium powinien uwzględniać m.in. przebieg inwestycji, które będą miały duże znaczenie dla kształtowania polityki przestrzennej gminy, tj. wyznaczenie dalszego przebiegu obwodnicy miasta Rzepin oraz wyznaczenie obwodnic również dla innych miejscowości w gminie, jak np. Kowalów;
3. W zakresie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:
 - a) regularnie sporządzane są miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta i gminy Rzepin oraz ich zmiany, co pozwala na bieżące zaspakajanie potrzeb związanych z zagospodarowaniem przestrzeni konkretnymi funkcjami;
 - b) dla miejscowych planów sporządzonych przed 2003 r. zasadnym dostosowanie ich zapisów do aktualnie obowiązujących przepisów, przy czym kolejność dokumentów wymagających zmiany należy ustalać w miarę zgłaszanych problemów;

- c) miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego sporządzone po 2003 r. zasadniczo wyczerpują obligatoryjny zakres przedmiotowego planu miejscowego określony w art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- d) brak wniosków o opracowanie lub zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego sugeruje, że wyznaczone parametry w planach miejscowych są ustalone na realnym poziomie;
- e) w ramach wieloletniego programu sporządzania planów miejscowych należy:
 - dążyć do zakończenia trwających procedur sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
 - rozważyć wyznaczenie nowych terenów przeznaczonych pod działalność gospodarczą, w tym szeroko pojętą usługową, co mogłoby się przyczynić do dalszego wzrostu rozwoju gospodarczego gminy;
 - jako zadanie priorytetowe należy potraktować sporządzanie opracowań planistycznych, przy czym zakres przestrzenny takich opracowań oraz dokładne sprecyzowanie funkcji, Władze Gminy powinny określać na bieżąco, w miarę pojawiającego się zainteresowania.

W tym stanie rzeczy, uznaje się za zasadne przyjęcie wyników analiz i oceny dotyczącej aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rzepin oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.