

**UCHWAŁA NR XXXV.273.2021
RADY GMINY PSZCZEW**

z dnia 13 maja 2021 r.

w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 713 ze zm.) oraz art. 32 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741), po zaopiniowaniu przez gminną komisję urbanistyczno-architektoniczną, uchwała się, co następuje:

§ 1. W wyniku przeprowadzonej oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew:

1. Uznaje się, że Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew jest aktualne.

2. Uznaje się, że plany miejscowe wymagają częściowej aktualizacji pod względem zgodności z przepisami prawa i będą podlegały zmianie z uwzględnieniem aktualnych potrzeb przestrzennego rozwoju gminy, a także przepisów szczególnych.

3. Zobowiązuje się Wójta Gminy Pszczew do monitorowania zachodzących zmian w procesie rozwoju zagospodarowania przestrzennego gminy, a także do kontynuowania i podejmowania działań w zakresie opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zgodnie z ustalonym Wieloletnim Programem sporządzania planów miejscowych.

§ 2. Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew, stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pszczew.

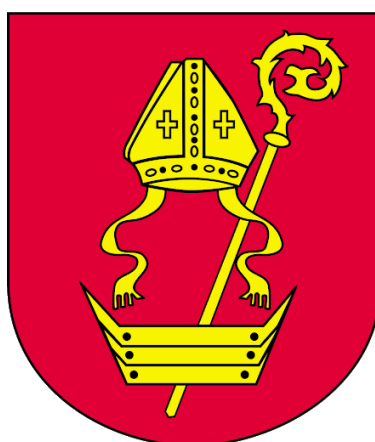
§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Gminy

Romuald Tankielun

Załącznik do uchwały Nr XXXV.273.2021
Rady Gminy Pszczew
z dnia 13 maja 2021 r.

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



CZĘŚĆ TEKSTOWA

Autor:
mgr Adrian Rudziński

Pszczew, kwiecień 2021 r.

SPIS TREŚCI

1. Wstęp.....	3
1.1. Podstawa formalno-prawna.....	3
1.2. Cel opracowania	3
1.3. Metodologia i zakres opracowania	4
1.4. Dane wejściowe	5
2. Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.....	5
2.1. Charakterystyka studium i historia dotychczasowych zmian.....	5
2.2. Analiza zgodności Studium z obowiązującymi przepisami prawa	6
2.3. Analiza zgodności Studium z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego	13
2.4. Analiza techniczna Studium.....	17
2.5. Analiza wniosków złożonych w sprawie zmiany Studium.....	18
3. Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	19
3.1. Sytuacja formalno-prawna	19
3.2. Analiza zgodności planów miejscowych z obowiązującymi przepisami prawa	38
3.3. Analiza zgodności planów miejscowych z obowiązującym Studium	41
3.4. Analiza techniczna planów miejscowych	42
3.5. Analiza wniosków w sprawie zmiany lub sporządzenia planów miejscowych.....	48
3.6. Charakterystyka planów miejscowych w trakcie opracowania	51
4. Analiza decyzji administracyjnych.....	55
4.1. Decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego.....	55
4.2. Decyzje o warunkach zabudowy	56
5. Podsumowanie.....	65
5.1. Wnioski z dokonanych analiz	65
5.2. Wieloletni program sporządzania planów miejscowych	66
6. Spis tabel	69
7. Spis rycin.....	69
8. Spis załączników graficznych	69

1. Wstęp

1.1. Podstawa formalno-prawna

Ocenę aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego sporządza się w oparciu o art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (*t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 293 ze zm.; zwana dalej „ustawą o PiZP”*). Wójt w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 53 ust. 1 – 3 i art. 67 ustawy o PiZP, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania. Natomiast wnioski z analiz przekazywane są radzie gminy, co najmniej raz w czasie kadencji po uzyskaniu opinii gminnej komisji urbanistyczno-architektonicznej. Rada Gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub w części, podejmuje działania, o których mowa w art. 27 ustawy o PiZP, tj. przystępuje do ich zmian.

Równocześnie przy podejmowaniu uchwały, o której mowa w ust. 2, rada gminy bierze pod uwagę w szczególności zgodność studium albo planu miejscowego z wymogami wynikającymi z przepisów art. 10 ust. 1 i 2, art. 15 oraz art. 16 ust. 1 ustawy o PiZP.

1.2. Cel opracowania

Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalenie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, należy do zadań własnych gminy (art. 3 ust. 1 ustawy o PiZP).

Przeprowadzenie oceny aktualności dokumentów planistycznych wynika nie tylko z dyspozycji ustawowej, lecz także z potrzeby uzyskania wiedzy na temat aktualnego stanu zagospodarowania terenów w granicach administracyjnych danej gminy.

Celem niniejszego opracowania jest weryfikacja i ewentualna rewizja dotychczasowej polityki przestrzennej prowadzonej przez Gminę Pszczew. Planowanie przestrzenne na poziomie lokalnym wykorzystuje kilka rodzajów narzędzi planistycznych, które często istotnie różnią się poziomem szczegółowości oraz zakresem zastosowań. Zmieniająca się sytuacja społeczno-ekonomiczna, ciągłe procesy legislacyjne, a także dynamika uwarunkowań zewnętrznych sprawiają, że ustalenia zawarte w poszczególnych dokumentach mogą ulec dezaktualizacji i w efekcie wymagają dokonania zmian. Ponadto specyfika poszczególnych narzędzi planistycznych niejednokrotnie prowadzi do ich wzajemnej sprzeczności oraz braku

spójności prowadzonej polityki przestrzennej. Stąd już bardzo blisko do ryzyka wystąpienia lub pogłębiania się chaosu urbanistycznego.

Dlatego bardzo istotne jest zdiagnozowanie koniecznych zmian w obowiązujących dokumentach planistycznych, tj. studium i planach miejscowych, a także określenie potrzeb w zakresie sporządzenia nowych planów miejscowych.

Efektym finalnym analiz są wnioski generalne w zakresie sporządzenia lub zmiany studium oraz wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

1.3. Metodologia i zakres opracowania

Niniejsza analiza obejmuje swoim zakresem trzy główne grupy zagadnień:

1) Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew:

W pierwszej kolejności dokonano charakterystyki obowiązującego Studium oraz przedstawiono historię jego dotychczasowych zmian. Następnie dokonano analiz zgodności dokumentu z obowiązującymi przepisami prawa, biorąc pod uwagę w szczególności zakres określony przepisami ustawy o PiZP, a także wszystkie istotne zmiany prawa, jakie mają wpływ na zakres ustaleń tego dokumentu. Uzupełnieniem jest techniczna analiza studium uwzględniająca aktualność danych, jego ergonomię i jakość.

W dalszej kolejności zbadano zgodność Studium z dokumentem planistycznym wyższego rzędu jakim jest Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego.

Ostatnim elementem analiz w tej grupie jest ocena wniosków złożonych w sprawie zmiany Studium.

2) Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Pszczewie:

Podstawą analiz w tej grupie było sporządzenie pełnej charakterystyki wszystkich planów miejscowych, zwanych w dalszej części opracowania „planami”. Opisano m.in. następujące cechy poszczególnych dokumentów: położenie, powierzchnia, dokonane zmiany, dominujące przeznaczenie terenu oraz stopień ich realizacji. Następnie dokonano analiz zgodności planów z obowiązującymi przepisami prawa biorąc pod uwagę te same kryteria co w przypadku Studium.

Kolejnym elementem było zbadanie zgodności planów z obowiązującym dokumentem Studium. Dokonano zatem analizy technicznej przyjętych planów miejscowych zwłaszcza w aspekcie poprawności techniki zapisu legislacyjnego oraz jakości i poprawności

załączników graficznych. Ostatnim elementem była analiza wniosków złożonych w sprawie zmiany lub sporządzenia planów oraz charakterystyka planów miejscowych będących w opracowaniu.

Lokalizacje wszystkich uchwalonych planów, a także będących w opracowaniu, zostały przedstawione na załączniku graficznym Nr 1 do niniejszej analizy.

3) Analiza decyzji administracyjnych:

Trzecią grupą zagadnień była analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym na podstawie wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu, tj. decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego (*zwanych dalej „DICP”*) oraz decyzji o warunkach zabudowy (*zwanych dalej „DWZ”*). Analizy zostały dokonane na podstawie prowadzonych rejestrów decyzji, a wyniki przedstawiono w ujęciu dynamicznym i strukturalnym (wg lokalizacji i przedmiotu inwestycji), w okresie od 1 stycznia 2004 r. do 31 grudnia 2020 r.

Lokalizacja terenów, dla których wydane zostały DWZ zostały wskazane na załączniku graficznym Nr 2, natomiast szczegółowa metodologia została przedstawiona w rozdziale dotyczącym przedmiotowego zagadnienia.

1.4. Dane wejściowe

Niniejsze analizy dokonano na podstawie danych wejściowych znajdujących się w zasobach Urzędu Gminy w Pszczewie. Podkład kartograficzny stanowi cyfrowa mapa ewidencyjna pozyskana z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Międzyrzeczu.

2. Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

2.1. Charakterystyka Studium i historia dotychczasowych zmian

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, zwane dalej „Studium”, jest podstawowym i jednocześnie najszerszym dokumentem planistycznym służącym realizacji polityki przestrzennej na poziomie lokalnym. Ponieważ studium nie ma statusu aktu prawa miejscowego, stanowi dokument kierownictwa wewnętrznego.

Zgodnie z prawem studium sporządza się dla obszaru całej gminy. Z powyższego względu dokument ten zawiera z założenia kompletną informację przestrzenną dotyczącą danej jednostki terytorialnej. Podstawowym celem studium jest określenie kierunków zagospodarowania terenu, które są wiążące dla ustaleń miejscowych planów

zagospodarowania przestrzennego. Jednocześnie studium cechuje się znacznym stopniem ogólności i jest dokumentem zdecydowanie mniej precyzyjnym aniżeli plan miejscowy.

Prawo dopuszcza dokonywanie zmian studium o charakterze całościowym (nowy dokument) lub częściowym (nowelizacja w odniesieniu do danego terenu lub zagadnienia). Każda zmiana częściowa zostaje wcielona do zapisów pierwotnego dokumentu (ujednolicony tekst i rysunek z wyróżnieniem zmian), i staje się tym samym aktualnie obowiązującym dokumentem.

Aktualny dokument Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Pszczew został przyjęty Uchwałą Nr XXXVIII/241/98 Rady Gminy Pszczew z dnia 18 czerwca 1998 r. Kolejno, Uchwałą Nr XL/234/10 Rady Gminy Pszczew z dnia 23 września 2010 r. dokonano fragmentarycznej zmiany w/w dokumentu. Pierwotny dokument Studium został zatem sporządzony w świetle przepisów nieobowiązującej ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (*Dz. U. z 1994 r. Nr 89, poz. 415 ze zm.*).

Kolejno, uchwałami: Nr XII/132/2012 Rady Gminy Pszczew z dnia 20 września 2012 r., Nr XIX.115.2016 Rady Gminy Pszczew z dnia 21 kwietnia 2016 r., Nr XXXI.216.2017 Rady Gminy Pszczew z dnia 18 maja 2017 r., Nr XXXII. 231.2017 Rady Gminy Pszczew z dnia 26 czerwca 2017 r. oraz Nr XLI.274.2018 Rady Gminy Pszczew z dnia 01 marca 2018 r. podjęto inicjatywy zmian fragmentarycznych dokumentu Studium, i które wynikały z potrzeby wprowadzenia nowych kierunków rozwojowych na obszarze gminy. W efekcie nie przeprowadzono żadnej z procedur planistycznych w zakresie zmiany Studium.

Przedmiotowy dokument wypełniał swoją rolę przez kilka lat. W wyniku zmian prawnych w zakresie planowania przestrzennego, jak również zmian zachodzących w przestrzeni gminy, konieczne stało się sporządzenie nowego dokumentu.

Aktualnie trwają prace nad zmianą dokumentu Studium zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXVIII/241/98 Rady Gminy Pszczew z dnia 18 czerwca 1998 r., a kolejno zmienionego fragmentarycznie Uchwałą Nr XL/234/10 Rady Gminy Pszczew z dnia 23 września 2010 r. W tym celu podjęto uchwałę intencyjną Nr XII.72.2019 Rady Gminy Pszczew z dnia 26 czerwca 2019 r. Procedurą zmiany Studium objęto cały obszar gminy Pszczew.

2.2. Analiza zgodności Studium z obowiązującymi przepisami prawa

Jednym z podstawowych wyznaczników aktualności studium jest jego zgodność ze znowelizowaną i obowiązującą ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w szczególności z art. 10 ust. 1, 2, 2a i 3a tejże ustawy, a także z rozporządzeniem 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*).

Art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym reguluje zakres zagadnień, które powinny zostać uwzględnione w dokumencie studium, zarówno w części dotyczącej uwarunkowań, jak i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Ponadto § 4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, określa co powinien zawierać podstawowy dokument polityki przestrzennej gminy.

W poniższych tabelach została dokonana ocena zgodności treści obecnego Studium gminy Pszczew z zakresem określonym przez obowiązujące prawo.

Tab.1. Analiza uwzględnienia w Studium uwarunkowań wymaganych zapisami art. 10 ust. 1 ustawy o PiZP.

Pkt (...) ustawy	Wymagane uwarunkowania	Stopień uwzględnienia w Studium
1)	dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu	niski – dokument nie uwzględnia wszystkich struktur przestrzennych ukształtowanych oraz zrealizowanej infrastruktury terenu po 2010 r.
2)	stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony	zerowa – brak analizy przedmiotowego zagadnienia
2a)	diagnoza, o której mowa w art. 10a ust. 1 ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju, przygotowanej na potrzeby strategii rozwoju gminy	zerowa – brak analizy przedmiotowego zagadnienia
3)	stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkość i jakość zasobów wodnych oraz wymogi ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego	niski – wymaga aktualizacji o dane po 2010 r., zbyt wąska charakterystyka zagadnienia, wymaga aktualizacji informacji określających stan środowiska, w szczególności stan jakości zasobów wodnych, rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, a także wymogów ochrony środowiska, krajobrazu (w szczególności o cele i zasady ochrony Pszczewskiego Parku Krajobrazowego) oraz krajobrazu kulturowego
4)	stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	niski – wymaga aktualizacji o dane po 2010 r., w tym aktualizacji informacji w zakresie obiektów objętych poszczególnymi formami ochrony zabytków, w szczególności stanowisk archeologicznych, a także szerszej analizy zagadnienia
4a)	rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym lub określone przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych	nie dotyczy – uchwałą Nr 212/2905/17 z dnia 12.09.2017 r. Zarząd Województwa Lubuskiego podjął uchwałę w sprawie sporządzenia projektu „Audytu krajobrazowego województwa lubuskiego”, o którym mowa w art. 38a PiZP). W marcu 2020 r. ogłoszono przetarg nieograniczony na opracowanie przedmiotowego dokumentu. W związku z powyższym dotychczasowy dokument Studium gminy Pszczew nie wymaga uwzględnienia rekomendacji, wniosków oraz ustaleń dotyczących granic obszarów priorytetowych wynikających z w/w audytu krajobrazowego

5)	warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia, oraz zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem	niski: 1) zagadnienie warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia wymaga szerszej analizy, w oparciu o dostępne dane po 2010 r., 2) zagadnienie zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem – brak analizy przedmiotowego zagadnienia
6)	zagrożenie bezpieczeństwa ludności i jej mienia	zagadnienie to sprowadza się do ogólnego wniosku i wymaga szerszej analizy, w oparciu o dostępne dane, w szczególności w kwestii zagrożenia powodziowego czy bezpieczeństwa publicznego
7)	potrzeby i możliwości rozwoju gminy, uwzględniające w szczególności:	niski – stanowi wyłącznie bardzo ogólną syntezę walorów i ograniczeń naturalnych oraz antropogenicznych rozwoju gminy (wymaga ponownej szczegółowej diagnozy potrzeb i możliwości rozwoju gminy)
	a) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne	brak analizy zagadnienia
	b) prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione migracje na obszarach funkcjonalnych w rozumieniu art. 5 pkt 6a ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju	brak analizy zagadnienia
	c) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy	brak analizy zagadnienia
	d) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę	brak analizy zagadnienia
8)	stan prawny gruntów	niski – wymaga aktualizacji o dane po 1996 r.
9)	występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych	niski – dokument nie uwzględnia bądź uwzględnia obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych, a które zostały zniesione bądź zmienione po 2010 r., w szczególności w odniesieniu do obszarów chronionego krajobrazu, pomników przyrody, Pszczewskiego Parku Krajobrazowego (wymaga korekty granic na rysunku studium, w tym wykreślenia jego otuliny)
10)	występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych	nie dotyczy – na terenie gminy nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych
11)	występowanie udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla	średni – wymaga aktualizacji: 1) złoża kruszywa naturalnego: „Kuligowo”, „Nowe Gorzycko”, „Silna BB”, „Stoki”, „Stołuń” i „Stołuń W”, 2) zasoby wód podziemnych – nie uwzględnia Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 146 „Subzbiornik (Tr) Jezioro Bytyńskie Wronki-Trzciel”, 3) kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla – nie dotyczy (nie występują na terenie gminy)
12)	występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych	zerowy – wymaga aktualizacji o teren górniczy złoża kruszywa naturalnego „Stołuń W”, w tym granic na rysunku studium

13)	stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami	średni – zbyt wąska charakterystyka zagadnienia, wymaga aktualizacji o dane po 2010 r., np. danych dotyczących stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, gospodarki odpadami, zaopatrzenia w energię elektryczną i gaz, system łączności i przesyłu danych
14)	zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych	niski – nie uwzględnia zadań służących realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, które zostały wyznaczone w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego przyjętym uchwałą Nr XLIV/667/18 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 23.04.2018 r. (zagadnienie omówiono szerzej w pkt 2.3 niniejszej analizy)
15)	wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej	zerowy – Studium wymaga uwzględnienia aktualnych dotyczących obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, tj. obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia ryzyka powodzi jest średnie i wynosi 1%; obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia ryzyka powodzi jest wysokie i wynosi 10%, a także obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi

Źródło: opracowanie własne.

Tab.2. Analiza uwzględnienia w Studium ustaleń kierunkowych wymaganych zapisami art. 10 ust. 2, 2a i 3a ustawy o PiZP.

Ust. 2 pkt (...) ustawy	Wymagane ustalenia kierunkowe	Stopień uwzględnienia w Studium
1)	uwzględniając bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę	zerowy – bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę nie został sporządzony
	a) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego	średni – ustalone kierunki w dokumencie studium wymagają ponownego przeanalizowania w odniesieniu do zaistniałych zmian funkcjonalnych i przestrzennych, bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, a także wymogów przepisów odrębnych, przy czym audyt krajobrazowy województwa lubuskiego nie został jeszcze sporządzony, o czym mowa była w tabeli nr 1
	b) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy	średni – parametry i wskaźniki urbanistyczne określone w dokumencie studium wymagają ponownej oceny w odniesieniu do zaistniałych zmian funkcjonalnych i przestrzennych, w niektórych przypadkach należy określić maksymalne parametry i wskaźniki urbanistyczne (np. powierzchnia zabudowy, wysokość zabudowy), w tym używając wartości metrycznych, a także dokonać analizy i ewentualnego wyznaczenia terenów wyłączonych spod zabudowy
2)	<i>przepis uchylony</i>	-

3)	obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk	niski – dokument wymaga między innymi uwzględnienia obszarów chronionego krajobrazu, w tym wprowadzenia ich granic na rysunku; korekt w zakresie zniesionych bądź ustanowionych pomników przyrody; ponownej analizy w zakresie zasad ochrony i możliwości zagospodarowania terenów w granicach Pszczewskiego Parku Krajobrazowego, a także korekty granic na rysunku; aktualizacji w oparciu o bieżące uwarunkowania i potrzeby zmian w tym zakresie
4)	obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	niski – dokument zawiera bardzo ogólne zasady ochrony konserwatorskiej i w związku z tym wymaga aktualizacji, rysunek Studium wymaga m.in. uwzględnienia granic układów ruralistycznych podlegających ochronie konserwatorskiej, a także zaktualizowania w zakresie stanowisk archeologicznych
5)	kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej	średni – wymagają aktualizacji w oparciu o bieżące uwarunkowania i potrzeby zmian w tym zakresie, zarówno na poziomie lokalnym, ponadlokalnym, jak i krajowym (np. uwzględnienie przebiegu elektroenergetycznej linii 400 kV Krajnik – Baczyna, gazociągu wysokiego ciśnienia dn 1000 Goleniów – Lwówek)
6)	obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym	niski – wymagają aktualizacji w oparciu o bieżące uwarunkowania i potrzeby zmian w tym zakresie
7)	obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa	niski – wymagają aktualizacji w oparciu o bieżące uwarunkowania i cele określone w planach i strategiach regionalnych, np. o inwestycje infrastrukturalne, inwestycje w zakresie ochrony środowiska i przywrócenia bioróżnorodności
8)	obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej	niski: 1) w dotychczasowym dokumencie określono obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie planów miejscowych, przy czym są to obszary wyznaczone w oparciu o potrzeby rozwojowe układów zurbanizowanych, a nie w oparciu o delegację wynikającą z przepisów odrębnych (zagadnienie to wymaga weryfikacji), 2) brak analizy i wskazania obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, 3) zagadnienie w zakresie obszarów przestrzeni publicznej wymaga weryfikacji w oparciu o bieżące uwarunkowania i potrzeby zmian
9)	obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne	zerowy – dotychczasowy dokument nie zawiera diagnozy i wytycznych w tym zakresie
10)	kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej	średni – dotychczasowy dokument zawiera ogólne wytyczne, które nie uwzględniają obecnych uwarunkowań przestrzennych i potrzeb

11)	obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych	zerowy – dotychczasowy dokument wymaga określenia zasad zagospodarowania na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, a także wprowadzenia granic tych obszarów na rysunku w oparciu o mapy zagrożenia powodziowego, jak również weryfikacji i potrzeby uwzględnienia obszarów osuwania się mas ziemnych
12)	obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filary ochronny	nie dotyczy – na terenie gminy nie zostały wyznaczone filary ochronne złóż kopalin
13)	obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015 r., poz. 2120)	nie dotyczy – na terenie gminy brak jest zewidencjonowanych pomników zagłady i ich stref ochronnych
14)	obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	niski – wymaga weryfikacji przyjętych założeń w oparciu o bieżące uwarunkowania i potrzeby zmian oraz obowiązujące przepisy prawa
14a)	obszary zdegradowane	zerowy – zagadnienie nie poruszone w dokumencie studium
15)	granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych, w tym stref ochronnych wynikających z decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa	nie dotyczy – na terenie gminy brak jest terenów i obiektów budowlanych związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa, a także ich stref ochronnych
16)	<i>przepis uchylony</i>	-
Ust. 2a ustawy	obszary, 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	zerowy – zagadnienie to wymaga analizy i określenia w zależności od potrzeb lokalnych
Ust. 3a ustawy	obszary, na których mogą być usytuowane obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ²	zerowy – zagadnienie to wymaga analizy i określenia w zależności od potrzeb lokalnych

Źródło: opracowanie własne.

Z powyższych zestawień wynika, iż stopień uwzględnienia w treści Studium uwarunkowań wymaganych art. 10 ust. 1 ustawy o PiZP jest w głównej mierze niski lub zerowy. Przyczyną takiego stanu jest dezaktualizacja danych wejściowych. Podobnie kształtuje się stopień uwzględnienia kierunków w zagospodarowaniu przestrzennym.

Należy zwrócić uwagę, że kolejne nowelizacje przepisów ustawy o PiZP w bardziej szczegółowy sposób sprecyzowały wymagany zakres dokumentu studium, stając się przez to dokumentem opisującym zarówno uwarunkowania danej gminy i wyznaczającym kierunki jej rozwoju nie tylko biorąc pod uwagę uwarunkowania lokalne, ale również zmieniające się uwarunkowania na poziomie ponadlokalnym, jak i w skali kraju.

Tym samym nie bez znaczenia dla aktualności analizowanego dokumentu mają zmiany ustawy o PiZP, a także przepisów odrębnych powiązanych bezpośrednio z nią, wśród których do najbardziej kluczowych należą:

- obowiązek formułowania uwarunkowań w zakresie potrzeb i możliwości rozwoju gminy na podstawie: analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych; prognoz demograficznych; możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy; bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę (art. 10 ust. 1 pkt 7 ustawy o PiZP),
- obowiązek uwzględnienia udokumentowanych złóż kopalin w okresie dwóch lat od daty ich udokumentowania (art. 10 ust. 1 pkt 11 ustawy o PiZP w związku z art. 95 ust. 2 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (*t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1064 ze zm.*),
- obowiązek wyznaczania kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, formułowane na podstawie bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, w tym wynikające z audytu krajobrazowego (art. 10 ust. 2 pkt 1 lit. a ustawy o PiZP),
- obowiązek uwzględnienia w kierunkach zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią (art. 10 ust. 2 pkt 11 ustawy o PiZP w związku z art. 166 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (*t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 2180 ze zm.*),
- obowiązek przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z wymaganiami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na *środowisko* (*t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 283 ze zm.*).

Reasumując dokument Studium wymaga pełnej aktualizacji danych w zakresie uwarunkowań i weryfikacji przyjętych założeń dla całego obszaru gminy. Dotychczasowe częściowe zmiany, w tym te w toku proceduralnym, stanowiły/ą odpowiedź na pojawiające się potrzeby, które nie uwzględniały/ją pełnego spektrum procesów zachodzących w gminie.

Nadmienić przy tym należy, że uchwałą Nr XII.72.2019 Rady Gminy Pszczew z dnia 26 czerwca 2019 r. przystąpiono do sporządzenia nowego dokumentu Studium dla obszaru całej gminy (szerzej w pkt 2.5 niniejszej analizy).

2.3. Analiza zgodności Studium z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego

Pierwotny materiał źródłowy dla Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew stanowił Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego przyjęty uchwałą Nr XXXVII/272/2002 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 02.10.2002 r.

Aktualnym dokumentem w zakresie planowania przestrzennego na szczeblu wojewódzkim jest Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego wraz z planami zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego ośrodka wojewódzkiego Zielona Góra i Gorzów Wlkp., zwany dalej „PZPWL”, który podjęty został uchwałą Nr XLIV/667/18 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 23.04.2018 r.

Przedmiotowy dokument jest podstawowym narzędziem rozwoju przestrzennego województwa lubuskiego w długoletniej perspektywie, w tym także w rozwoju przestrzennym gminy Pszczew.

W tabeli nr 3 zaprezentowano spójność założeń obu dokumentów.

Tab.3. Wykaz najistotniejszych uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew zapisanych w PZPWL oraz ich uwzględnienie w treści obowiązującego Studium.

Lp.	Uwarunkowania w zagospodarowaniu przestrzennym zapisane w PZPWL	Uwzględnienie w Studium	
		część tekstowa	rysunek
1.	System przyrodniczy – w zakresie form ochrony przyrody	częściowo TAK (wymaga aktualizacji informacji)	częściowo TAK (przebieg granic niektórych form ochrony przyrody wskazanych w PZPWL odbiega od przebiegu granic określonych w Studium)
2.	Zasoby naturalne – w zakresie zasobów wód podziemnych	NIE (wymaga aktualizacji o Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 146 „Subzbiornik (Tr) Jezioro Bytyńskie Wronki-Trzciel”)	NIE (wymaga aktualizacji o granice Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 146 „Subzbiornik (Tr) Jezioro Bytyńskie Wronki-Trzciel”)
3.	Zasoby naturalne – w zakresie zasobów surowców naturalnych	częściowo TAK (wymaga aktualizacji informacji o złoża kruszywa naturalnego: „Kuligowo”, „Nowe Gorzycko”, „Silna BB”, „Stoki”, „Stołuń” i „Stołuń W”)	częściowo TAK (wymaga aktualizacji o granice złoża kruszywa naturalnego: „Kuligowo”, „Nowe Gorzycko”, „Silna BB”, „Stoki”, „Stołuń” i „Stołuń W”)
4.	Zagrożenie powodziowe	NIE	NIE

5.	Strefa kulturowa i turystyka	częściowo TAK (wymaga aktualizacji informacji o szlak rowerowy, międzynarodowy szlak kajakowy)	częściowo TAK (wymaga aktualizacji informacji o szlak rowerowy, międzynarodowy szlak kajakowy)
6.	Strefa ekonomiczno-gospodarcza	częściowo TAK (wymaga aktualizacji informacji o obszar intensywnego rozwoju turystyki, obszarów przeznaczonych do zalesień)	częściowo TAK (wymaga aktualizacji informacji o obszar intensywnego rozwoju turystyki, obszarów przeznaczonych do zalesień)
7.	Infrastruktura techniczna	częściowo TAK (wymaga aktualizacji informacji o aglomeracji)	częściowo TAK (wymaga aktualizacji informacji o granicy aglomeracji)
8.	Ochrona zasobów naturalnych	NIE (wymaga aktualizacji informacji o Leśny Kompleks Promocyjny)	NIE (wymaga aktualizacji informacji o Leśny Kompleks Promocyjny)
9.	Strefa społeczna	częściowo TAK (wymaga weryfikacji informacji o ograniczenia w zabudowie wynikające z uwarunkowań przyrodniczych, szczególnego zagrożenia powodzią oraz występowania złóż surowców)	częściowo TAK (wymaga weryfikacji informacji o ograniczenia w zabudowie wynikające z uwarunkowań przyrodniczych, szczególnego zagrożenia powodzią oraz występowania złóż surowców)
10.	Ochrona dziedzictwa kulturowego i turystyka	częściowo TAK (wymaga aktualizacji informacji o szlaki zabytków kulturowych)	częściowo TAK (wymaga aktualizacji informacji o szlaki zabytków kulturowych)
Lp.	Kierunki zagospodarowania przestrzennego zapisane w PZPWL	Uwzględnienie w studium	
		część tekstowa	rysunek
1.	System przyrodniczy – w zakresie form ochrony przyrody	częściowo TAK (wymaga weryfikacji przyjętych założeń)	częściowo TAK (przebieg granic niektórych form ochrony przyrody wskazanych w PZPWL odbiega od przebiegu granic określonych w Studium)
2.	Zasoby naturalne – w zakresie zasobów wód podziemnych	NIE (wymaga aktualizacji o Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 146 „Subzbiornik (Tr) Jezioro Bytyńskie Wronki-Trzciel”)	NIE (wymaga aktualizacji o granice Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 146 „Subzbiornik (Tr) Jezioro Bytyńskie Wronki-Trzciel”)
3.	Zasoby naturalne – w zakresie zasobów surowców naturalnych	częściowo TAK (wymaga aktualizacji informacji o złoża kruszywa naturalnego: „Kuligowo”, „Nowe Gorzycko”, „Silna BB”, „Stoki”, „Stołuń” i „Stołuń W”)	częściowo TAK (wymaga aktualizacji o granice złoża kruszywa naturalnego: „Kuligowo”, „Nowe Gorzycko”, „Silna BB”, „Stoki”, „Stołuń” i „Stołuń W”)
4.	Zagrożenie powodziowe	NIE	NIE
5.	Strefa kulturowa i turystyka	częściowo TAK (wymaga weryfikacji przyjętych założeń w zakresie rozwoju turystyki)	częściowo TAK (wymaga weryfikacji przyjętych założeń w zakresie rozwoju turystyki)

6.	Strefa ekonomiczno-gospodarcza	częściowo TAK (wymaga weryfikacji przyjętych założeń w zakresie przeznaczenia terenów do zalesień)	częściowo TAK (wymaga weryfikacji przyjętych założeń w zakresie przeznaczenia terenów do zalesień)
7.	Strefa społeczna	częściowo TAK (wymaga weryfikacji przyjętych założeń w odniesieniu do ograniczeń w zabudowie wynikających z uwarunkowań przyrodniczych, szczególnego zagrożenia powodzią oraz występowania złóż surowców)	częściowo TAK (wymaga weryfikacji przyjętych założeń w odniesieniu do ograniczeń w zabudowie wynikających z uwarunkowań przyrodniczych, szczególnego zagrożenia powodzią oraz występowania złóż surowców)

Źródło: opracowanie własne.

Spośród uwarunkowań i kierunków ujętych w PZPWL zdecydowana większość znajduje częściowo swoje odzwierciedlenie w dokumencie Studium, przy czym wymagają one ponownej analizy i przyjęcia rozwiązań kierunkowych w nim.

Powyższe rozbieżności wynikają z faktu, że obowiązujący dokument Studium został przyjęty przed opracowaniem nowego dokumentu planistycznego na poziomie województwa w postaci PZPWL, a zatem nie mógł uwzględniać nowych aspektów w nim poruszonych.

W ramach Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego opracowano dodatkowo karty dla poszczególnych gmin, które zawierają zestawienie inwestycji oraz wniosków i rekomendacji, które należy uwzględnić przy opracowaniu dokumentów planistycznych na szczeblu gminnym. W odniesieniu do gminy Pszczew PZPWL zakłada realizację następujących inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:

1) w zakresie systemu przyrodniczego:

- działania udrażniające w zakresie potrzeb przywracania ciągłości morfologicznej cieków województwa lubuskiego (rz. Struga Lubikowska),
- osiągnięcie właściwego stanu ochrony lub jego poprawę w odniesieniu do typów siedlisk przyrodniczych i gatunków o znaczeniu priorytetowym występujących w obszarach Natura 2000, które wymagają ochrony czynnej,
- poprawa lub osiągnięcie właściwego stanu ochrony w odniesieniu do pozostałych typów siedlisk przyrodniczych i gatunków występujących w obszarach Natura 2000;

2) w zakresie komunikacji i transportu:

- modernizacja DK24;

3) w zakresie infrastruktury technicznej:

- realizację napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV relacji: GPZ Międzyrzecz (MDR) – GPZ Zielomyśl (ZIE), planowana do przebudowy do gabarytów linii dwutorowej,

- realizację napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV relacji: GPZ Zielomyśl (ZIE) – GPZ Międzychód (MDH), planowana do przebudowy do gabarytów linii dwutorowej,
- budowa sieci kanalizacyjnej i wodociągowej z przyłączami przy ul. Modrzewiowej w Pszczewie;

4) w zakresie obronności i bezpieczeństwa:

- odbudowa Strugi Wrońskiej w km 4+610–11+360,
- zakup sprzętu do monitorowania obiektów ochrony przeciwpowodziowej województwa lubuskiego,
- ochrona/zwiększanie retencji leśnej w zlewni. Opracowanie szczegółowej analizy i projektu możliwości zwiększenia retencji leśnej w powiązaniu z Kompleksowym projektem adaptacji lasów i leśnictwa do zmian klimatu – mała retencja oraz przeciwdziałanie erozji wodnej na terenach nizinnych,
- odtwarzanie retencji dolin rzek. Opracowanie programu możliwości i efektywności rozstawu lub likwidacji wałów przeciwpowodziowych w regionie wodnym,
- modernizacja konstrukcji istniejących budynków i budowa nowych o konstrukcjach odpornych na zalanie. Uszczelnianie budynków, stosowanie materiałów wodoodpornych. Trwałe zabezpieczanie terenu wokół budynków. Identyfikacja i sporządzanie wyceny działań modernizacyjnych wraz z opracowaniem programu dopłat dla właścicieli budynków przeznaczonych do umocnienia w obszarze zagrożenia powodzią o Q1 i Q10%,
- wykup gruntów i budynków. Opracowanie programu wykupów i przesiedleń na terenach szczególnie zagrożonych powodzią,
- budowa i usprawnienie lokalnych systemów ostrzegania przed powodzią. Wprowadzenie Elektronicznego Systemu Ostrzegania Powodziowego;

5) w zakresie systemu przyrodniczego:

- działania na rzecz zapewnienia korzyści ekosystemowych Natury 2000, w szczególności w kwestii łagodzenia skutków zmian klimatycznych oraz adaptacji do zmian klimatu,
- działania na rzecz promocji zrównoważonej turystyki i zielonych miejsc pracy na terenach obszarów Natura 2000 oraz na rzecz promocji innowacyjnych rozwiązań związanych z siecią Natura 2000;

6) w zakresie komunikacji i transportu:

- działania na rzecz zapewnienia korzyści ekosystemowych Natury 2000, w szczególności w kwestii łagodzenia skutków zmian klimatycznych oraz adaptacji do zmian klimatu,

- działania na rzecz promocji zrównoważonej turystyki i zielonych miejsc pracy na terenach obszarów Natura 2000 oraz na rzecz promocji innowacyjnych rozwiązań związanych z siecią Natura 2000;

7) w zakresie społeczno-gospodarczym:

- tworzenie terenów inwestycyjnych,
- budowa hali sportowej przy Zespole Szkół w Pszczewie,
- rozwój Lubuskiego Szlaku Wina i Miodu.

Porównując inwestycje infrastrukturalne ujęte w PZPWL zauważalny jest rażący ich brak w dokumencie obecnie obowiązującego Studium.

2.4. Analiza techniczna Studium

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew cechuje się niskim poziomem technicznym i w chwili obecnej jako podstawowy dokument polityki przestrzennej jest mało efektywny. Wynika to z szeregu aspektów, wśród których wymienić należy:

1) Aktualność i poprawność danych:

Jednym z głównych mankamentów obowiązującego Studium jest skrajnie niska aktualność danych charakteryzujących poszczególne uwarunkowania. Na przykład dane statystyczne w zakresie sfery społecznej, gospodarczej i infrastrukturalnej odnoszą się do okresu 1996 r., co powoduje, że rzeczywistość opisana w dokumencie jest kompletnie odmienna od bieżącej. Ponadto część danych nie odpowiada stanowi faktycznemu, np. w sferze uwarunkowań przyrodniczych, a wynikających ze zmian obowiązujących regulacji prawnych. W efekcie wartość części diagnostycznej jest niska lub wprowadza odbiorcę w błąd.

2) Czytelność i poprawność tekstu Studium:

Tekst Studium charakteryzuje się niską przejrzystością i spójnością prezentowanych treści. Struktura i układ poszczególnych rozdziałów nie tworzy całości. Część zagadnień z tej samej grupy jest rozmieszczona w różnych częściach dokumentu przez co wprowadza pewien dysonans poznawczy u odbiorcy. Zdarzają się także błędy w nazwach własnych czy nazwach dokumentów. Tekst Studium jest krótki i generalnie nie posiada standaryzacji. W tekście ewidentnie brakuje rycin, wykresów tabel, które mogłyby istotnie podnieść wartość prezentowanych treści.

3) Czytelność i poprawność rysunku Studium:

Rysunek Studium został sporządzony w technice analogowej na mapie topograficznej w skali 1:25 000. Jego czytelność jest bardzo niska, i wynika z mało dokładnego podkładu

mapowego użytego do jego opracowania, a także zastosowania niskiej jakości sposobu prezentacji poruszanych zagadnień. Co więcej, podkład rastrowy nie pokrywa się z aktualnym podkładem wektorowym w Systemie Informacji Przestrzennej Gminy Pszczew, co utrudnia odbiorcy właściwą interpretację wskazanych w dokumencie Studium kierunków w zagospodarowaniu poszczególnych terenów.

2.5. Analiza wniosków złożonych w sprawie zmiany Studium

W analizowanym okresie, tj. od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2020 r., wpłynęło łącznie 9 wniosków dotyczących zmiany Studium. W odpowiedzi na nie władze gminy podjęły 3 uchwały intencyjne zgodnie z oczekiwaniami wnioskujących, przy czym procedury te nie zostały przeprowadzone całościowo. W pozostałych przypadkach nie przychylnono się do wniosków zainteresowanych w sprawie zmiany studium, co podyktowane było względami merytorycznymi lub przestrzennymi (np. zbyt mały zakres obszaru opracowania, proponowane kierunki w zagospodarowaniu).

Podkreślenia wymaga, że uchwałą Nr XII.72.2019 Rady Gminy Pszczew z dnia 26 czerwca 2019 r. przystąpiono do sporządzenia nowego dokumentu studium dla obszaru całej gminy. Tym samym na etapie wniosków do opracowywanego dokumentu, zgodnie z art. 11 pkt 1 ustawy o PiZP, zainteresowani mieli ponownie możliwość ich składania. Zgodnie z posiadanymi informacjami aktualnie zespół projektowy opracowuje projekt dokumentu.

Charakterystykę wniosków oraz ich rozstrzygnięć przedstawia tabela nr 4.

Tab.4. Wykaz wniosków o sporządzenie zmiany Studium gminy Pszczew w latach 2004 – 2020.

Lp.	Data wpływu wniosku	Wnioskodawca	Lokalizacja /nazwa obrębu, nr ewid. Nieruchomości, której wniosek dotyczy	Przedmiot wniosku	Status rozpatrzenia
1.	21.03.2013 r.	podmiot prywatny	obręb Silna działki o nr ewid. 153/5, 153/6, 153/7, 153/8, 153/9 i 153/10	przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną	nieuwzględniony
2.	05.03.2014 r.	podmiot prywatny	obręb Szarcz działka o nr ewid. 28/33	przeznaczenie pod uprawy rolne	uwzględniony – podjęto uchwałę intencyjną Nr XLIV.284.2014 Rady Gminy Pszczew z dnia 14.11.2014 r. (procedura planistyczna nie została ostatecznie przeprowadzona)
3.	18.03.2015 r.	podmiot prywatny	obręb Świechocin działka o nr ewid. 71	przeznaczenie pod zabudowę rolniczą	nieuwzględniony
4.	05.10.2015 r.	podmiot prywatny	obręb Stoki działki o nr ewid. 238/1 i 238/2	przeznaczenie pod produkcję rolną – ferma drobiu, bydła i trzody chlewnej	uwzględniony – podjęto uchwałę intencyjną Nr XIV.83.2015 Rady Gminy Pszczew z dnia 10.12.2015 r. (procedura planistyczna nie została ostatecznie przeprowadzona)

5.	03.12.2015 r.	podmiot prywatny	obręb Stoki działki o nr ewid. 56, 55/1, 55/2, 59/3, 58/5, 58/7, 58/8, 58/9	przeznaczenie pod produkcję rolną – ferma drobiu, bydła i trzody chlewnej	uwzględniony – podjęto uchwałę intencyjną Nr XIV.83.2015 Rady Gminy Pszczew z dnia 10.12.2015 r. (procedura planistyczna nie została ostatecznie przeprowadzona)
6.	31.10.2019 r.	podmiot prywatny	obręb Świechocin działki o nr ewid. 157/1, 157/2 i 2112/1	przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną	niewzględniony
7.	12.10.2017 r.	podmiot prywatny	obręb Stoki działka o nr ewid. 2092/2	przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną	niewzględniony
8.	18.12.2017 r.	gminna jednostka budżetowa	obręb Szarcz działka o nr ewid. 2580/4	przeznaczenie pod tereny rekreacji	niewzględniony
9.	19.01.2018 r.	podmiot prywatny	obręb Stoluń działka o nr ewid. 363/23	przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub zabudowę letniskową	niewzględniony

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy w Pszczewie.

3. Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

3.1. Sytuacja formalno-prawna

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej „planem miejscowym” lub „planem”, posiadając status aktu prawa miejscowego jest najsilniejszym narzędziem kształtowania świadomej polityki przestrzennej. Stanowi on doprecyzowanie założeń sformułowanych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Plan operuje szeregiem parametrów urbanistycznych, takich jak: powierzchnia i intensywność zabudowy, powierzchnia biologicznie czynna, wysokość zabudowy, geometria dachu oraz wiele innych. Jednocześnie reguluje lokalizację zabudowy wprowadzając obowiązujące lub nieprzekraczalne linie zabudowy. Dobrze skonstruowany plan miejscowy pozwala na skuteczną ochronę i kształtowanie ładu przestrzennego, służąc jednocześnie realizacji potrzeb gminy i społeczności lokalnej.

Zawartość planów miejscowych określa art. 15 ustawy o PiZP. Z kolei wymogi dotyczące stosowania standardów przy zapisywaniu ustaleń planu miejscowego określa 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*).

Na terenie gminy Pszczew obowiązuje 21 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, o łącznej powierzchni 1181,32 ha. Stopień pokrycia planami

miejscowymi obszaru gminy wynosi 6,7%. Stwierdzić można, że dynamika sporządzania opracowań planistycznych w postaci planów miejscowych jest średnia.

Obowiązujące plany miejscowe to plany uchwalone głównie na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zaś na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym przyjęto 5 planów miejscowych.

Wśród obowiązujących planów miejscowych znajdują się głównie opracowania jednorodne pod kątem przeznaczenia terenu, o małej powierzchni i średniej powierzchni (od 0,1 ha do 30 ha), a także plany o jednorodnym lub zróżnicowanym przeznaczeniu terenów (od 30,1 ha do 144,9 ha).

Analizując stopień realizacji ustaleń poszczególnych planów miejscowych można ocenić go na bardzo niskim poziomie. Zaledwie kilka planów miejscowych, o nieznacznej powierzchni opracowania, zainwestowane zostały w 100%. Wskazać należy, że na terenie gminy obowiązuje kilka planów miejscowych o dużej powierzchni opracowania, które przeznaczone są pod tereny zabudowy letniskowej, zaś ich stopień zainwestowania wynosi od 0% do 5%.

Szczegółowa charakterystyka wszystkich planów miejscowych uchwalonych w gminie Pszczew została przedstawiona w tabeli Nr 5. Wszystkim planom nadano numery, które są konsekwentnie stosowane w dalszej części niniejszej analizy. Wykaz zawiera takie informacje jak uchwała przyjmująca, publikator, obręb ewidencyjny (lokalizacja), powierzchnia opracowania, główne przeznaczenie terenu, zgodność z dokumentem Studium, stopień realizacji ustaleń planu miejscowego, pozostałe informacje takie jak podstawa prawna sporządzenia planu oraz dokonane zmiany. Granice opracowania wszystkich planów miejscowych zostały przedstawione na załączniku graficznym Nr 1, i odpowiadają one numeracji ustalonej w tabeli Nr 5.

Tab.5. Wykaz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Pszczew.

Nr	Nr uchwały przyjmującej	Publikacja	Obręb ewidencyjny	Powierzchnia opracowania [ha]	Główne przeznaczenie terenu	Zgodność ze Studium (funkcja wyznaczona w Studium)	Stopień realizacji [%]	Uwagi
1	XXXIV/212/98 Rady Gminy w Pszczewie z dnia 26 marca 1998 r.	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 1998 r., Nr 8, poz. 92 z dnia 15 maja 1998 r.	obręb Pszczew	3	teren mieszkalnictwa jednorodzinnego (MJ), teren zabudowy mieszkalno-warsztatowej (UR,KS)	TAK	100	podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym plan zmieniony w części uchwałą Nr XVIII/102/08 Rady Gminy Pszczew z dnia 28 sierpnia 2008 r.
2	XXXV/220/98 Rady Gminy w Pszczewie z dnia 5 marca 1998 r.	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 1998 r., Nr 4, poz. 80 z dnia 21 kwietnia 1998 r.	obręb Pszczew	2,86	tereny zabudowy letniskowej (TL), tereny zabudowy usługowej (U), tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, rezydencjalnej i zagrodowej (ME, MER, MR), tereny rekreacji biwakowej (TR), tereny wypoczynku i rekreacji (TW), teren rzemiosła produkcyjnego (P), tereny zieleni urządzonej (ZP), tereny dróg (K)	TAK	15	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym plan zmieniony w części uchwałą Nr XLI.255.2014 Rady Gminy Pszczew z dnia 29 maja 2014 r.
3a	XXXV/221/98 Rady Gminy w Pszczewie z dnia 26 marca 1998 r.	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 1998 r., Nr 8, poz. 91 z dnia 26 marca 1998 r.	obręb Pszczew	14,72	rysunek 1 – teren zieleni parkowej urządzonej i usług sportowych (ZP,US), tereny leśne (RL)	TAK	35	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym

3b	XXXV/221/98 Rady Gminy w Pszczewie z dnia 26 marca 1998 r.	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 19998 r., Nr 8, poz. 91 z dnia 26 marca 1998 r.	obręb Pszczew	2,41	rysunek 2 – teren obsługi rolnictwa oraz terenów przemysłu z rozszerzeniem funkcji w zakresie mieszkalnictwa towarzyszącego (RPU,P,MN,UX)	TAK	100	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym częściowo zmieniony Uchwałą Nr IX/64/03 Rady Gminy Pszczew z dnia 4 września 2003 r.
3c	XXXV/221/98 Rady Gminy w Pszczewie z dnia 26 marca 1998 r.	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 19998 r., Nr 8, poz. 91 z dnia 26 marca 1998 r.	obręb Policko	1,67	rysunek 3 – teren usług sportu (US)	TAK	100	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym
3d	XXXV/221/98 Rady Gminy w Pszczewie z dnia 26 marca 1998 r.	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 19998 r., Nr 8, poz. 91 z dnia 26 marca 1998 r.	obręb Stoki	1,17	rysunek 4 – teren mieszkalnictwa jednorodzinnego (MJ)	TAK	15	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym
3e	XXXV/221/98 Rady Gminy w Pszczewie z dnia 26 marca 1998 r.	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 19998 r., Nr 8, poz. 91 z dnia 26 marca 1998 r.	obręb Pszczew	0,85	rysunek 5 – teren mieszkalnictwa jednorodzinnego i ogrodów (MJ,O)	TAK	100	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym
3f	XXXV/221/98 Rady Gminy w Pszczewie z dnia 26 marca 1998 r.	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 19998 r., Nr 8, poz. 91 z dnia 26 marca 1998 r.	obręb Nowe Gorzycko	0,1	rysunek 6 – teren usług kulturalnych (UK)	TAK	100	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym

3g	XXXV/221/98 Rady Gminy w Pszczewie z dnia 26 marca 1998 r.	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 1998 r., Nr 8, poz. 91 z dnia 26 marca 1998 r.	obręb Nowe Gorzycko	0,6	rysunek 6 – teren garaży (KS)	TAK	0	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym
4	XXXIV/227/98 Rady Gminy Pszczew z dnia 30 kwietnia 1998 r.	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 1998 r., Nr 8, poz. 93 z dnia 15 maja 1998 r.	obręb Pszczew	1,6	teren mieszkalnictwa jednorodzinnego (MJ)	TAK	70	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym
5a	XIII/114/99 Rady Gminy Pszczew z dnia 4 listopada 1999 r.	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2000 r., Nr 1, poz. 1 z dnia 5 listopada 2000 r.	obręb Stołuń	0,39	rysunek 1 – teren ogrodów przydomowych (O)	TAK	100	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym częściowo zmieniony Uchwałą Nr XL.237.10 Rady Gminy Pszczew z dnia 23 września 2010 r.
5b	XIII/114/99 Rady Gminy Pszczew z dnia 4 listopada 1999 r.	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2000 r., Nr 1, poz. 1 z dnia 5 listopada 2000 r.	obręb Pszczew	0,5	rysunek 2 – tereny mieszkalnictwa, usług handlowych i gastronomicznych (MJ, UGH)	TAK	100	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym częściowo zmieniony Uchwałą Nr IX/65/03 Rady Gminy Pszczew z dnia 4 września 2003 r.
5c	XIII/114/99 Rady Gminy Pszczew z dnia 4 listopada 1999 r.	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2000 r., Nr 1, poz. 1 z dnia 5 listopada 2000 r.	obręb Pszczew	1,3	rysunek 3 – tereny usług różnych, nieuciążliwych (UX), tereny usług różnych, nieuciążliwych, składów i magazynów z towarzyszącym mieszkalnictwem (UX,S,M)	TAK	100	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym

5d	XIII/114/99 Rady Gminy Pszczew z dnia 4 listopada 1999 r.	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2000 r., Nr 1, poz. 1 z dnia 5 listopada 2000 r.	obręb Pszczew	0,31	rysunek 4 – teren mieszkalnictwa jednorodzinnego (MJ)	TAK	0	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym
5e	XIII/114/99 Rady Gminy Pszczew z dnia 4 listopada 1999 r.	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2000 r., Nr 1, poz. 1 z dnia 5 listopada 2000 r.	obręb Pszczew	0,96	rysunek 5 – teren siedliska rolniczego i usług agroturystycznych (MR,UT)	TAK	100	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym
5f	XIII/114/99 Rady Gminy Pszczew z dnia 4 listopada 1999 r.	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2000 r., Nr 1, poz. 1 z dnia 5 listopada 2000 r.	obręb Policko	2,14	rysunek 6 – tereny sportu i rekreacji (US), teren mieszkalnictwa jednorodzinnego (MJ)	TAK	70	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym
6	IX/64/03 Rady Gminy Pszczew z dnia 4 września 2003 r.	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2003 r., Nr 94, poz. 1349 z dnia 21 listopada 2003 r.	obręb Pszczew	4,0	teren działalności gospodarczej (G), teren działalności gospodarczej z zabudową mieszkaniową (GM), teren zieleni izolacyjnej i ochronnej (ZI,ZO)	TAK	50	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
7	IX/65/03 Rady Gminy Pszczew z dnia 4 września 2003 r.	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2003 r., Nr 94, poz. 1350 z dnia 21 listopada 2003 r.	obręb Pszczew	4,3	tereny zabudowy mieszkaniowej (M), tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MJ), teren usług oświaty (UO), teren działalności gospodarczej lub oświatowej z zabudową mieszkaniową (GM/UO), teren usług publicznych (U)	TAK	97	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

8	IX/66/03 Rady Gminy Pszczew z dnia 4 września 2003 r.	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2003 r., Nr 94, poz. 1351 z dnia 21 listopada 2003 r.	obręb Pszczew	6,36	tereny zabudowy letniskowej (ML), teren zabudowy zagrodowej (MR), tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (M)	TAK	35	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym częściowo zmieniony Uchwałą Nr XVIII/102/08 Rady Gminy Pszczew z dnia 28 sierpnia 2008 r. oraz Uchwałą Nr XVIII/102/08 Rady Gminy Pszczew z dnia 28 sierpnia 2008 r.
9	IX/67/03 Rady Gminy Pszczew z dnia 4 września 2003 r.	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2003 r., Nr 94, poz. 1352 z dnia 21 listopada 2003 r.	obręb Pszczew	2	teren działalności gospodarczej (G), teren usług (U)	TAK	100	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym częściowo zmieniony uchwałą Nr XL.237.10 Rady Gminy Pszczew z dnia 23 września 2010 r.
10	IX/68/03 Rady Gminy Pszczew z dnia 4 września 2003 r.	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2003 r., Nr 94, poz. 1353 z dnia 21 listopada 2003 r.	obręb Janowo	1,7	tereny zabudowy letniskowej (ML), tereny zieleni ochronnej (ZO), teren wód otwartych (W)	TAK	0	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
11	IX/69/03 Rady Gminy Pszczew z dnia 4 września 2003 r.	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2003 r., Nr 94, poz. 1354 z dnia 21 listopada 2003 r.	obręb Nowe Gorzycko	8	tereny zabudowy mieszkaniowej rezydencjalnej (M), tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (Mj), tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z działalnością gospodarczą (MG), teren zieleni publicznej (ZP), teren zieleni izolacyjnej (ZI)	TAK	3	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

12	IX/70/03 Rady Gminy Pszczew z dnia 4 września 2003 r.	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2003 r., Nr 94, poz. 1355 z dnia 21 listopada 2003 r.	obręb Szarcz	13,5	tereny usług rekreacyjno-turystycznych (UT)	TAK	0	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
13a	X/76/03 Rady Gminy Pszczew z dnia 9 października 2003 r.	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2003 r., Nr 94, poz. 1361 z dnia 21 listopada 2003 r.	obręb Stoluń	5,58	rysunek 1 – tereny zabudowy letniskowej (ML), usługi sportowe (US)	TAK	10	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym częściowo zmieniony uchwałą Nr XL.237.10 Rady Gminy Pszczew z dnia 23 września 2010 r.
13b	X/76/03 Rady Gminy Pszczew z dnia 9 października 2003 r.	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2003 r., Nr 94, poz. 1361 z dnia 21 listopada 2003 r.	obręb Szarcz	12,47	rysunek 2 – tereny zabudowy letniskowej z możliwością zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług turystycznych	TAK	0	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
13c	X/76/03 Rady Gminy Pszczew z dnia 9 października 2003 r.	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2003 r., Nr 94, poz. 1361 z dnia 21 listopada 2003 r.	obręb Borowy Młyn	4,8	rysunek 3 – tereny zabudowy letniskowej (ML)	TAK	45	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
13d	X/76/03 Rady Gminy Pszczew z dnia 9 października 2003 r.	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2003 r., Nr 94, poz. 1361 z dnia 21 listopada 2003 r.	obręb Borowy Młyn	17,9	rysunek 4 – tereny zabudowy letniskowej (ML), tereny zabudowy zagrodowej (MR), tereny usług turystyki (UCt), tereny lasów (ZL), wody śródładowe (WS), tereny usług turystyki z możliwością zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	TAK	50	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

13e	X/76/03 Rady Gminy Pszczew z dnia 9 października 2003 r.	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2003 r., Nr 94, poz. 1361 z dnia 21 listopada 2003 r.	obręb Borowy Młyn	7,12	rysunek 5 – tereny zabudowy letniskowej (ML)	TAK	0	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
13f	X/76/03 Rady Gminy Pszczew z dnia 9 października 2003 r.	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2003 r., Nr 94, poz. 1361 z dnia 21 listopada 2003 r.	obręb Borowy Młyn	4,26	rysunek 6 – tereny zabudowy letniskowej (ML)	TAK	70	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym częściowo zmieniony uchwałą Nr XL.237.10 Rady Gminy Pszczew z dnia 23 września 2010 r.
13g	X/76/03 Rady Gminy Pszczew z dnia 9 października 2003 r.	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2003 r., Nr 94, poz. 1361 z dnia 21 listopada 2003 r.	obręb Borowy Młyn	9,72	rysunek 7 – tereny zabudowy letniskowej (ML)	TAK	5	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
13h	X/76/03 Rady Gminy Pszczew z dnia 9 października 2003 r.	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2003 r., Nr 94, poz. 1361 z dnia 21 listopada 2003 r.	obręb Borowy Młyn	8,44	rysunek 8 – tereny zabudowy letniskowej (ML)	TAK	3	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
13i	X/76/03 Rady Gminy Pszczew z dnia 9 października 2003 r.	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2003 r., Nr 94, poz. 1361 z dnia 21 listopada 2003 r.	obręb Silna	8,49	rysunek 9 – tereny zabudowy letniskowej (ML)	TAK	8	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

13j	X/76/03 Rady Gminy Pszczew z dnia 9 października 2003 r.	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2003 r., Nr 94, poz. 1361 z dnia 21 listopada 2003 r.	obręb Pszczew	11,31	rysunek 10 – tereny zabudowy letniskowej (ML)	TAK	0	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
13k	X/76/03 Rady Gminy Pszczew z dnia 9 października 2003 r.	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2003 r., Nr 94, poz. 1361 z dnia 21 listopada 2003 r.	obręb Pszczew	9,5	rysunek 11 – tereny zabudowy letniskowej (ML)	TAK	0	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
13l	X/76/03 Rady Gminy Pszczew z dnia 9 października 2003 r.	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2003 r., Nr 94, poz. 1361 z dnia 21 listopada 2003 r.	obręb Pszczew	3,1	rysunek 12 – tereny zabudowy letniskowej (ML)	TAK	0	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
13m	X/76/03 Rady Gminy Pszczew z dnia 9 października 2003 r.	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2003 r., Nr 94, poz. 1361 z dnia 21 listopada 2003 r.	obręb Pszczew	3,73	rysunek 13 – tereny zabudowy letniskowej (ML), teren zabudowy letniskowej z możliwością usług komercyjnych (ML/UC)	TAK	0	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
13n	X/76/03 Rady Gminy Pszczew z dnia 9 października 2003 r.	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2003 r., Nr 94, poz. 1361 z dnia 21 listopada 2003 r.	obręb Pszczew	1,33	rysunek 13 – tereny zabudowy letniskowej (ML)	TAK	0	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
13o	X/76/03 Rady Gminy Pszczew z dnia 9 października 2003 r.	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2003 r., Nr 94, poz. 1361 z dnia 21 listopada 2003 r.	obręb Pszczew	32,56	rysunek 14 – tereny zabudowy letniskowej (ML), tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), teren użytku ekologicznego (PE)	TAK	0,5	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

13p	X/76/03 Rady Gminy Pszczew z dnia 9 października 2003 r.	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2003 r., Nr 94, poz. 1361 z dnia 21 listopada 2003 r.	obręb Pszczew	30,66	rysunek 15 – tereny urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków (TK)	TAK	1	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
13r	X/76/03 Rady Gminy Pszczew z dnia 9 października 2003 r.	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2003 r., Nr 94, poz. 1361 z dnia 21 listopada 2003 r.	obręb Pszczew	59,1	rysunek 16 – tereny zabudowy lotniskowej (ML), tereny użytku ekologicznego (PE)	TAK	0	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
13s	X/76/03 Rady Gminy Pszczew z dnia 9 października 2003 r.	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2003 r., Nr 94, poz. 1361 z dnia 21 listopada 2003 r.	obręb Pszczew	3	rysunek 17 – tereny zabudowy lotniskowej (ML), tereny rolnicze (RP)	TAK	0	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
14	XVIII/102/08 Rady Gminy Pszczew z dnia 28 sierpnia 2008 r.	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2008 r., Nr 119, poz. 1738 z dnia 28 sierpnia 2008 r.	obręb Pszczew	18	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), tereny usług publicznych (UP), tereny sportu i rekreacji (US,ZP), tereny zieleni parkowej (ZP), tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami (MN,U), tereny usług (U)	TAK	45	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w części zmienia plany miejscowe podjęte Uchwałą Nr XXV/220/98 Rady Gminy Pszczew z dnia 26 marca 1998 r. i Uchwałą Nr IX/66/03 z dnia 4 września 2003 r.
15	XXIX/172/09 Rady Gminy Pszczew z dnia 15 października 2009 r.	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2010 r., Nr 14, poz. 220 z dnia 2 marca 2010 r.	obręb Nowe Gorzycko	1,4	tereny infrastruktury technicznej (G)	TAK	100	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

16	XL/235/10 Rady Gminy Pszczew z dnia 23 września 2010 r.	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2011 r., Nr 10, poz. 279 z dnia 27 stycznia 2011 r.	obręb Stołuń	28,5	tereny zabudowy letniskowej (ML), tereny zabudowy zagrodowej (RM), tereny usług turystycznych (UT), tereny zabudowy letniskowej i usług (ML,U)	TAK	3	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
17	XL/236/10 Rady Gminy Pszczew z dnia 23 września 2010 r.	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2011 r., Nr 2, poz. 66 z dnia 12 stycznia 2011 r.	obręb Borowy Młyn	28,5	tereny zabudowy letniskowej (ML), tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), tereny usług turystycznych z zabudową letniskową (U,ML), tereny wód powierzchniowych (WS), tereny ujęcia wody (W), tereny urządzeń infrastruktury technicznej (IT)	TAK	25	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
18a	XL.237.10 Rady Gminy Pszczew z dnia 23 września 2010 r.	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2011 r., Nr 11, poz. 283 z dnia 31 stycznia 2011 r.	obręb Pszczew	7,94	rysunek 1 – teren zabudowy letniskowej (ML)	TAK	10	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
18b	XL.237.10 Rady Gminy Pszczew z dnia 23 września 2010 r.	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2011 r., Nr 11, poz. 283 z dnia 31 stycznia 2011 r.	obręb Pszczew	1,0	rysunek 2 – teren zabudowy letniskowej (ML), teren zieleni leśnej (ZL)	TAK	20	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
18c	XL.237.10 Rady Gminy Pszczew z dnia 23 września 2010 r.	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2011 r., Nr 11, poz. 283 z dnia 31 stycznia 2011 r.	obręb Pszczew	1,6	rysunek 3 – teren zabudowy letniskowej (ML), teren drogi wewnętrznej (KDW)	TAK	0	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
18d	XL.237.10 Rady Gminy Pszczew z dnia 23 września 2010 r.	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2011 r., Nr 11, poz. 283 z dnia 31 stycznia 2011 r.	obręb Pszczew	0,3	rysunek 4 – teren zabudowy letniskowej z usługami (ML,U), teren drogi wewnętrznej (KDW)	TAK	100	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

18e	XL.237.10 Rady Gminy Pszczew z dnia 23 września 2010 r.	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2011 r., Nr 11, poz. 283 z dnia 31 stycznia 2011 r.	obręb Pszczew	17,8	rysunek 5 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), tereny usług (U), tereny sportu i rekreacji (US,ZP), tereny zieleni parkowej (ZP)	TAK	0	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
18f	XL.237.10 Rady Gminy Pszczew z dnia 23 września 2010 r.	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2011 r., Nr 11, poz. 283 z dnia 31 stycznia 2011 r.	obręb Pszczew	14,4	rysunek 6 – teren zabudowy zagrodowej z usługami (MR,U), tereny zabudowy usługowo- mieszkaniowej (UM), tereny zieleni izolacyjnej i komunikacji (ZI, Kx), tereny zieleni leśnej (ZL), tereny gospodarczo-przemysłowe (P,G), teren drogi publicznej dojazdowej (KD)	TAK	30	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
18g	XL.237.10 Rady Gminy Pszczew z dnia 23 września 2010 r.	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2011 r., Nr 11, poz. 283 z dnia 31 stycznia 2011 r.	obręb Pszczew	35,40	rysunek 7 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), teren zabudowy mieszkaniowej mieszanej (M), teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW), teren zabudowy mieszkaniowej z usługami (MN,U), teren zabudowy letniskowej z usługami (ML,U), teren zabudowy usługowej (U), teren usług obsługi komunikacji (UKS), teren zabudowy gospodarczo- przemysłowej (P,G), tereny sportu i rekreacji (US,ZP), teren zieleni parkowej (ZP), teren zieleni izolacyjnej (ZI), tereny zieleni izolacyjnej i komunikacji (ZI,Kx)	TAK	95	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
18h	XL.237.10 Rady Gminy Pszczew z dnia 23 września 2010 r.	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2011 r., Nr 11, poz. 283 z dnia 31 stycznia 2011 r.	obręb Pszczew	26,5	rysunek 8 – teren zabudowy mieszkaniowo- usługowej (UM), teren zabudowy mieszkaniowej mieszanej (M), tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW), tereny zabudowy letniskowej z usługami (ML,U), tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami (MN,U), tereny zabudowy mieszkaniowej, usług oświaty (MN,UO), tereny zabudowy usługowej (U), tereny usług oświaty (UO), tereny usług sakralnych (UK), tereny sportu i rekreacji (US,ZP), tereny zieleni parkowej (ZP), tereny zieleni izolacyjnej i komunikacji (ZI,Kx)	TAK	85	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym częściowo uchylony wyrokiem WSA w Gorzowie Wlkp. dla jednostki oznaczonej symbolem KD w sąsiedztwie Jeziora Kochle

18i	XL.237.10 Rady Gminy Pszczew z dnia 23 września 2010 r.	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2011 r., Nr 11, poz. 283 z dnia 31 stycznia 2011 r.	obręb Pszczew	11,0	rysunek 9 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami (MN,U), tereny komunikacji (KD, KL, Kx)	TAK	96	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
18j	XL.237.10 Rady Gminy Pszczew z dnia 23 września 2010 r.	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2011 r., Nr 11, poz. 283 z dnia 31 stycznia 2011 r.	obręb Pszczew	10,3	rysunek 10 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), teren zieleni parkowej (ZP), teren zieleni izolacyjnej i cmentarza (ZI,ZC), teren zabudowy mieszkaniowej mieszanej (M), teren usług publicznych (UP), teren usług kultury (UKU)	TAK	30	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
18k	XL.237.10 Rady Gminy Pszczew z dnia 23 września 2010 r.	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2011 r., Nr 11, poz. 283 z dnia 31 stycznia 2011 r.	obręb Pszczew	9,0	rysunek 11 – tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami (MN,U), tereny zieleni leśnej (ZL), tereny wód powierzchniowych (WS)	TAK	0	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
18l	XL.237.10 Rady Gminy Pszczew z dnia 23 września 2010 r.	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2011 r., Nr 11, poz. 283 z dnia 31 stycznia 2011 r.	obręb Silna	1,0	rysunek 12 – teren zabudowy letniskowej (ML), teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN)	TAK	84	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
18m	XL.237.10 Rady Gminy Pszczew z dnia 23 września 2010 r.	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2011 r., Nr 11, poz. 283 z dnia 31 stycznia 2011 r.	obręb Silna	14,0	rysunek 13 – teren zabudowy letniskowej (ML), teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), pas drogi wewnętrznej (KDW)	TAK	0	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
18n	XL.237.10 Rady Gminy Pszczew z dnia 23 września 2010 r.	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2011 r., Nr 11, poz. 283 z dnia 31 stycznia 2011 r.	obręb Silna	25,9	rysunek 14 – teren zabudowy letniskowej z usługami (ML,U), tereny zieleni izolacyjnej i melioracji wodnych (ZI)	TAK	0	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

18o	XL.237.10 Rady Gminy Pszczew z dnia 23 września 2010 r.	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2011 r., Nr 11, poz. 283 z dnia 31 stycznia 2011 r.	obręb Silna	45,3	rysunek 15 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), teren zabudowy gospodarczo-produkcyjnej (GP), teren zieleni parkowej (ZP), teren sportu i rekreacji (US), tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami (MN,U), tereny zabudowy zagrodowej (MR), tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW), teren usług sakralnych (UK), teren zieleni leśnej (ZL)	TAK	60	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
18p	XL.237.10 Rady Gminy Pszczew z dnia 23 września 2010 r.	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2011 r., Nr 11, poz. 283 z dnia 31 stycznia 2011 r.	obręb Silna	13,2	rysunek 16 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN)	TAK	3	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
18r	XL.237.10 Rady Gminy Pszczew z dnia 23 września 2010 r.	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2011 r., Nr 11, poz. 283 z dnia 31 stycznia 2011 r.	obręb Silna	31,7	rysunek 17 – tereny zabudowy letniskowej z usługami (ML,U), tereny zieleni leśnej (ZL)	TAK	0,5	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
18s	XL.237.10 Rady Gminy Pszczew z dnia 23 września 2010 r.	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2011 r., Nr 11, poz. 283 z dnia 31 stycznia 2011 r.	obręb Silna	61,3	rysunek 18 – tereny zabudowy letniskowej z usługami (ML,U), tereny zabudowy letniskowej (ML), tereny zieleni izolacyjnej (ZI), tereny zieleni leśnej (ZL)	TAK	0	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
18t	XL.237.10 Rady Gminy Pszczew z dnia 23 września 2010 r.	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2011 r., Nr 11, poz. 283 z dnia 31 stycznia 2011 r.	obręb Silna	7,9	rysunek 19 – tereny zabudowy letniskowej z usługami (ML,U), teren zieleni leśnej (ZL)	TAK	0	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

18u	XL.237.10 Rady Gminy Pszczew z dnia 23 września 2010 r.	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2011 r., Nr 11, poz. 283 z dnia 31 stycznia 2011 r.	obręb Świechocin	39,6	rysunek 20 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami (MN,U), tereny zabudowy zagrodowej (MR), tereny zabudowy usługowej (U), teren zieleni parkowej (ZP), tereny sportu i rekreacji (US, ZP), tereny zabudowy gospodarczo-produkcyjnej (G,P), tereny rolne (RL), tereny zieleni izolacyjnej (ZI),	TAK	55	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
18w	XL.237.10 Rady Gminy Pszczew z dnia 23 września 2010 r.	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2011 r., Nr 11, poz. 283 z dnia 31 stycznia 2011 r.	obręb Świechocin	25,8	rysunek 21 – tereny zabudowy zagrodowej (MR), tereny zabudowy letniskowej (ML), tereny zieleni leśnej (ZL)	TAK	10	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
18x	XL.237.10 Rady Gminy Pszczew z dnia 23 września 2010 r.	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2011 r., Nr 11, poz. 283 z dnia 31 stycznia 2011 r.	obręb Policko	2,2	rysunek 22 – teren zabudowy techniczno- produkcyjnej (P)	TAK	0	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
18y	XL.237.10 Rady Gminy Pszczew z dnia 23 września 2010 r.	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2011 r., Nr 11, poz. 283 z dnia 31 stycznia 2011 r.	obręb Stoluń	38,9	rysunek 23 – teren zabudowy letniskowej (ML), teren usług turystycznych (UT), tereny sportu i rekreacji (UZ,ZP), tereny zieleni leśnej (ZL), tereny wód powierzchniowych i melioracji (WS)	TAK	0	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
18z	XL.237.10 Rady Gminy Pszczew z dnia 23 września 2010 r.	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2011 r., Nr 11, poz. 283 z dnia 31 stycznia 2011 r.	obręb Stoluń	30,9	rysunek 24 – tereny zabudowy letniskowej (ML), tereny sportu i rekreacji (US, ZP)	TAK	0	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
18aa	XL.237.10 Rady Gminy Pszczew z dnia 23 września 2010 r.	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2011 r., Nr 11, poz. 283 z dnia 31 stycznia 2011 r.	obręb Stoluń	1,7	rysunek 25 – tereny zabudowy letniskowej (ML), tereny wód powierzchniowych i melioracji (WS)	TAK	0	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

18bb	XL.237.10 Rady Gminy Pszczew z dnia 23 września 2010 r.	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2011 r., Nr 11, poz. 283 z dnia 31 stycznia 2011 r.	obręb Stoluń	32,7	rysunek 26 – tereny zabudowy letniskowej (ML), tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami (MN,U), tereny zabudowy usługowej (U), teren usług sakralnych (UK), tereny zabudowy mieszkaniowej (M), tereny zabudowy zagrodowej (MR), tereny obsługi produkcji rolniczej (RU), tereny sportu i rekreacji (US,ZP)teren wód powierzchniowych (WS), teren zieleni izolacyjnej (ZI)	TAK	80	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
18cc	XL.237.10 Rady Gminy Pszczew z dnia 23 września 2010 r.	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2011 r., Nr 11, poz. 283 z dnia 31 stycznia 2011 r.	obręb Stoluń	6,1	rysunek 27 – tereny zabudowy letniskowej (ML), teren zabudowy zagrodowej (MR), teren zieleni leśnej (ZL)	TAK	50	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
18dd	XL.237.10 Rady Gminy Pszczew z dnia 23 września 2010 r.	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2011 r., Nr 11, poz. 283 z dnia 31 stycznia 2011 r.	obręb Szarcz	64,5	rysunek 28 – tereny zabudowy letniskowej (ML), tereny usług turystycznych (UT), tereny sportu i rekreacji (US,ZP), tereny zieleni leśnej (ZL)	TAK	8	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
18ee	XL.237.10 Rady Gminy Pszczew z dnia 23 września 2010 r.	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2011 r., Nr 11, poz. 283 z dnia 31 stycznia 2011 r.	obręb Szarcz	6,2	rysunek 29 – tereny zabudowy letniskowej (ML), tereny sportu i rekreacji (US,ZP), tereny wód powierzchniowych i melioracji (WS)	TAK	0	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
18ff	XL.237.10 Rady Gminy Pszczew z dnia 23 września 2010 r.	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2011 r., Nr 11, poz. 283 z dnia 31 stycznia 2011 r.	obręb Szarcz	14,7	rysunek 30 – tereny zabudowy zagrodowej z usługami (MR,U), tereny obsługi produkcji rolniczej (RU), tereny zabudowy zagrodowej (MR), tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW), tereny usług sportu i rekreacji (U,US), tereny wód powierzchniowych i melioracji (WS), tereny ujęcia wód (WZ)	TAK	90	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

18gg	XL.237.10 Rady Gminy Pszczew z dnia 23 września 2010 r.	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2011 r., Nr 11, poz. 283 z dnia 31 stycznia 2011 r.	obręb Szarcz	11,4	rysunek 31 – tereny zabudowy letniskowej z usługami (ML,U), tereny infrastruktury technicznej, zieleni izolacyjnej (IT,ZI)	TAK	45	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
18hh	XL.237.10 Rady Gminy Pszczew z dnia 23 września 2010 r.	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2011 r., Nr 11, poz. 283 z dnia 31 stycznia 2011 r.	obręb Zielomyśl	4,5	rysunek 32 – tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami (MN,U)	TAK	0	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym częściowo zmieniony Uchwałą Nr XII.65.2011 Rady Gminy Pszczew z dnia 8 września 2011 r.
18ii	XL.237.10 Rady Gminy Pszczew z dnia 23 września 2010 r.	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2011 r., Nr 11, poz. 283 z dnia 31 stycznia 2011 r.	obręb Borowy Młyn	11,6	rysunek 33 – tereny zabudowy letniskowej (ML)	TAK	23	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
18jj	XL.237.10 Rady Gminy Pszczew z dnia 23 września 2010 r.	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2011 r., Nr 11, poz. 283 z dnia 31 stycznia 2011 r.	obręb Borowy Młyn	2,15	rysunek 34 – teren zabudowy letniskowej (ML), pas drogi wewnętrznej dojazdowej (KDW)	TAK	20	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
19	XII.65.2011 Rady Gminy Pszczew z dnia 8 września 2011 r.	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2011 r., Nr 114, poz. 2147 z dnia 12 października 2011 r.	obszar gminy Pszczew	144,9	korytarz techniczny gazociągu wysokiego ciśnienia DN300	TAK	100	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

20	XLI.255.2014 Rady Gminy Pszczew z dnia 29 maja 2014 r.	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2014 r., poz. 1142 z dnia 4 czerwca 2014 r.	Pszczew Zielomyśl	15,92	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), tereny zabudowy mieszkaniowej letniskowej (ML), tereny zabudowy mieszanej mieszkaniowej i usługowej (MU), tereny zabudowy usługowej (U), tereny usług turystycznych (UT), tereny usług rekreacji (UR), tereny zieleni leśnej (ZL), teren zabudowy produkcyjno-usługowej (P), tereny wód powierzchniowych (WS), tereny komunikacji drogowej (KZ, KDW), tereny ciągów pieszo-jezdnych (KDX)	TAK	50	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwała zmieniająca uchwałę Nr XXXV/220/98 Rady Gminy w Pszczewie z dnia 5 marca 1998 r.
21	XLI.256.2014 Rady Gminy Pszczew z dnia 29 maja 2014 r.	Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2014 r., poz. 1143 z dnia 4 czerwca 2014 r.	Pszczew	8,10	tereny zabudowy letniskowej z usługami (ML,U), tereny usług turystycznych z zabudową letniskową (UT,ML), tereny zieleni izolacyjnej i komunikacji (ZI, Kx), tereny komunikacji drogowej (KD)	TAK	85	sporządzony na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Źródło:

opracowanie

własne.

3.2. Analiza zgodności planów miejscowych z obowiązującymi przepisami prawa

Zakres merytoryczny oraz forma miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są ściśle określone w art. 15 ustawy o PiZP, a także w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 23 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Ustalenia planu miejscowego stanowią bezpośrednią podstawę do wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę dlatego też bardzo ważny jest zakres przedmiotowy dokumentu oraz dbałość o jakość i jednoznaczność jego zapisów.

Analiza aktualności planów miejscowych względem przepisów prawa została dokonana wg schematu określonego zapisami art. 15 ustawy o PiZP, w którym wymienione są elementy, jakie muszą lub powinny (w zależności od potrzeb) znaleźć się w planach miejscowych.

Porównanie treści planów miejscowych wskazuje, niezależnie od rozważanego opracowania, na rozbieżności pomiędzy ich zawartością a aktualnie wymaganym zakresem w myśl art. 15 ust. 2, 2a i 3 ustawy o PiZP.

Zdecydowanie mniejszą aktualność posiadają plany miejscowe sporządzone w oparciu o przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, i które to różnice wynikają z kolejnych zmian ustawy o PiZP oraz przepisów odrębnych.

Wśród istotnych braków, które wymagają aktualizacji w analizowanych opracowaniach wymienić należy ich uzupełnienie o zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej; określenie podstawowych wskaźników zagospodarowania terenu, takich jak maksymalna i minimalna intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy. Korekty wymagają też niektóre plany miejscowe w zakresie obowiązujących form ochrony przyrody, zarówno pod kątem granic tych obszarów, jak i zakazów obowiązujących na ich terenie.

Należy zwrócić też uwagę, że w niektórych planach miejscowych pewne ustalenia zawarto w ustalenia szczegółowych i w odniesieniu do konkretnej jednostki terenowej, np. zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, przez co nie tworzą spójnej i logicznej całości, a tym samym uniemożliwiają łatwy odbiór zapisów planu.

Pozostałe zidentyfikowane rozbieżności w planach miejscowych nie mają znaczącego wpływu na merytoryczny kształt rozstrzygnięć i dlatego nie mogą być podstawą do

stwierdzenia ich nieaktualności. Należy podkreślić, że omawiane plany pod względem kryterium funkcjonalnego zachowują swoją aktualność i nadal są podstawą działań w zakresie prowadzenia polityki przestrzennej na terenie gminy Pszczew.

Wyniki analizy wskazujące stopień aktualności planów w poszczególnych aspektach zostały przedstawione w tabeli nr 6.

Tab.6. Analiza uwzględnienia w treści miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zapisów art. 15 ust. 2, 2a i 3 ustawy o PiZP.

Pkt (...) ustawy	Wymagane uwarunkowania	Uwzględnienie w planach miejscowych (numeracja planów zgodnie z tabelą nr 4)
ust. 2 w planie miejscowym określa się obowiązkowo:		
1)	przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania	TAK: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 NIE: brak
2)	zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	TAK: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 20, 21 NIE DOTYCZY (brak zabudowy kubaturowej): 15, 19
3)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu	TAK: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 NIE: 9, 10,
3a)	zasady kształtowania krajobrazu	TAK: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 NIE: brak
4)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej	TAK: 1, 5, 7, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 NIE: 2, 3, 4, 6, 8, 9, 11
5)	wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych	TAK: 2, 3, 5, 7, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 NIE: 1, 4, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13
6)	zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu	TAK: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 19, 20, 21 NIE DOTYCZY (brak zabudowy kubaturowej): 15, 19
	maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	TAK: 5, 18, 21 NIE: 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 17, 20 NIE DOTYCZY (brak zabudowy kubaturowej): 15, 19
	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	TAK: 14, 16, 17, 18, 20, 21 NIE: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, NIE DOTYCZY (brak zabudowy kubaturowej): 15, 19
	maksymalna wysokość zabudowy	TAK: 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, (wyrażona w liczbie kondygnacji), 1, 2, 5, 14, 16, 17, 18, 20, 21 (wyrażona w jednostkach metrycznych) NIE: 12 NIE DOTYCZY (brak zabudowy kubaturowej): 15, 19
	minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji	TAK: brak TAK CZĘŚCIOWO (z wyłączeniem określenia miejsc postojowych zaopatrzonych w kartę parkingową): 1, 2, 6, 7, 11, 14, 16, 17, 18, 20, 21 NIE: 3, 4, 5, 8, 9, 10, 12, 13 NIE DOTYCZY (brak zabudowy kubaturowej): 15, 19

	linie zabudowy	TAK: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 20, 21 NIE: brak NIE DOTYCZY (brak zabudowy kubaturowej): 15, 19
	gabaryty obiektów	TAK: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 16, 17, 18, 20, 21 NIE: 12 NIE DOTYCZY (brak zabudowy kubaturowej): 15, 19
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	TAK: 15 NIE DOTYCZY (nie ustala się): 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 19, 20, 21
8)	szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	TAK: 14, 16, 17, 18, 19, 20, 21 NIE DOTYCZY (nie ustala się): 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15,
9)	szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy	TAK: 1, 5, 8, 13, 15, 19 NIE DOTYCZY (nie ustala się): 2, 3, 4, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 14, 16, 17, 18, 20, 21
10)	zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej	TAK: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 NIE: brak
11)	sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów	TAK: 14, 15, 18 NIE DOTYCZY (nie ustala się): 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 16, 17, 19, 20, 21
12)	stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o PiZP	TAK: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 NIE: brak
ust. 2a)	ust. 2a plan miejscowy przewidujący lokalizację obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ² , o którym mowa w art. 10 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	w żadnym planie miejscowym nie wskazano takich obszarów
ust. 3 w planie miejscowym określa się w zależności od potrzeb:		
1)	granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości	w żadnym planie miejscowym nie wskazano takich obszarów (nie stwierdzono potrzeby)
2)	granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej	w żadnym planie miejscowym nie wskazano takich obszarów (nie stwierdzono potrzeby)
3)	granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji	TAK: 5, 14, NIE (nie stwierdzono potrzeby): 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21

3a)	granice terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, o których mowa w art. 10 ust. 2a, oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko	w żadnym planie miejscowym nie wskazano takich obszarów (nie stwierdzono potrzeby)
4)	granice terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ² , o których mowa w art. 10 ust. 3a	w żadnym planie miejscowym nie wskazano takich obszarów (nie stwierdzono potrzeby)
4a)	granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym	TAK: 18, 19 NIE (nie stwierdzono potrzeby): 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 20, 21
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	w żadnym planie miejscowym nie wskazano takich obszarów (nie stwierdzono potrzeby)
5)	granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych	w żadnym planie miejscowym nie wskazano takich obszarów (nie stwierdzono potrzeby)
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	w żadnym planie miejscowym nie wskazano takich obszarów (nie stwierdzono potrzeby)
7)	granice terenów zamkniętych, i granice stref ochronnych terenów zamkniętych	w żadnym planie miejscowym nie wskazano takich obszarów (nie stwierdzono potrzeby)
8)	stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości	w żadnym planie miejscowym nie wskazano takich obszarów (nie stwierdzono potrzeby)
	kolorystkę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów	TAK: 2, 3, 4, 5, 13, 14, 16, 18, 20 NIE: 1, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 17, 21 NIE DOTYCZY (brak obiektów kubaturowych): 15, 19
9)	przepis uchylony	
10)	minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych	TAK: 1, 2, 5, 8, 11, 13, 14, 16, 17, 18, 20, 21 NIE: 3, 4, 6, 7, 9, 10, 12, 15, 19

Źródło: opracowanie własne.

3.3. Analiza zgodności planów miejscowych z obowiązującym Studium

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o PiZP miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest uchwalany przez radę gminy po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium. Uchwalenie planu zagospodarowania przestrzennego ma charakter aktu złożonego proceduralnie i w jego toku organ stanowiący gminy podejmuje określone i ściśle

uporządkowane czynności. W ramach przyjętej chronologii rada gminy dokonuje autointerpretacji uchwalonego wcześniej przez siebie studium w zakresie oceny projektu planu miejscowego i zgodności z nim. Uchwalenie planu miejscowego niezgodnego ze studium stanowi z kolei istotne naruszenie zasad trybu jego sporządzania, co skutkuje nieważnością planu.

Analiza zgodności poszczególnych planów miejscowych z ustaleniami Studium została przedstawiona wyżej w tabeli nr 5. W jej wyniku stwierdzono, że wszystkie plany miejscowe są zgodne z ustaleniami Studium gminy Pszczew, a w związku z tym nie jest wymagane podjęcie działań korygujących/naprawczych mających na celu doprowadzenie do tej zgodności.

3.4. Analiza techniczna planów miejscowych

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 szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się stosowanie map w skali 1:500 lub 1:2000, a w przypadkach planów miejscowych, które sporządza się wyłącznie w celu przeznaczenia gruntów do zalesienia lub wprowadzenia zakazu zabudowy, dopuszcza się stosowanie map w skali 1:5000 (art. 16 ust. 1 ustawy o PiZP).

Załącznik graficzny jest niezwykle istotnym elementem każdego planu miejscowego, dlatego w niniejszym podrozdziale dokonano krótkiej analizy jakości i czytelności poszczególnych rysunków. Dla uproszczenia przyjęto trzystopniową opisową skalę oceny:

- 1) **wysoka** – bez trudności można zidentyfikować wszystkie elementy rysunku;
- 2) **średnia** (wystarczająca) – dobra czytelność przy jednocześnie występującym innym braku (np. przesunięcie podkładu mapowego czy też brak właściwego podkładu powodującego problemy w identyfikacji);
- 3) **niska** – trudno zidentyfikować i rozróżnić poszczególne elementy, nieadekwatna skala podkładu mapowego do przepisów, lub bardzo słabej jakości podkład itp.

Analiza wykazała, że zdecydowana większość rysunków planów miejscowych otrzymało średnią oceną, na którą wpływ miało np. brak wymiarowania uniemożliwiający właściwe odczytanie odległości na rysunku planu, w szczególności linii zabudowy, mało czytelny podkład mapowy. W niektórych przypadkach rysunki planów sporządzone zostały na podkładach mapowych o niewłaściwej skali.

Szczegółową analizę jakości i czytelności rysunków planów miejscowych przedstawiono w tabeli nr 7.

Tab.7. Ocena techniczna załączników graficznych obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Lp.	Nr uchwały przyjmującej plan miejscowy	Nr rysunku/ skala rysunku planu	Jakość rysunku planu	Uwagi
1.	XXXIV/212/98 Rady Gminy w Pszczewie z dnia 26 marca 1998 r.	1:1000	średnia	brak wymiarowania na rysunku planu uniemożliwia prawidłowe odczytanie odległości poszczególnych jego elementów składowych
2.	XXXV/220/98 Rady Gminy w Pszczewie z dnia 5 marca 1998 r.	1:1000	wysoka	brak
3.	XXXV/221/98 Rady Gminy w Pszczewie z dnia 26 marca 1998 r.	rysunek 1 – 1:1000	wysoka	brak
		rysunek 2 – 1:1000	średnia	brak wymiarowania na rysunku planu uniemożliwia prawidłowe odczytanie odległości poszczególnych jego elementów składowych
		rysunek 3 – 1:1000	wysoka	brak
		rysunek 4 – 1:1000	średnia	brak wymiarowania na rysunku planu uniemożliwia prawidłowe odczytanie odległości poszczególnych jego elementów składowych
		rysunek 5 – 1:1000	średnia	brak wymiarowania na rysunku planu uniemożliwia prawidłowe odczytanie odległości poszczególnych jego elementów składowych
		rysunek 6 – 1:1000	średnia	brak wymiarowania na rysunku planu uniemożliwia prawidłowe odczytanie odległości poszczególnych jego elementów składowych
		rysunek 7 – 1:1000	średnia	brak wymiarowania na rysunku planu uniemożliwia prawidłowe odczytanie odległości poszczególnych jego elementów składowych
		rysunek 8 – 1:1000	średnia	brak wymiarowania na rysunku planu uniemożliwia prawidłowe odczytanie odległości poszczególnych jego elementów składowych
		rysunek 9 – 1:1000	wysoka	brak
4.	XXXIV/227/98 Rady Gminy Pszczew z dnia 30 kwietnia 1998 r.	1:1000	średnia	brak wymiarowania na rysunku planu uniemożliwia prawidłowe odczytanie odległości poszczególnych jego elementów składowych
5.	XIII/114/99 Rady Gminy Pszczew	rysunek 1 – 1:1000	średnia	brak wymiarowania na rysunku planu uniemożliwia prawidłowe

	z dnia 4 listopada 1999 r.			odczytanie odległości poszczególnych jego elementów składowych
		rysunek 2 – 1:1000	średnia	brak wymiarowania na rysunku planu uniemożliwia prawidłowe odczytanie odległości poszczególnych jego elementów składowych
		rysunek 3 – 1:1000	średnia	brak wymiarowania na rysunku planu uniemożliwia prawidłowe odczytanie odległości poszczególnych jego elementów składowych
		rysunek 4 – 1:1000	średnia	mało czytelny podkład mapowy
		rysunek 5 – 1:1000	średnia	brak wymiarowania na rysunku planu uniemożliwia prawidłowe odczytanie odległości poszczególnych jego elementów składowych
6.	IX/64/03 Rady Gminy Pszczew z dnia 4 września 2003 r.	1:2000	średnia	brak wymiarowania na rysunku planu uniemożliwia prawidłowe odczytanie odległości poszczególnych jego elementów składowych
7.	IX/65/03 Rady Gminy Pszczew z dnia 4 września 2003 r.	1:2000	średnia	brak wymiarowania na rysunku planu uniemożliwia prawidłowe odczytanie odległości poszczególnych jego elementów składowych
8.	IX/66/03 Rady Gminy Pszczew z dnia 4 września 2003 r.	1:3000	niska	nieprawidłowa skala rysunku
9.	IX/67/03 Rady Gminy Pszczew z dnia 4 września 2003 r.	1:2000	średnia	- brak wymiarowania na rysunku planu uniemożliwia prawidłowe odczytanie odległości poszczególnych jego elementów składowych; - dla poszczególnych kategorii przeznaczenia terenu linie rozgraniczające przyjęto jako orientacyjne w ramach podziału geodezyjnego
10.	IX/68/03 Rady Gminy Pszczew z dnia 4 września 2003 r.	1:1000	wysoka	brak
11.	IX/69/03 Rady Gminy Pszczew z dnia 4 września 2003 r.	1:3000	niska	- nieprawidłowa skala rysunku; - brak wymiarowania na rysunku planu uniemożliwia prawidłowe odczytanie odległości poszczególnych jego elementów składowych
12.	IX/70/03 Rady Gminy Pszczew z dnia 4 września 2003 r.	1:5000	niska	- brak wymiarowania na rysunku planu uniemożliwia prawidłowe odczytanie odległości poszczególnych jego elementów

				<p>składowych;</p> <p>- dla poszczególnych kategorii przeznaczenia terenu linie rozgraniczające przyjęto jako orientacyjne w ramach podziału geodezyjnego;</p> <p>- nieprawidłowa skala rysunku</p>
13.	X/76/03 Rady Gminy Pszczew z dnia 9 października 2003 r.	rysunek 1 – 1:2000	średnia	brak wymiarowania na rysunku planu uniemożliwia prawidłowe odczytanie odległości poszczególnych jego elementów składowych
		rysunek 2 – 1:2000	średnia	brak wymiarowania na rysunku planu uniemożliwia prawidłowe odczytanie odległości poszczególnych jego elementów składowych
		rysunek 3 – 1:2000	średnia	brak wymiarowania na rysunku planu uniemożliwia prawidłowe odczytanie odległości poszczególnych jego elementów składowych
		rysunek 4 – 1:2000	średnia	brak wymiarowania na rysunku planu uniemożliwia prawidłowe odczytanie odległości poszczególnych jego elementów składowych
		rysunek 5 – 1:2000	średnia	brak wymiarowania na rysunku planu uniemożliwia prawidłowe odczytanie odległości poszczególnych jego elementów składowych
		rysunek 6 – 1:2000	niska	- brak wymiarowania na rysunku planu uniemożliwia prawidłowe odczytanie odległości poszczególnych jego elementów składowych; - mało czytelny podkład mapowy
		rysunek 7 – 1:2000	niska	- brak wymiarowania na rysunku planu uniemożliwia prawidłowe odczytanie odległości poszczególnych jego elementów składowych; - mało czytelny podkład mapowy
		rysunek 8 – 1:2000	średnia	brak wymiarowania na rysunku planu uniemożliwia prawidłowe odczytanie odległości poszczególnych jego elementów składowych
		rysunek 9 – 1:2000	średnia	brak wymiarowania na rysunku planu uniemożliwia prawidłowe odczytanie odległości poszczególnych jego elementów składowych
		rysunek 10 – 1:2000	średnia	brak wymiarowania na rysunku planu uniemożliwia prawidłowe odczytanie odległości poszczególnych jego elementów składowych
		rysunek 11 – 1:2000	średnia	brak wymiarowania na rysunku planu uniemożliwia prawidłowe odczytanie odległości poszczególnych jego elementów składowych

		rysunek 12 – 1:1000	średnia	brak wymiarowania na rysunku planu uniemożliwia prawidłowe odczytanie odległości poszczególnych jego elementów składowych
		rysunek 13 – 1:1000	średnia	brak wymiarowania na rysunku planu uniemożliwia prawidłowe odczytanie odległości poszczególnych jego elementów składowych
		rysunek 14 – 1:1000	średnia	brak wymiarowania na rysunku planu uniemożliwia prawidłowe odczytanie odległości poszczególnych jego elementów składowych
		rysunek 15 – 1:2000	średnia	brak wymiarowania na rysunku planu uniemożliwia prawidłowe odczytanie odległości poszczególnych jego elementów składowych
		rysunek 16 – 1:2000	średnia	brak wymiarowania na rysunku planu uniemożliwia prawidłowe odczytanie odległości poszczególnych jego elementów składowych
		rysunek 17 – 1:2000	średnia	brak wymiarowania na rysunku planu uniemożliwia prawidłowe odczytanie odległości poszczególnych jego elementów składowych
		rysunek 18 – 1:2000	średnia	brak wymiarowania na rysunku planu uniemożliwia prawidłowe odczytanie odległości poszczególnych jego elementów składowych
14.	XVIII/102/08 Rady Gminy Pszczew z dnia 28 sierpnia 2008 r.	1:1000	niska	- brak wymiarowania na rysunku planu uniemożliwia prawidłowe odczytanie odległości poszczególnych jego elementów składowych; - mało czytelny podkład mapowy
15.	XXIX/172/09 Rady Gminy Pszczew z dnia 15 października 2009 r.	1:1000	wysoka	brak
16.	XL/235/10 Rady Gminy Pszczew z dnia 23 września 2010 r.	1:1000	wysoka	brak
17.	XL/236/10 Rady Gminy Pszczew z dnia 23 września 2010 r.	1:1000	wysoka	brak
18.	XL.237.10 Rady Gminy Pszczew z dnia 23 września 2010 r.	rysunek 1 – 1:1000	wysoka	brak
		rysunek 2 – 1:1000	wysoka	brak
		rysunek 3 – 1:1000	wysoka	brak

	rysunek 4 – 1:1000	wysoka	brak
	rysunek 5 – 1:1000	wysoka	brak
	rysunek 6 – 1:1000	wysoka	brak
	rysunek 7 – 1:1000	wysoka	brak
	rysunek 8 – 1:1000	średnia	mało czytelny podkład mapowy
	rysunek 9 – 1:1000	wysoka	brak
	rysunek 10 – 1:2000	wysoka	brak
	rysunek 11 – 1:1000	wysoka	brak
	rysunek 12 – 1:1000	wysoka	brak
	rysunek 13 – 1:1000	wysoka	brak
	rysunek 14 – 1:1000	wysoka	brak
	rysunek 15 – 1:1000	średnia	mało czytelny podkład mapowy
	rysunek 16 – 1:1000	wysoka	brak
	rysunek 17 – 1:1000	średnia	brak wymiarowania na rysunku planu uniemożliwia prawidłowe odczytanie odległości poszczególnych jego elementów składowych
	rysunek 18 – 1:1000	średnia	mało czytelny podkład mapowy
	rysunek 19 – 1:1000	wysoka	brak
	rysunek 20 – 1:1000	średnia	mało czytelny podkład mapowy
	rysunek 21 – 1:1000	średnia	mało czytelny podkład mapowy
	rysunek 22 – 1:1000	wysoka	brak
	rysunek 23 – 1:1000	wysoka	brak
	rysunek 24 – 1:1000	wysoka	brak
	rysunek 25 – 1:1000	wysoka	brak
	rysunek 26 – 1:2000	średnia	mało czytelny podkład mapowy
	rysunek 27 – 1:1000	wysoka	brak
	rysunek 28 – 1:2000	wysoka	brak
	rysunek 29 – 1:1000	wysoka	brak
	rysunek 30 – 1:2000	średnia	mało czytelny podkład mapowy
	rysunek 31 – 1:1000	wysoka	brak
	rysunek 32 – 1:1000	wysoka	brak
	rysunek 33 – 1:1000	wysoka	brak
	rysunek 34 –	wysoka	brak

		1:1000		
19.	XII.65.2011 Rady Gminy Pszczew z dnia 8 września 2011 r.	1:2000	wysoka	brak
20.	XLI.255.2014 Rady Gminy Pszczew z dnia 29 maja 2014 r.	rysunek 1 – 1:1000	wysoka	brak
		rysunek 2 – 1:1000	wysoka	brak
21.	XLI.256.2014 Rady Gminy Pszczew z dnia 29 maja 2014 r.	rysunek 1 – 1:1000	wysoka	brak
		rysunek 2 – 1:1000	wysoka	brak
		rysunek 3 – 1:2000	wysoka	brak

Źródło: opracowanie własne.

3.5. Analiza wniosków w sprawie zmiany lub sporządzenia planów miejscowych

W analizowanym okresie wpłynęło łącznie 20 wniosków, które dotyczyły zmiany dotychczas obowiązujących dokumentów planistycznych. W odniesieniu do złożonych wniosków w czternastu przypadkach przystąpiono do sporządzenia zmiany aktów prawa miejscowego, przy czym dla części z podjętych uchwał intencyjnych nie przeprowadzono procedury planistycznej. W sześciu przypadkach nie przewidziano przystąpienia do procedur planistycznych ze względów merytorycznych lub przestrzennych (np. istniejących uwarunkowań, proponowanych rozwiązań planistycznych, które są niezgodne z kierunkiem zagospodarowania określonym w obowiązującym dokumencie studium, małego zakresu obszaru opracowania). Szczegółowe zestawienie wniosków oraz ich rozstrzygnięć zestawiono w tabeli nr 8.

Tab.8. Wykaz wniosków o sporządzenie lub zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w latach 2004 – 2020.

Lp.	Data wpływu wniosku	Wnioskodawca	Lokalizacja /nazwa obrębu, nr ewid. nieruchomości, której wniosek dotyczy	Przedmiot wniosku	Status rozpatrzenia
1.	23.01.2020 r.	podmiot prywatny	obręb Pszczew działka o nr ewid. 1609	przeznaczenie pod zabudowę letniskową (dotyczy obszaru objętego uchwałą Nr XXXIV/212/98 Rady Gminy w Pszczewie z dnia 26 marca 1998 r.)	uwzględniono – podjęto uchwałę intencyjną Nr XXII.131.2012 Rady Gminy Pszczew z dnia 20.09.2012 r. (procedura planistyczna nie została ostatecznie przeprowadzona)

2.	02.03.2020 r.	podmiot prywatny	obręb Pszczew działka o nr ewid. 88/22	przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną (dotyczy obszaru objętego uchwałą Nr XL/237/10 Rady Gminy Pszczew z dnia 23 września 2010 r.)	nieuwzględniony
3.	20.01.2020 r.	podmiot prywatny	obręb Pszczew działki o nr ewid. 758/4, 758/6 i 758/5	wprowadzenie innych rozwiązań w zakresie parkowania (dotyczy obszaru objętego uchwałą Nr XL/237/10 Rady Gminy Pszczew z dnia 23 września 2010 r.)	uwzględniono – podjęto uchwałę intencyjną Nr XIX.114.2016 Rady Gminy Pszczew z dnia 21.04.2016 r. (procedura planistyczna nie została ostatecznie przeprowadzona)
4.	20.01.2020 r.	podmiot prywatny	obręb Pszczew działki o nr ewid. 758/4, 758/6 i 758/5	wprowadzenie innych rozwiązań w zakresie parkowania (dotyczy obszaru objętego uchwałą Nr XL/237/10 Rady Gminy Pszczew z dnia 23 września 2010 r.)	uwzględniono – podjęto uchwałę intencyjną Nr XIX.114.2016 Rady Gminy Pszczew z dnia 21.04.2016 r. (procedura planistyczna nie została ostatecznie przeprowadzona)
5.	20.01.2020 r.	podmiot prywatny	obręb Pszczew działki o nr ewid. 758/4, 758/6 i 758/5	wprowadzenie innych rozwiązań w zakresie parkowania (dotyczy obszaru objętego uchwałą Nr XL/237/10 Rady Gminy Pszczew z dnia 23 września 2010 r.)	uwzględniono – podjęto uchwałę intencyjną Nr XIX.114.2016 Rady Gminy Pszczew z dnia 21.04.2016 r. (procedura planistyczna nie została ostatecznie przeprowadzona)
6.	20.01.2020 r.	podmiot prywatny	obręb Pszczew działki o nr ewid. 758/4, 758/6 i 758/5	wprowadzenie innych rozwiązań w zakresie parkowania (dotyczy obszaru objętego uchwałą Nr XL/237/10 Rady Gminy Pszczew z dnia 23 września 2010 r.)	uwzględniono – podjęto uchwałę intencyjną Nr XIX.114.2016 Rady Gminy Pszczew z dnia 21.04.2016 r. (procedura planistyczna nie została ostatecznie przeprowadzona)
7.	20.01.2020 r.	podmiot prywatny	obręb Pszczew działki o nr ewid. 1867 i 1874/1	wprowadzenie innych rozwiązań w zakresie parkowania (dotyczy obszaru objętego uchwałą Nr XL/237/10 Rady Gminy Pszczew z dnia 23 września 2010 r.)	nieuwzględniony
8.	20.01.2020 r.	podmiot prywatny	obręb Borowy Młyn działka o nr ewid. 243/22	przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną (dotyczy obszaru objętego uchwałą Nr XL/236/10 Rady Gminy Pszczew z dnia 23 września 2010 r.)	nieuwzględniony
9.	10.01.2020 r.	podmiot prywatny	obręb Pszczew działki o nr ewid. 1292/2 i 1292/3	przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową z usługami (dotyczy obszaru objętego uchwałą Nr X/76/03 Rady Gminy Pszczew z dnia 9 października 2003 r.)	uwzględniono – podjęto uchwałę intencyjną Nr XIV.84.2015 Rady Gminy Pszczew z dnia 10.12.2015 r. (procedura planistyczna nie została ostatecznie przeprowadzona)

10.	03.12.2019 r.	jednostka budżetowa gminy	obręb Pszczew działka o nr ewid. 753	przeznaczenie pod działalność oświatową (dotyczy obszaru objętego uchwałą Nr XL/237/10 Rady Gminy Pszczew z dnia 23 września 2010 r.)	nieuwzględniony
11.	18.11.2019 r.	podmiot prywatny	obręb Pszczew działka o nr ewid. 1205/37	przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usług turystycznych (dotyczy obszaru objętego uchwałą Nr XXXIV/212/98 Rady Gminy w Pszczewie z dnia 26 marca 1998 r.)	nieuwzględniony
12.	13.03.2019 r.	podmiot prywatny	obręb Pszczew działka o nr ewid. 1309	zmiana linii zabudowy (dotyczy obszaru objętego uchwałą Nr XXXIV/212/98 Rady Gminy w Pszczewie z dnia 26 marca 1998 r.)	uwzględniono – podjęto uchwałę intencyjną Nr XXXI.241.2021 Rady Gminy Pszczew z dnia 28.01.2021 r.
13.	24.06.2017 r.	podmiot prywatny	obręb Zielomyśl działka o nr ewid. 266/2	przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (dotyczy obszaru objętego uchwałą Nr XXII.65.2011 Rady Gminy Pszczew z dnia 8 września 2011 r.)	uwzględniono – podjęto uchwałę intencyjną Nr XXII.232.2017 Rady Gminy Pszczew z dnia 26.06.2017 r. (procedura planistyczna nie została ostatecznie przeprowadzona)
14.	04.09.2020 r.	podmiot prywatny	obręb Borowy Młyn działka o nr ewid. 32/8	przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (dotyczy obszaru objętego uchwałą Nr XIII/114/99 Rady Gminy Pszczew z dnia 4 listopada 1999 r.)	nieuwzględniony
15.	13.05.2020 r.	podmiot prywatny	obręb Pszczew działka o nr ewid. 1728/1	przeznaczenie pod inny rodzaj zabudowy niż zieleń izolacyjna i teren cmentarza (dotyczy obszaru objętego uchwałą Nr XL/237/10 Rady Gminy Pszczew z dnia 23 września 2010 r.)	uwzględniono – podjęto uchwałę intencyjną Nr XVIII.141.2020 Rady Gminy Pszczew z dnia 30.01.2020 r.
16.	09.11.2020 r.	podmiot prywatny	obręb Stoluń działki o nr ewid. 314 i 315	przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową (dotyczy obszaru objętego uchwałą Nr XL/235/10 Rady Gminy Pszczew z dnia 23 września 2010 r.)	uwzględniono – podjęto uchwałę intencyjną Nr XXXI.243.2021 Rady Gminy Pszczew z dnia 28.01.2021 r.
17.	16.11.2011 r.	podmiot prywatny	obręb Pszczew działka o nr ewid. 274	zmiana linii zabudowy (dotyczy obszaru objętego uchwałą Nr XL/237/10 Rady Gminy Pszczew z dnia 23 września 2010 r.)	uwzględniono – podjęto uchwałę intencyjną Nr XXXII.258.2021 Rady Gminy Pszczew z dnia 25.02.2021 r.
18.	11.02.2014 r.	podmiot prywatny	obręb Pszczew działki o nr ewid. 473 i 474	przeznaczenie pod lokal handlowo-usługowo-produkcyjny (dotyczy obszaru objętego uchwałą Nr XL/237/10 Rady Gminy Pszczew z dnia 23 września 2010 r.)	uwzględniono – podjęto uchwałę intencyjną Nr XXXII.258.2021 Rady Gminy Pszczew z dnia 25.02.2021 r.
19.	31.03.2011 r.	podmiot	obręb Silna	przeznaczenie pod	uwzględniono – podjęto

		prywatny	działki o nr ewid. 312 i 313	zabudowę letniskową (dotyczy obszaru objętego uchwałą Nr X/76/03 Rady Gminy Pszczew z dnia 9 października 2003 r.)	uchwałę intencyjną Nr XXIV.149.2012 Rady Gminy Pszczew z dnia 08.11.2012 r. (procedura planistyczna nie została ostatecznie przeprowadzona)
20.	23.06.2020 r.	podmiot prywatny	obręb Szarcz działka o nr ewid. 145/88	przeznaczenie pod zabudowę letniskową (dotyczy obszaru objętego uchwałą Nr XL/237/10 Rady Gminy Pszczew z dnia 23 września 2010 r.)	uwzględniono – podjęto uchwałę intencyjną Nr XXXI.244.2021 Rady Gminy Pszczew z dnia 28.01.2021 r.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy w Pszczewie.

3.6. Charakterystyka planów miejscowych w trakcie opracowania

W trakcie opracowania jest dziewięć miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- 1) Procedura planistyczna zainicjowana Uchwałą Nr XVIII.141.2020 Rady Gminy Pszczew z dnia 30 stycznia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew, w obrębie Pszczew. Obszar objęty procedurą położony jest w sąsiedztwie ulicy Kasztanowej, Świechocińskiej, Zajeziornej i Katarzyny w Pszczewie. Obejmuje tereny usługowe i mieszkalne oraz w części tereny niezabudowane. Obszar, w którym ma być sporządzany plan miejscowy jest częściowo objęty obowiązującym planem miejscowym zatwierdzonym uchwałą nr XL/237/2010 Rady Gminy Pszczew z dnia 23.09.2010 r. Plan miejscowy jest sporządzany w celu ustalenia sposobu i warunków zabudowy i zagospodarowania terenu. Łączny obszar opracowania obejmuje powierzchnię około 11,1 ha.
- 2) Procedura planistyczna rozpoczęta Uchwałą Nr XXV.190.2020 Rady Gminy Pszczew z dnia 24.09.2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew, w obrębie Janowo. Obszar objęty opracowaniem obejmuje tereny położone w obrębie ewidencyjnym Janowo, o łącznej powierzchni około 180 ha. Przedmiotem opracowania jest usankcjonowanie racjonalnych zasad zabudowy i zagospodarowania tego obszaru.
- 3) Procedura planistyczna rozpoczęta Uchwałą Nr XXXII.258.2021 Rady Gminy Pszczew z dnia 25.02.2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew, w obrębie Pszczew – dla północnej części Pszczew. Dla części terenu objętego w/w uchwałą obowiązują ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przyjętych uchwałami Rady Gminy Pszczew o Nr XXXV/221/98 z dnia 26.03.1998 r., Nr XIII/114/99 z dnia 04.11.1999 r., Nr IX/66/03 z dnia 04.09.2003 r. oraz Nr

XL/237/10 z dnia 23.09.2010 r. Tereny te przeznaczone są głównie pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny usługowe, tereny gospodarczo-produkcyjne oraz tereny komunikacji. Celem opracowania jest dostosowanie parametrów zabudowy oraz funkcji poszczególnych terenów do potrzeb mieszkańców przy jednoczesnym uwzględnieniu istniejącego zagospodarowania i wykorzystanie terenu, relacji z otaczającymi terenami oraz kształtowania systemów zieleni i struktur zabudowy. Powyższe zmiany dokonywane są na wniosek mieszkańców. Obszar opracowania zajmuje powierzchnię około 58,5 ha.

- 4) Procedura planistyczna rozpoczęta Uchwałą Nr XXXII.259.2021 Rady Gminy Pszczew z dnia 25.02.2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew, dla wsi Szarcz, obręb geodezyjny Szarcz. Dla części obszaru objętego opracowaniem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty uchwałą Nr XL/237/2010 Rady Gminy Pszczew z dnia 23.09.2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew w obrębach: Pszczew, Świechocin, Silna, Policko, Borowy Młyn, Stołuń, Szarcz, Zielomyśl. We wspomnianym planie miejscowym przeznaczono tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, zabudowę zagrodową z usługami, tereny usług oraz usług sportu, tereny produkcji rolnej, tereny komunikacji oraz tereny wód powierzchniowych i ujęcia wody. Przystąpienie do sporządzenia planu miejscowego ma na celu powiększenie terenów przeznaczonych pod usługi sportu oraz uszczegółowienie zapisów w zakresie parametrów zabudowy i zagospodarowania, przy jednoczesnym uwzględnieniu aktualnego sposobu użytkowania terenu. Powyższe zmiany dokonywane są na wniosek mieszkańców wsi Szarcz. Obszar opracowania zajmuje powierzchnię około 35 ha.
- 5) Procedura planistyczna rozpoczęta Uchwałą Nr XXXI.244.2021 Rady Gminy Pszczew z dnia 28.01.2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew, w obrębie Szarcz, dla terenów przy drodze powiatowej Pszczew – Szarcz. Dla części obszaru objętego opracowaniem obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przyjętego uchwałą Rady Gminy Pszczew Nr XL/237/10 z 23.09.2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew w obrębach: Pszczew, Świechocin, Silna, Policko, Borowy Młyn, Stołuń, Szarcz, Zielomyśl. W obowiązującym planie miejscowym przeznaczono tereny głównie pod zabudowę letniskową, dodatkowo pod komunikację, tereny zieleni i infrastruktury. Przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ma na celu uszczegółowienie

zapisów w zakresie parametrów zabudowy i zagospodarowania, przy jednoczesnym uwzględnieniu aktualnego sposobu użytkowania terenu. Obszar opracowania zajmuje powierzchnię około 11 ha.

- 6) Procedura planistyczna rozpoczęta Uchwałą Nr XXXI.243.2021 Rady Gminy Pszczew z dnia 28.01.2021 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew, dla działek ewidencyjnych 314, 315 oraz dla części działki 310/3, położonych w obrębie Stołuń. Obszar objęty opracowaniem dotyczy terenu, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, przyjętym uchwałą Rady Gminy Pszczew Nr XL/235/10 z 23.09.20210 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek nr ewid. gruntu 314, 315 i część działki nr 310 – w obrębie Stołuń. W obowiązującym planie miejscowym przeznaczono tereny pod zabudowę letniskową, tereny usług, zabudowy letniskowej z towarzyszącymi usługami, tereny siedliskowej zabudowy zagrodowej, tereny upraw łąkarskich, tereny lasów, siedlisk przyrodniczych NATURA 2000, stacji transformatorowych oraz przepompowni ścieków, tereny parkingów oraz komunikacji. Przystąpienie do sporządzania zmiany obowiązującego dla terenu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ma na celu wprowadzenie do planu ustaleń zapewniających kompleksowe rozwiązania funkcjonalno – przestrzenne, uwzględniające istniejące zagospodarowania i wykorzystanie terenu, relacje z otaczającymi terenami oraz kształtowanie systemów zieleni i struktur zabudowy. Zmiana planu ma na celu również wprowadzenie zapisów umożliwiających atrakcyjniejsze zagospodarowanie terenów, zarówno dla rekreacji indywidualnej jak i komercyjnej. Obszar opracowania zajmuje powierzchnię około 17 ha.
- 7) Procedura planistyczna rozpoczęta Uchwałą Nr XXXI.242.2021 Rady Gminy Pszczew z dnia 28.01.2021 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew, dla terenu położonego przy ul. Żurawiej w obrębie Pszczew. Obszar objęty w/w uchwałą dotyczy działek o nr ewid. 1285, 1286/1, 1286/2, 1287, 1288 oraz części działki o nr ewid. 1284 i 1283/1 – obręb Pszczew. Dla terenu obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą Rady Gminy Pszczew Nr XXXVI/227/98 z dnia 03.04.1999 r. W obowiązującym planie miejscowym przeznaczono tereny pod mieszkalnictwo jednorodzinne. Ustalenia obowiązującego planu istotnie ograniczają możliwość zagospodarowania przedmiotowego terenu, jak również nie uwzględniają wszystkich niezbędnych parametrów zabudowy wymaganych obowiązującymi przepisami, co na etapie realizacji zabudowy towarzyszącej, np. budynków gospodarczych, może powodować wątpliwości w

zakresie możliwości zabudowy i zagospodarowania terenu. Obszar opracowania zajmuje powierzchnię około 1,8 ha.

- 8) Procedura planistyczna rozpoczęta Uchwałą Nr XXXI.241.2021 Rady Gminy Pszczew z dnia 28.01.2021 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew, dla działki o nr ewid. 1309, położonej w obrębie Pszczew. Obszar objęty uchwałą dotyczy działki o nr ewid. 1309 obręb Pszczew, dla której obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą Rady Gminy Pszczew Nr XL/237/10 z dnia 23.09.2010 r. W obowiązującym planie miejscowym przeznaczono teren w/w nieruchomości pod zabudowę letniskową z usługami. Ustalenia obowiązującego planu ograniczają możliwość optymalnego zagospodarowania przedmiotowej działki w związku z wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy, wytyczoną od strony lasu. Przystąpienie do zmiany planu ma na celu wprowadzenie ustaleń, głównie w zakresie wytyczenia linii zabudowy, w sposób umożliwiający dalszą zabudowę działki o obiekty towarzyszące istniejącej zabudowie pensjonatu. Przystąpienie do zmiany obowiązującego planu miejscowego wynika z wniosku złożonego przez właściciela nieruchomości i we wskazanym w treści wniosku zakresie było ono uzasadnione. Obszar opracowania zajmuje powierzchnię około 0,37 ha.
- 9) Procedura planistyczna rozpoczęta Uchwałą Nr XXXI.241.2021 Rady Gminy Pszczew z dnia 28.01.2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew, w obrębie Pszczew - dla terenu osiedla Powstańców Wielkopolskich oraz terenów położonych przy ul. Trzcielskiej. Obszar objęty opracowaniem dotyczy terenów położonych na Osiedlu Powstańców Wielkopolskich oraz przy ul. Trzcielskiej. Dla części terenu obowiązują ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przyjętych uchwałą Rady Gminy Pszczew Nr XL/237/10 z dnia 23.09.2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew w obrębach: Pszczew, Świechocin, Silna, Policko, Borowy Młyn, Stołuń, Zielomyśl oraz w części uchwałą Rady Gminy Pszczew Nr XXXV/220/98 z 26.03.1998 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew (zespół mieszkalnictwa w Pszczewie, ul. Międzyrzecka). Przystąpienie do sporządzenia przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ma na celu dostosowanie parametrów zabudowy oraz funkcji poszczególnych terenów do potrzeb mieszkańców przy jednoczesnym uwzględnieniu istniejącego zagospodarowania i wykorzystanie terenu, relacji z otaczającymi

terenami oraz kształtowania systemów zieleni i struktur zabudowy. Obszar opracowania zajmuje powierzchnię około 14 ha.

Granice obszarów objętych sporządzeniem planu miejscowego pokazano na załączniku graficznym Nr 1.

4. Analiza decyzji administracyjnych

Zgodnie z art. 4 ust. 2 ustawy o PiZP, w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w drodze wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, przy czym lokalizację inwestycji celu publicznego ustala się w drodze DICP, zaś sposób zagospodarowania terenu i zabudowy dla innych inwestycji ustala się w DWZ.

Na potrzeby niniejszego opracowania przeanalizowano DICP oraz DWZ wydane od 1 stycznia 2004 r. do 31 grudnia 2020 r.

4.1. Decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego

Jak wspomniano wcześniej, w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy dla inwestycji celu publicznego następuje w drodze wydania DICP.

Inwestycją celu publicznego w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym są działania o znaczeniu lokalnym (gminnym), ponadlokalnym (powiatowym, wojewódzkim i krajowym), a także krajowym (obejmującym również inwestycje międzynarodowe i ponadregionalne), bez względu na status podmiotu podejmującego te działania oraz źródła ich finansowania, stanowiące realizację celów, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (*t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 65 ze zm.*).

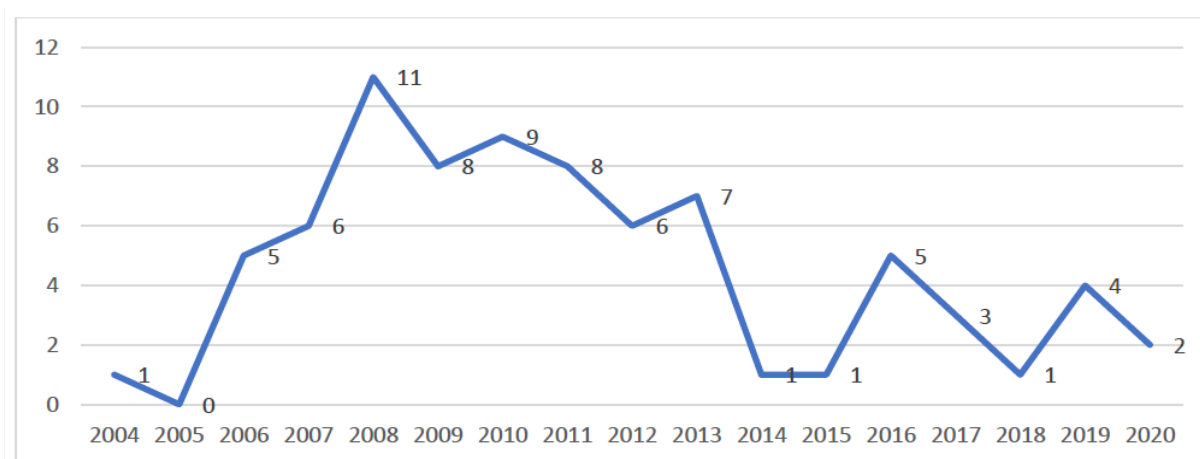
Katalog przedsięwzięć zaliczanych do inwestycji celu publicznego określa w szczególności art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz inne przepisy odrębne.

Ze względu na charakter tych inwestycji DICP w odróżnieniu od DWZ rzadko przyczyniają się do zachwiania ładu przestrzennego, bowiem z zasady służą zaspokajaniu potrzeb ogółu społeczności lokalnej i ponadlokalnej.

W analizowanym okresie, tj. od 1 stycznia 2004 r. do 31 grudnia 2020 r. na obszarze gminy Pszczew, w zależności od roku, liczba wydanych decyzji i zakres inwestycji był

zróznicowany (por. ryciny nr 1 i 2). W rozpatrywanym okresie najwięcej inwestycji dotyczyło infrastruktury elektroenergetycznej (19 decyzji), infrastruktury kanalizacyjnej (18 decyzji) oraz infrastruktury wodociągowej (13 decyzji). Uzupełnienie stanowiły decyzje z zakresu usług sportu, kultury i administracji (11 decyzji), infrastruktury drogowej (9 decyzji), infrastruktury gazowej (5 decyzji) oraz infrastruktury teletechnicznej (3 decyzje).

Ryc.1. Dynamika wydanych decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego na terenie gminy Pszczew w latach 2004 – 2020.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy Pszczew.

Rozpatrując ilość decyzji lokalizacyjnych w zestawieniu rocznym w stosunku do ilości DWZ, o których mowa niżej, należy zwrócić uwagę, że ich liczba znacząco różni się. Przyczyną takiego stanu rzeczy jest fakt, że DICP mają charakter zmian jakościowych, których głównym celem jest podniesienie poziomu życia ogółu mieszkańców gminy, zaś DWZ mają charakter bardziej spersonalizowany, tzn. ich odbiorcami jest z reguły bardzo wąskie grono odbiorców wg osobistych potrzeb.

4.2. Decyzje o warunkach zabudowy

W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy dla innych inwestycji następuje w drodze wydania DWZ (art. 4 ust. 2 pkt 2 ustawy o PiZP).

Z racji braku konieczności zachowania zgodności przeznaczenia terenu określonego w DWZ z ustaleniami studium, a także ze względu na swobodne interpretacje zasady „dobrego sąsiedztwa”, DWZ stały się jednym z najbardziej niekorzystnych zjawisk w polskim systemie planowania przestrzennego. Niejednokrotnie odmowa wydania szkodliwej z punktu widzenia planistycznego decyzji nie jest możliwa. W głównej mierze przyczyną tego stanu rzeczy są mało skonkretyzowane przepisy ustawy o PiZP, a także niespójnie ugruntowane

orzecznictwo sądowo-administracyjne, które ten sam przepis ustawy o PiZP interpretuje na wiele sposobów, jak również przedkłada interes prawa własności nad zobiektywizowane interesy samorządów, ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności w kwestiach zagospodarowania przestrzennego. Sprzyja to rozpraszaniu zabudowy i stwarzaniu precedensów dla dalszych jej niepożądanych lokalizacji, również pod kątem funkcjonalnym.

DWZ jako alternatywa dla planów miejscowych stają się niestety niejednokrotnie głównym narzędziem gospodarowania przestrzenią. Swoją „popularność” zawdzięczają przede wszystkim przekonaniu, że są szybszą i tańszą alternatywą do rozwoju w różnych dziedzinach życia społeczno-gospodarczego. Tymczasem jak wspomniano wcześniej rozstrzygnięcia w postaci tych decyzji w ogóle nie muszą być spójne z polityką i kierunkami zagospodarowania określonymi w dokumencie Studium. W kwestii skutków finansowych należy zwrócić uwagę, że chaotyczne gospodarowanie przestrzenią na podstawie DWZ prowadzi do wzrostu kosztów związanych z budową i utrzymaniem infrastruktury technicznej i społecznej. Jedynym skutecznym sposobem uszczelnienia systemu planowania w gminie jest zatem systematyczne sporządzanie planów miejscowych.

W analizowanym okresie, tj. od 1 stycznia 2004 r. do 31 grudnia 2020 r. na terenie gminy Pszczew, w zależności od roku, wydano od 8 do 34 DWZ, nie wykazując przy tym jednostajnej i znaczącej tendencji spadkowej ani wzrostowej. Przedmiotowe świadczy o atrakcyjności gminy oraz stałym zainteresowaniu zainwestowaniem.

Rozpatrując rozmieszczenie poszczególnych inwestycji należy stwierdzić, że przeważająca koncentracja następuje w obrębie ewidencyjnym Pszczew, a dalej na terenie obrębu ewidencyjnego Nowe Gorzycko, Silna, Stoki i Zielomyśl. Pozostałe obręby ewidencyjne cechują się niskim zainteresowaniem inwestycyjnym, gdzie liczba wydawanych decyzji w skali roku wynosi od 1 do 3.

Zdecydowana większość wydawanych DWZ dotyczy przeznaczenia terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (39,7%), i które zawierają się w obrębie ewidencyjnym Pszczew.

Na kolejnym miejscu znajdują się inwestycje dotyczące realizacji zabudowy w ramach zabudowy zagrodowej (30,2% spośród wszystkich wydanych decyzji). Marginalny udział planowanych inwestycji stanowi zabudowa usługowa, letniskowa, produkcyjna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną oraz inne inwestycje w zakresie np. budowy infrastruktury.

Lokalizacje wyżej wymienionych inwestycji wraz z podziałem na ich rodzaj zostały przedstawione na załączniku graficznym Nr 2 do analizy.

Wydawanie DWZ z jednej strony umożliwia płynność inwestycyjną na rzecz rozwoju gminy, z drugiej jednak strony stanowi poważne zagrożenie dla realizacji założonej w

studium świadomej polityki kształtowania przestrzeni, ochrony środowiska oraz walorów krajobrazu lokalnego.

Analizując poszczególne DWZ zauważalna jest zwiększająca się tendencja do ich wydawania na obszarach nieprzewidzianych do tego celu w Studium. Odsetek decyzji niezgodnych ze Studium w stosunku do wszystkich wydanych DWZ wyniósł 23%.

Główne zagrożenie dla spójności polityki przestrzennej stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz letniskowa, która koncentruje się na terenach wyznaczonych w Studium pod produkcję rolniczą. Pod względem rozmieszczenia tego typu inwestycji dominują tereny w granicach obrębu ewidencyjnego Pszczew, Borowy Młyn, Silna. Główny problem wydawania DWZ nieprzewidzianych we wskazanym kierunku zagospodarowania w dokumencie Studium dotyczy także inwestycji w ramach zabudowy produkcyjnej – budowa farm fotowoltaicznych. Zauważyć jednak należy, że zgodnie z nowelizacją ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym inwestycje z zakresu odnawialnych źródeł energii nie wymagają spełnienia zasady tzw. „dobrego sąsiedztwa”.

Lokalizacje wszystkich przedsięwzięć, które zostały wydane w oparciu o DWZ, a niezgodne z kierunkami zagospodarowania wyznaczonymi w Studium zostały przedstawione na załączniku graficznym Nr 2 do analizy.

Szczegółową charakterystykę pod względem lokalizacji, ilości, rodzaju inwestycji, zgodności DWZ ze studium, a także liczby wydanych decyzji zmieniających obrazuje tabela
Nr 9.

Tab.9. Struktura przestrzenna, rodzajowa i ilościowa wydanych decyzji o warunkach zabudowy w latach 2004 – 2020.

Nazwa obrębu ewidencyjnego	Zakres czasowy	Decyzje o warunkach zabudowy								Decyzje o warunkach zabudowy zgodne ze studium	Decyzje o warunkach zabudowy niezgodne ze studium	
		Rodzaj inwestycji							RAZEM			
		MN	U	RM	MW	P	ML	pozostałe inwestycje				
Pszczew	Rok	2004	5	0	0	0	0	0	1	6	6	0
		2005	5	2	0	1	0	2	1	11	11	0
		2006	2	2	3	0	0	0	2	9	9	0
		2007	7	1	3	0	1	0	0	12	10	2
		2008	4	3	0	0	0	0	0	7	7	0
		2009	6	2	0	0	0	0	0	8	8	0
		2010	8	2	1	0	0	0	0	11	10	1
		2011	1	0	0	0	0	0	0	1	1	0
		2012	1	1	0	0	0	0	0	2	2	0
		2013	3	4	0	0	0	0	0	7	7	0
		2014	4	2	0	0	0	0	1	0	5	2
		2015	5	0	2	0	0	0	0	7	6	1
		2016	1	0	0	0	0	0	0	1	1	0
		2017	4	2	1	0	0	0	1	8	7	1
		2018	1	1	0	1	0	0	0	3	2	1
		2019	4	1	1	0	0	0	0	6	4	2
		2020	6	0	0	0	0	0	0	6	6	0
		RAZEM	67	23	11	2	1	2	6	105	102	10
Borowy Młyn	Rok	2004	2	0	0	0	0	0	0	2	2	0
		2005	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		2006	0	0	1	0	0	0	1	2	2	0
		2007	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		2008	0	0	1	0	0	0	0	1	1	0
		2009	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		2010	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		2011	1	0	0	0	0	0	0	1	1	0
		2012	0	0	1	0	0	0	0	1	1	0
		2013	1	0	0	0	0	0	0	1	1	0
		2014	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		2015	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		2016	0	0	1	0	0	0	0	1	1	0
		2017	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		2018	1	0	0	0	0	0	0	1	0	1
		2019	1	0	0	0	0	2	0	3	2	1
		2020	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		RAZEM	6	0	4	0	0	2	1	13	11	2

Janowo	Rok	2004	1	0	0	0	0	0	0	1	1	0
		2005	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		2006	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		2007	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		2008	1	0	0	0	0	0	0	1	1	0
		2009	1	0	0	0	0	0	0	1	1	0
		2010	1	0	0	0	0	0	0	1	1	0
		2011	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		2012	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		2013	1	0	0	0	0	0	0	1	1	0
		2014	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		2015	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		2016	2	0	1	0	0	0	0	3	2	1
		2017	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		2018	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2019	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
2020	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
RAZEM		7	0	1	0	0	0	0	8	7	1	
Nowe Gorzycko	Rok	2004	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		2005	0	1	1	0	0	0	0	2	2	0
		2006	1	0	2	0	0	0	0	3	3	0
		2007	5	1	1	0	0	0	0	7	6	1
		2008	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		2009	2	0	0	0	0	0	0	2	2	0
		2010	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		2011	0	1	1	0	0	0	0	1	1	0
		2012	1	0	4	0	0	0	0	5	5	0
		2013	0	0	2	0	0	0	0	2	2	0
		2014	1	0	2	0	0	0	0	3	3	0
		2015	0	0	2	0	1	0	1	4	3	1
		2016	0	0	0	1	0	0	0	1	1	0
		2017	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		2018	0	0	1	0	1	0	0	2	1	1
2019	0	1	1	0	0	0	0	2	2	0		
2020	1	0	0	0	3	0	0	4	1	3		
RAZEM		11	4	17	1	5	0	1	38	32	6	
Policko	Rok	2004	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
		2005	1	0	0	0	0	0	0	1	1	0
		2006	0	0	0	2	0	0	0	2	2	0
		2007	1	0	0	1	0	0	0	2	2	0
		2008	1	0	0	0	0	0	0	1	1	0
		2009	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2010	1	0	0	0	0	0	0	1	1	0		

		2011	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		2012	4	0	2	0	0	0	0	6	6	0
		2013	0	0	2	0	0	0	0	2	2	0
		2014	0	0	2	0	0	0	0	2	2	0
		2015	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		2016	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		2017	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		2018	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		2019	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		2020	0	0	2	0	0	0	0	2	2	0
		RAZEM	8	0	8	3	0	0	0	19	19	0
Rańsko	Rok	2004	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		2005	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		2006	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		2007	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		2008	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		2009	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		2010	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		2011	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		2012	0	0	1	0	0	0	0	1	1	0
		2013	0	0	1	0	0	0	0	1	1	0
		2014	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		2015	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		2016	0	0	1	0	0	0	0	1	1	0
		2017	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2018	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
2019	0	0	1	0	0	0	0	1	1	0		
2020	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
		RAZEM	0	0	4	0	0	0	0	4	4	0
Silna	Rok	2004	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		2005	0	0	0	0	0	1	1	2	2	0
		2006	0	0	0	0	0	1	0	1	1	0
		2007	0	1	1	0	0	2	0	4	3	1
		2008	3	0	0	0	0	0	0	3	3	0
		2009	0	0	1	0	0	1	0	2	2	0
		2010	5	0	0	0	0	0	0	5	0	5
		2011	0	0	1	0	0	1	0	2	2	0
		2012	1	0	1	0	0	0	0	2	1	1
		2013	0	0	0	0	0	0	1	1	0	1
		2014	0	0	0	0	0	1	0	1	1	0
2015	1	0	0	0	0	1	2	4	2	2		
2016	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
2017	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		

		2018	0	1	1	0	0	0	1	3	3	0		
		2019	1	0	0	0	0	0	1	2	1	1		
		2020	2	0	0	0	0	0	0	2	1	1		
		RAZEM	13	2	5	0	0	8	6	34	22	12		
Stoki	Rok	2004	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
		2005	0	1	1	0	0	0	0	2	2	0		
		2006	2	0	2	0	0	0	0	4	4	0		
		2007	2	0	3	0	0	0	0	5	4	1		
		2008	2	0	2	0	0	0	0	4	2	2		
		2009	1	0	0	0	0	0	0	1	0	1		
		2010	0	0	1	0	0	0	0	1	1	0		
		2011	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
		2012	0	0	2	0	0	0	0	2	2	0		
		2013	0	0	1	0	0	0	0	1	1	0		
		2014	1	0	1	0	0	0	0	2	1	1		
		2015	1	0	3	0	0	0	0	4	3	1		
		2016	1	0	1	0	0	0	1	3	2	1		
		2017	0	1	2	0	0	0	0	3	3	0		
		2018	0	0	2	0	0	0	0	2	2	0		
		2019	1	1	2	0	2	0	0	6	3	3		
		2020	1	0	1	0	6	0	0	8	2	6		
				RAZEM	12	3	24	0	8	0	1	48	32	16
		Stołuch	Rok	2004	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2005	0			0	0	0	0	0	0	0	0	0		
2006	1			0	0	0	0	1	0	2	2	0		
2007	0			0	0	0	0	0	0	0	0	0		
2008	0			0	0	0	0	0	0	0	0	0		
2009	2			0	0	0	0	0	0	2	2	0		
2010	3			0	1	0	0	0	0	4	4	0		
2011	0			0	0	0	0	0	0	0	0	0		
2012	0			0	3	0	0	0	0	3	3	0		
2013	0			0	1	0	0	0	0	1	1	0		
2014	0			0	1	0	0	0	0	1	1	0		
2015	0			0	0	0	0	0	0	0	0	0		
2016	1			0	0	0	0	0	0	1	0	1		
2017	0			0	0	0	0	0	0	0	0	0		
2018	0			0	1	0	0	0	0	1	1	0		
2019	1	0	0	0	0	0	0	1	0	1				
2020	1	0	1	0	2	0	0	4	2	2				
		RAZEM	9	0	8	0	2	1	0	20	16	4		

Szarcz	Rok	2004	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		2005	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		2006	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		2007	1	0	1	0	0	0	0	2	2	0
		2008	0	0	0	0	0	1	0	1	1	0
		2009	0	0	2	0	0	0	0	2	2	0
		2010	0	0	3	0	0	0	0	3	3	0
		2011	0	0	0	0	0	1	0	1	1	0
		2012	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		2013	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		2014	0	0	0	0	0	0	1	1	1	0
		2015	0	0	1	0	0	0	1	2	1	1
		2016	0	0	1	0	0	0	0	1	1	0
		2017	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		2018	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2019	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
2020	0	0	0	0	1	0	0	1	0	1		
RAZEM	1	0	8	0	1	2	2	14	12	2		
Świechocin	Rok	2004	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		2005	0	0	1	0	0	0	0	1	1	0
		2006	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		2007	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		2008	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		2009	0	0	1	0	0	0	0	1	1	0
		2010	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		2011	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		2012	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		2013	0	0	0	0	0	0	1	1	0	1
		2014	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		2015	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		2016	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		2017	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		2018	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2019	0	0	1	0	0	0	0	1	1	0		
2020	0	0	1	0	0	0	0	1	1	0		
RAZEM	0	0	4	0	0	0	1	5	4	1		
Zielomyśl	Rok	2004	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		2005	1	0	0	0	0	0	0	1	1	0
		2006	0	0	1	0	0	0	0	1	1	0
		2007	0	0	1	1	0	0	0	2	2	0
		2008	0	0	2	0	0	0	0	2	2	0
		2009	0	0	1	0	0	0	0	1	1	0
2010	0	0	1	0	0	0	0	1	1	0		

		2011	0	0	1	0	0	0	0	1	1	0
		2012	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		2013	0	0	3	0	0	0	1	4	3	1
		2014	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		2015	2	0	1	0	0	0	0	3	3	0
		2016	0	0	1	0	0	0	0	1	1	0
		2017	0	1	0	0	0	0	0	1	1	0
		2018	1	0	0	0	0	0	0	1	1	0
		2019	3	0	0	0	4	0	0	7	2	5
		2020	0	0	0	0	10	0	0	10	0	10
		RAZEM	7	1	12	1	14	0	1	36	20	16
Obszar gminy Pszczew	Rok	2004	8	0	0	0	0	1	9	9	0	
		2005	7	4	3	1	0	3	2	20	20	0
		2006	6	2	9	2	0	2	3	24	24	0
		2007	16	3	10	2	1	2	0	34	29	5
		2008	10	3	5	0	0	1	0	20	13	2
		2009	11	2	5	0	0	1	0	20	19	1
		2010	18	2	7	0	0	0	0	27	21	6
		2011	2	1	3	0	0	2	0	8	7	1
		2012	7	1	14	0	0	0	0	23	22	1
		2013	5	4	10	0	0	0	3	22	19	3
		2014	6	2	6	0	0	1	2	17	14	3
		2015	9	0	9	0	1	1	4	24	18	6
		2016	5	0	6	1	0	0	1	13	10	3
		2017	4	4	3	0	0	0	1	12	11	1
		2018	3	2	5	1	1	0	1	13	10	3
2019	11	3	6	0	6	2	1	29	16	13		
2020	11	0	5	0	22	0	0	38	15	23		

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy w Pszczewie.

Objaśnienia rodzaju inwestycji: **MN** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, **U** – zabudowa usługowa, **RM** – zabudowa zagrodowa, **MW** – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, **P** – zabudowa produkcyjna, **ML** – zabudowa letniskowa, **pozostałe inwestycje** – obejmuje zamierzenia w zakresie budowy dróg, zalesień, budynków gospodarczych i garażowych.

5. Podsumowanie

5.1. Wnioski z dokonanych analiz

Dokonana analiza pozwala stwierdzić, że Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew wymaga kompleksowej aktualizacji, na całym obszarze jego obowiązywania. Wpływ na to ma przede wszystkim znaczny upływ czasu od momentu sporządzenia dokumentu Studium, zmiany regulacji prawnych, w szczególności zawartość dokumentu w zestawieniu z wymogami określonymi w art. 10 ust. 1 i 2, 2a i 3a ustawy o PiZP, postępujące procesy urbanizacji, jak również zmiany w strukturze społecznej, uwarunkowaniach środowiskowych, gospodarczych, etc.

Jednocześnie bardzo wiele aspektów ujętych w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego wraz z planami zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego ośrodka wojewódzkiego Zielona Góra i Gorzów Wlkp. nie znalazło swojego odzwierciedlenia w Studium.

Studium cechuje się także średnim poziomem technicznym, a sposób przedstawienia treści na rysunku utrudnia odbiorcy właściwą interpretację uwarunkowań i kierunków w zagospodarowaniu, przez co w chwili obecnej jako podstawowy dokument polityki przestrzennej jest mało efektywny.

Zaznaczyć przy tym należy, że konieczność aktualizacji Studium nie wpływa w żadnej mierze na status obecnie obowiązującego dokumentu, a tym bardziej nie oznacza jego nieważności. Do chwili sporządzenia nowego opracowania w związku z podjętą uchwałą intencyjną i prowadzoną procedurą planistyczną, aktualne Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zachowuje swoją moc prawną, stanowiąc ramowy zbiór zasad dotyczących lokalnej polityki przestrzennej oraz pełnoprawną podstawę do opracowania planu miejscowego.

Diagnoza planów miejscowych wykazała, że w zdecydowanej większości wyczerpują one zakres przedmiotowy określony art. 15 ust. 2, 2a i 3 ustawy o PiZP. W niektórych tylko przypadkach wymagają one aktualizacji. Dotyczy to planów sporządzonych na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, i których to braki w świetle wymagań art. 15 ust. 2, 2a i 3 ustawy o PiZP wynikają z kolejnych zmian ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisów odrębnych.

Wśród istotnych braków, które wymagają aktualizacji w analizowanych opracowaniach wymienić należy ich uzupełnienie o zasady ochrony środowiska; zasady kształtowania krajobrazu; zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej; określenie podstawowych wskaźników zagospodarowania terenu.

Zaznaczyć należy, podobnie jak w przypadku Studium, że zidentyfikowane braki/dezaktualizacja poszczególnych planów miejscowych nie wpływa w żadnej mierze na status ich obowiązywania.

Podkreślenia wymaga także, iż przeznaczenie określone we wszystkich planach miejscowych jest zgodne z kierunkami zagospodarowania wskazanymi w dokumencie Studium.

Badając ilość oraz położenie wydawanych DWZ należy stwierdzić, że obszarami, na które należy zwrócić uwagę przy podejmowaniu najbliższych działań planistycznych są tereny w obrębie geodezyjnym Pszczew, Silna, Borowy Młyn.

W obszarach tych zaznacza się spora liczba wydawanych DWZ, które są niezgodne z polityką przestrzenną wyrażoną w obecnie obowiązującym dokumencie Studium. Głównie dotyczy to inwestycji z zakresu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub letniskowej.

Jak już wspomniano wcześniej, z racji braku konieczności zachowania zgodności przeznaczenia terenu określonego w DWZ z ustaleniami studium, a także ze względu na swobodne interpretacje zasady „dobrego sąsiedztwa”, niespójnie ugruntowane orzecznictwo sądowno-administracyjne, które ten sam przepis ustawy o PiZP interpretuje na wiele sposobów, jak również przedkłada interes prawa własności nad zobiektywizowane interesy samorządów, ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, są one niekorzystnym zjawiskiem w gospodarowaniu przestrzenią na obszarze gminy Pszczew. Rozpraszanie zabudowy i stwarzanie kolejnych precedensów dla dalszych niepożądanych lokalizacji inwestycji tego typu, w szczególności pod kątem funkcjonalnym prowadzi do wzrostu kosztów związanych z budową i utrzymaniem infrastruktury technicznej i społecznej. Tym samym władze gminy powinny rozważać na bieżąco i podejmować inicjatywy opracowywania tzw. planów interwencyjnych, które uniemożliwią będą niekontrolowane rozwój zabudowy.

5.2. Wieloletni program sporządzania planów miejscowych

Niniejsza ocena nie wskazuje na obowiązek sporządzenia jakichkolwiek nowych planów miejscowych lub zmiany już istniejących, i do których opracowania zobowiązuje aktualnie obowiązujące prawo, jak np. celem uregulowania kwestii wynikających z ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (*t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 981*).

Jak stwierdzono we wcześniejszych rozważaniach aktualnie obowiązujące Studium zachowuje swoją moc, niemniej najważniejszym działaniem powinno być w pierwszej kolejności dokończenie rozpoczętej procedury „aktualizacji” Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla obszaru całej gminy.

Niżej przedstawiony Wieloletni program sporządzenia planów miejscowych opiera swoje założenia na wnioskach z dokonanej oceny aktualności Studium, planów miejscowych oraz DWZ.

Przyjęty schemat działań planistycznych nie jest wiążący dla organów gminy. Ze względu na mały stopień przewidywalności terminu zakończenia prac projektowych nad poszczególnymi opracowaniami, wynikający między innymi z ich specyfiki i zakresu, niestabilności otoczenia prawnego, czy też ograniczeń budżetowych gminy w ich procedowaniu, ustalenia wieloletniego programu sporządzania planów miejscowych należy traktować jako wytyczne.

W tabeli nr 10 zebrano zadania przewidziane do realizacji w ramach Wieloletniego programu sporządzania planów miejscowych. Jednocześnie każde inne przystąpienie do planu miejscowego nie naruszy ustaleń i wniosków oceny, o ile wyniki dokonanych analiz zasadności przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium, zgodnie z art. 15 ust. 5 ustawy o PiZP, pozwolą na jego opracowanie.

Tab.10. Zadania do realizacji w ramach Wieloletniego programu sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Lp.	Lata	Zadanie
1.	2021	Zakończenie procedury planistycznej związanej ze zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zainicjowaną Uchwałą Nr XVIII.141.2020 Rady Gminy Pszczew z dnia 30 stycznia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew, w obrębie Pszczew.

2.	2021	Zakończenie procedury planistycznej związanej ze sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zainicjowanej Uchwałą Nr XXV.190.2020 Rady Gminy Pszczew z dnia 24.09.2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew, w obrębie Janowo.
3.	2021	Zakończenie procedury planistycznej związanej ze zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zainicjowaną Uchwałą Nr XXXI.243.2021 Rady Gminy Pszczew z dnia 28.01.2021 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew, dla działek ewidencyjnych 314, 315 oraz dla części działki 310/3, położonych w obrębie Stołuń
4.	2021	Zakończenie procedury planistycznej związanej ze zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zainicjowaną Uchwałą Nr XXXI.241.2021 Rady Gminy Pszczew z dnia 28.01.2021 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew, dla działki o nr ewid. 1309, położonej w obrębie Pszczew
5.	2021 – 2022	Zakończenie procedury planistycznej związanej ze sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zainicjowanej Uchwałą Nr XXXII.258.2021 Rady Gminy Pszczew z dnia 25.02.2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew, w obrębie Pszczew – dla północnej części Pszczew.
6.	2021 – 2022	Zakończenie procedury planistycznej związanej ze sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zainicjowanej Uchwałą Nr XXXII.259.2021 Rady Gminy Pszczew z dnia 25.02.2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew, dla wsi Szarcz, obręb geodezyjny Szarcz.

7.	2021 – 2022	Zakończenie procedury planistycznej związanej ze sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zainicjowanej Uchwałą Nr XXXI.244.2021 Rady Gminy Pszczew z dnia 28.01.2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew, w obrębie Szarcz, dla terenów przy drodze powiatowej Pszczew – Szarcz.
8.	2021 – 2023	Zakończenie procedury planistycznej związanej ze zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zainicjowaną Uchwałą Nr XXXI.242.2021 Rady Gminy Pszczew z dnia 28.01.2021 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew, dla terenu położonego przy ul. Żurawiej w obrębie Pszczew.
9.	2021 – 2023	Zakończenie procedury planistycznej związanej ze sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zainicjowanej Uchwałą Nr XXXI.241.2021 Rady Gminy Pszczew z dnia 28.01.2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew, w obrębie Pszczew - dla terenu osiedla Powstańców Wielkopolskich oraz terenów położonych przy ul. Trzcielskiej
10.	2023 – lata następne	Sporządzenie innych lub zmiana aktualnie obowiązujących planów miejscowych, które wynikają z aktualnych potrzeb gminy lub uzasadnionych wniosków podmiotów zainteresowanych. W szczególności zaleca się systemowe, etapowe aktualizowanie planów miejscowych sporządzonych na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym z uwagą na jakość zapisów odbiegających od obecnie obowiązujących standardów, które w większości przypadków nie precyzują rodzaju i sposobu kształtowania zabudowy. Ponadto władze gminy powinny przystąpić do sporządzenia planów miejscowych, biorąc pod uwagę w szczególności zainteresowanie gruntami w oparciu o wydane decyzje o warunkach zabudowy oraz kierunki rozwoju nowej zabudowy, która koreluje lub też nie z dotychczas ukształtowanymi strukturami funkcjonalnymi, a także biorąc pod uwagę dostępność i planowany rozwój infrastruktury technicznej, w innych obszarach gminy Pszczew.

Źródło: opracowanie własne.

6. Spis tabel

Tabela nr 1. Analiza uwzględnienia w Studium uwarunkowań wymaganych zapisami art. 10 ust. 1 ustawy o PiZP.

Tabela nr 2. Analiza uwzględnienia w Studium ustaleń kierunkowych wymaganych zapisami art. 10 ust. 2, 2a i 3a ustawy o PiZP.

Tabela nr 3. Wykaz najistotniejszych uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew zapisanych w PZPWL oraz ich uwzględnienie w treści obowiązującego Studium.

Tabela nr 4. Wykaz wniosków o sporządzenie zmiany Studium gminy Pszczew w latach 2004 – 2020.

Tabela nr 5. Wykaz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Pszczew.

Tabela nr 6. Analiza uwzględnienia w treści miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zapisów art. 15 ust. 2, 2a i 3 ustawy o PiZP.

Tabela nr 7. Ocena techniczna załączników graficznych obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Tabela nr 8. Wykaz wniosków o sporządzenie lub zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w latach 2004 – 2020.

Tabela nr 9. Struktura przestrzenna, rodzajowa i ilościowa wydanych decyzji o warunkach zabudowy w latach 2004 – 2020.

Tabela nr 10. Zadania do realizacji w ramach Wieloletniego programu sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

7. Spis rycin

Rycina nr 1. Dynamika wydanych decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego na terenie gminy Pszczew w latach 2004 – 2020.

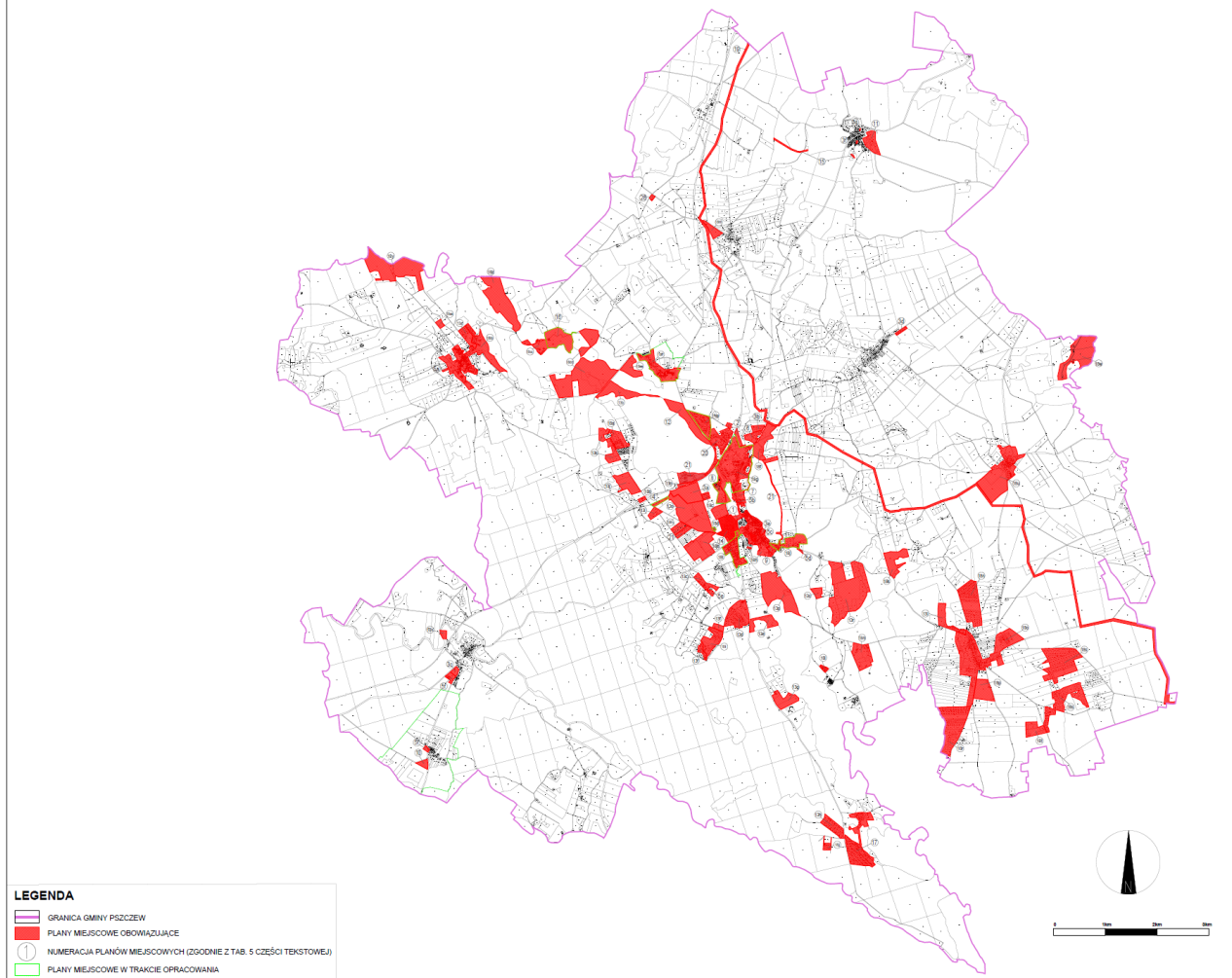
8. Spis załączników graficznych

Załącznik graficzny Nr 1. Rozmieszczenie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz planów miejscowych będących w trakcie opracowania na obszarze gminy Pszczew.

Załącznik graficzny Nr 2. Rozmieszczenie nowych obiektów ustalonych na podstawie decyzji o warunkach zabudowy wydanych w latach 2004–2020 na obszarze gminy Pszczew.

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

Załącznik 1. Rozmieszczenie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz planów miejscowych będących w trakcie opracowania na obszarze gminy Pszczew



OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PSZCZEW

Załącznik 2. Rozmieszczenie nowych obiektów ustalonych na podstawie decyzji o warunkach zabudowy wydanych w latach 2004 - 2020 na obszarze gminy Pszczew

