

z dnia 27 września 2018 r.

w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Krośniewice oraz planów miejscowych

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r. poz. 994, poz. 1000, poz. 1349, poz. 1432) oraz art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r., poz. 1073; z 2018 r., poz. 1544, poz. 1496, poz. 1566) po zaopiniowaniu przez gminną komisję urbanistyczno - architektoniczną uchwała się, co następuje:

§ 1. Po zapoznaniu się z wynikami Oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Krośniewice oraz planów miejscowych, a także z oceną postępów w opracowywaniu planów miejscowych uznaje się za aktualne w zakresie wstępnie określonym przeprowadzoną oceną, stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszej uchwały:

- 1) studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Krośniewice, zatwierdzonego uchwałą Nr XXII/146/12 Rady Miejskiej w Krośniewicach z dnia 26 czerwca 2012 roku ;
- 2) zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krośniewice zatwierdzonego uchwałą NR XXXII/218/17 Rady Miejskiej w Krośniewicach z dnia 16 maja 2017 roku polegającą na:
 - a) zmianie wskaźników zabudowy dla wybranych terenów strategicznych: produkcja, magazyny, składy, obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², usługi, obsługa komunikacji samochodowej oznaczonych symbolem P1, P2,
 - b) dopuszczeniu funkcji mieszkalnej, jako towarzyszącej funkcji usługowej na terenie U1,
 - c) dopuszczeniu usług komercyjnych na terenie usług sportu przy ulicy Toruńskiej,
 - d) dostosowaniu ustaleń studium do obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Krośniewice w zakresie terenu MN położonego przy ul. Brzozowej,
 - e) zmianie kategorii dróg;
- 3) zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krośniewice zatwierdzonego uchwałą NR XXXV/235/17 Rady Miejskiej w Krośniewicach z dnia 25 lipca 2017 roku polegającą na:
 - a) zmianie przeznaczenia terenu z dotychczasowego rolnego na tereny produkcyjno-składowe pod planowany terminal kontenerowy (związany z planowaną rozbudową bocznicą przy stacji kolejowej Krzewie),
 - b) zmianie wskaźników zabudowy dla wybranych terenów strategicznych: produkcja, magazyny, składy, obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², usługi, obsługa komunikacji samochodowej oznaczonych symbolem P3,
 - c) dopuszczeniu lokalizacji obiektów wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW za wyjątkiem elektrowni wiatrowych na terenie P2.

§ 2. Po zapoznaniu się z wynikami Oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Krośniewice oraz planów miejscowych, a także z oceną postępów w opracowywaniu planów miejscowych uznaje się miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, sporządzone dla obszaru gminy, a uchwalane po dniu 1 stycznia 1995 roku, a przed dniem 31 grudnia 2003 roku, wymienione w wykazie, zawarte w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały za częściowo aktualne w zakresie wstępnie określonym przeprowadzoną oceną, stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. Pozostałe miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, zawarte w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały uznaje się za aktualne, w zakresie wstępnie określonym przeprowadzoną oceną, stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Krośniewic.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Sławomir Kepisty

OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY KROŚNIEWICE I MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

I. PRZEDMIOT I CEL OPRACOWANIA

Niniejsze opracowanie stanowi ocenę aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego (SUiKZP) gminy Krośniewice oraz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (MPZP) obowiązujących na terenie miasta i gminy Krośniewice w oparciu o wymogi wynikające z przepisu art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 ze zm.) w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1-3 i art. 67, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.

Celem opracowania jest przygotowanie materiałów dla Rady Miejskiej w Krośniewicach do podjęcia uchwały w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy oraz planów miejscowych. Przy podejmowaniu uchwały, rada gminy bierze pod uwagę w szczególności zgodność studium albo planu miejscowego z wymogami wynikającymi z przepisów art. 10 ust. 1 i 2, art. 15 oraz art. 16 ust. 1.

W związku z powyższym Burmistrz powinien dokonać analizy zachodzących zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, co najmniej raz w czasie kadencji rady, a następnie zgodnie z art. 32 ust. 2 ww. ustawy, po uzyskaniu opinii gminnej komisji urbanistyczno - architektonicznej, przekazać wyniki niniejszej analizy Radzie Miejskiej w celu podjęcia przez Radę uchwały w sprawie aktualności studium i planów miejscowych.

Konieczność sporządzenia analizy wynika nie tylko z przepisów prawa, ale przede wszystkim z potrzeby uzyskania aktualnej wiedzy na temat stanu przestrzeni miasta i gminy Krośniewice. Dokonanie analizy daje możliwość spojrzenia na zmiany, jakie zaszły w przestrzeni w ostatnim czasie (podczas kadencji rady) oraz na aktualność zapisów obowiązujących aktów planistycznych – studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, jak i planów miejscowych.

Opracowanie ma na celu zidentyfikowanie i ocenę potrzeb zmian w planach miejscowych, a następnie zoptymalizowanie działań w zakresie planowania przestrzennego w gminie poprzez sporządzenie Wieloletniego programu sporządzania miejscowych planów. Wyniki analizy przyczyniły się do uzyskania aktualnej wiedzy na temat stanu przestrzeni i umożliwiły w miarę pełne spojrzenie na zmiany, jakie zaszły na obszarze gminy w czasie ostatnich 5 lat oraz na aktualność zapisów obowiązujących aktów planistycznych – studium uwarunkowań, jak i planów miejscowych.

II. TŁO ZAGADNIEŃ PRAWNYCH

Należy na wstępie podkreślić, że od daty sporządzenia studium..., w ciągu sześciu lat, zmieniły się w znaczący sposób standardy stanowienia uregulowań prawa miejscowego zarówno na szczeblu gminnym (SUiKZP) jak i bezpośrednio w odniesieniu do aktów prawa miejscowego, czyli planów (MPZP). Niemniej należy też zauważyć, że część planów powstawało w odmiennych uwarunkowaniach prawnych oraz w odmiennie rozumianym systemie zależności dotyczących zagospodarowania przestrzennego, także jeśli chodzi o poszczególne komponenty środowiska naturalnego i cywilizacyjnego.

Prawne zasady kształtowania ustaleń planistycznych, czyli SUiKZP oraz MPZP (w szczególności i obligatoryjnie dotyczy to właśnie MPZP) ujęto w rozporządzeniu Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie "Zasad techniki prawodawczej" (Dz. U. z 2002 r., Nr 100, poz. 908), przy czym zasady te wskazują standardy konstytuowania uchwał MPZP.

Nie wystąpiły fundamentalne zmiany istotnych prawnych odniesień takich, jak ustawy i rozporządzenia zależne, niemniej dynamika zmian stanu prawnego powoduje, że wielotorowo następują różnej wagi modyfikacje ustaleń prawnych dla poszczególnych zakresów problemowych.

Wykaz aktów prawnych:

1. Ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.).
2. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004 r., Nr 118, poz. 1233).
3. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r., Nr 164, poz. 1587).
4. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2017 r. poz. 1332 z późn. zm.).
5. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 r., poz. 1402 z późn. zm.).
6. Ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2017 r. poz. 1405 z późn. zm.).
7. Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2017 r. poz. 519 z późn. zm.).
8. Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2018 r. poz. 142).
9. Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2017 r. poz. 2187 z późn. zm.).
10. Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2017 r. poz. 2222 z późn. zm.).
11. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 121 z późn. zm.).
12. Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161).
13. Ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2018 r. poz. 21).
14. Ustawa z dnia 4 lutego 1994 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2017 r. poz. 2126).
15. Ustawa z dnia 27 marca 2001 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2017 r. poz. 1566 z późn. zm.).
16. Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2017 r. poz. 328 z późn. zm.).
17. Ustawa z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 2062).
18. Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych (Dz. U. z 2012 r., poz. 463).
19. Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2017 r., poz. 1023 z późn. zm.).
20. 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 z późn. zm.).

Położenie Miasta i Gminy Krośniewice.

Gmina Krośniewice położona jest na terenie woj. łódzkiego w powiecie kutnowskim. Graniczy od zachodu z gminą Chodów przynależną do województwa wielkopolskiego, od północy z gminami Dąbrowice i Nowe Ostrowy, od wschodu z gminą Kutno, a od południa z gminą Daszyna przynależną do powiatu łęczyckiego. Gmina i miasto zajmują łącznie 9469 ha powierzchni.

Gmina Krośniewice na tle województwa łódzkiego.



Gmina Krośniewice na tle powiatu kutnowskiego.



Gmina Krośniewice zajmuje powierzchnię 94,69 km², z czego powierzchnia miasta wynosi 4,175 km², a obszaru wiejskiego 90,515 km². Teren gminy podzielony jest na 22 sołectwa, w granicach których znajduje się 45 wsi, natomiast miasto Krośniewice na 6 osiedli.

Wykaz sołectw w gminie Krośniewice.

Lp.	Sołectwo
1.	Bielice
2.	Franki
3.	Jankowice
4.	Kajew
5.	Kopy
6.	Luboradz
7.	Morawce
8.	Nowe
9.	Ostałów
10.	Pawlikowice
11.	Pomarzany
12.	Suchodoły
13.	Szubina
14.	Szubsk Duży
15.	Szubsk - Towarzystwo
16.	Teresin
17.	Witów
18.	Wola Nowska
19.	Wychny
20.	Wymysłów
21.	Zalesie
22.	Zieleniew

Ludność Miasta i Gminy Krośniewice.

Miasto Krośniewice z liczbą mieszkańców wynoszącą 4 426, z czego 53,2% stanowią kobiety, a 46,8% mężczyźni. W latach 2002-2017 liczba mieszkańców zmalała o 8,5%. Średni wiek mieszkańców wynosi 42,6 lat i jest porównywalny do średniego wieku mieszkańców województwa łódzkiego oraz porównywalny do średniego wieku mieszkańców całej Polski.

Mieszkańcy powiatu zawarli w 2017 roku 19 małżeństw, co odpowiada 4,3 małżeństwom na 1000 mieszkańców. Jest to mniej od wartości dla województwa łódzkiego oraz znacznie mniej od wartości dla Polski. W tym samym okresie odnotowano 1,9 rozwodów przypadających na 1000 mieszkańców. Jest to nieznacznie więcej od wartości dla województwa łódzkiego oraz znacznie więcej od wartości dla kraju. 25,6% mieszkańców Krośniewic jest stanu wolnego, 55,2% żyje w małżeństwie, 5,2% mieszkańców jest po rozwodzie, a 12,1% to wdowy/wdowcy.

Krośniewice ma ujemny przyrost naturalny wynoszący -21. Odpowiada to przyrostowi naturalnemu -4,74 na 1000 mieszkańców Krośniewic. W 2017 roku urodziło się 30 dzieci, w tym 56,7% dziewczynek i 43,3% chłopców. Średnia waga noworodków to 3 403 gramów. Współczynnik dynamiki demograficznej, czyli stosunek liczby urodzeń żywych do liczby zgonów wynosi 0,65 i jest znacznie mniejszy od średniej dla województwa oraz znacznie mniejszy od współczynnika dynamiki demograficznej dla całego kraju.

W 2016 roku 44,4% zgonów w Krośniewicach spowodowanych było chorobami układu krążenia, przyczyną 23,8% zgonów w Krośniewicach były nowotwory, a 5,3% zgonów spowodowanych było chorobami układu oddechowego. Na 1000 ludności Krośniewic przypada 13.68 zgonów. Jest to znacznie więcej od wartości średniej dla województwa łódzkiego oraz znacznie więcej od wartości średniej dla kraju.

W 2016 roku zarejestrowano 36 zameldowań w ruchu wewnętrznym oraz 43 wymeldowań, w wyniku czego saldo migracji wewnętrznych wynosi dla Krośniewic -7. W tym samym roku 2 osób zameldowało się z zagranicy oraz zarejestrowano 1 wymeldowań za granicę - daje to saldo migracji zagranicznych wynoszące 1.

61,2% mieszkańców Krośniewic jest w wieku produkcyjnym, 15,8% w wieku przedprodukcyjnym, a 23,0% mieszkańców jest w wieku poprodukcyjnym.

Gmina Krośniewice ma 8 520 mieszkańców, z czego 52,0% stanowią kobiety, a 48,0% mężczyźni. W latach 2002-2017 liczba mieszkańców zmalała o 8,7%. Średni wiek mieszkańców wynosi 42,4 lat i jest porównywalny do średniego wieku mieszkańców województwa łódzkiego oraz porównywalny do średniego wieku mieszkańców całej Polski.

Mieszkańcy gminy Krośniewice zawarli w 2017 roku 41 małżeństw, co odpowiada 4,8 małżeństwom na 1000 mieszkańców. Jest to wartość porównywalna do wartości dla województwa łódzkiego oraz nieznacznie mniej od wartości dla Polski. W tym samym okresie odnotowano 1,9 rozwodów przypadających na 1000 mieszkańców. 25,8% mieszkańców gminy Krośniewice jest stanu wolnego, 55,3% żyje w małżeństwie, 5,2% mieszkańców jest po rozwodzie, a 11,9% to wdowy/wdowcy.

Gmina Krośniewice ma ujemny przyrost naturalny wynoszący -56. Odpowiada to przyrostowi naturalnemu -6,54 na 1000 mieszkańców gminy Krośniewice. W 2017 roku urodziło się 63 dzieci, w tym 57,1% dziewczynek i 42,9% chłopców. Średnia waga noworodków to 3 403 gramów. Współczynnik dynamiki demograficznej, czyli stosunek liczby urodzeń żywych do liczby zgonów wynosi 0,65 i jest znacznie mniejszy od średniej dla województwa oraz znacznie mniejszy od współczynnika dynamiki demograficznej dla całego kraju.

W 2016 roku 44,4% zgonów w gminie Krośniewice spowodowanych było chorobami układu krążenia, przyczyną 23,8% zgonów w gminie Krośniewice były nowotwory, a 5,3% zgonów spowodowanych było chorobami układu oddechowego. Na 1000 ludności gminy Krośniewice przypada 12.62 zgonów. Jest to nieznacznie więcej od wartości średniej dla województwa łódzkiego oraz znacznie więcej od wartości średniej dla kraju.

W 2016 roku zarejestrowano 58 zameldowań w ruchu wewnętrznym oraz 112 wymeldowań, w wyniku czego saldo migracji wewnętrznych wynosi dla gminy Krośniewice -54. W tym samym roku 5 osób zameldowało się z zagranicy oraz zarejestrowano 1 wymeldowań za granicę - daje to saldo migracji zagranicznych wynoszące 4.

61,3% mieszkańców gminy Krośniewice jest w wieku produkcyjnym, 16,3% w wieku przedprodukcyjnym, a 22,4% mieszkańców jest w wieku poprodukcyjnym.

Prognozowana liczba ludności w gminie Krośniewice w latach 2015-2045 na podstawie prognozowanej dynamiki zmian dla powiatu kutnowskiego na podstawie uchwały Nr XXXV/235/17 Rady Miejskiej w Krośniewicach z dnia 25.07.2017 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krośniewice

	gmina Krośniewice	Krośniewice – miasto			Krośniewice – obszar wiejski		
		Liczba ludności	Przyrosty/ubytki (os)	Dynamika zmian (%)	Liczba ludności	Przyrosty/ubytki (os)	Dynamika zmian (%)
2015	8 695	4 486	-	-	4 209	-	-
2020	8 360	4 269	-217	-4,83	4 091	-118	-2,81
2025	8 036	4 054	-216	-5,05	3 983	-108	-2,64
2030	7 686	3 824	-230	-5,67	3 862	-121	-3,04
2035	7 303	3 583	-241	-6,31	3 720	-142	-3,67
2040	6 895	3 334	-248	-6,93	3 561	-158	-4,26
2045	6 482	3 087	-247	-7,41	3 395	-167	-4,68

Źródło: Opracowanie własne na podstawie GUS, Bank Danych Lokalnych

Pozwolenia na budowę

Z materiałów przekazanych przez organ wydający decyzje o pozwoleniu na budowę wynika, że od 2016 r. do końca sierpnia 2018 r. na terenie miasta i gminy Krośniewice wydanych zostało łącznie 87 decyzji.

Inwestycja	2016	2017	2018
Bud. Gosp.	2		4
Elekt. Wiatr.	1	0	0
Silos Zboż.	3	0	4
Bud. Gosp.	4	0	0

Zakł. Pogrz.	1	0	0
Linia energ.	1	2	1
Bud. Garaży	5	1	2
Bud. Mieszk.	7	3	10
Roz.Bud.M.	4	1	6
Kotłownia	2	0	0
Gazociąg	2	1	1
Bud. Handl.U	3	3	4
Inst. Gazowa	3	1	3
Hala Namiot.	1	0	0
Sieci kom.			1
SUMA	39	12	36

Na podstawie zestawienia przedstawionego w tabeli powyżej stwierdza się, że w ujęciu „rok do roku” ilość wydawanych decyzji związanych w budowę obiektów budowlanych mających istotny wpływ na przestrzeń miasta i gminy stoi na tym samym poziomie, jedynie spadek miał miejsce w 2017 roku.

Wzrost odnotowano w 2016 roku. Co więcej, na podstawie powyższych danych można również przyjąć, że spory wzrost wydanych decyzji będzie miał miejsce w 2018 roku, ponieważ ich ilość wydana do końca sierpnia br. to 36. Przy utrzymującej się tendencji należy spodziewać się około 45 decyzji o pozwoleniu na budowę wydanych do końca roku 2018. Można zauważyć, że w okresie ostatnich 3 lat największy ruch inwestycyjny związany jest przede wszystkim z zabudową mieszkaniową.

III. OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM

1. Podstawowe założenia oceny, wynikające z roli studium.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zostało uchwalone w oparciu o ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2017, poz. 1073 ze zm.). Zgodnie z powołaną ustawą studium uchwała Rada Miejska i nie jest ono aktem prawa miejscowego. Rada Miejska jest jednak organem gminy, a obowiązki swoje wykonuje poprzez podejmowanie stosownych uchwał. Wskazać, bowiem należy, iż postanowienia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy są wiążące przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Stąd zawarte w nim ustalenia mogą, co do zasady ingerować w prawa i obowiązki obywatelskie, w tym uprawnienia wynikające z prawa własności nieruchomości, z którym łączy się możliwość nieskrępowanego korzystania z niej oraz prawo żądania ochrony przed takim wykorzystaniem nieruchomości sąsiednich, które narusza możliwość korzystania z własnej nieruchomości.

Studium stanowi dokument kierunkowy zawierający zbiór ogólnych wytycznych dla wszystkich działań związanych z zagospodarowywaniem przestrzeni, dla opracowania:

- 1) planów miejscowych;
- 2) programów inwestycyjnych i operacyjnych;
- 3) innych przedsięwzięć związanych z zarządzaniem przestrzenią, stanowiących instrumenty realizacji przyjętej polityki przestrzennej.

Sporządzanie tych dokumentów oraz podejmowanie działań jest faktyczną realizacją przyjętych w Studium zobowiązań i aktywnym realizowaniem polityki przestrzennej.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem o charakterze strategicznym, w którym samorząd przyjmuje określoną wizję i cele rozwoju przestrzennego miasta i gminy. Drogą do ich osiągnięcia jest – ustalone w treści dokumentu – przestrzeganie przyjętych zasad oraz ukierunkowanie koniecznych, pożądanych i dopuszczalnych zmian przestrzeni.

Gwarancją osiągnięcia przyjętych celów i zmierzania do ustalonej wizji jest natomiast faktyczna realizacja przyjętych w studium ustaleń. Z uwagi na to, że wizje i cele rozwoju odnoszą się do dalszej perspektywy, ich osiągnięcie wymaga konsekwentnych i wielokierunkowych działań, podejmowanych w ramach skoordynowanej polityki przestrzennej, dającej efekty dopiero w dłuższej perspektywie czasowej. Ocena aktualności studium jest możliwa pod warunkiem ciągłego monitoringu zachodzących w mieście i gminie zmian będących skutkiem realizacji studium bądź też wynikających z innych procesów niezależnych od studium. Dopiero w dłuższej perspektywie możliwa jest obiektywna ocena skutków realizacji założonej polityki, a w konsekwencji - ocena trafności i stopnia realizacji studium, jego aktualności oraz aktualności planów miejscowych. Przedwczesne i fragmentaryczne zmiany studium mogą stanowić przeszkodę w realizacji przyjętej wizji i celów rozwoju a także zniekształcać obraz zmian przestrzennych

zachodzących w mieście i utrudniać obiektywną ocenę aktualności tego dokumentu oraz innych dokumentów będących realizacją polityki miasta i gminy.

Oddzielnej ocenie powinny zostać poddane te ustalenia studium, które stanowią o kierunkach rozwoju i te, które stanowią o sposobach realizacji przyjętych ustaleń.

Zmiana studium powinna być dokonana jedynie w sytuacji, gdy:

- 1) zmieniają się uwarunkowania;
- 2) pojawiają się nowe koncepcje rozwoju przestrzennego.

2. Podstawa oceny.

Ocena została opracowana na podstawie:

- 1) analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz wynikającej z niej oceny szans i zagrożeń rozwoju przestrzennego miasta i gminy;
- 2) oceny postępów w opracowaniu planów miejscowych;
- 3) wieloletniego programu prac planistycznych, jako konsekwentnej realizacji przyjętej w Studium polityki przestrzennej;
- 4) badania zgodności Studium z art. 10, ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 z późn. zm.) oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 roku w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

3. Ocena aktualności zapisów studium.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Krośniewice zostało przyjęte Uchwałą Nr XXII/146/12 Rady Miejskiej w Krośniewicach z dnia 26 czerwca 2012 r.

Zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krośniewice przyjęto uchwałą NR XXXII/218/17 Rady Miejskiej w Krośniewicach z dnia 16 maja 2017 roku polegającą:

- a) zmianie wskaźników zabudowy dla wybranych terenów strategicznych: produkcja, magazyny, składy, obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², usługi, obsługa komunikacji samochodowej oznaczonych symbolem P1, P2,
- b) dopuszczeniu funkcji mieszkalnej, jako towarzyszącej funkcji usługowej na terenie U1,
- c) dopuszczeniu usług komercyjnych na terenie usług sportu przy ulicy Toruńskiej,
- d) dostosowaniu ustaleń studium do obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Krośniewice w zakresie terenu MN położonego przy ul. Brzozowej,
- e) zmianie kategorii dróg.

Uchwałą Nr XXXV/235/17 Rady Miejskiej w Krośniewicach z dnia 25 lipca 2017 r. przyjęta została zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krośniewice polegająca na:

- 1) zmianie przeznaczenia terenu z dotychczasowego rolnego na tereny produkcyjno-składowe pod planowany terminal kontenerowy (związany z planowaną rozbudową bocznicą przy stacji kolejowej Krzewie);
- 2) zmianie wskaźników zabudowy dla wybranych terenów strategicznych: produkcja, magazyny, składy, obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², usługi, obsługa komunikacji samochodowej oznaczonych symbolem P3;
- 3) dopuszczeniu lokalizacji obiektów wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW za wyjątkiem elektrowni wiatrowych na terenie P2.

Podstawowym narzędziem aktywnej realizacji tego dokumentu są plany miejscowe. Ze względu na czas opracowania planów miejscowych należy założyć, że dopiero w okresie sporządzania niniejszej oceny mogą się pojawiać pierwsze zauważalne zmiany przestrzenne będące skutkiem uchwalonych planów miejscowych, jako efektu realizacji Studium.

Dlatego też ocena aktualności tego dokumentu winna być prowadzona ze szczególną ostrożnością wynikającą z możliwości niewłaściwej interpretacji zachodzących i oczekiwanych zmian przestrzennych. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Krośniewice obowiązuje dopiero od 2 lat, a zatem trudno dziś w pełni ocenić jego skuteczność. Ocena aktualności tego dokumentu winna być prowadzona ze świadomością, iż krótki okres obowiązywania Studium może być przyczyną błędnej interpretacji zmian przestrzennych.

Ocenę aktualności zapisów studium przeprowadzono w oparciu o analizy cząstkowe dotyczące zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz ocenę postępów w opracowywaniu planów miejscowych. Poszczególne analizy i oceny służące do dokonania oceny aktualności zapisów studium wykonano w oparciu o:

- 1) rejestr wniosków do sporządzania lub zmiany planów miejscowych;

2) rejestry decyzji pozwoleń na budowę.

Zidentyfikowane zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym zostały ocenione pod kątem ich korzystnego bądź niekorzystnego wpływu na rozwój miasta i gminy, a następnie zbadano ich zależność od polityki nakreślonej w Studium oraz sposobu realizacji tej polityki.

W ocenie aktualności zapisów Studium uwzględniono również wymogi stawiane w art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy.

"Przepisy art. 10 ust. 1, 2 i 2a wyznaczają wymagany ustawą zakres ustaleń (uwarunkowań, kierunków i obszarów) objętych studium, przy czym z uwagi na użycie w ust. 1 i 2 określenia „w szczególności” przepisy te wskazują na minimalny zbiór wymagań, jakie powinny zostać w studium uwzględnione przy założeniu, iż w konkretnym przypadku dane wymaganie w ogóle może zostać w studium ujęte. Innymi słowy, w konkretnym przypadku studium może zawierać ustalenia zarówno wymagane, jak i nieobjęte ustawowym zakresem aktu, a więc wykraczające poza zakres przewidziany w powyższych przepisach, może także nie zawierać pewnych ustaleń wymaganych w studium, z uwagi np. na fakt, że na danym terenie nie występuje „teren górniczy” (ust. 1 pkt 12), który należy w studium uwzględnić, jeśli przewidują to odrębne przepisy. Przepisy art. 10 niewątpliwie nie wyczerpują zakresu ustaleń wymaganych do ujęcia w studium co do pełnego określenia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Należy zauważyć, że w studiach określa się również przeznaczenie terenów i lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego, które razem z uwarunkowaniami i kierunkami wyznaczają politykę gminy w zakresie zagospodarowania przestrzennego.

Przepisy art. 10 ust. 1 i 2 w sposób wyraźny wyznaczają zakres przedmiotowy (materialny) studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Regulacje ust. 1 zawierają listę uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego dotyczących stanu faktycznego zastanego na danym terenie.

Artykuł 10 ust. 2 wymienia zaś „kierunki” zagospodarowania przestrzennego, którymi są ustalone przez gminę wytyczne wiążące przy sporządzaniu planów miejscowych (por. Planowanie i zagospodarowanie..., red. Z. Niewiadomski, s. 98). W doktrynie wyróżnia się podział oparty na analizie art. 10 ust. 2 „kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy” na ustalenia koncepcyjne dla planowania miejscowego, w postaci kierunków polityki przestrzennego zagospodarowania gminy oraz postulatów i rekomendacji do innych władz planistycznych (w szczególności wynikające z ust. 2 pkt 1, 2, 5, 10, 15) i ustalenia wiążące bezpośrednio przy sporządzaniu planów miejscowych, tj. dotyczące w szczególności obszarów, o których mowa w tym ustępie w pkt 3, 4, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15. W ramach tego rozróżnienia wskazuje się też na kierunki i zasady zagospodarowania odnoszące się do całokształtu planowania miejscowego (por. Planowanie i zagospodarowanie..., red. Z. Niewiadomski, s. 98).

W orzecznictwie sądownoadministracyjnym zwraca się uwagę, iż regulacja art. 10 ust. 1 formułuje wymogi dotyczące elementów analityczno-badawczych (informacyjnych) studium, do części regulacyjnej studium odnosi się zaś art. 10 ust. 2. Jednakże zarówno wymogi dotyczące elementów analityczno-badawczych, jak i regulacyjnych należy interpretować nie tylko językowo, lecz także celowościowo, mając na uwadze cel, któremu służy studium. Celem tym jest zaś określenie polityki przestrzennej gminy (por. wyrok NSA z 25.08.2009 r., II OSK 856/09, LEX nr 552886).

Ustawą krajobrazową została wprowadzona zmiana w art. 10 ust. 1 pkt 3 polegająca na tym, że do dotychczasowego tekstu tej normy wymagającej uwzględnienia w studium uwarunkowań wynikających ze stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, dodano nowe unormowanie wymagające w ramach uwzględnienia uwarunkowań wynikających z wymogów ochrony środowiska przyrody i krajobrazu także wymogów w zakresie krajobrazu kulturowego. Definicja krajobrazu kulturowego została wprowadzona do słowniczka zamieszczonego w art. 3 pkt 14 ustawy z 23.07.2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2017 r. poz. 2187 ze zm.). Stosownie do tego przepisu krajobraz kulturowy to postrzegana przez ludzi przestrzeń, zawierająca elementy przyrodnicze i wytwory cywilizacji, historycznie ukształtowana w wyniku działania czynników naturalnych i działalności człowieka. Można przyjąć, że krajobraz kulturowy jest szczególnym przypadkiem krajobrazu wyróżnionym ze względu na współwystępowanie elementów przyrodniczych i wytworów cywilizacji. W porównaniu z obecnym stanem prawnym została dodana cecha postrzegania krajobrazu przez ludzi jako cecha definicyjna.

W ślad za uzasadnieniem do projektu ustawy krajobrazowej należy zauważyć, że w uznaniu znaczenia ochrony krajobrazu państwa członkowskie Rady Europy w dniu 20.10.2000 r. we Florencji sporządziły Europejską Konwencję Krajobrazową. Jak zostało wskazane w preambule, wśród wartości leżących u podstaw konwencji znajduje się zgodne uznanie, że:

- 1) krajobraz pełni ważną rolę w publicznych zainteresowaniach dziedzinami kultury, ekologii i sprawami społecznymi oraz stanowi on zasób sprzyjający działalności gospodarczej i że jego ochrona, a także gospodarka i planowanie mogą przyczyniać się do tworzenia zatrudnienia;*
- 2) krajobraz przyczynia się do tworzenia kultur lokalnych oraz jest on podstawowym komponentem europejskiego dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego, przyczyniając się do dobrobytu ludzi i konsolidacji europejskiej tożsamości;*
- 3) krajobraz jest ważną częścią, jakości życia ludzi zamieszkujących wszędzie: na obszarach miejskich i na wsi, na obszarach zdegradowanych, jak również na obszarach o wysokiej, jakości, na obszarach uznawanych jako charakteryzujące się wyjątkowym pięknem, jak też na obszarach pospolitych.*

Ustawą krajobrazową w art. 10 ust. 1 komentowanej ustawy został dodany nowy pkt 4a, wymagający obligatoryjnego uwzględnienia w studium rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych.

W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym pojawiła się nowa kategoria prawna, to jest audyt krajobrazowy, którego przeprowadzenie należy do zadań samorządu województwa. Audyt krajobrazowy, jako środek prawny służący należytemu zapewnieniu ochrony krajobrazu został wprowadzony w postaci jego wyników do aktów planistycznych, a przede wszystkim do studium. Do obligatoryjnej treści studium należy, więc uwzględnienie rekomendacji i wniosków wynikających z audytu krajobrazowego. Jeżeli w audycie tym zostały określone granice krajobrazów priorytetowych (nowe pojęcie zdefiniowane w słowniczku), ta kwestia musi być również uwzględniona w studium.

Ustawą krajobrazową zostały wprowadzone zmiany w ust. 2, polegające na tym, że w zależności od potrzeb w szczególności w studium określa się: uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 lit. d: kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego; kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy; obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk. Przede wszystkim musi być sporządzony odpowiedni do wymogów ustawy bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, a także przeprowadzona analiza pod kątem kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania terenów, zarówno tych, które są, jak i takich, które nie są przeznaczone pod zabudowę. Konieczna jest analiza i ocena w zakresie zmian w strukturze przestrzennej gminy w określonym ustawą zakresie z uwzględnieniem krajobrazu kulturowego.

Ustawą krajobrazową w art. 10 ust. 2w pkt 14 dodatkowo wskazano, że w studium należy określić nie tylko wymagające przekształceń obszary rehabilitacji, rekultywacji, lecz także obszary remediacji, ustawą o rewitalizacji dodano zaś także nowy pkt 14a, nakładający obowiązek określenia w studium obszarów zdegradowanych.

W art. 10 ust. 2a u.p.z.p. wprowadzono obowiązek wyznaczenia w studium 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, jeśli na obszarze gminy przewiduje się lokalizację takich obiektów. Treść tego przepisu sugeruje, że nie jest możliwe lokalizowanie wskazanych w tym przepisie urządzeń bez uprzedniego określenia obszarów przeznaczonych na ten cel w studium. Należy jednak podkreślić, że regulacja art. 10 ust. 2a obowiązuje od 25.09.2010 r., a zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z 6.08.2010 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. poz. 1043), wprowadzającym tę zmianę, obowiązujące w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin, miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz plany zagospodarowania przestrzennego województw zachowują moc. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gdańsku w wyroku z 6.02.2013 r., II SA/Gd 301/12, LEX nr 1312465, wskazał, iż ustalenie rozmieszczenia farm wiatrowych w studium uchwalonym przed wprowadzeniem do porządku prawnego przepisu art. 10 ust. 2a nie było konieczne. Ponadto na tle tej konkretnej sprawy Sąd uznał, że z uwagi na to, iż w studium wskazano na celowość lokalizacji na terenie gminy elektrowni wiatrowych (przy czym nie określono w nim poszczególnych obszarów przeznaczonych pod elektrownie), brak było podstaw do stwierdzenia, że lokalizacja elektrowni przyjęta w planie naruszała ustalenia studium, z uwagi na wyznaczenie w studium temu terenowi funkcji rolniczej. Stanowisko sądu co do zgodności planu ze studium w tym zakresie (braku sprzeczności między postanowieniami planu miejscowego a studium) opierało się na argumentacji, iż celem studium jest określanie polityki przestrzennej gminy i lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego, co oznacza stworzenie dokumentu o charakterze bardziej ogólnym w stosunku do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Plan zaś nie musi być wierną kopią studium, może rozwijać i uszczegóławiać rozwiązania przyjęte w studium i nie powoduje to niezgodności ze studium. Zgodność planu ze studium nie może polegać na zgodności dosłownej.

Niezależnie od powyższego komentowany przepis dotyczący farm wiatrowych ze względu na jego treść wymagającą w istocie zamieszczenia w studium materii wkraczającej w zastrzeżoną dla planu miejscowego powoduje poważne wątpliwości w kwestii możliwości jego stosowania.

Przepis art. 10 ust. 3 określa moment, w którym możliwa staje się realizacja obowiązku polegającego na przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów wskazanych w studium, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy. Wypada podkreślić, że w polskim systemie planowania przestrzennego zasadą jest fakultatywność uchwalania planu miejscowego. Sporządzenie planu jest obligatoryjne tylko wówczas, gdy wyraźnie przewiduje to przepis prawa, przepis art. 10 ust. 2 pkt 8 wskazuje zaś jedynie obszary, które powinny być objęte ustaleniami studium. W żadnym razie przepis ten nie może być traktowany jako wprowadzający wymóg uchwalenia planu miejscowego (więcej na ten zob. komentarz do art. 15).

W art. 10 ust. 3 nowelizacją z 25.09.2015 r. została dodana nowa regulacja ust. 3a, w której stanowi się, iż w sytuacji, gdy i na terenie gminy przewiduje się lokalizację wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, w studium określa się obszary, na których mogą być one sytuowane, przy czym ustawa stanowi maksymalną powierzchnię tych obiektów oraz wymaga, aby w myśl ust. 3b lokalizacja tych obiektów następowała wyłącznie na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Tym samym w obecnym brzmieniu ustawy jednoznacznie wskazano, że ww. obiekty handlowe mogą powstawać tylko na podstawie planu miejscowego, który dla nich jest obowiązkowy.

Stosownie do zmian wprowadzonych ustawą krajobrazową, która wprowadziła nowy ust. 5 do art. 10, zostały na organ sporządzający projekt studium nałożone określone w tym ustępie obowiązki w zakresie dokonania bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Podkreśla się przy tym, że dokonując wymienionego bilansu, należy kolejno, a zatem nie w sposób wyrwykowy, lecz uporządkowany pod względem kolejności, podejmować wymienione ustawą czynności. Dokonując zatem bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, kolejno:

- 1) formułuje się na podstawie analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognoz demograficznych oraz możliwości finansowych gminy, o których mowa w ust. 1 pkt 7 lit. a–c, maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, wyrażone w ilości powierzchni użytkowej;
- 2) szacuje się chłonność położonych na terenie gminy obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z 29.08.2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. poz. 1612 z późn. zm.), rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy;
- 3) szacuje się chłonność położonych na terenie gminy obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, innych niż wymienione w pkt 2, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy;
- 4) porównuje się maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, o którym mowa w pkt 1, oraz sumę powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy, o której mowa w pkt 2 i 3, a następnie, gdy maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, o którym mowa w pkt 1:
 - a) przekracza sumy powierzchni użytkowej zabudowy w podziale na funkcje zabudowy – nie przewiduje się lokalizacji nowej zabudowy poza obszarami, o których mowa w pkt 2 i 3,
 - b) przekracza sumę powierzchni użytkowej zabudowy w podziale na funkcje zabudowy – bilans terenów pod zabudowę uzupełnia się o różnicę tych wielkości wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy w podziale na funkcje zabudowy i przewiduje się lokalizację nowej zabudowy poza obszarami, o których mowa w pkt 2 i 3, maksymalnie w ilości wynikającej z uzupełnionego bilansu;
- 5) określa się:
 - a) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej i społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,
 - b) potrzeby inwestycyjne gminy wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związane z lokalizacją nowej zabudowy na obszarach, o których mowa w pkt 2 i 3, oraz w przypadku, o którym mowa w pkt 4 lit. a, poza tymi obszarami;
- 6) w przypadku gdy potrzeby inwestycyjne, o których mowa w pkt 5 lit. b, przekraczają możliwości finansowania, o których mowa w pkt 5 lit. a, dokonuje się zmian w celu dostosowania zapotrzebowania na nową zabudowę do możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej oraz społecznej.

Istotne więc przy dokonywaniu niezbędnych czynności są m.in. takie okoliczności, jak zapotrzebowanie gminy na określone tereny, możliwości finansowe gminy, w tym w zakresie zapewnienia niezbędnej infrastruktury technicznej. Konieczne jest też opieranie się na odpowiednich dokumentach sporządzonych przez osoby o wymaganych kwalifikacjach.

W nowym ust. 6 przewiduje się możliwość, że działania, o których mowa w ust. 5, a więc w zakresie dokonania ww. bilansu, mogą wymagać powtórzenia, na zasadzie analizy wariantów lub realizacji procesu iteracyjnego oraz powtórzenia wszystkich lub części z nich także w połączeniu z innymi czynnościami przeprowadzanymi w ramach prac nad projektem studium. Na kolejnych etapach procedowania może się pojawić potrzeba zlecenia opracowania w niezbędnym zakresie wymaganych do sporządzenia bilansu dokumentów, np. na etapie wyłożenia projektu studium lub też rozpatrywania zgłoszonych uwag.

W kolejnym, dodanym do art. 10 ustawą krajobrazową ust. 7, został ustalony wymóg, aby przy określaniu zapotrzebowania na nową zabudowę bezwzględnie uwzględnić perspektywę nie dłuższą niż 30 lat oraz mieć na uwadze niepewność procesów rozwojowych wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz, jednakże nie więcej niż o 30%" (Plucińska-Filipowicz Alicja (red.), Wierzbowski Marek (red.), Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Komentarz, wyd. III Opublikowano: WKP 2018).

4. Główne kierunki rozwoju przestrzennego, zakładające intensywne i wielofunkcyjne wykorzystanie przestrzeni miejskiej, przy zachowaniu zasady „miasta zwartej” pozostają nieaktualne i stwierdzono konieczność zmian w tym zakresie, natomiast szczegółowego przeanalizowania i ewentualnej aktualizacji wymagać będą zagadnienia ujawnione w trakcie sporządzania planów oraz analiz i dotyczące między innymi systemu przyrodniczego.

W wyniku tej analizy stwierdzono, że Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Krośniewice spełnia określone prawem wymogi w oparciu o obowiązujące w tym czasie przepisy z zakresu planowania przestrzennego, a przeprowadzone prace nad zmianą Studium podjęte na mocy Uchwały Nr LIV/342/10 Rady Miejskiej w Krośniewicach z dnia 20 maja 2010 r. zmierzyły do pełnego dostosowania dokumentu Studium do wymogów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W wyniku tej analizy stwierdzono, że Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Krośniewice spełnia określone prawem wymogi w oparciu o obowiązujące w tym czasie przepisy z zakresu planowania przestrzennego, a przeprowadzone prace nad zmianą Studium podjęte na mocy Uchwały Nr LIV/342/10 Rady Miejskiej w Krośniewicach z dnia 20 maja 2010 r. zmierzyły do pełnego dostosowania dokumentu Studium do wymogów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krośniewice przyjęta uchwałą NR XXXII/218/17 Rady Miejskiej w Krośniewicach z dnia 16 maja 2017 roku oraz zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krośniewice przyjęta Uchwałą NR XXXV/235/17 Rady Miejskiej w Krośniewicach z dnia 25 lipca 2017 roku zostały wykonane zgodnie z art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

5. Realizacja polityki rozwoju przestrzennego miasta i gminy.

Przyjmując zasadniczą aktualność Studium w jego podstawowych założeniach, oceniono aktualność przyjętej realizacji polityki. Stwierdzono, że:

- instrumenty polityki określone w Studium są właściwe, a podstawowym i najskuteczniejszym narzędziem jej realizacji jest nadal plan miejscowy, co potwierdza przyjęty program prac planistycznych realizowany przez podejmowane uchwały o przystąpieniu do opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- polityka winna być realizowana m.in. poprzez rewitalizację obszarów przemysłowych i kolejowych, a także wdrażanie planu inwestycji strategicznych,
- dla sprawnej realizacji Studium oraz wzmocnienia wykorzystania wszystkich dostępnych instrumentów konieczne jest stałe monitorowanie zmian i uwarunkowań, budowanie bazy danych o mieście i gminie oraz umożliwienie przepływu danych w celu koordynacji i spójności podejmowanych działań,
- niezbędnym dla właściwej realizacji polityki przestrzennej jest wykorzystywanie bazy danych o mieście i gminie do programowania przyszłych zmian i aktualizacji uwarunkowań.

IV. WNIOSKI DO STUDIUM.

W zakresie ustaleń Studium jak i w obrębie zagadnień szczegółowych może zachodzić konieczność zmian w zakresie systemu komunikacyjnego i środowiska przyrodniczego oraz przeznaczenia terenów.

W dniu 26 czerwca 2012 r. Rada Miejska w Krośniewicach podjęła Uchwałę Nr XXII/146/12 w sprawie przyjęcia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Krośniewice na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.), które obecnie obowiązuje. Niniejszy dokument doprowadził do zgodności polityki przestrzennej gminy z obowiązującymi przepisami prawa oraz dokumentami wyższego rzędu. Zapisy zmienionego studium zabezpieczają możliwość rozwoju miasta i gminy, poprzez wskazanie terenów przeznaczonych pod najważniejsze dla miasta i gminy funkcje: rolnictwo, mieszkalnictwo, usługi, produkcja, turystykę i rekreację.

Analizując aktualne przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obowiązujące studium będzie musiało być zmienione w zakresie art. 10.

Przepis art. 10 ust. 2a u.p.z.p. stanowi, że 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. Z przytoczonego art. 10 ust. 2a u.p.z.p. wynika natomiast, że należy przewidzieć wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW - i co istotne - należy przewidzieć wyznaczenie także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, w studium ustala się ich rozmieszczenie.

W studium będzie trzeba uwzględnić uwarunkowania wynikające w szczególności z 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.

Zgodnie zaś z art. 10 ust. 5-7 u.p.z.p. dokonując bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, kolejno:

- 1) formułuje się, na podstawie analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognoz demograficznych oraz możliwości finansowych gminy, o których mowa w ust. 1 pkt 7 lit. a-c, maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, wyrażone w ilości powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy;

- 2) szacuje się chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy;
- 3) szacuje się chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, innych niż wymienione w pkt 2, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy;
- 4) porównuje się maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, o którym mowa w pkt 1, oraz sumę powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy, o której mowa w pkt 2 i 3, a następnie, gdy maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, o którym mowa w pkt 1:
 - a) nie przekracza sumy powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy - nie przewiduje się lokalizacji nowej zabudowy poza obszarami, o których mowa w pkt 2 i 3,
 - b) przekracza sumę powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy - bilans terenów pod zabudowę uzupełnia się o różnicę tych wielkości wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy, i przewiduje się lokalizację nowej zabudowy poza obszarami, o których mowa w pkt 2 i 3, maksymalnie w ilości wynikającej z uzupełnionego bilansu;
- 5) określa się:
 - a) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,
 - b) potrzeby inwestycyjne gminy wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związane z lokalizacją nowej zabudowy na obszarach, o których mowa w pkt 2 i 3, oraz w przypadku, o którym mowa w pkt 4 lit. a, poza tymi obszarami;
- 6) w przypadku gdy potrzeby inwestycyjne, o których mowa w pkt 5 lit. b, przekraczają możliwości finansowania, o których mowa w pkt 5 lit. a, dokonuje się zmian w celu dostosowania zapotrzebowania na nową zabudowę do możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej oraz społecznej (art. 10 ust. 5 u.p.z.p.).

Działania, o których mowa mogą wymagać powtórzenia, na zasadzie analizy wariantów lub realizacji procesu iteracyjnego, oraz powtórzenia wszystkich lub części z nich, także w połączeniu z innymi czynnościami przeprowadzanymi w ramach prac nad projektem studium (art. 10 ust. 6 u.p.z.p.).

Określając zapotrzebowanie na nową zabudowę, bierze się pod uwagę:

- 1) perspektywę nie dłuższą niż 30 lat;
- 2) niepewność procesów rozwojowych wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz nie więcej niż o 30% (ust. 7 u.p.z.p.).

Analiza przywołanego unormowania dowodzi, że ustawodawca w sposób bezwzględnie określił obowiązki w zakresie sporządzenia bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Podkreślić przy tym należy, że dokonując bilansu należy kolejno, w sposób uporządkowany pod względem kolejności, podejmować nakazane ustawą czynności. Zawarcie w Studium ww. danych – wobec wprowadzenia nowych terenów budowlanych będzie w świetle art. 10 ust. 5 u.p.z.p. bezwzględnym obowiązkiem Rady Miejskiej. W tym miejscu należy podkreślić, iż lokalizowanie nowej zabudowy na nowo wyznaczonych terenach budowlanych będzie możliwe dopiero po wykorzystaniu działek dotychczas przeznaczonych pod budownictwo.

Na podstawie przeprowadzonej analizy (w oparciu o obowiązujące przepisy dotyczące planowania i zagospodarowania przestrzennego, przepisy odrębne jak również udostępnioną dokumentację) studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Krośniewice należy stwierdzić, że w zakresie zagospodarowania jest aktualne, a w zakresie funkcjonalno – prawnej wymaga zmian.

Uchwałą Rady Miejskiej w Krośniewicach NR XXXII/218/17 z dnia 16 maja 2017 roku w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krośniewice oraz Uchwałą Nr XXXV/235/17 Rady Miejskiej w Krośniewicach z dnia 25.07.2017 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krośniewice został wprowadzony wymóg wynikający z art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dotyczącym demografii, w której określono między innymi że: *"w perspektywie najbliższych 30 lat potencjał ludnościowy gminy ulegnie osłabieniu. Prognozowana liczba ludności gminy w roku 2045 wynosi 6482 osoby, co oznacza spadek liczebności populacji o około 25%. Zmniejszenie lub odwrócenie negatywnego zjawiska wyludniania się obszaru powinno być priorytetem dla władz gminy. Należy dążyć do tworzenia jak najlepszych warunków życia, poprzez zapewnienie dobrych warunków życia: ekonomicznych, mieszkaniowych, infrastruktury technicznej i społecznej. Najważniejszym elementem jest rozwój ekonomiczny gminy, który w konsekwencji przyczyni się do zahamowania spadku lub nawet wzrostu liczby ludności gminy. ...*

... Struktura udziału terenów zabudowanych w granicach obszarów SFP na obszarze wiejskim gminy Krośniewice oscyluje na poziomie 72%. Co stanowi o tym iż konsumpcja terenów na obszarach wiejskich w ww. strukturach jest na

średnim poziomie. Tereny najbardziej zabudowane to SFP w obrębach takich jak (w nawiasach % terenów niezainwestowanych): Kopy (14,66%), Jankowice (15,64%) oraz struktury w dawnych zabudowaniach po PGR-owskich – PGR Głogowa (8,3%) i PGR Głaznów (15,79%).

Najmniejszym udziałem powierzchni zabudowanej względem obszarów SFP charakteryzują się obszary SFP w jednostkach osadniczych (obrębach) zlokalizowanych peryferyjnie względem większych ośrodków osadniczych. W zachodniej części gminy (w nawiasach % terenów niezainwestowanych) – Suchodoły (60%), Wychny (51%) oraz we wschodniej Witów (45%).

Ponadto z analizy wynika, że blisko 87% terenów poza obszarami SFP na obszarach wiejskich uwzględnionych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę jest nieskonsumowanych. Na większości obszarów obowiązuje miejscowy plan z 2003 roku. Ponad 13 lat od uchwalenia niewielki procent (13%) tych terenów jest zabudowanych.

Na obszarze miejskim wyznaczono jeden obszar SFP. Konsumpcja terenów zabudowy ww. obszarze kształtuje się korzystniej aniżeli na terenach wiejskich, oscylując w granicach 79,4%. Aczkolwiek z racji, iż są to tereny miejskie uzyskany wynik jest przeciętny.

Ponadto tereny przeznaczone pod zabudowę w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zlokalizowane poza obszarami SFP dużej mierze są niezagospodarowane. Zabudowane są tereny stanowiące zaledwie 6% całości.

Perspektywa czasowa przyjęta w prognozie przyszłego zapotrzebowania na nową zabudowę określona została na 30 lat. Według prognoz demograficznych w 2045 roku gminę Krośniewice zamieszkiwać będzie 6 482 mieszkańców: obszar wiejski 3 395 osób, miasto 3 087 osób. Oznacza to ogólny spadek liczby ludności o ponad 25%: obszary wiejskie 19%, miasto 31%. Co niewątpliwie w sposób znaczący przełoży się na zapotrzebowanie na nową zabudowę w podziale na poszczególne funkcje. ...

... Zgodnie z zaprezentowanymi wynikami przeprowadzonej analizy maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę oraz chłonności nie przewiduje się lokalizacji na obszarach miejskich nowej zabudowy produkcyjnej oraz usługowej poza obszarami o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (obszarami SFP) w granicach jednostek osadniczych i terenów o przeznaczeniu budowlanym w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Dodać należy, iż zmiana przeznaczenia czy aktualizacja wskaźników dotyczących zabudowy na terenach produkcyjnych oraz usługowych może być wskazana dla poszczególnych obszarów, w celu ich zaktywizowania. Wyniki analizy wskazują na silną nadpodaż terenów zabudowy produkcyjnej w obrębie granic administracyjnych miasta Krośniewice. Głównym powodem tak niskiej konsumpcji tych terenów jest stan własnościowy działek na których wyznaczono ww. obszary. Tereny te są w zdecydowanej większości własnością Skarbu Państwa a ich upłynięcie oraz aktywizacja jest problemowa. Działki o numerach 913, 916, 919 będące we władaniu państwa posiadają łączną powierzchnię aż 73 ha. Wskazane jest, aby lokalizacje tych terenów w obecnym przeznaczeniu poddać analizie w przyszłych dokumentach planistycznych takich jak miejscowy plan.

Dla obszarów wiejskich analiza wykazała braki w obsłudze perspektywicznego zapotrzebowaniu na nowe tereny o funkcji produkcyjnej oraz usługowej. W stosunku do zabudowy usługowej pamiętać należy, iż zabudowa mieszkaniowa na terenach wiejskich w sposób zadowalający dopuszcza lokalizowanie usług w formie uzupełniającej. Daje to realną możliwość na zapewnienie obsługi popytu w przyszłości. Warto jednak wyznaczyć dla większych jednostek osadniczych takich jak Kopy tereny o stricte usługowym przeznaczeniu.

Dla obszarów produkcyjnych należy wyznaczyć nowe obszary zabudowy. Lokalizacja ww. terenów wymaga jednak szczegółowej analizy możliwości finansowych gminy oraz obsługi komunikacyjnej. Nowo wyznaczone obszary winny być lokalizowane w bliskości do terenów dróg o najwyższych parametrach oraz klasie. Zaleca się aby wyznaczone były w obszarach o dostępie czy bliskości co najmniej 2 rodzajów komunikacji tranzytowej np. drogowej oraz kolejowej, przy istniejącej już infrastrukturze technicznej w celu zminimalizowania kosztów ew. inwestycji ze strony samorządu terytorialnego.

Ocena treści dokumentu pozwala stwierdzić, że:

- cele i wizja rozwoju miasta i gminy określone w Studium pozostają aktualne, stanowiąc ogólny kierunek dążenia do wytyczonych celów,
- zasady zrównoważonego rozwoju pozostają również aktualne, jako wyraz cywilizacyjnej konieczności,
- uwarunkowania rozwoju przestrzennego zmieniły się w zakresie:

okompleksu zagadnień komunikacyjnych realizujących powiązania zewnętrzne (obwodnica Krośniewic oraz autostrada A1, dokonanie przesądzeń), będących poza kompetencjami Miasta i Gminy, w tym przedmiocie określi skalę koniecznych zmian miejskiego i gminnego układu drogowego i pozwoli ustalić przedmiot i zakres zmian Studium;

oprzepisów dotyczących ochrony terenów ważnych przyrodniczo.

Uszczegółowienia i weryfikacji, po przeprowadzeniu stosownych analiz, wymaga:

- 1) struktura systemu (określenie obszarów, które powinny zostać bezwzględnie chronione, tych, których ochrona jest pożądana, ale nie wyklucza innych form zagospodarowania);
- 2) sposób realizacji ochrony, czyli wytyczne do planów miejscowych lub określenie innych form ochrony;

- 3) zasięg systemu przyrodniczego, a w konsekwencji określenie dopuszczalnych zmian w przebiegu granicy terenów przewidzianych do zainwestowania;
- 4) układ komunikacyjny - zmiany będą wynikać z rozstrzygnięć związanych z powiązań podstawowego układu komunikacyjnego miasta i gminy z układem zewnętrznym;
- 5) określenie zasobów i terenów mieszkaniowych - zmiany będą dotyczyć zasięgu terenów mieszkaniowych oraz ewentualnych zmian intensywności zabudowy w tych terenach, po przeprowadzeniu stosownych analiz;
- 6) realizacji polityki przestrzennej w zakresie planowania miejscowego.

Studium uwarunkowań i kierunków jest częściowo aktualne, z powodu nowych wymagań prawnych związanych z wejściem w życie w 2015 r. ustawy o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu, ustawy o rewitalizacji oraz ustawy prawo wodne. Nowe przepisy powodują konieczność zmian Studium zarówno w części dotyczącej uwarunkowań, jak i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Należy podkreślić, iż duże znaczenie dla planowania na poziomie gmin będzie miał wynik audytu krajobrazowego, sporządzanego przez władze województwa, którym ustawa o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu wskazała okres 3 lat na opracowanie tego strategicznego dokumentu. Zgodnie z ustawą audyt krajobrazowy winien być opracowany w 2018 r. Nie bez znaczenia pozostaje również fakt, iż został sporządzony nowy plan zagospodarowania województwa.

Do zmiany Studium należy przystąpić po opracowaniu przez odpowiedni organ audytu krajobrazowego.

Należy jednak podkreślić, iż do czasu opracowania nowego dokumentu, obowiązujące studium pozwala realizować bieżącą politykę przestrzenną.

Konieczne jest ciągłe monitorowanie zmian zachodzących w procesie rozwoju przestrzennym miasta i gminy. Stała analiza pozwoli określać na bieżąco ewentualną konieczność i zasadność zmian polityki oraz instrumentów niezbędnych dla jej realizacji. Będzie ona również wykorzystywana dla koordynacji, dokonywania ocen i prognozowania, co pozwoli na zwiększenie skuteczności działań zmierzających do osiągnięcia założonych celów. W tym zakresie opracowanie studium jak i planów miejscowych powinno być wykonane we wszystkich etapach prac z wykorzystaniem mapy numerycznej w programach umożliwiających odczytanie rozszerzenia DXF, DWG, SHP.

V. OCENA AKTUALNOŚCI PLANÓW MIEJSCOWYCH.

1. Podstawowe założenia oceny.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego (art. 14 ust. 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) uchwalanym przez organ stanowiący gminy, tj. Radę Miejską. Zgodnie z art. 6 ust. 1 cyt. ustawy ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości. Z kolei art. 6 ust. 2 cyt. ustawy stanowi, że każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do:

- 1) zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich;
- 2) ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób lub jednostek organizacyjnych.

Należy, zatem stwierdzić, że regulacje miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego mogą dotyczyć interesu prawnego wynikającego z norm materialno prawnych kształtujących prawo własności bądź inne prawa, z których wynika tytuł prawny do nieruchomości.

W myśl art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 poz. 1073 z póź. zm.), do jednej z podstawowych wartości, na których powinno opierać się kształtowanie polityki przestrzennej, a jednocześnie wyznaczanie sposobu postępowania w sprawach przeznaczania terenów na określone cele oraz ustalania zasad ich zagospodarowania i zabudowy należy zaliczyć ład przestrzenny. Według definicji zawartej w art. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, poprzez ład przestrzenny należy rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno - gospodarcze, środowiskowe oraz kompozycyjno - estetyczne.

Zgodnie z art. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sposób wykonywania prawa własności nieruchomości kształtują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wraz z innymi przepisami, a każdy w granicach określonych ustawą ma prawo, do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich.

Gmina może, pod warunkiem, że działa w granicach i na podstawie prawa, samodzielnie kształtować sposób zagospodarowania obszaru podlegającego jej władztwu planistycznemu. Ustalenie przeznaczenia terenów w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego należy do wyłącznej kompetencji rady miejskiej.

Oczywistym jest, że z mocy przepisów obowiązującej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 poz. 1073 z późn. zm.) gmina jest uprawniona do ustalania przeznaczenia terenów pod określone funkcje, określania sposobów ich zagospodarowania i warunków zabudowy i dokonuje tego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (art. 3 ust. 1, art. 4 ust. 1, art. 14 ww. ustawy).

Biorąc pod uwagę fakt, że okres analizy obejmuje tylko 4 ostatnie lata, aktualność planów miejscowych jest niepełna. Wynika ona z faktu realizacji ustaleń Studium we wszystkich planach miejscowych podejmowanych przed 2003 roku. Te plany, ze względu na czas ich uchwalenia mogą budzić wątpliwości, co do ich zgodności z celami rozwoju i kierunkami zagospodarowania przestrzennego (w szczególności zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w zakresie obszarów, które uzyskały koncesję na rozpoznanie złoża są weryfikowane w bieżących pracach planistycznych podejmowanych w oparciu o analizę składanych wniosków).

Obowiązujące na terenie miasta i gminy plany miejscowe uchwalone zostały w latach 1998 - 2017. W zdecydowanej większości są to plany częściowo aktualne i odpowiadające potrzebom miasta i gminy w chwili obecnej. W związku z powyższym nie istnieje potrzeba zasadniczej zmiany ich wszystkich. Trudno jest jednak przewidzieć, jakich zmian będą wymagały plany, gdyż potrzeby tych zmian mogą wystąpić w dłuższej perspektywie ich obowiązywania. Należy jednak uznać, że władze powinny na bieżąco reagować w takich sytuacjach i dostosowywać obowiązujące plany do bieżących potrzeb prawnych i funkcjonalnych.

Analizując art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy zwrócić uwagę na wprowadzone zmiany, które rzutują na plany miejscowe.

1. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z **art. 1 zakres ustawy i zasady planowania i zagospodarowania przestrzennego** ust. 2-4;
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w **art. 32 ocena aktualności studium i planów miejscowych jako obowiązek wójta, burmistrza, prezydenta** ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w **art. 32 ocena aktualności studium i planów miejscowych jako obowiązek wójta, burmistrza, prezydenta** ust. 2;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

2. W planie miejscowym określa się obowiązkowo:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 3a) zasady kształtowania krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w **art. 36 prawo do odszkodowania lub żądania wykupienia nieruchomości** ust. 4.

2a. Plan miejscowy przewidujący lokalizację obiektu handlowego, o którym mowa w **art. 10 uwarunkowania uwzględniane w studium** ust. 3a, sporządza się dla terenu położonego na obszarze obejmującym co najmniej obszar, na którym powinny nastąpić zmiany w strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w wyniku realizacji tego obiektu.

3. W planie miejscowym określa się w zależności od potrzeb:

- 1) granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 3) granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 3a) granice terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w **art. 10 uwarunkowania uwzględniane w studium** ust. 2a, oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
- 4) granice terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w **art. 10 uwarunkowania uwzględniane w studium** ust. 3a;
- 4a) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 4b) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012;
- 5) granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 6) granice pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;
- 7) granice terenów zamkniętych, i granice stref ochronnych terenów zamkniętych;
- 8) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 9) (uchylony)
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

4. Plan miejscowy przewidujący możliwość lokalizacji budynków umożliwi lokalizację urządzenia wytwarzającego energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystującego energię wiatru, o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji w rozumieniu **art. 2 pkt 19** ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii również w przypadku innego przeznaczenia terenu niż produkcyjne, chyba że ustalenia planu miejscowego zakazują lokalizacji takich urządzeń.

"Przepis art. 15 ust. 1 przyznaje kompetencję do sporządzenia projektu planu miejscowego wójtowi, burmistrzowi albo prezydentowi miasta. Plan miejscowy powinien zawierać część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego tym planem, wraz z uzasadnieniem. Natomiast ust. 2 i 3 w sposób wyraźny wyznaczają zakres przedmiotowy (materiałny) planu miejscowego. A mianowicie, art. 15 ust. 2 określa obligatoryjne elementy treści miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (obowiązkowe ustalenia planu), a ust. 3 art. 15 przewiduje, jakie elementy można określić w planie miejscowym (w zależności od potrzeb – fakultatywne ustalenia planu). Oznacza to, iż miejscowy plan nie może regulować innej materii niż wymieniona w art. 15, a tym samym nie może, tworząc przepisy prawa miejscowego, rozszerzać katalogu elementów, jakie powinien zawierać. Co do zgodności planu ze studium zob. komentarz do art. 20.

Sporządzenie projektu planu miejscowego (lub jego zmiany) jest projektowaniem zagospodarowania przestrzennego w rozumieniu art. 5 u.p.z.p., sam projekt planu miejscowego powinien być zaś przygotowany przez osobę spełniającą jeden z warunków, które zostały przez ustawodawcę enumeratywnie wyliczone w tym przepisie. To organ wykonawczy gminy prowadzi samą procedurę planistyczną, występuje o uzgodnienia i opinie, wyznacza terminy i ostatecznie przedstawia finalną treść projektu planu radzie gminy do uchwalenia, przed którą odpowiada za treść tego projektu.

Jak już wcześniej wspomniano, plan miejscowy, który uchwała rada gminy, składa się z kilku części. Treść uchwały to część tekstowa planu. Zawiera ona unormowania (regulacje) odpowiadające wymogom ustawy. Część graficzna oraz wymagane załączniki (np. wykaz uwag zgłoszonych do projektu planu miejscowego) stanowią załączniki do uchwały. Jasne jest, że plan miejscowy musi mieć część opisową, w której zapisane są unormowania odpowiadające wymogom ustawy. Natomiast w art. 20 ust. 1 wskazuje się, że część graficzna i inne wymagane rozstrzygnięcia umieszcza się w załącznikach do uchwały w sprawie planu miejscowego. Można się zgodzić z tym, że załącznik taki, jak przedstawienie uwag do projektu planu oraz sposób ich załatwienia, to materia właściwa do zamieszczenia w załączniku do uchwały w sprawie planu. Jednakże część graficzna musi stanowić integralną część samego planu, ale nie jako załącznik do planu. Normy prawne zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wyprowadza się bowiem zarówno z części opisowej, jak i z części graficznej planu gminy. Praktycznie wykładni podlega sam plan miejscowy jako akt prawny (prawa gminnego), a nie uchwała rady w sprawie planu miejscowego. To plan miejscowy powinien składać się z części opisowej i graficznej, przy czym ta ostatnia może być zamieszczona w załączniku do aktu normatywnego, jakim jest plan miejscowy. Dokument w postaci wykazu uwag wniesionych do planu powinien być załącznikiem nie do samego planu miejscowego, ale do uchwały rady gminy w sprawie planu.

Skalę planu miejscowego, a także jego wymagany zakres w części tekstowej i graficznej, z uwzględnieniem w szczególności wymogów dotyczących materiałów planistycznych, skali opracowań kartograficznych, stosowanych

oznaczeń, nazewnictwa, standardów i sposobu dokumentowania prac planistycznych określają przepisy art. 16 ust. 1 u.p.z.p. oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 26.08.2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. poz. 1587). Zgodnie z art. 16 ust. 1 u.p.z.p. plan miejscowy sporządza się w skali 1:1000, z wykorzystaniem urzędowych kopii map zasadniczych albo w przypadku ich braku – map katastralnych, gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym. W myśl natomiast § 5 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 26.08.2003 r. projekt rysunku planu miejscowego sporządza się w formie rysunku na kopii mapy, o której mowa w art. 16 ust. 1 u.p.z.p., zawierającej obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z jego niezbędnym otoczeniem. Przedstawione przepisy nie dają zatem wyboru i dowolności w zakresie mapy niezbędnej do planowania przestrzennego. Musi to być mapa zasadnicza lub katastralna w razie braku zasadniczej, a plan musi być naniesiony na kopii tej właśnie mapy, a nie na dowolnej – nawet stworzonej przez geodetów dla celu postępowania planistycznego – mapie. Na mapie wykorzystanej do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powinny być pieczętki oraz podpisy osób uprawnionych do sporządzenia mapy, nie wspominając o tym, że jej zgodność z oryginałem przechowywanym w zasobie geodezyjnym i kartograficznym powinna potwierdzać klauzula, którą właściwy organ nadaje na kopiach dokumentów udostępnionych z zasobu. Należy stwierdzić, iż naruszenie ww. wymagań, jeżeli ma wpływ na treść planu miejscowego, może skutkować stwierdzeniem jego nieważności. Należy jednak zauważyć, iż w orzecznictwie sądów administracyjnych pojawił się bardziej rygorystyczny pogląd, zgodnie z którym brak któregośkolwiek z ww. elementów zawsze będzie stanowił istotne naruszenie trybu sporządzania planu, skutkujące stwierdzeniem jego nieważności na podstawie art. 28 u.p.z.p. (por. wyroki WSA w Białymstoku z 17.04.2014 r., II SA/Bk 1195/13, LEX nr 1512848, i z 10.04.2014 r., II SA/Bk 1123/13, LEX nr 1512812).

Postanowienia planu miejscowego powinny być ujmowane w formie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń. Niedopuszczalne jest zatem zamieszczanie w jego treści informacji, zaleceń czy też innego rodzaju niewiążących sugestii (np. dla potencjalnych inwestorów), a więc nieprecyzyjnych regulacji co do możliwego sposobu zagospodarowania objętych nim nieruchomości. Może to bowiem stanowić naruszenie zasad sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, skutkujące nieważnością uchwały w części zawierającej taką regulację (por. wyrok NSA z 2.12.2010 r., II OSK 2096/10, LEX nr 1613335). Plan miejscowy powinien więc być tworzony z zachowaniem reguł dobrej legislacji, racjonalności i przejrzystości, a poszczególne jego przepisy powinny wraz z pozostałymi tworzyć spójną oraz logiczną, systemową całość.

Należy też zwrócić uwagę na wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 10.06.2009 r., II OSK 1854/08, LEX nr 563545, w którym to sąd wskazał, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jako akt prawa miejscowego, stanowiący o ograniczeniach w sposobie wykorzystywania prawa własności, powinien stanowić o tym w sposób czytelny i budzący jak najmniej wątpliwości interpretacyjnych. Jeżeli tego nie czyni, budząc wątpliwości zasadniczej natury, np. co do przeznaczenia terenu, to może stanowić zagrożenie dla standardów demokratycznego państwa, powielając wątpliwości na etapie rozstrzygnięć indywidualnych.

Ustawą z 9.10.2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2017 r. poz. 1023 ze zm.) ustawodawca wprowadził do komentowanej ustawy wiele istotnych zmian. W ust. 1 komentowanego artykułu zmiana ta polega na wprowadzeniu obowiązku sporządzenia do projektu planu miejscowego uzasadnienia zawierającego określone treści.

Ustawodawca wskazał przykładowo, że w uzasadnieniu przedstawia się w szczególności: sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4; zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, a także wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy. Wprowadzenie w komentowanej ustawie obowiązku sporządzenia, a także publicznego przedłożenia uzasadnienia do projektu planu w ocenie autorów należy uznać za słuszne, gdyż umożliwia to zapoznanie się z przesłankami, jakimi kierował się organ plan przygotowujący, mając na uwadze podstawowe zasady wyrażone w art. 1 tej ustawy. Zadaniem uzasadnienia jest przede wszystkim pokazanie, że projekt planu jest aktualny, a także że spełnia ustawowe wymogi planowania i zagospodarowania przestrzennego w aspekcie aktualności polityki przestrzennej gminy i stanu jej faktycznego zagospodarowania oraz jej możliwości finansowych. Szczególnie ostatnia z przesłanek jest istotna, bowiem zdarzają się przypadki, że gminy w planach miejscowych przeznaczają określone tereny prywatne pod różnego rodzaju cele publiczne, np. drogi publiczne, parki, których następnie nie są w stanie od właścicieli tych gruntów wykupić.

Należy podkreślić, że uzasadnienie projektu planu lub studium powinno być jasne i wyczerpujące. Powinny w nim znaleźć się informacje o tym, jakie były rozważane alternatywne rozwiązania prawne w odniesieniu do obszaru objętego planem lub studium. Uzasadnienie projektu pozwala prześledzić proces myślowy i decyzyjny w procedurze uchwalania studium, a także planu, i obok innych dokumentów wytwarzanych w procesie planistycznym daje możliwość oceny legalności działań związanych z uchwalonym studium albo planem – zwłaszcza w kontekście oceny, czy doszło do naruszenia konstytucyjnych zasad proporcjonalności i równości. Na gruncie oceny legalności rozporządzeń wykonawczych do ustawy w orzecznictwie wskazano, że dobre uzasadnienie rozporządzenia może pozytywnie wpłynąć na ocenę legalności aktu (por. postanowienia TK: z 28.02.2007 r., SK 78/06, OTK-A 2007/2, poz. 21; z 12.02.2008 r., U 1/06, OTK-A 2008/1, poz. 18), natomiast brak uzasadnienia przyjętego rozwiązania może potwierdzić zarzut arbitralności prawodawcy (zob. wyrok TK z 16.01.2007 r., U 5/06, OTK-A 2007/1, poz. 3).

Regulacje art. 15 ust. 2 stanowią, że w planie miejscowym obowiązkowo zamieszcza się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 u.p.z.p. (opłatę planistyczną).

Użycie w art. 15 ust. 2 zwrotu, że w planie miejscowym określa się obowiązkowo elementy w nim wymienione, nie oznacza niedopuszczalności w uzasadnionych przypadkach odstępstw od tej zasady. Przepis ten należy bowiem rozumieć w ten sposób, iż określenie w planie miejscowym danych z tego przepisu jest obowiązkowe wówczas, gdy zachodzi taka potrzeba i konieczność. Przy ocenie, czy taka potrzeba oraz konieczność w określonym przypadku zachodzą, należy brać pod uwagę charakterystykę terenu, funkcję i sposób zagospodarowania terenu i charakter zabudowy.

Jeżeli zatem stan faktyczny obszaru objętego planem nie daje podstaw do zamieszczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustaleń, o których mowa w art. 15 ust. 2, ich brak nie może stanowić o jego niezgodności z prawem (por. wyrok NSA z 6.05.2010 r., II OSK 424/10, LEX nr 673872; wyrok NSA z 19.06.2012 r., II OSK 814/12, LEX nr 1166998). W przypadku odstąpienia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego od określenia któregośkolwiek z elementów wymienionych w art. 15 ust. 2 na organie planistycznym spoczywa obowiązek wykazania zbędności danej regulacji, np. w uzasadnieniu uchwały (por. wyrok WSA w Poznaniu z 9.02.2012 r., IV SA/Po 1203/11, LEX nr 1125241).

Należy zwrócić uwagę na wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 18.04.2012 r., II OSK 162/12, LEX nr 1219068, w którym stwierdzono, że parametry i wskaźniki wymienione w komentowanym przepisie są jedynie przykładowe, a tym samym rada gminy może w planie ukształtować zabudowę oraz zagospodarowanie terenu przez użycie innych jeszcze parametrów i wskaźników niż wymienione w tym przepisie. Trudno jest jednak z tym poglądem się zgodzić, gdyż zarówno ust. 2, jak i ust. 3 art. 15 wyznaczają sztywne granice ustawowego upoważnienia do stanowienia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Z jednej strony bowiem treści wymienione w komentowanej ustawie jako obligatoryjne przy stanowieniu planu miejscowego należy zamieścić. Z drugiej strony zaś, poza te treści prawodawca lokalny wyjść nie może, ze względu na normę konstytucyjną zawartą w art. 94 zdanie pierwsze Konstytucji RP, który stanowi, że akty takie jak plany miejscowe mają być stanowione na podstawie i w granicach upoważnień zawartych w ustawach. Wyjście poza katalog spraw określonych w omawianym przepisie oznaczałoby wydanie aktu normatywnego z przekroczeniem granic ustawowego upoważnienia, co oznaczałoby, że taki plan byłby dotknięty wadą nieważności, o której mowa w art. 28 u.p.z.p. Poza tym w odróżnieniu od studium, a także w odróżnieniu od ustawowego upoważnienia zawartego w ustawie o planowaniu przestrzennym z 1984 r., przepisy art. 15 ust. 2 i 3 u.p.z.p., podobnie jak przepis art. 10 ust. 1 ustawy z 7.07.1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, nie zawierają klauzuli, z której wynikałoby, że wyliczenia w nich zawarte mają charakter przykładowy, względnie że stanowią określenie jedynie minimum regulacji, jaka może być wprowadzona przez uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Powyższe prowadzi zatem do wniosku, że wyliczenie spraw podlegających ustaleniu w planie, określone w art. 15 ust. 2 u.p.z.p., ma charakter enumeratywny, a tym samym rada gminy poza to ustawowe wyliczenie nie ma prawa wyjść (por. M. Szewczyk [w:] Z. Leoński, M. Szewczyk, M. Kruś, Prawo zagospodarowania..., s. 105) (Plucińska-Filipowicz Alicja (red.), Wierzbowski Marek (red.), Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Komentarz, wyd. III Opublikowano: WKP 2018).

Przed wszystkim należy zwrócić uwagę na zapisy planów w zakresie wprowadzania minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Należy zwrócić uwagę że większość opracowywanych planów wprowadza odmienne informacje niż to wynika z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przepis art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w brzmieniu obowiązującym od dnia 1 lipca 2014 r. stanowi, iż w planie miejscowym określa się obowiązkowo m.in. minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji. Przepis ten został zmieniony ustawą z dnia 23 października 2013 r. o zmianie ustawy - Prawo o ruchu drogowym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2013 r. poz. 1446), którą jednocześnie znowelizowano m.in. art. 8 ustawy - Prawo o ruchu drogowym, który określa przesłanki i procedurę wydawania kart parkingowych osobom niepełnosprawnym oraz dodano art. 12a w ustawie o drogach publicznych. Zgodnie z brzmieniem art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sprzed nowelizacji, w planie miejscowym określało się jedynie obowiązkowo minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji. Wskazana ustawa nowelizująca wprowadziła obowiązek określenia w planie dodatkowo miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Z wykładni językowej art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynika, że skoro organ planistyczny ma obowiązek określić minimalną liczbę miejsc do parkowania i "w tym" miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, to nie jest wystarczające samo dopuszczenie w planie możliwości realizacji takich miejsc, lecz konieczne jest określenie w planie również minimalnej liczby tych miejsc (podanie wskaźników pozwalających na jej ustalenie).

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z wyjątkiem morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej oraz terenów zamkniętych, należy do zadań własnych gminy. To gminę jako podmiot posiadający tzw. władztwo planistyczne ustawodawca uprawnili do uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który jest aktem prawa miejscowego, jednocześnie nakładając na nią obowiązki zawarcia w planie kompleksowych ustaleń określających dopuszczalny sposób zagospodarowania przestrzeni na danym terenie. Zatem to do obowiązków gminy należy również określenie w planie minimalnej liczby miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Gmina powinna określić liczbę tych miejsc (podać wskaźniki umożliwiające jej ustalenie), jest również uprawniona do różnicowania ich liczby w zależności od przeznaczenia obiektów, przy których miejsca te mają się znaleźć.

Przepis art. 12a ust. 1 ustawy o drogach publicznych stanowi, iż organ właściwy do zarządzania ruchem na drogach, wyznaczając miejsca przeznaczone na postój pojazdów wyznacza stanowiska postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o której mowa w art. 8 ustawy Prawo o ruchu drogowym, zwaną dalej "kartą parkingową":

- 1) na drogach publicznych;
- 2) w strefach zamieszkania, o których mowa w art. 2 pkt 16 ustawy Prawo o ruchu drogowym;
- 3) w strefach ruchu, o których mowa w art. 2 pkt 16a ustawy Prawo o ruchu drogowym.

Natomiast zgodnie z art. 12a ust. 2 tej ustawy stanowiska postojowe, o których mowa w ust. 1, w miejscu przeznaczonym na postój pojazdów wyznacza się w liczbie nie mniejszej niż:

- 1) 1 stanowisko - jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15;
- 2) 2 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40;
- 3) 3 stanowiska - jeżeli i liczba stanowisk wynosi 41-100;
- 4) 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100".

Przepis ten jest adresowany do organu właściwego do zarządzania ruchem na drogach i dotyczy tych terenów, do których zastosowanie mają przepisy ustawy - Prawo o ruchu drogowym (drogi publiczne, strefy zamieszkania, strefy ruchu). Nie ma on więc zastosowania na terenach, na których przepisy wspomnianej ustawy nie mają zastosowania (np. parkingi podziemne pod budynkami wielomieszkaniowymi, parkingi wewnętrzne). Zatem nie można przyjąć, że w przypadku braku odrębnych regulacji w planie w zakresie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową przepis ten - jako przepis szczególny - będzie miał zastosowanie do każdej inwestycji na terenie objętym planem. Poza tym w przepisie tym jest mowa o minimalnej liczbie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, przy czym przy ogólnej liczbie miejsc postojowych do 5 nie przewiduje się obowiązku wyznaczenia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w taką kartę. Ustalenia planu nie mogą więc naruszać art. 12a ustawy o drogach publicznych, jeżeli chodzi o minimalną liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na terenach wskazanych w tym przepisie, gmina w planie może jednak wskazać większą liczbę tych miejsc, dostosowując ją do przeznaczenia terenu i innych przyjętych rozwiązań planistycznych. Gmina ma ponadto dowolność w ustaleniu liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na terenach, na których nie mają zastosowania przepisy ustawy - Prawo o ruchu drogowym. Gmina ma więc przyznany szeroki zakres władztwa planistycznego w tym zakresie, zatem nie można przyjąć, że są to kompetencje organów architektoniczno-budowlanych na etapie wydawania pozwolenia na budowę.

Należy zwrócić uwagę, że zgodnie z ustawą o drogach publicznych z dnia 21 marca 1985 r. (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 2222) w art. 12a. ust. 1. Organ właściwy do zarządzania ruchem na drogach wyznaczając miejsca przeznaczone na postój pojazdów wyznacza stanowiska postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o której mowa w art. 8 ustawy z dnia 20 czerwca 1997 r. - Prawo o ruchu drogowym, zwaną dalej „kartą parkingową”.

W obecnie obowiązujących przepisach nie zawarto ani definicji miejsca postojowego, ani miejsca parkingowego. W rozdziale 3 r.w.t. zawarto ogólne regulacje dotyczące miejsc postojowych dla samochodów osobowych. Analiza tych przepisów (zwłaszcza § 18 ust. 1 r.w.t.) oraz pozostałych regulacji r.w.t. prowadzi do wniosku, że pojęcie miejsca postojowego odnosi się zarówno do zwyczajnych, zewnętrznych utwardzonych powierzchni przeznaczonych do postoju pojazdów (w tym powierzchni zadaszonych), jak i garaży jedno- czy wielopoziomowych. Miejsca postojowe składają się z kolei ze stanowisk postojowych.

Źródłem prawnym kształtowania stanowisk postojowych są odpowiednie ustawy i przepisy wykonawcze wydane na podstawie odpowiedniej delegacji ustawowej. I tak:

· dla stanowisk postojowych lokalizowanych na obszarach będących drogami publicznymi w rozumieniu ustawy o drogach publicznych – jest ustawa o drogach publicznych oraz warunki techniczne jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie [1] [2] ,

· dla stanowisk postojowych lokalizowanych na obszarach niebędących drogami publicznymi w rozumieniu ustawy o drogach publicznych – jest prawo budowlane wraz z przepisami wykonawczymi, tj. odpowiednimi rozporządzeniami dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać wyszczególnione obiekty budowlane , np. warunki techniczne jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie [3] [4] ,

· w zakresie oznaczeń stanowisk postojowych – jest ustawa prawo o ruchu drogowym (potocznie nazywana kodeksem drogowym) wraz z przepisami wykonawczymi, tj. rozporządzeniem w sprawie znaków i sygnałów drogowych, rozporządzeniem w sprawie szczegółowych warunków technicznych dla znaków i sygnałów drogowych oraz urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego i warunków ich umieszczania na drogach i inne [5] [6] [7] .

Reasumując stwierdzić należy, iż rada gminy ma obowiązek ustalić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nie tylko minimalną ogólną liczbę miejsc do parkowania, lecz również minimalną liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową (art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)”.

Dużym problemem dla planów miejscowych jest wyznaczanie stref od linii energetycznych oraz wpisywanie zakazów i nakazów w strefach.

Nakazu uwzględniania w zagospodarowaniu wymagań ładu przestrzennego w tym urbanistyki i architektury nie można traktować, jako przepisu bezpośrednio zobowiązującego. Obowiązek uwzględniania w zagospodarowaniu przestrzennym ww. wymagań oznacza, że obowiązek ten istnieje w takim zakresie, w jakim przewidują je przepisy szczególne.

Przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową przebiegającą pod linią wysokiego napięcia nie jest równoznaczne z naruszeniem § 11 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 rozporządzenia z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 ze zm.) nakazującym wznoszenie budynków z przeznaczeniem na pobyt ludzi poza zasięgiem zagrożeń w tym oddziaływania pól elektromagnetycznych, bowiem o usytuowaniu budynku na gruncie przesądza się w odrębnym postępowaniu. w postępowaniu planistycznym nie jest możliwe zebranie pełnych danych do wykazania ewentualnego przekroczenia dopuszczalnych poziomów elektromagnetycznych aby w sposób jednoznaczny wypowiedzieć się o naruszeniu wskazanego wyżej § 11 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Dopiero więc na etapie pozwolenia na budowę możliwe będzie przyjęcie szczegółowych rozwiązań w zgodzie z § 11 powołanego wyżej rozporządzenia.

Wymieniony przepis art. 15 ust. 2 pkt 9 daje organowi planistycznemu upoważnienie do zawarcia w planie miejscowym postanowień, które mogą w sposób istotny w konsekwencji ograniczać lub nawet pozbawić właściciela lub użytkownika wieczystego możliwości wykonywania konstytucyjnie chronionego prawa własności. Oznacza to, że taka poważna ingerencja w prawo własności musi być uzasadniona stanem obowiązującego prawa lub/i ważnymi okolicznościami faktycznymi.

Literalne brzmienie przepisu art. 15 ust. 2 pkt 9 nie zawiera w swojej treści obowiązku spoczywającego na radzie gminy do ustanawiania stref ochronnych. Przepis mówi tylko, że w planie określa się obowiązkowo "szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy". Ograniczenia te można, zatem wprowadzać w różny sposób, niekoniecznie poprzez utworzenie strefy ochronnej, ponieważ gdyby taki zamiar miał ustawodawca, to wyraźnie by zamieścił w tym przepisie zapis o takiej treści, jak ma to miejsce w innych przepisach np. art. 4 ust. 3, art. 10 ust. 2 pkt 13, art. 10 ust. 2a, art. 15 ust. 3 pkt 6 i 7 mówiących o ustalaniu granic lub obszarów stref ochronnych. Podobnie w niektórych innych przepisach powszechnie obowiązujących wprowadza się obowiązek utworzenia stref ochronnych (czy stref sanitarnych) np. rozporządzenie Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz.U. Nr 52, poz. 315), czy też art. 73 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska.

Stwierdzić należy, że nie obowiązuje obecnie żadne rozporządzenie, które zawierałoby wytyczne projektowania i eksploatacji urządzeń elektroenergetycznych w zakresie ochrony ludzi i środowiska przed oddziaływaniem pola elektromagnetycznego, dlatego też odległości każdorazowo winien ustalać projektant sieci działający na zlecenie dysponenta (właściciela) sieci zgodnie z **Art. 122a ustawy prawo ochrony środowiska, które ustala obowiązek pomiarów poziomów pól.**

1. Prowadzący instalację oraz użytkownik urządzenia emitującego pola elektromagnetyczne, które są stacjami elektroenergetycznymi lub napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi o napięciu znamionowym nie niższym niż 110 kV, lub instalacjami radiokomunikacyjnymi, radionawigacyjnymi lub radiolokacyjnymi, emitującymi pola elektromagnetyczne, których równoważna moc promieniowana izotropowo wynosi nie mniej niż 15 W, emitującymi pola elektromagnetyczne o częstotliwościach od 30 kHz do 300 GHz, są obowiązani do wykonania pomiarów poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku:

- 1) bezpośrednio po rozpoczęciu użytkowania instalacji lub urządzenia;
- 2) każdorazowo w przypadku zmiany warunków pracy instalacji lub urządzenia, w tym zmiany spowodowanej zmianami w wyposażeniu instalacji lub urządzenia, o ile zmiany te mogą mieć wpływ na zmianę poziomów pól elektromagnetycznych, których źródłem jest instalacja lub urządzenie.

2. Wyniki pomiarów, o których mowa w ust. 1, przekazuje się wojewódzkiemu inspektorowi ochrony środowiska i państwowemu wojewódzkiemu inspektorowi sanitarnemu.

3. Minister właściwy do spraw środowiska może określić, w drodze rozporządzenia, wymagania dotyczące wyników pomiarów, o których mowa w ust. 1, kierując się potrzebą ujednoczenia wyników pomiarów oraz zapewnienia właściwego ich wykonywania.

Dodać tu można tylko informacyjnie, że sądy powszechne nakazują określać szerokość stref ograniczenia własności (powierzchni o ograniczonej użyteczności) w przypadku przebiegu linii elektroenergetycznej, w oparciu o opinię biegłego a ci w swoich opiniach powołują się na przepis art. 55 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych (Dz.U. z 2003 r. Nr 47, poz. 401) i przepis art. 77 rozporządzenia Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 26 września 1997 r. w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy (tj. z 2003 r. Nr 169, poz. 1650). Tak np. w wyrokach: SO w Białymstoku sygn. akt IC 651/11, SA w Łodzi sygn. akt I Aca 85/13, SA w Warszawie sygn. akt Iaca 334/11, SA w Łodzi sygn. akt I Aca 1356/12.

Należy więc zaznaczyć, iż na podstawie art. 15 ust. 2 pkt 9 nie jest wykluczone tworzenie stref ochronnych (jako jedna z form ograniczenia w użytkowaniu zagospodarowania terenu o szczególnych warunkach), jednakże ustanowienie jakichkolwiek stref bądź też ustalenie przeznaczenia terenu w takich strefach powinno wynikać z racjonalnych i należytych umotywowanych przesłanek albo z istniejących ograniczeń prawnych wynikających z obowiązujących przepisów (por. wyrok WSA w Gliwicach z dnia 31 sierpnia 2009 r., II SA/GI 183/09 LEX nr 570082).

Podobnie wypowiedział się Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 9 marca 2012 r. (sygn. akt II OSK 269/11, LEX nr 1145624) podkreślając, że " Plan miejscowy może wprowadzać różne ograniczenia w zakresie zagospodarowania działek, ale ograniczenia te nie mogą być dowolne, lecz muszą być uzasadnione – czy to przepisami odrębnymi lub być rezultatem realizacji przez gminę obowiązku zasięgnięcia opinii i uzgodnień projektu planu z właściwymi organami i instytucjami wymienionymi w art. 17 o pzp oraz przepisach szczególnych. Te właśnie wyspecjalizowane organy i instytucje wskazują na pewne ograniczenia w zakresie zagospodarowania terenu.

Skoro brak jest przepisów, w oparciu, o które rada gminy mogłaby samodzielnie wyznaczyć strefę ochronną wokół przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej, to pozostaje otwarta do analizy kwestia uzyskania opinii czy uzgodnień w trakcie trwania procedury planistycznej od dysponentów (właściciele) sieci elektroenergetycznych

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w § 4 Ustala się następujące wymogi dotyczące stosowania standardów przy zapisywaniu ustaleń projektu tekstu planu miejscowego:

- 1) ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów powinny zawierać określenie przeznaczenia poszczególnych terenów lub zasad ich zagospodarowania, a także symbol literowy i numer wyróżniający go spośród innych terenów;
- 2) ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego powinny zawierać określenie cech elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ochrony, określenie cech elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ukształtowania lub rewaloryzacji, oraz określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów;
- 3) ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego powinny zawierać nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z:
 - a) potrzeb ochrony środowiska, o których mowa w szczególności w art. 72 i 73 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz.U. Nr 62, poz. 627, z późn. zm.),
 - b) obowiązujących ustaleń planów ochrony ustanowionych dla parków narodowych, rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych, a także dla innych form ochrony przyrody występujących na terenach objętych projektem planu miejscowego.

Art.72. Prawa ochrony środowiska:

1. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin oraz miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zapewnia się warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska, w szczególności przez:

- 1) ustalanie programów racjonalnego wykorzystania powierzchni ziemi, w tym na terenach eksploatacji złóż kopalin, i racjonalnego gospodarowania gruntami;
- 2) uwzględnianie obszarów występowania złóż kopalin oraz obecnych i przyszłych potrzeb eksploatacji tych złóż;
- 3) zapewnianie kompleksowego rozwiązania problemów zabudowy miast i wsi, ze szczególnym uwzględnieniem gospodarki wodnej, odprowadzania ścieków, gospodarki odpadami, systemów transportowych i komunikacji publicznej oraz urządzania i kształtowania terenów zieleni;
- 4) uwzględnianie konieczności ochrony wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej;
- 5) zapewnianie ochrony walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych;
- 5a) uwzględnianie potrzeb w zakresie zapobiegania ruchom masowym ziemi i ich skutkom;
- 6) uwzględnianie innych potrzeb w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi.

2. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin oraz w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, przy przeznaczaniu terenów na poszczególne cele oraz przy określaniu zadań związanych z ich zagospodarowaniem w strukturze wykorzystania terenu, ustala się proporcje pozwalające na zachowanie lub przywrócenie na nich równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia.

3. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin oraz w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określa się także sposób zagospodarowania obszarów zdegradowanych w wyniku działalności człowieka, kłęsk żywiolowych oraz ruchów masowych ziemi.

4. Wymagania, o których mowa w ust. 1-3, określa się na podstawie opracowań ekofizjograficznych, stosownie do rodzaju sporządzanego dokumentu, cech poszczególnych elementów przyrodniczych i ich wzajemnych powiązań.

5. Przez opracowanie ekofizjograficzne rozumie się dokumentację sporządzaną na potrzeby studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz planu zagospodarowania przestrzennego województwa, charakteryzującą poszczególne elementy przyrodnicze na obszarze objętym studium lub planem i ich wzajemne powiązania.

6. Minister właściwy do spraw środowiska, w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, określi, w drodze rozporządzenia, rodzaje, zakres i sposób wykonania opracowań ekofizjograficznych, o których mowa w ust. 4, uwzględniając odpowiednio potrzeby, dla których sporządzane są te opracowania, konieczność zapewnienia trwałości podstawowych procesów przyrodniczych na obszarze objętym planem zagospodarowania przestrzennego oraz dane będące podstawą sporządzania tych opracowań.

7. Przepisy ust. 1 pkt 2 i 4 stosuje się odpowiednio do planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

Art.73. Prawa ochrony środowiska.

1. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględnia się w szczególności ograniczenia wynikające z:

- 1) ustanowienia w trybie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2016 r. poz. 2134, 2249 i 2260 oraz z 2017 r. poz. 60 i 132) parku narodowego, rezerwatu przyrody, parku krajobrazowego, obszaru chronionego krajobrazu, obszaru Natura 2000, zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, użytku ekologicznego, stanowiska dokumentacyjnego, pomników przyrody oraz ich otulin;
- 2) utworzenia obszarów ograniczonego użytkowania lub stref przemysłowych;
- 2a) wyznaczenia obszarów cichych w aglomeracji oraz obszarów cichych poza aglomeracją;
- 3) ustalenia w trybie przepisów ustawy - Prawo wodne warunków korzystania z wód regionu wodnego i zlewni oraz ustanowienia stref ochronnych ujęć wód, a także obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych.

2. Linie komunikacyjne, napowietrzne i podziemne rurociągi, linie kablowe oraz inne obiekty liniowe przeprowadza się i wykonuje w sposób zapewniający ograniczenie ich oddziaływania na środowisko, w tym:

- 1) ochronę walorów krajobrazowych;
- 2) możliwość przemieszczania się dziko żyjących zwierząt.

3. W obrębie zwartej zabudowy miast i wsi jest zabroniona budowa zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Rozbudowa takich zakładów jest dopuszczalna pod warunkiem, że doprowadzi ona do ograniczenia zagrożenia dla zdrowia ludzi, w tym ograniczenia wystąpienia poważnych awarii przemysłowych.

3a. Przepis ust. 3 nie dotyczy budowy i rozbudowy zakładów na obszarach określanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego jako tereny przeznaczone do działalności produkcyjnej, składowania i magazynowania, jeżeli plany te nie zawierają ograniczeń dotyczących zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi.

4. Zakłady stwarzające zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej lokalizuje się w bezpiecznej odległości od siebie, od wielorodzinnych budynków mieszkalnych, od budynków mieszkalnych powstałych na nieruchomościach pochodzących z Zasobu Nieruchomości, o którym mowa w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz.U. poz. 1529), od obiektów użyteczności publicznej, od budynków zamieszkania zbiorowego, od obszarów, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 3, od upraw wieloletnich, od dróg krajowych oraz od linii kolejowych o znaczeniu państwowym.

5. Wielorodzinne budynki mieszkalne, budynki mieszkalne powstałe na nieruchomościach pochodzących z Zasobu Nieruchomości, o którym mowa w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości, obiekty użyteczności publicznej, budynki zamieszkania zbiorowego, obszary, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 3, drogi krajowe oraz linie kolejowe o znaczeniu państwowym lokalizuje się w bezpiecznej odległości od zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

6. Istniejącym zakładom, o których mowa w ust. 3 i 4, dla których bezpieczna odległość nie została zachowana, organy Inspekcji Ochrony Środowiska mogą, po uzyskaniu opinii właściwego organu Państwowej Straży Pożarnej, wydać decyzję w zakresie nałożenia dodatkowych zabezpieczeń technicznych, aby zmniejszyć niebezpieczeństwa, na jakie są narażeni ludzie.

7. Dla celów planowania i zagospodarowania przestrzennego, komendant powiatowy (miejski) Państwowej Straży Pożarnej może, po zasięgnięciu opinii wojewódzkiego inspektora ochrony środowiska, wydać decyzję nakładającą na prowadzącego zakład o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, obowiązek opracowania i przedłożenia informacji dotyczących:

- 1) prawdopodobieństwa wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 2) potencjalnych skutków wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz jej zasięgu.

8. Koszty opracowania i przedłożenia informacji, o których mowa w ust. 7, pokrywa prowadzący zakład o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

Należy też zwrócić uwagę na plany miejscowe pod względem warunków wynikających z Rozporządzenia Rady Ministrów 20 czerwca 2002 r., które określa zasady techniki prawodawczej (Dz. U. z 5 lipca 2002 r. nr 100 poz. 908) tak, aby były one jasne, zrozumiałe, przejrzyste.

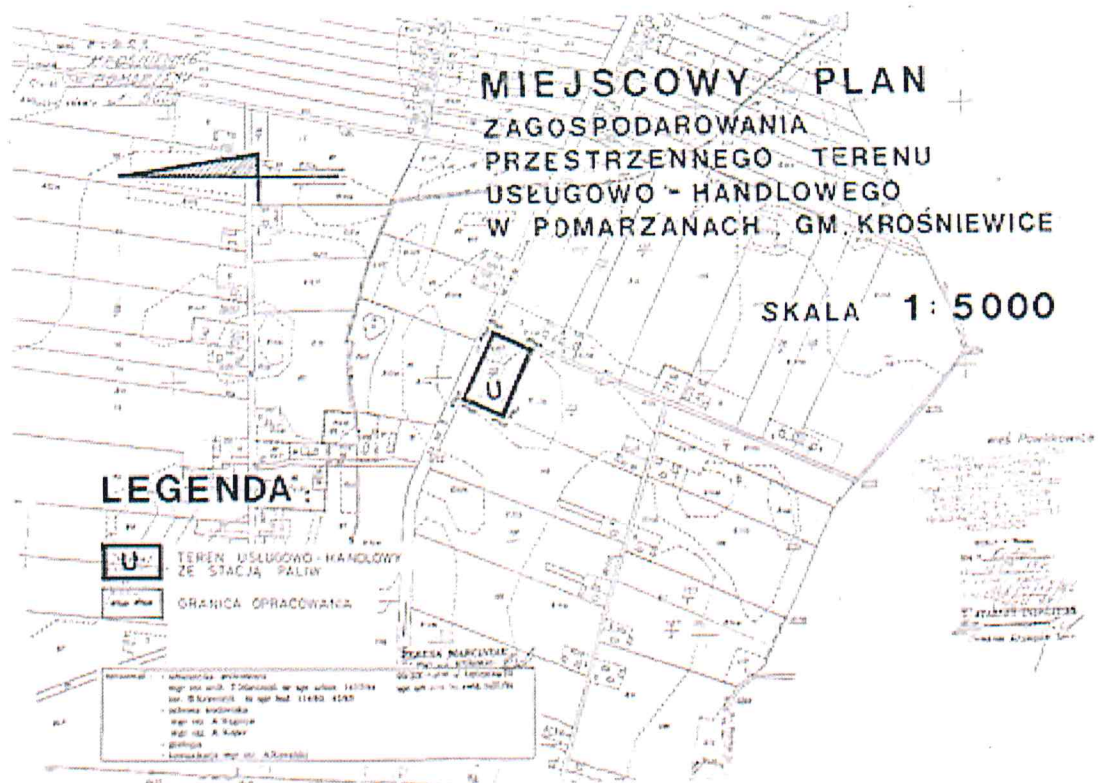
2. Wykaz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

1) tereny, dla których uchwalono miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego na mocy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym:

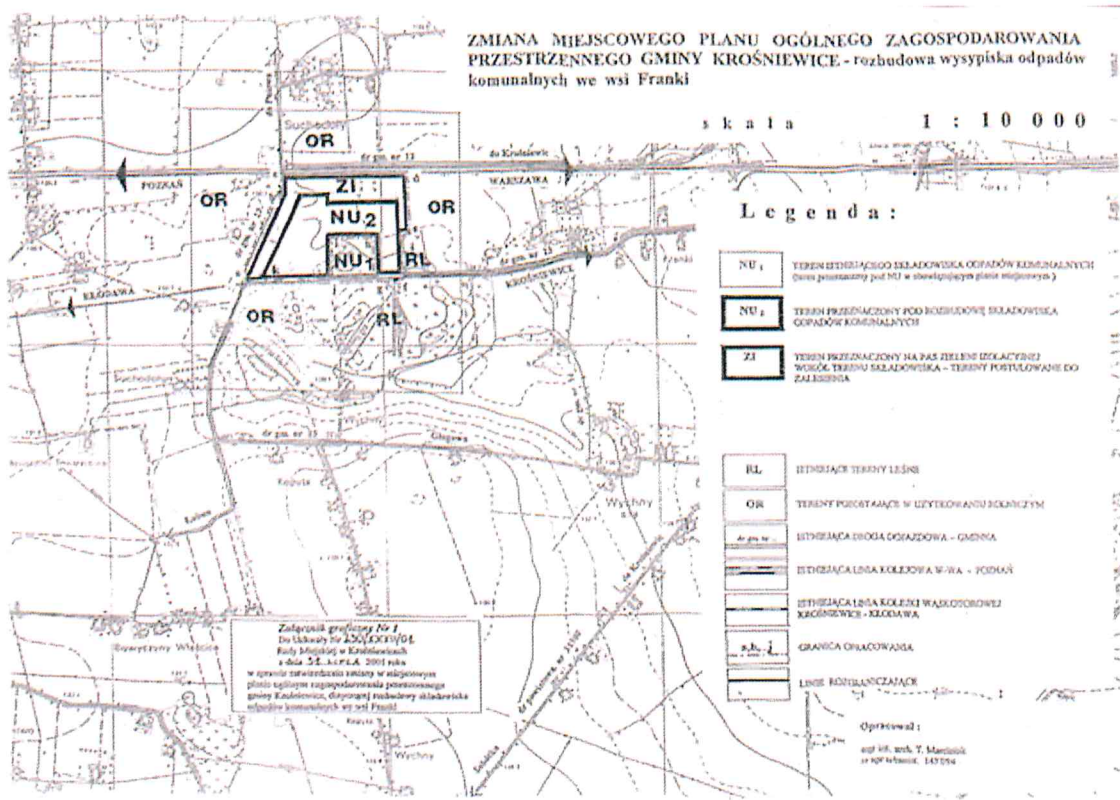
- a) Uchwała Nr 20/IV/98 Rady Miejskiej w Krośniewicach z dnia 10.12.1998 r. w sprawie miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego terenu usługowo- handlowego w Pomarzanach, gmina Krośniewice, opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego z dnia 18.02.1999 r. Nr 11 poz. 37. (obszar opracowania – około 1,32 ha),
- b) Uchwała Nr 95/XV/99 Rady Miejskiej w Krośniewicach z dnia 20.10.1999 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Krośniewice ustalającej trasę rurociągu paliwowego relacji Płock- Ostrów Wielkopolski na terenie gminy Krośniewice, opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego z dnia 15.12.1999 r. Nr 149 poz. 1614. (obszar opracowania – około 34,2 ha),
- c) Uchwała Nr 230/XXXII/01 Rady Miejskiej w Krośniewicach z dnia 31.07.2001 r. w sprawie zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Krośniewice dotyczącej rozbudowy składowiska odpadów komunalnych we wsi Franki opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego z dnia 6.10.2001 r. Nr 203 poz. 2943. (obszar opracowania – około 12 ha),
- d) Uchwała Nr 69/XII/03 Rady Miejskiej w Krośniewicach z dnia 27 sierpnia 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Krośniewice, opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego z dnia 15.11.2003 r. poz. 2641. (obszar opracowania – około 8998,06 ha po odjęciu pow. planów utrzymanych w mocy).

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone na mocy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym

Rysunek nr 1 - Uchwała Nr 20/IV/98 Rady Miejskiej w Krośniewicach z dnia 10.12.1998 r.



Rysunek nr 2 - Uchwała Nr 230/XXXII/01 Rady Miejskiej w Krośniewicach z dnia 31.07.2001 r.

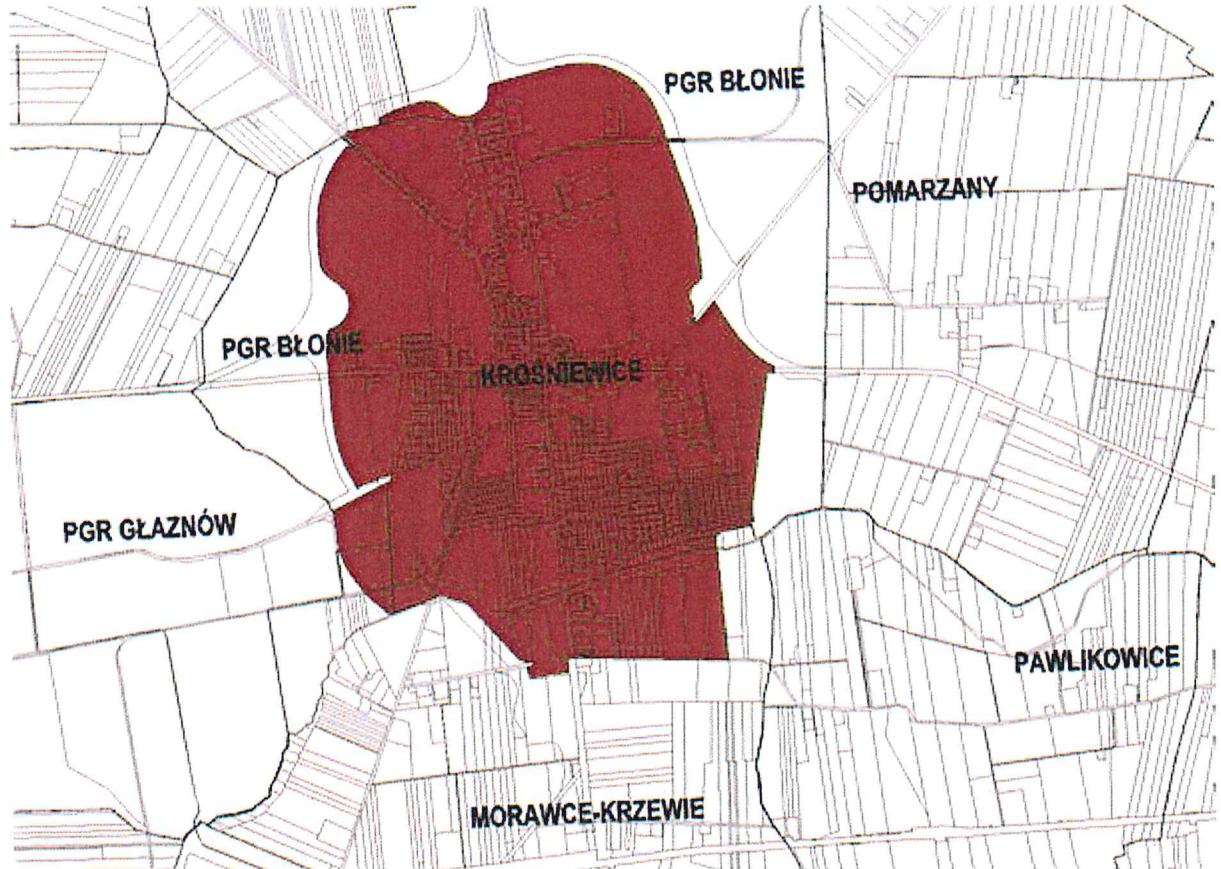




- 2) tereny, dla których uchwalono miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego na mocy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - tekst jednolity Dz. U. z 2017 poz. 1073 z póź. zm.:
- a) Uchwała Nr 256/XLVII/06 Rady Miejskiej w Krośniewicach z dnia 30 czerwca 2006 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Krośniewice dla działki nr ewid. 60/1 w miejscowości Skłóty, opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego z dnia 19.09.2006 r. Nr 323 poz. 2506. (obszar opracowania – około 1,5 ha),
 - b) Uchwała Nr XXXVII/257/13 Rady Miejskiej w Krośniewicach z dnia 6 listopada 2013 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów stanowiących działki o numerach ewidencyjnych 62 i 63, obręb geodezyjny Nowe oraz działki numer 60/2, obręb geodezyjny Skłóty, położonych na terenach Gminy Krośniewice, opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego z dnia 5.05.2013 r. poz. 5264. (obszar opracowania – około 4,42 ha),
 - c) Uchwała Nr XXXII/231/13 Rady Miejskiej w Krośniewicach z dnia 23 maja 2013 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Krośniewice, opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego z dnia 10.07.2013 r. poz. 3599. (obszar opracowania – 417,5 ha),
 - d) Uchwała nr XLII/303/14 Rady Miejskiej w Krośniewicach z dnia 16 czerwca 2014 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działek nr 7/2 i 8/2 położonych w obrębie Zieleniew, opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego z dnia 21.07.2014 r. poz. 2800. (obszar opracowania – 4,42 ha),
 - e) Uchwała Nr V/24/15 Rady Miejskiej w Krośniewicach z dnia 13 lutego 2015 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla farm wiatrowych w obrębach Skłóty, Szubina, Nowe, Witów oraz Szubsk Duży, opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego z dnia 11.03.2015 r. poz. 898,
 - f) Uchwała Nr XXXIV/230/17 Rady Miejskiej w Krośniewicach z dnia 22 czerwca 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Krośniewice obejmujący rejon ulic: Poznańskiej i Kutnowskiej, opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego z dnia 13.07.2017 r. poz. 3210,
 - g) Uchwała Nr XXXIV/231/17 Rady Miejskiej w Krośniewicach z dnia 22 czerwca 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Krośniewice obejmujący rejon ulic: Toruńskiej, Przemysłowej, Prusa, Łęczyckiej i Kasztanowej, opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego z dnia 13.07.2017 r. poz. 3211,

- h) Uchwała Nr XXXIV/236/17 Rady Miejskiej w Krośniewicach z dnia 25 lipca 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Krośniewice dla drogi gminnej przechodzącej przez miejscowości Nowe, Szubsk Duży, Szubsk Towarzystwo, Cygany, opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego z dnia 16.08.2017 r. poz. 3679,
- i) Uchwała Nr XLIV/311/18 Rady Miejskiej w Krośniewicach z dnia 7 maja 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Morawce-Krzewie, opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego z dnia 30.05.2018 r. poz. 2900,
- j) Uchwała Nr XLIVI/320/18 Rady Miejskiej w Krośniewicach z dnia 28 czerwca 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych fragmentów miasta i gminy Krośniewice, opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego z dnia 24.07.2018 r. poz. 3899.

Rysunek nr 4 - Uchwała Nr XXXII/231/13 Rady Miejskiej w Krośniewicach z dnia 23 maja 2013 r.



Rysunek nr 5 - Uchwała Nr 256/XLVII/06 Rady Miejskiej w Krośniewicach z dnia 30 czerwca 2006 r., Uchwała Nr XXXVII/257/13 Rady Miejskiej w Krośniewicach z dnia 6 listopada 2013 r., Uchwała Nr XLII/303/14 Rady Miejskiej w Krośniewicach z dnia 16 czerwca 2014 r., Uchwała Nr V/24/15 Rady Miejskiej w Krośniewicach z dnia 13 lutego 2015 r., Uchwała Nr XXXIV/230/17 Rady Miejskiej w Krośniewicach z dnia 22 czerwca 2017 r., Uchwała Nr XXXIV/231/17 Rady Miejskiej w Krośniewicach z dnia 22 czerwca 2017 r., Uchwała Nr XXXIV/236/17 Rady Miejskiej w Krośniewicach z dnia 25 lipca 2017 r., Uchwała Nr XLIV/311/18 Rady Miejskiej w Krośniewicach z dnia 7 maja 2018 r., Uchwała Nr XLIVI/320/18 Rady Miejskiej w Krośniewicach z dnia 28 czerwca 2018 r.



3. Wykaz podjętych uchwał o przystąpieniu do opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

tereny, dla których przystąpiono do opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na mocy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- Uchwała o przystąpieniu Nr XI/62/15 Rady Miejskiej w Krośniewicach z dnia 07 września 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Suchodoły oraz części obrębu Zalesie. (składowisko odpadów).



4. Ocena postępów w opracowywaniu planów miejscowych dla obszarów miasta i gminy.

Do końca 2003 roku cały obszar Miasta i Gminy posiadał pełne pokrycie miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (ze zmianami) oraz planami miejscowymi sporządzonymi w trybie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

Wieloletnie postępy w opracowaniu planów można ocenić dla tego okresu, jako dobre i dostosowane do ówczesnych potrzeb jednak niektóre z nich wymagające weryfikacji, co do ich aktualności.

Aktualizacja Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego umożliwi zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w niezbędnym zakresie.

Roczny postęp w opracowaniu planów można ocenić dla okresu po 2003 roku, jako dostosowany do bieżących możliwości miasta i gminy.

Z przeprowadzonej, na podstawie art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym w oparciu o obowiązujące przepisy związane z planowaniem przestrzennym, a także istniejące uwarunkowania faktyczne wynika, że obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Krośniewice, zmiana do Studium oraz miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące na terenie miasta i gminy wykonane za czasów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) są aktualne. Plany te, jak i studium spełniają wymagania określone w art. 10 ust. 1 i 2, art. 15 oraz art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a ponadto są dostosowane do istniejących uwarunkowań faktycznych. Pozostałe opracowania planistyczne uznano za niedostosowane do istniejących uwarunkowań prawnych oraz potrzeb rozwojowych gminy wskazanych w studium, w związku z tym należy stwierdzić konieczność ich zmiany w całości lub w części. W szczególności niezbędne jest uzupełnienie i aktualizacja zapisów w zakresie uzyskania zgodności planów miejscowych sporządzonych na podstawie nieobowiązującej już ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, z wymogami wynikającymi z treści art. 15 ustawy obowiązującej, który to artykuł i jego późniejsze zmiany w sposób istotny dezaktualizują zapisy planów miejscowych. Realizacja wizji i kierunków rozwoju ustalona w uchwalonej zmianie Studium, nastąpi w dłuższej perspektywie czasowej i wymagać będzie konsekwentnych działań, podejmowanych w sposób skoordynowany dla wdrażania przyjętej w niniejszym dokumencie polityki przestrzennej.

Dokonując analizy zasadności przystąpienia do zmiany poszczególnych planów miejscowych należy każdorazowo rozważyć czy koszt sporządzenia nowych planów dla wybranych obszarów nie będzie nadmiernym obciążeniem dla budżetu gminy w stosunku do spodziewanych korzyści.

Ponadto stwierdza się prawidłowe postępy w procesie planowania przestrzennego na poziomie miasta i gminy oraz słuszne kierunki polityki przestrzennej samorządu. Planowanie przestrzenne jest procesem ciągłym. Wiąże się z dynamiką

rozwojową, potrzebą dostosowania ustaleń planów do zmieniającego się zapotrzebowania inwestorów, polityką gospodarczą władz oraz zmianą standardów zapisów planów miejscowych. Prawdopodobnie prowadzona polityka przestrzenna ułatwia i przyspiesza realizację inwestycji w granicach gminy i miasta, co w efekcie prowadzi do wzrostu gospodarczego i ekonomicznego miasta i gminy.

Należy też zwrócić uwagę na roszczenia o wykup nieruchomości z art. 36 ust. 1 pkt. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W tym zakresie uchwalając plan miejscowy należy zarezerwować w budżecie miasta pieniądze na wykup terenu pod poszerzenie pasa drogowego wyznaczonych w planie dróg publicznych.

VI. ANALIZA WNIOSKÓW ZŁOŻONYCH DO SUIKZP ORAZ MPZP.

W okresie rozpatrywanym w ramach niniejszej analizy, tj. od 25 maja 2016 r. do 30.07.2018 r. łącznie wpłynęło 11 wniosków postulujące o zmianę przeznaczenia przewidzianego w obowiązującym miejscowym planie lub/i Studium.

Złożone wnioski przeanalizowano pod kątem zgodności postulowanej funkcji z ustaleniami SUIKZP i MPZP. Uwzględnienie wniosków w całości lub częściowo niezgodnych ze Studium wymagałoby jego fragmentarycznej zmiany, jednak należy mieć na uwadze, że ze względu na konieczność zrównoważonego rozwoju miasta i gminy, wykorzystania w pierwszej kolejności terenów uzbrojonych oraz konflikty m.in. z obszarami o wysokich walorach ekologicznych, nie zawsze jest to rozwiązanie optymalne.

Z uwagi na powyższe, wszystkie wnioski zgodne ze SUIKZP będą mogły być realizowane sukcesywnie, przy jednoczesnym uwzględnieniu posiadanych przez Miasto środków, według następujących zasad:

- 1) priorytetowo należy realizować zmiany obowiązujących MPZP w sposób porządkujący strukturę funkcjonalno-przestrzenną w obrębie wyznaczonych obecnie terenów budowlanych. Zakres zmian w głównej mierze powinien dotyczyć podziałów, komunikacji i przeznaczenia terenów w sposób zmierzający do zwiększenia możliwości zainwestowania a co za tym idzie przynoszący przychód podatkowy Gminie;
- 2) następnie, w celu uniknięcia zmian obowiązujących MPZP dotyczących przekształcenia terenów rolnych i leśnych na cele budowlane, należy w pierwszym rzędzie koncentrować działania planistyczne zmierzające do wypełnienia i rozbudowy zastanej struktury funkcjonalno - przestrzennej centrów wsi;
- 3) w trzeciej kolejności można myśleć o wprowadzaniu nowej zabudowy na terenach otwartych pamiętając o konieczności zapewnienia niezbędnej infrastruktury do jej funkcjonowania.

Powyższe zasady nie dotyczą zmian obowiązujących MPZP związanych z potrzebą realizacji inwestycji celu publicznego oraz zmian wynikających z adaptacji do nowych przepisów prawa.

VII. WIELOLETNI PROGRAM SPORZĄDZENIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Zgodnie z art. 32. ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.) Burmistrz ma obowiązek opracowania wieloletnich programów sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z uwzględnieniem ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, oraz decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o realizacji inwestycji celu publicznego, a także wniosków w sprawie sporządzenia bądź zmiany planów.

W oparciu o przeprowadzoną analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenę aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (która wykazała potrzebę aktualizacji obecnie obowiązującego studium po opracowaniu przez właściwe organy audytu krajobrazowego i mpzp woj. łódzkiego) oraz obowiązujących planów miejscowych i wniosków o zmianę lub sporządzenie planów miejscowych (brak) nie wskazuje się konieczności opracowania wieloletniego programu prac nad planami. Z uwagi na długi cykl tych prac, wynikający z procedury przewidzianej ustawą, w programie założono przede wszystkim prace związane z dokończeniem rozpoczętych procedur sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Biorąc pod uwagę potrzeby gminy dopuszcza się sporządzanie planów zgodnie z wnioskami mieszkańców oraz potencjalnych inwestorów. Należy jednak pamiętać, iż każda uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego winna być poprzedzona analizą zasadności przystąpienia do takiego opracowania, w tym zbadania czy nie narusza ono ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

VIII. WNIOSKI DO PLANÓW:

Pod względem formalnym – aktualność planów miejscowych podejmowanych przed 2003 roku jest niepełna. Plany te, ze względu na czas ich uchwalenia mogą budzić wątpliwości, co do ich zgodności z celami rozwoju i kierunkami zagospodarowania przestrzennego.

Pod względem formalnym – obowiązujące plany miejscowe i ich zmiany wykonane i uchwalone za ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r., poz. 1073, z późn. zm.), są zgodne z prawem na mocy ww. ustawy.

Pod względem merytorycznym plany są aktualne, zgodne z polityką przestrzenną i kierunkami wyznaczonymi i przyjętymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Krośnice, a w razie potrzeby na bieżąco aktualizowane.

Plany zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Krośnice – są dokumentami spójnymi i tworzą całość.

Burmistrz wraz z Radą Miejską prowadzi aktywną politykę przestrzenną służącą tworzeniu pozytywnego klimatu do inwestowania.

Na podstawie art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wyniku przeprowadzonych analiz studium i materiałów w obowiązujących planach miejscowych – stwierdza się prawidłowe postępy w procesie planowania przestrzennego na poziomie gminy oraz słuszne kierunki polityki przestrzennej samorządu gminnego.

PRZEWODNICZĄCY RADY
Stawomir Kepisty