

w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Nowe Miasteczko i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013r., poz. 594 ze zm.) oraz art. 32 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012r. poz. 647 ze zm.) uchwała się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się opracowaną ocenę aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Nowe Miasteczko i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zwanej dalej oceną.

§ 2. W wyniku przeprowadzonej oceny aktualności posiadanych dokumentów planistycznych oraz analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy i miasta Nowe Miasteczko stwierdza się:

- 1) potrzebę przeprowadzenia kompleksowej aktualizacji posiadanego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w zakresie dostosowania do obowiązujących przepisów, oraz weryfikacji i aktualizacji przyjętych kierunków rozwoju w oparciu o zaktualizowane uwarunkowania, a w szczególności uwarunkowania demograficzno-socjologiczne, środowiskowe, infrastrukturalne;
- 2) potrzebę aktualizacji miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego sporządzonych w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999r. Nr 15, poz. 136 ze zm.) lub sporządzenia nowych opracowań;
- 3) aktualność pozostałych posiadanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;

§ 3. Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Nowe Miasteczko.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i podlega ogłoszeniu na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego oraz w Biuletynie Informacji Publicznej.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Nowym Miasteczku

Jożef Werner

Uzasadnienie

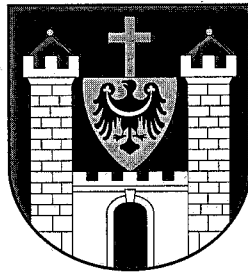
do uchwały Rady Miejskiej w Nowym Miasteczku w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nowe Miasteczko.

Zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „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.”

Zgodnie z art. 32 ust. 2 ustawy Burmistrz dokonuje oceny, co najmniej raz w czasie kadencji Rady Miejskiej, a wyniki ww. analizy przedstawia Radzie Miejskiej.

W wyniku dokonanej oceny uznano, że posiadane Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Nowe Miasteczko z 2000r. wymaga kompleksowej zmiany poprzez uaktualnienie istniejących uwarunkowań i wynikających z tego zmian w kierunkach zagospodarowania przestrzennego oraz wymaga dostosowania do aktualnych, obowiązujących przepisów.

Oceny aktualności planów miejscowych dokonano w oparciu o obowiązujące przepisy oraz pod kątem ewentualnych wniosków o zmianę przeznaczenia terenów. Za wymagające aktualizacji uznano miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego sporządzone w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999r. Nr 15, poz. 136 ze zm.), ze względu na zmienione przepisy.



**Burmistrz Gminy i Miasta
Nowe Miasteczko**

**ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM
W OBSZARZE GMINY I MIASTA NOWE MIASTECZKO**

Załącznik nr 1 do uchwały Nr III/7/2014
Rady Miejskiej w Nowym Miasteczku
z dnia 16 grudnia 2014r.

Autor opracowania:
mgr inż. arch. Agnieszka Nierzwicka – Mróz, nr upr. urb. 1493

Zielona Góra, wrzesień 2014r.

1. PODSTAWA PRAWNA I CEL OPRACOWANIA

Podstawę prawną opracowania oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (zwane dalej studium) i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (zwanych dalej planami miejscowymi) stanowi art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2012r. poz. 647 ze zm.). Zgodnie z ww. przepisem Burmistrz, w celu oceny aktualności Studium i planów miejscowych, dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania. Wyniki analiz przedstawiane są Radzie Miejskiej co najmniej raz w czasie kadencji Rady.

Dokonanie analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy oraz oceny aktualności Studium i planów miejscowych ma szczególne znaczenie dla prowadzonej przez samorząd lokalny polityki przestrzennej, gdyż umożliwia monitorowanie stanu realizacji zadań przyjętych w ramach ocenianych dokumentów.

W ramach niniejszej oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Nowe Miasteczko dokonano:

- analizy złożonych wniosków w sprawie zmian lub sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i zmian Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Nowe Miasteczko,
- analizy wydawanych przez Burmistrza decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego na terenie gminy i miasta w zakresie zgodności z ustaleniami Studium i obowiązujących planów miejscowych,
- oceny zgodności Studium z wymogami wynikającymi z przepisów art. 10 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- oceny zgodności planów miejscowych z wymogami wynikającymi z przepisów art. 15 i art. 16 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz oceny stopnia realizacji planów,
- oceny postępów w sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Jako wniosek końcowy z ww. analiz i ocen określono propozycje kierunków i zakres aktualizacji Studium oraz ewentualnych zmian planów miejscowych, a także określonej w Studium kolejności sporządzania planów miejscowych.

Efektem końcowym niniejszego opracowania jest przedstawienie projektu wieloletniego planu sporządzania planów miejscowych oraz projektu uchwały Rady Miejskiej w sprawie aktualności Studium i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

2. ANALIZA ZŁOŻONYCH WNIOSKÓW W SPRAWIE ZMIAN LUB SPORZĄDZENIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO I STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY I MIASTA NOWE MIASTECZKO

Do czasu opracowania niniejszej analizy nie zarejestrowano żadnych wniosków o przystąpienie do sporządzenia lub zmian planów miejscowych i Studium.

na terenie miasta Nowe Miasteczko. W pozostałych miejscowościach gminy nie stwierdzono większych działań inwestycyjnych w zakresie lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Przyjęto, że dotychczas wydane decyzje lokalizacji inwestycji celu publicznego są zgodne z kierunkami rozwoju infrastruktury technicznej, przyjętymi w obowiązującym Studium. Studium dopuszcza bowiem rozwój sieci infrastruktury technicznej w obrębie istniejących i projektowanych układów urbanistycznych, a także wariantowe rozwiązania połączeń pomiędzy miejscowościami.

Pozostałe wydane decyzje celu publicznego należy również uznać za zgodne ze Studium, gdyż dotyczą one zaspokajania potrzeb ludności, związanych z usługami podstawowymi i z bezpieczeństwem publicznym.

4. OCENA ZGODNOŚCI USTALEŃ STUDIUM Z WYMOGAMI WYNIKAJĄCYMI Z PRZEPISÓW ART. 10 UST. 1 I 2 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

W rozdziale tym dokonano analizy zgodności obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Nowe Miasteczko z wymogami art. 10 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

4.1. OCENA ZGODNOŚCI STUDIUM Z WYMOGAMI ART. 10 UST. 1 – UWARUNKOWANIA. ANALIZA PORÓWNAWCZA UWARUNKOWAŃ UCHWALONEGO STUDIUM I UWARUNKOWAŃ AKTUALNYCH NA CZAS OPRACOWANIA OCENY.

Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Nowe Miasteczko zostało przyjęte uchwałą Rady Miejskiej w Nowym Miasteczku Nr XIX/140/2000 z dnia 20 listopada 2000r. w oparciu o przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Do Studium nie sporządzano zmian.

Ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadziła zasadnicze zmiany wymogów zawartości Studium, zarówno części uwarunkowań, jak i kierunków rozwoju Gminy (określono je w art. 10 ustawy).

W poniższej tabeli przedstawiono analizę porównawczą uwarunkowań zawartych w obowiązującym studium z obowiązującym w chwili obecnej stanem prawnym w tym zakresie.

LP.	WYMAGANIA USTAWOWE DOT. ZAKRESU UWARUNKOWAŃ ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO (ART. 10 UST.1 USTAWY O PIZP) OBEJMUJĄCE:	WNIOSKI DO OBOWIĄZUJĄCEGO STUDIUM	UWAGI I WNIOSKI WYNIKAJĄCE Z ANALIZY PORÓWNAWCZEJ
1.	dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu	w zakresie wielu zagadnień dane nieaktualne	– ze względu na realizację szeregu inwestycji, wynikających z decyzji o warunkach zabudowy i decyzji lokalizacji inwestycji celu publicznego należy uaktualnić tekst uwarunkowań w zakresie struktury funkcjonalno-przestrzennej i stanu wyposażenia w infrastrukturę techniczną
2.	stan ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony	wymaga uaktualnienia	– zagadnienie wymaga uaktualnienia i doprecyzowania w celu dostosowania do obowiązujących przepisów prawa

			plany miejscowe, a także zagospodarowanie terenu wynikające z wydanych decyzji jako uwarunkowanie rozwoju gminy i miasta
8.	stan prawny gruntów	dane nieaktualne	zagadnienie wymaga ponownego rozpoznania i uaktualnienia
9.	występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych	<ul style="list-style-type: none"> – brak graficznego przedstawienia nowej, proponowanej granicy projektowanej strefy ochronnej GZWP, – brak form ochrony przyrody, ustanowionych na podstawie obowiązujących przepisów o ochronie przyrody, – dane w zakresie rejestru zabytków i ewidencji zabytków oraz zasięg stref ochrony konserwatorskiej nieaktualne 	<ul style="list-style-type: none"> – nanieść na rysunek uwarunkowań strefy ochronne od ujęć wód – jeśli są wyznaczone oraz proponowaną granicę projektowanej strefy ochronnej GZWP, – uzupełnić i uaktualnić dane w zakresie form ochrony przyrody - weryfikacja granic Obszaru Chronionego Krajobrazu Nr 28 – Wzgórza Dalkowskie i pomników przyrody, – ze względu na zmianę przepisów w zakresie ochrony zabytków należy uzupełnić uwarunkowania o aktualną gminną ewidencję zabytków
10.	występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych	na obszarze gminy i miasta nie wykazano występowania obszarów zagrożonych ruchami mas ziemnych (osuwiska)	nanieść, jeżeli występują
11.	występowanie udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla	dane nieaktualne	<ul style="list-style-type: none"> – nanieść na rysunek uwarunkowań strefy ochronne od ujęć wód – jeśli są wyznaczone oraz proponowaną granicę projektowanej strefy ochronnej GZWP, – zweryfikować złoża kopalin o nowe materiały udostępnione przez Głównego Geologa Woj. Lubuskiego
12.	występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych	dane wymagają weryfikacji	zweryfikować zagadnienie o nowe materiały udostępnione przez Głównego Geologa Woj. Lubuskiego
13.	stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami	dane nieaktualne	<ul style="list-style-type: none"> – ze względu na realizację szeregu inwestycji, wynikających z decyzji o warunkach zabudowy i decyzji lokalizacji inwestycji celu publicznego należy uaktualnić tekst i rysunek uwarunkowań w zakresie stanu wyposażenia w infrastrukturę techniczną oraz w systemy komunikacji, – uwzględnić w części graficznej uwarunkowań przebieg trasy szybkiego ruchu S-3 oraz projektowany przebieg trasy obwodnicy miejskiej, – w odniesieniu do kolei – zapisy obowiązującego studium sankcjonują likwidację linii kolejowej

		działalnością gospodarczą, w tym biogazowi, farm wiatrowych, w celu podniesienia atrakcyjności inwestycyjnej gminy i miasta	
2.	kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy	<ul style="list-style-type: none"> – przyjąć i dostosować zapisy dotyczące wskaźników do obecnie stosowanych standardów urbanistycznych, – zweryfikować zakres terenów wyłączonych spod zabudowy, z uwzględnieniem wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu 	w części tekstowej wyraźnie wskazać obszary wyłączone spod zabudowy, w miarę możliwości przedstawić je również w części graficznej kierunków Studium
3.	obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk	<ul style="list-style-type: none"> – ze względu na zmianę przepisów w zakresie ochrony przyrody zweryfikować i ewentualnie uzupełnić elementy objęte formami ochrony przyrody, – doprecyzować i dostosować do obowiązujących przepisów zapisy w zakresie ochrony środowiska 	
4.	obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	ze względu na zmianę przepisów w zakresie ochrony zabytków należy zweryfikować i uzupełnić uwarunkowania, a także kierunki, o aktualną gminną ewidencję zabytków	
5.	kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej	kierunki przyjęte w tym zakresie wymagają uaktualnienia i zweryfikowania w celu dostosowania do bieżących potrzeb i możliwości rozwoju gminy i miasta	<ul style="list-style-type: none"> - uwzględnić przebieg trasy szybkiego ruchu S-3 oraz przyjętych w projekcie jej budowy nowych rozwiązań komunikacyjnych ze względu na odstępstwo od przebiegu wcześniej projektowanej trasy A-3, - określić nowy przebieg obwodnicy miejskiej oraz kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej z uwzględnieniem stanu zaawansowania budowy systemu kanalizacji sanitarnej, - uwzględnić nowe przebiegi tras rowerowych o znaczeniu ponadlokalnym, - w odniesieniu do kolei – zapisy obowiązującego studium sankcjonują likwidację linii kolejowej
6.	obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym	kierunki przyjęte w tym zakresie wymagają uaktualnienia w celu dostosowania do bieżących potrzeb i możliwości rozwoju gminy i miasta	
7.	obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48	należy zweryfikować ustalenia Studium o zalecenia zawarte w nowej wersji Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego	

14.	obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji	w świetle zmienionych przepisów w zakresie ochrony przyrody, ochrony środowiska i ochrony dóbr kultury należy przeprowadzić weryfikację istniejących ustaleń, a w szczególności uściślić obszary objęte tego typu działaniami	– obszary należy przedstawić w części graficznej kierunków Studium, – weryfikacja ustaleń w tym zakresie może wpłynąć na zmniejszenie lub zwiększenie obszarów objętych tymi działaniami
15.	granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych	brak omówienia tego zagadnienia	uzupełnić o to zagadnienie część tekstową (kierunki) i wskazać wyraźnie w części graficznej Studium – jeśli takie tereny zostaną wykazane
16.	obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie	kierunki przyjęte w tym zakresie wymagają rozpoznania w celu dostosowania do bieżących potrzeb i możliwości rozwoju gminy i miasta	

Po analizie zapisów obowiązującego Studium **zaleca się sporządzenie nowej wersji kierunków** rozwoju gminy i miasta, **wraz z częścią uwarunkowań**, po określeniu aktualnych potrzeb i możliwości rozwoju gminy i miasta, **z dostosowaniem zapisów kierunków do aktualnych wymagań określonych w art. 10 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004r. w sprawie zakresu projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.**

W zakresie części graficznej kierunków rozwoju **zaleca się sporządzenie nowej wersji rysunku kierunków** z uwzględnieniem zagadnień wymienionych w powyższej tabeli.

Zgodnie z art. 9 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Studium sporządza się w celu określenia polityki przestrzennej gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego. Dążąc do tego, aby rozwój gminy przebiegał zgodnie z założeniami i polityką przyjętą w Studium, **należy konsekwentnie realizować zamierzone cele i kierunki.** Pozwoli to na uniknięcie chaotycznego i niekontrolowanego rozwoju gminy, a także zainwestowania tych terenów, które z różnych względów nie powinny być zainwestowane.

5. WNIOSKI Z ANALIZY STOPNIA REALIZACJI UCHWALONYCH PLANÓW – PRZYCZYNY BRAKU REALIZACJI ORAZ WPŁYW ROZWIĄZAŃ PLANISTYCZNYCH NA STAN ŁADU PRZESTRZENNEGO

Po analizie stwierdzono, że w 100% zostały zrealizowane ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Gołszyn (plany oznaczone na rysunku nr 3 i 6). Pozostałe obowiązujące plany miejscowe (za wyjątkiem terenów przebiegu gazociągu), obejmujące tereny w mieście Nowe Miasteczko, są w realizacji sukcesywnie, w miarę pojawiania się inwestorów.

Należy przyjąć, że rozwiązania przestrzenne zawarte w planach miejscowych opracowanych w okresie działalności Komisji Urbanistyczno-Architektonicznych, działających jako niezależny organ opiniujący dokumenty planistyczne, mają pozytywny wpływ na stan ładu przestrzennego gminy i miasta. Jednakże należy podkreślić niewielki stopień pokrycia terenu Gminy planami miejscowymi. Większość inwestycji w gminie realizowana jest na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz decyzji lokalizacji inwestycji celu publicznego, co może skutkować chaotycznym i niekontrolowanym zagospodarowaniem terenów, nie zawsze będącym w zgodzie z przyjętą polityką rozwoju gminy, określoną w dokumentach strategicznych, w tym w Studium.

w trybie ustawy z 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym nie zawsze wyczerpuje zakres ustaleń wymagany przez nową ustawę z 2003r. Plany te w części nie spełniają również wymagań określonych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. Nr 164 poz. 1587). Dotyczy to w szczególności §4 w/w rozporządzenia, który określa wymogi dotyczące stosowania standardów przy zapisywaniu ustaleń projektu tekstu planu miejscowego.

Dla części wymaganych w art. 15 ust. 2 zagadnień w tych planach nie ma ustaleń. Dotyczy to zagadnień specyficznych (m.in. tereny górnicze, tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi, zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, zakaz zabudowy), które nie dotyczą danego terenu objętego planem miejscowym. Należy sądzić, że z tego względu zostały one celowo pominięte.

Powyższe dotyczy również zagadnień wymienionych w art. 15 ust. 3, tzn. granic obszarów, które w planie miejscowym określa się w zależności od potrzeb.

W zakresie zgodności części graficznej obowiązujących planów z §7 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który określa zawartość rysunku planu, stwierdza się, że na rysunkach do planów opracowanych w trybie ustawy z 1994r. nie zamieszczono wrysu ze Studium oraz skali w formie liniowej (podziałki).

Zgodnie z art. 33 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym organ sporządzający plan miejscowy ma obowiązek monitoringu przepisów prawa. **W przypadku zmiany przepisów istnieje więc konieczność dostosowania dokumentów planistycznych do obowiązującego stanu prawnego.**

7. ANALIZA ROZMIESZCZENIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ORAZ OCENA ZGODNOŚCI Z USTALENIAMI STUDIUM USTALEŃ OBOWIĄZUJĄCYCH PLANÓW MIEJSCOWYCH

Rozmieszczenie obowiązujących na terenie gminy i miasta Nowe Miasteczko planów miejscowych przedstawia załącznik graficzny do niniejszego opracowania. W części graficznej dokonano podziału na plany miejscowe uchwalone w trybie nieobowiązującej już ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym oraz na plany uchwalone w trybie obowiązującej ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Na podstawie rozmieszczenia obowiązujących planów miejscowych, zapisów tych planów oraz ustaleń Studium dokonano analizy pod względem zgodności obowiązujących planów miejscowych z zapisami Studium.

Po analizie stwierdzono, że **wszystkie obowiązujące plany są zgodne z ustaleniami Studium.**

Generalnie zapisy obowiązującego Studium można uznać za elastyczne. Kierunki rozwoju pozwalają na dość swobodny rozwój terenów inwestycyjnych. Jednakże, ze względu na dbałość o ład przestrzenny i harmonijny rozwój gminy, należałoby rozważyć **możliwość uwzględnienia** w zapisach **szerszego zakresu dopuszczeń, zakazów i zaleceń** dla poszczególnych stref funkcjonalnych i wydzielonych w ich obrębie funkcji. Ponadto, zgodnie z §6 pkt 1 i 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004r. w sprawie zakresu projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz.U. Nr 118, poz. 1233), **wymogiem jest określenie dopuszczalnego zakresu i ograniczeń zmian** w strukturze przestrzennej gminy, a także **określenie minimalnych i maksymalnych parametrów i wskaźników urbanistycznych.**

- określonych w art. 10 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w rozporządzeniu w sprawie zakresu projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z uwzględnieniem sugestii zawartych w tabelach w punktach 4.1. i 4.2. oceny.
2. Przy sporządzaniu nowej edycji Studium w części dotyczącej uwarunkowań należy uaktualnić dane statystyczne, a także stan wyposażenia w infrastrukturę techniczną i sieć komunikacyjną – z uwzględnieniem dotychczas zrealizowanych inwestycji i danych aktualnych na dzień sporządzenia nowej edycji Studium.
 3. Nowe tereny zainwestowane, zagospodarowane na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, lokalizacji celu publicznego lub realizacji ustaleń planów miejscowych należy potraktować jako aktualne uwarunkowanie funkcjonalne przy sporządzaniu nowej edycji Studium.
 4. Zgodnie z art. 9 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Studium nie jest aktem prawa miejscowego, a obecnie obowiązujące przepisy w zakresie określania warunków zabudowy i zagospodarowania przestrzennego nie nakładają obowiązku zgodności z ustaleniami Studium wydawanych w tym zakresie decyzji. Stanowi to podstawowy problem w gospodarce przestrzennej, gdyż wymóg zgodności z ustaleniami Studium dotyczy jedynie planów miejscowych. Wydane na obszarze gminy decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na cele nowej zabudowy w części pozostają w sprzeczności z ustaleniami Studium. Wnioski w zakresie tych decyzji musiały zostać uwzględnione, ponieważ nie było podstaw prawnych do odmowy ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu. Należy zaznaczyć, że realizacja zagospodarowania terenu na podstawie decyzji administracyjnych sprzyja rozwojowi chaotycznej zabudowy, uniemożliwiając zachowanie ładu przestrzennego, co jest zjawiskiem niekorzystnym dla przestrzeni.
 5. Należy rozważyć uzupełnienie ustaleń dla poszczególnych obszarów funkcjonalnych o szerszy zakres dopuszczeń, zakazów i nakazów, w celu doprecyzowania zakresu inwestycji możliwych do zrealizowania w danej strefie funkcjonalnej. Określenie dopuszczalnego zakresu i ograniczeń zmian w strukturze przestrzennej oraz określenie minimalnych i maksymalnych parametrów i wskaźników urbanistycznych wynika z §6 pkt 1-2 rozporządzenia w sprawie zakresu projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.
 6. Należy dokonać korekty Studium w zakresie obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych oraz obszarów, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, z uwzględnieniem: ładu przestrzennego, walorów ekonomicznych przestrzeni, potrzeb interesu publicznego, aktualnie panujących warunków na rynku nieruchomości, potrzeb i możliwości rozwoju gminy.
 7. Należy dokonać korekty przebiegu trasy drogi ekspresowej S-3 wg najnowszych materiałów.
 8. Układ komunikacyjny miasta Nowe Miasteczko jest niewydolny w stosunku do istniejącego natężenia ruchu, szczególnie w obszarze drogi wojewódzkiej. Wskazane jest opracowanie koncepcji komunikacyjnej dla miasta i okolic oraz wyznaczenie ostatecznego przebiegu projektowanej obwodnicy miejskiej w ciągu drogi wojewódzkiej. Pozwoli to na ograniczenie dużego ruchu pojazdów ciężarowych w obrębie Starego Miasta oraz terenów zabudowy śródmiejskiej.
- W przypadku obowiązujących planów miejscowych stwierdzono, że:
1. Wszystkie obowiązujące plany miejscowe i zmiany planów są zgodne z polityką rozwoju przyjętą w aktualnych kierunkach Studium.

3. Rejestr decyzji o warunkach zabudowy wydanych w latach 2010-2014 – udostępniony przez Urząd Miejski.
4. Rejestr decyzji lokalizacji celu publicznego wydanych w latach 2010-2014 – udostępniony przez Urząd Miejski.
5. Materiały w zakresie występujących na terenie gminy obszarów chronionych, ujęć wód, układu komunikacyjnego, ziół – udostępnione przez Urząd Miejski.
6. Gminna ewidencja zabytków.
7. Inwentaryzacja w terenie – bezpośrednia.

13. ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA

1. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym w obszarze gminy i miasta Nowe Miasteczko – część tekstowa.
2. Załącznik nr 1 – zestawienie wydanych decyzji o warunkach zabudowy w latach 2010-2014.
3. Załącznik nr 2 – zestawienie wydanych decyzji lokalizacji inwestycji celu publicznego w latach 2010-2014.
4. Załącznik graficzny wykonany na mapie topograficznej w skali 1:10000.

