

**UCHWAŁA NR 511/8/LXV/24
RADY MIEJSKIEJ W IŁOWEJ**

z dnia 27 marca 2024 r.

w sprawie oceny aktualności planu ogólnego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wraz z analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Iłowa

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2023 r. poz. 40 z późn.zm.) oraz art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn.zm.) uchwala się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się przeprowadzoną przez Burmistrza Iłowej „Ocenę aktualności planu ogólnego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wraz z analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Iłowa” i wynikające z niej wnioski.

§ 2. Ocena, o której mowa w §1 stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Iłowej.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady

Mirosław Wdowiak

Załącznik do uchwały Nr 511/8/LXV/24
Rady Miejskiej w Iłowej
z dnia 27 marca 2024 r.

**OCENA AKTUALNOŚCI
PLANU OGÓLNEGO GMINY
ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
WRAZ Z ANALIZĄ ZMIAN
W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM
GMINY IŁOWA**

Iłowa, marzec 2024 r.

SPIS TREŚCI:

1. WSTĘP	3
1.1. Cel opracowania.....	3
1.2. Metodologia opracowania.....	3
1.2.1. Zasada zrównoważonego rozwoju.....	3
1.2.2. Narzędzia planistyczne.....	4
1.3. Zespół autorski.....	4
2. ANALIZA WNIOSKÓW I DECYZJI	4
2.1. Analiza wniosków od właścicieli gruntów.....	4
2.2. Analiza decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.....	5
2.3. Analiza decyzji o warunkach zabudowy.....	7
3. ANALIZA UWARUNKOWAŃ O CHARAKTERZE PONADLOKALNYM NIEZBĘDNYCH DO UWZGLĘDNIENIA W DOKUMENTACH PLANISTYCZNYCH	10
4. ANALIZA AKTUALNOŚCI PLANU OGÓLNEGO GMINY ŁŁOWA	11
5. ANALIZA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	11
5.1. Wykaz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.....	11
5.2. Metodyka oceny aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.....	12
5.3. Ocena aktualności poszczególnych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.....	12
5.3.1. Zmiana miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łłowa, przyjęta uchwałą Nr 292/2/VI/97 Rady Gminy i Miasta w Łłowej z dnia 26 sierpnia 1997 r.....	12
5.3.2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Łłowa, przyjęty uchwałą Nr 166/4/XXIII/04 Rady Miejskiej w Łłowej z dnia 8 grudnia 2004 r.....	12
5.3.3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie Gminy Łłowa, przyjęty uchwałą Nr 287/4/XXXVII/06 Rady Miejskiej w Łłowej z dnia 30 czerwca 2006 r.....	13
5.3.4. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów działalności gospodarczej – obręb Konin Żagański, przyjęty uchwałą Nr 108/5/XII/07 Rady Miejskiej w Łłowej z dnia 17 grudnia 2007 r.....	13
5.3.5. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów położonych w obrębie Gminy Łłowa, przyjęty uchwałą Nr 255/8/XXIII/21 Rady Miejskiej w Łłowej z dnia 7 września 2021 r.....	14
5.3.6. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w południowej części obrębu ewidencyjnego Konin Żagański, przyjęty uchwałą Nr 463/8/LIX/23 Rady Miejskiej w Łłowej z dnia 30 października 2023 r.....	14
5.3.7. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obrębach ewidencyjnych Borowe i Czyżówek, przyjęty uchwałą 503/8/LXIV/24 Rady Miejskiej w Łłowej z dnia 27 lutego 2024 r.....	15
5.4. Podsumowanie.....	15
6. ANALIZA ZMIAN W STRUKTURZE FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ GMINY ŁŁOWA	16
6.1. Metodyka analizy.....	16
6.2. Analiza zmian w strukturze funkcjonalno-przestrzennej.....	16
7. WIELOLETNI PROGRAM PRAC PLANISTYCZNYCH	18
7.1. Opracowanie ekofizjograficzne.....	18
7.2. Plan ogólny gminy.....	18
7.3. Harmonogram sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.....	19
8. WNIOSKI	19

1. Wstęp.

1.1. Cel opracowania.

Przedmiotem opracowania jest ocena aktualności dokumentów planistycznych oraz analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Łłowa, obejmująca okres od dnia 1 stycznia 2015 r. do dnia 31 grudnia 2023 r.

Podstawą prawną opracowania jest art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) – zwanej dalej ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym do obowiązków samorządów należy przeprowadzenie takiej analizy i podjęcie przez radę gminy stosownej uchwały w sprawie aktualności dokumentów planistycznych przynajmniej raz w ciągu swojej kadencji. Zgodnie z ustawą na analizę składają się:

- analiza wniosków do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- ocena aktualności planu ogólnego gminy;
- ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- analiza zmian zachodzących w układzie przestrzennym gminy.

Celem opracowania jest sformułowanie wniosków dotyczących aktualności dokumentów planistycznych posiadanych przez Gminę Łłowa, przy uwzględnieniu zachodzących zmian zarówno przestrzennych, jak i prawnych (ze szczególnym uwzględnieniem zmian w ustawodawstwie dotyczącym planowania przestrzennego) oraz zaproponowanie dalszego postępowania mającego docelowo wyposażyć gminę w narzędzia planistyczne – plan ogólny i plany miejscowe, umożliwiające osiągnięcie zakładanych celów w gospodarce przestrzennej.

Prace analityczne, dzięki którym sporządzono niniejsze opracowanie, polegały przede wszystkim na:

- analizie materiałów źródłowych: planów miejscowych, wniosków do planów, decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego;
- analizie materiałów okołoplanistycznych;
- wizji lokalnej na terenie gminy;
- rozmowach i konsultacjach z przedstawicielami Urzędu Miejskiego w Łłowej.

1.2. Metodologia opracowania.

1.2.1. Zasada zrównoważonego rozwoju.

Podstawową i naczelną zasadą rozwoju Gminy Łłowa, jest zrównoważony rozwój. Zrównoważony rozwój to zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2024 r. poz. 54): „*rozwoj społeczno-gospodarczy, w którym następuje proces integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych, z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych, w celu zagwarantowania możliwości zaspokajania podstawowych potrzeb poszczególnych społeczności lub obywateli zarówno współczesnego pokolenia, jak i przyszłych pokoleń*”. Niemniej w aspekcie przestrzennym definicję tę przekłada się na strukturę przestrzenną spełniającą następujące warunki (wg Dominiczak):

- ogranicza do minimum swoją ingerencję w środowisko przyrodnicze tak, by zapewnić mu największe szanse trwania w przewidywalnych i nieprzewidywalnych dzisiaj zagrożeniach tworzonych przez cywilizację;
- organizuje swoją przestrzeń w sposób otwarty na zmiany użytkowania to znaczy tak, by była zdolna do pełnienia przewidywalnych i nieprzewidywalnych dzisiaj funkcji;
- buduje swoją trwałą fizyczną substancję tak, by była zdolna do utrzymania własnej wartości niezależnie od przewidywalnych i nieprzewidywalnych dzisiaj zmian.

Natomiast zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez „ład przestrzenny należy rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne”. Analiza dokumentów planistycznych polega między innymi na sprawdzeniu spełnienia przez nie powyższych kryteriów.

1.2.2. Narzędzia planistyczne.

Zasady kształtowania polityki przestrzennej dla jednostek samorządu terytorialnego reguluje ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która przyjmując ład przestrzenny i zrównoważony rozwój za podstawę działań określa podstawowe ich kierunki oraz wyznacza ich narzędzia realizacyjne. Podstawowymi narzędziami kształtowania polityki przestrzennej gminy są zgodnie z ustawą:

- plan ogólny gminy,
- miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

W wypadku braku planu miejscowego inwestycje mogą być lokalizowane na podstawie odrębnych decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Decyzje ze względu na swój charakter nie są narzędziem kształtującym politykę przestrzenną.

Plan ogólny gminy:

Plan ogólny gminy określa, uwzględniając szereg uwarunkowań i dokumentów nadrzędnych, zasady zagospodarowania przestrzennego. Plan ogólny gminy jest aktem prawa miejscowego. Uwzględnia się go przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz stanowi podstawę prawną decyzji o warunkach zabudowy.

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, uwzględniając szereg aspektów formalnych i merytorycznych, ustalają przeznaczenie terenu oraz określają sposób ich zagospodarowania i zabudowy. Plan miejscowy musi być powiązany z ustaleniami planu ogólnego gminy.

Decyzje administracyjne w zagospodarowaniu przestrzennym:

Decyzje o warunkach zabudowy oraz decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego są czynnościami podejmowanymi w sytuacji braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

1.3. Zespół autorski.

Niniejsze opracowanie sporządzone zostało przez mgr inż. Katarzynę Zdeb-Kmiecik (kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty uzyskane na podstawie art. 5 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wpis na listę członków Zachodniej Okręgowej Izby Urbanistów z siedzibą we Wrocławiu – zlikwidowanej nr Z-537).

2. Analiza wniosków i decyzji.

2.1. Analiza wniosków od właścicieli gruntów.

W analizowanym okresie (od dnia 1 stycznia 2015 r. do dnia 31 grudnia 2023 r.) zostały złożone pojedyncze wnioski właścicieli nieruchomości dotyczące zmian w obowiązującym Studium i planach miejscowych, które nie dotyczyłyby prowadzonych w tym czasie procedur planistycznych związanych ze sporządzeniem zmian Studium lub planów miejscowych. Wnioski złożone zostały:

- 1) w dniu 03.03.2020 w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 2/15, 2/16, 2/12, 2/13, 2/14 obręb ewidencyjny Konin Żagański w związku z planowanym skablowaniem napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia oraz przebudowie odcinka gazociągu średniego podwyższonego ciśnienia, uzupełniony wnioskiem w dniu 08.04.2020 – wniosek uwzględniony przy sporządzeniu miejscowego planu

zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów położonych w obrębie Gminy Łłowa (Uchwała Nr 255/8/XXVIII/21 Rady Miejskiej w Łłowej z dnia 7 września 2021 r.);

- 2) w dniu 16.11.2020 w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości przy ul. Mickiewicza 4 w Łłowej w związku z potrzebą przebudowy i nadbudowy budynku wraz ze zmianą przeznaczenia;
- 3) w dniu 26.04.2023 w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy łłowa dla działki ewidencyjnej nr 10/10 obręb ewidencyjny Czyżówek pod zabudowę RMU;
- 4) w dniu 18.07.2023 w sprawie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki ewidencyjnej nr 24/2 obręb ewidencyjny Czyżówek pod zabudowę rekreacji indywidualnej (niezbędne uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne);
- 5) w dniu 18.01.2024 w sprawie zmian dla działki ewidencyjnej nr 10/10 obręb ewidencyjny Czyżówek celem objęcia w całości działki przeznaczeniem RZM (teren zabudowy zagrodowej);
- 6) w dniu 28.02.2024 w sprawie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 64/11, 64/12, 64/13, 64/15, 64/16 obręb łłowa pod zabudowę produkcyjno-usługową;
- 7) w dniu 01.03.2024 w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 1/51, 1/52, 1/53 obręb ewidencyjny Konin Żagański pod turbiny wiatrowe, wolnostojące urządzenia fotowoltaiczne o zainstalowanej mocy elektrycznej powyżej 100 kW, magazyny energii i magazyny wodoru, obiekty produkcyjne, bazy, składy i magazyny.

Złożone wnioski w pierwszej kolejności winny być rozpatrzone podczas sporządzania planu ogólnego gminy.

Niewielka ilość złożonych wniosków ma najprawdopodobniej związek z faktem, że na terenie Gminy łłowa, planami miejscowymi objęty jest śladowy udział w powierzchni całkowitej gminy oraz z realizacją przeważającej ilości inwestycji na zasadach określonych w decyzjach o warunkach zabudowy oraz decyzjach o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Na ten moment brak jest również wniosków złożonych do planu ogólnego gminy.

2.2. Analiza decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

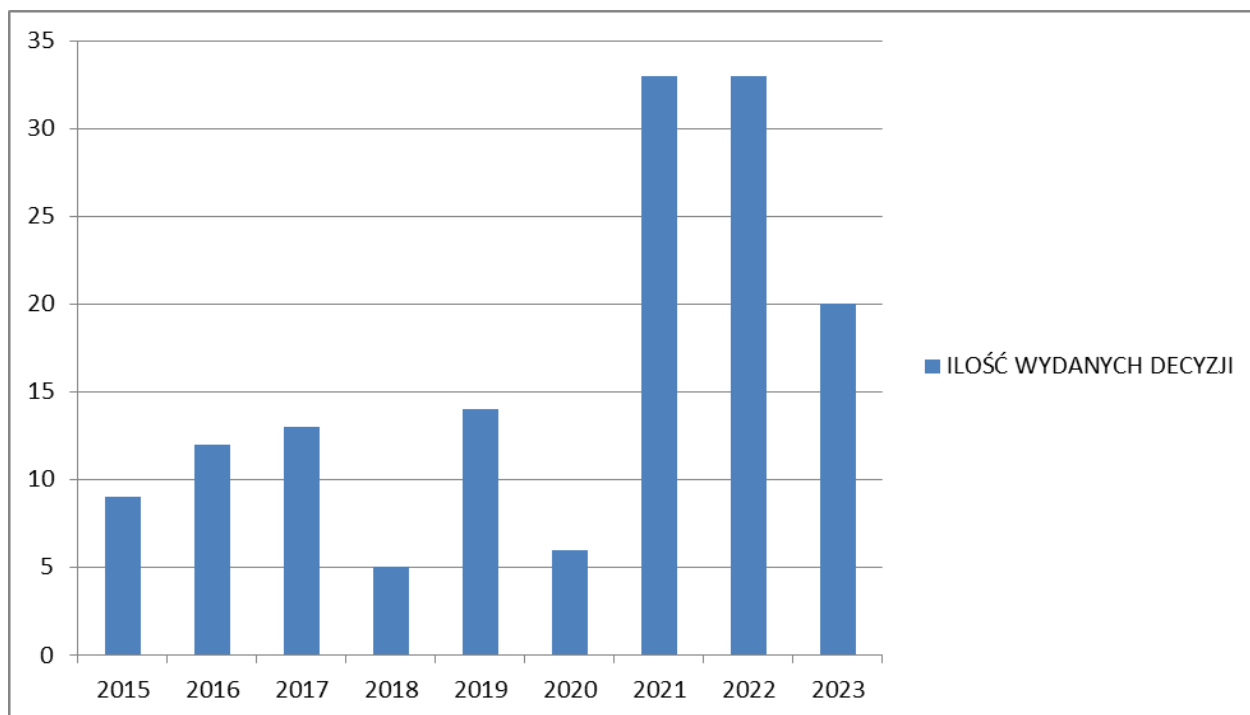
Na potrzeby niniejszego dokumentu sporządzono charakterystykę decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, które zostały wydane w latach 2015-2023. W zestawieniach nie uwzględniono decyzji stanowiących korektę oczywistych omyłek oraz decyzji odmownych. W przypadku decyzji, które dotyczyły nieruchomości zlokalizowanych w granicach więcej niż jednego obrębu ewidencyjnego, przypisywano decyzję wielokrotnie dla każdego z obrębów – z tego względu liczby łącznej decyzji ujętych w zestawieniach tabelarycznych nie można utożsamiać bezpośrednio z łączną ilością decyzji wydanych w poszczególnych latach.

Tabela 1. Zestawienie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

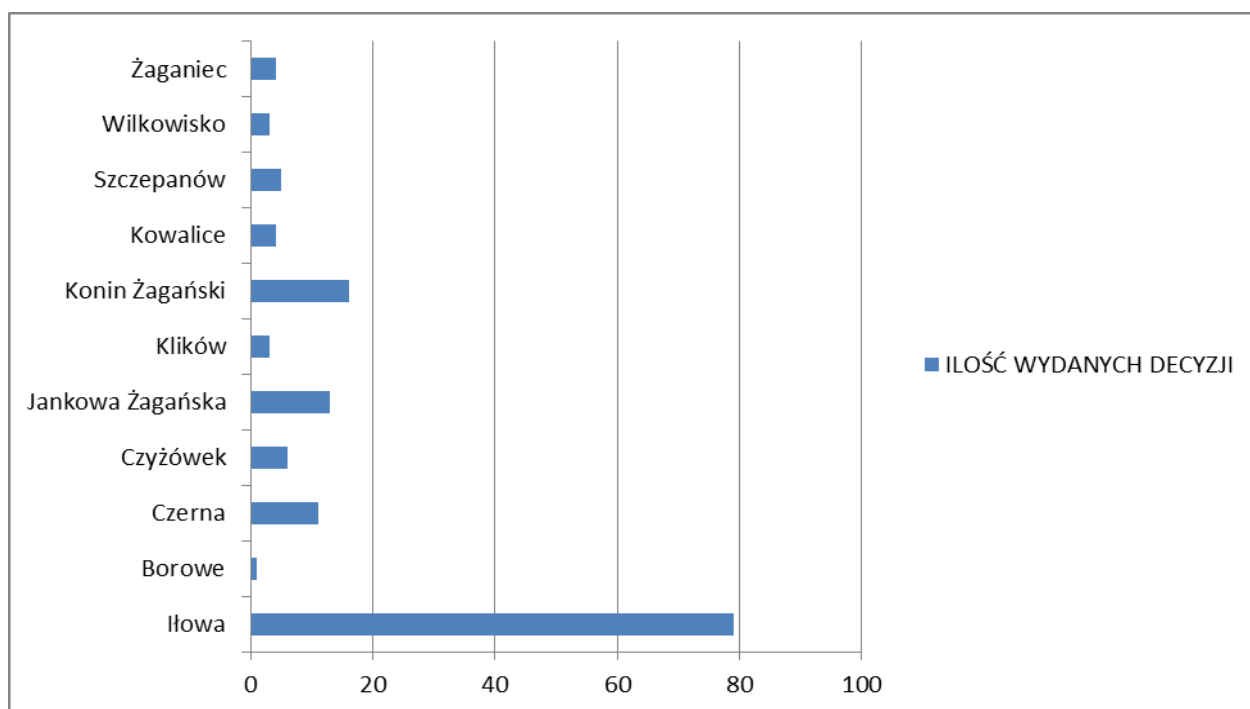
OBRĘB EWIDENCYJNY	LATA								
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
łłowa	5	8	11	3	10	5	17	14	6
Borowe	-	1	-	-	-	-	-	-	-
Czerna	2	3	-	-	-	-	4	1	1
Czyżówek	-	-	-	-	-	-	2	2	2
Jankowa Żagańska	1	-	-	-	2	1	4	2	3
Klików	-	-	-	-	1	-	-	1	1
Konin Żagański	-	-	1	1	1	-	4	7	2

OCENA AKTUALNOŚCI PLANU OGÓLNEGO GMINY ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
WRAZ Z ANALIZĄ ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY IŁOWA

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Kowalice	1	-	1	-	-	-	-	2	-
Szczepanów	-	-	-	-	-	-	1	3	1
Wilkowisko	-	-	-	1	-	-	-	-	2
Żaganiec	-	-	-	-	-	-	1	1	2



Rysunek 1. Zestawienie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w ramach analizy czasowej.



Rysunek 2. Zestawienie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w ramach analizy przestrzennej.

Większość wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dotyczyła inwestycji związanych z infrastrukturą techniczną. Decyzje te przeważnie, z wyjątkiem pojedynczych dotyczących lokalizacji masztów telekomunikacyjnych, obiektów użyteczności publicznej czy terenów rekreacji, nie wpływają znacząco na strukturę funkcjonalno-przestrzenną gminy. Jednakże decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego informują o stopniu zainteresowania zainwestowaniem w poszczególnych obrębach ewidencyjnych i uzupełniają wiedzę o zmianach w strukturze przestrzennej jaką dają decyzje o warunkach zabudowy.

Największą ilość decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydano kolejno dla następujących obrębów ewidencyjnych: Łłowa (79), Konin Żagański (16), Jankowa Żagańska (13), najmniej zaś dla obrębów: Borowe (1), Klików (3), Wilkowisko (3).

2.3. Analiza decyzji o warunkach zabudowy.

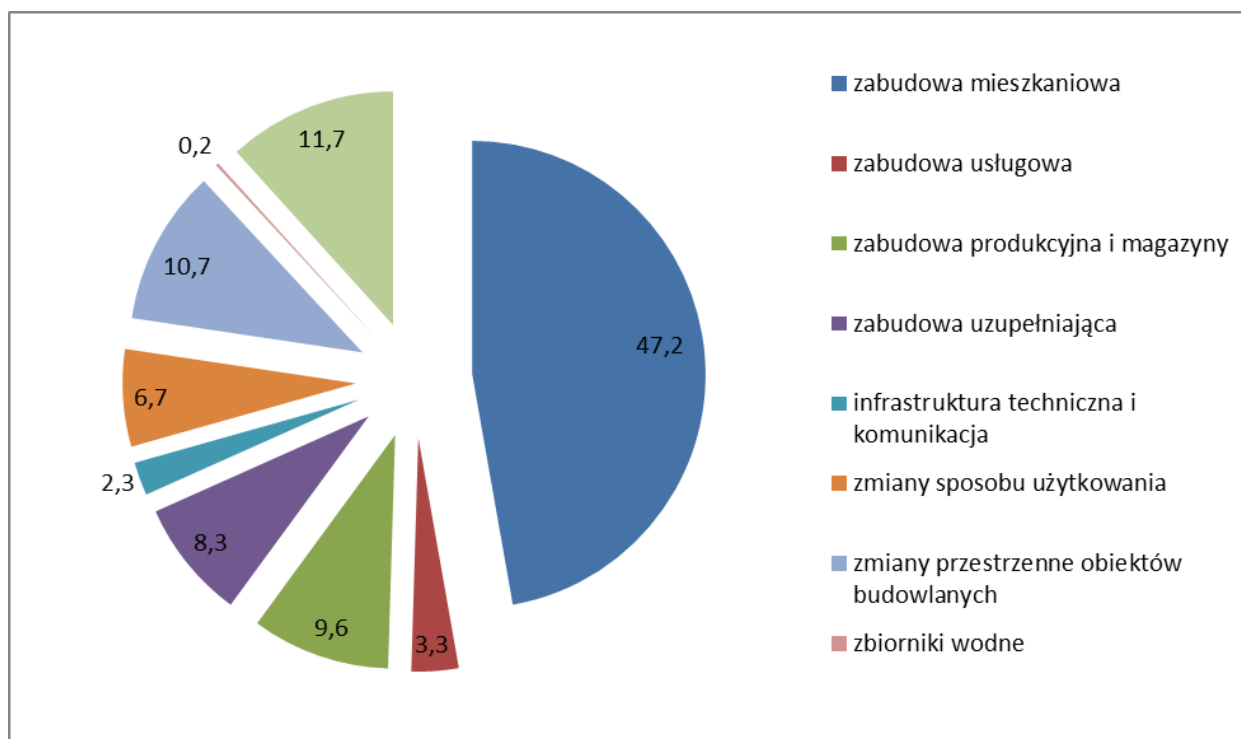
Na potrzeby niniejszego dokumentu sporządzono charakterystykę decyzji o warunkach zabudowy, które zostały wydane w latach 2015-2023. W zestawieniach nie uwzględniono decyzji stanowiących korektę oczywistych omyłek oraz decyzji odmownych. W przypadku decyzji, które dotyczyły nieruchomości zlokalizowanych w granicach więcej niż jednego obrębu ewidencyjnego, przypisywano decyzję wielokrotnie dla każdego z obrębów – z tego względu liczby łącznej decyzji ujętych w zestawieniach tabelarycznych nie można utożsamiać bezpośrednio z łączną ilością decyzji wydanych w poszczególnych latach.

W ramach analizy funkcjonalnej podzielono wydane decyzje na następujące grupy dotyczące:

- zabudowy mieszkaniowej – w przypadku, gdy głównym przedmiotem decyzji była lokalizacja budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub wielorodzinnego, budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej, budynku mieszkaniowo-usługowego lub budynku letniskowego;
- zabudowy usługowej – w przypadku, gdy głównym przedmiotem decyzji była lokalizacja budynku usługowego, budynku lub obiektu rekreacyjnego, terenów sportu lub obiektów usługowo-magazynowych;
- zabudowy produkcyjnej i magazynów – w przypadku, gdy głównym przedmiotem decyzji była lokalizacja budynku produkcyjnego, magazynów, hal produkcyjnych lub farm fotowoltaicznych;
- zabudowy uzupełniającej – w przypadku, gdy głównym przedmiotem decyzji była lokalizacja budynków o charakterze uzupełniającym funkcje podstawowe terenu, takie jak garaże, budynki gospodarcze i inwentarskie, silosy, magazyny inne niż przyporządkowane funkcji produkcyjnej, wiaty i tym podobne;
- infrastruktury technicznej i komunikacji – w przypadku, gdy głównym przedmiotem decyzji była lokalizacja elementów sieci i obiektów infrastruktury technicznej, a także dróg, parkingów, placów, wjazdów;
- zmian sposobu użytkowania – w przypadku, gdy głównym przedmiotem decyzji była zmiana sposobu użytkowania, a także adaptacja budynku lub jego części na inne funkcje;
- zmian przestrzennych obiektów budowlanych – w przypadku, gdy głównym przedmiotem decyzji były przebudowy, nadbudowy, rozbudowy lub modernizacje obiektów budowlanych, a także zmiany parametrów zabudowy oraz geometrii dachów;
- zbiorników wodnych – w przypadku, gdy głównym przedmiotem decyzji było lokalizacja znaczących powierzchniowo zbiorników wodnych, przeważnie stawów ;
- zmian innych – w przypadku, gdy głównym przedmiotem decyzji były zmiany decyzji, przeniesienia decyzji, a także innych niezakwalifikowanych do powyższych grup przypadków.

Tabela 2. Zestawienie decyzji o warunkach zabudowy w ramach analizy funkcjonalnej.

OBRĘB EWIDENCYJNY	ANALIZA FUNKCJONALNA								
	ZABUDOWA MIESZKANIOWA	ZABUDOWA USŁUGOWA	ZABUDOWA PRODUKCYJNA I MAGAZYNY	ZABUDOWA UZUPEŁNIAJĄCA	INFRASTRUKTURA TECHNICZNA I KOMUNIKACJA	ZMIANY SPOSOBU UŻYTKOWANIA	ZMIANY PRZESTRZENNE OBIEKTÓW BUDOWLANYCH	ZBIORNIKI WODNE	ZMIANY INNE
Łowa	119	8	7	20	4	14	26	-	32
Borowe	1	-	2	2	3	5	3	1	1
Czerna	50	-	-	1	1	5	7	-	15
Czyżówek	25	7	6	9	1	5	2	-	4
Jankowa Żagańska	14	1	2	1	1	-	2	-	1
Klików	6	-	-	-	-	2	1	-	-
Konin Żagański	14	1	26	9	2	2	7	-	5
Kowalice	-	-	-	-	-	1	2	-	-
Szczepanów	10	-	4	-	-	1	4	-	-
Wilkowisko	5	-	1	1	-	-	1	-	1
Żaganiec	2	-	2	-	-	-	1	-	2



Rysunek 3. Zestawienie decyzji o warunkach zabudowy w ramach analizy funkcjonalnej.

Analizując wydane decyzje pod kątem funkcjonalnym należy stwierdzić, że najwięcej ich zostało wydanych na lokalizację nowej zabudowy o charakterze mieszkaniowym. Znikomy udział stanowią decyzje związane z możliwością lokalizacji nowej zabudowy usługowej, przemysłowej i magazynów, a także zbiorników wodnych. Spośród decyzji zakwalifikowanych do zabudowy produkcyjnej i magazynów następujące wydano na lokalizację farm fotowoltaicznych:

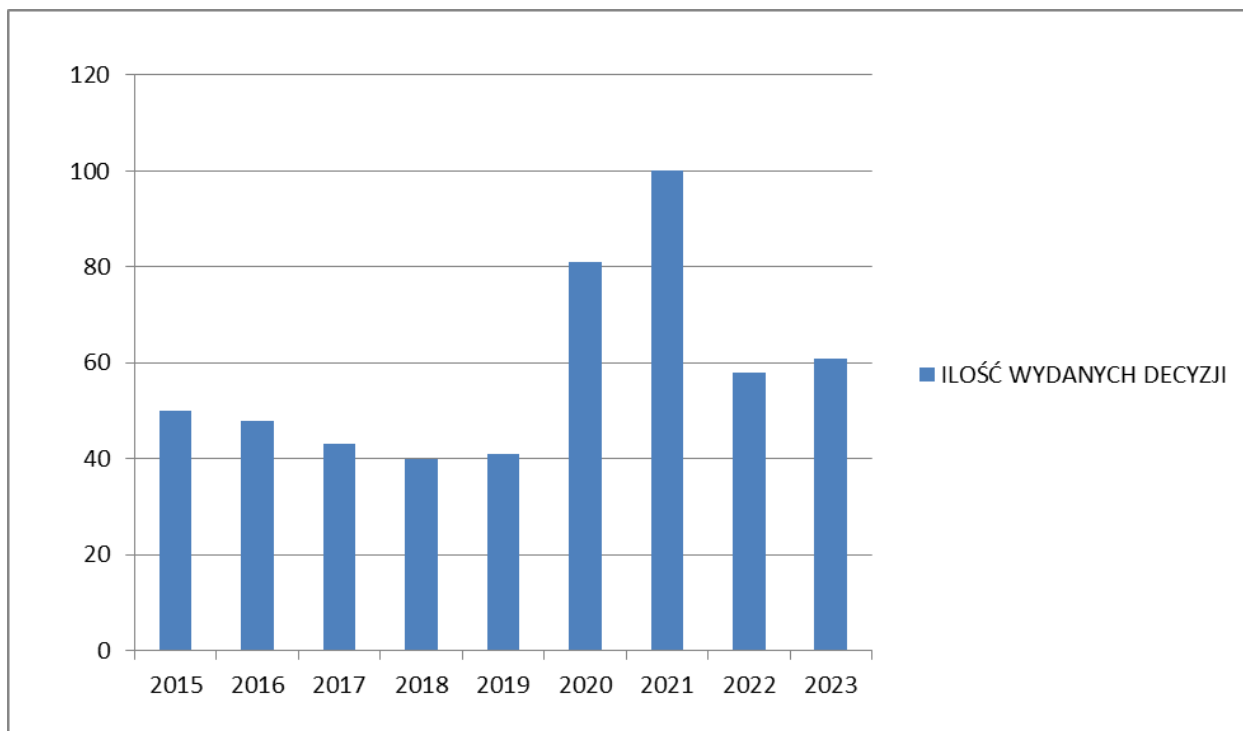
- 2 decyzje w 2016 r. w obrębie ewidencyjnym Konin Żagański;
- 2 decyzje w 2018 r. w obrębie ewidencyjnym Konin Żagański;
- 4 decyzje w 2019 r. w obrębach ewidencyjnych: Czyżówek (1 decyzja) i Konin Żagański (3 decyzje);
- 11 decyzji w 2020 r. w obrębach ewidencyjnych: Czyżówek (2 decyzje), Jankowa Żagańska (1 decyzja), Konin Żagański (4 decyzje), Szczepanów (3 decyzje), Żaganiec i Wilkowisko (1 decyzja obejmująca nieruchomości z obu obrębów);
- 10 decyzji w 2021 r. w obrębach ewidencyjnych: Czyżówek (1 decyzja) i Konin Żagański (9 decyzji);
- 3 decyzje w 2022 r. w obrębach ewidencyjnych: Konin Żagański (1 decyzja), Szczepanów (1 decyzja) i Żaganiec (1 decyzja);
- 2 decyzje w 2023 r. w obrębach ewidencyjnych: Borowe i Czyżówek (1 decyzja obejmująca nieruchomości z obu obrębów) oraz Konin Żagański (1 decyzja).

Najwięcej decyzji o warunkach zabudowy wydano kolejno dla obrębów ewidencyjnych: Iłowa (231), Czerna (78), Konin Żagański (67) i Czyżówek (59), najmniej zaś dla obrębów ewidencyjnych: Kowalice (3), Żaganiec (7), Klików (9) i Wilkowisko (9).

Aby zobrazować dynamikę ruchu inwestycyjnego przeanalizowano decyzje o warunkach zabudowy w poszczególnych latach w odniesieniu do obrębów ewidencyjnych.

Tabela 3. Zestawienie decyzji o warunkach zabudowy w ramach analizy czasowej.

OBRĘB EWIDENCYJNY	LATA								
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Iłowa	22	31	19	21	18	36	32	21	31
Borowe	2	1	0	2	3	0	2	4	4
Czerna	6	1	8	7	6	15	19	7	9
Czyżówek	5	4	7	4	8	4	13	7	7
Jankowa Żagańska	4	2	0	2	2	4	2	3	3
Klików	0	1	3	0	0	1	2	2	0
Konin Żagański	8	6	4	3	3	13	16	8	6
Kowalice	0	1	0	0	0	0	1	1	0
Szczepanów	1	1	1	0	0	4	10	2	0
Wilkowisko	1	0	0	1	1	2	2	2	0
Żaganiec	1	0	1	0	0	2	1	1	1



Rysunek 3. Zestawienie decyzji o warunkach zabudowy w ramach analizy czasowej.

Z powyższej tabeli wynika, że w okresie 2015-2023 największy ruch inwestycyjny inicjowany decyzjami o warunkach zabudowy dotyczył lat 2021 (100), 2020 (81) oraz w mniejszym stopniu 2023 (61) i 2022 (58). Poza tym wydawana liczba decyzji była dość zbliżona.

3. Analiza uwarunkowań o charakterze ponadlokalnym niezbędnych do uwzględnienia w dokumentach planistycznych.

Spośród uwarunkowań o charakterze ponadlokalnym występujących w granicach administracyjnych Gminy Łłowa a wymaganych do uwzględnienia w planie ogólnym gminy oraz w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy wymienić przede wszystkim:

- 4 udokumentowane złoża kopalin: „Borowe” IB2331, „Łłukowice I” IB3281, „Przewóz-Łłowa-Węglińiec” WB785 i „Żaganiec” KN10546;
- teren górniczy „Borowe” i obszar górniczy „Borowe”;
- obszar szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Czerna;
- obszary Natura 2000: „Wilki nad Nysą” PLH 080044 i „Bory Dolnośląskie” PLB 020005;
- obszary chronionego krajobrazu: „Bory Dolnośląskie”;
- użytek ekologiczny: „Łłaki nad Olszą”;
- 18 pomników przyrody;
- korytarze ekologiczne: GKZ-3 Łłużyce, GKZ-4 Bory Dolnośląskie;
- obszary, obiekty nieruchome i stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków.

4. Analiza aktualności Planu Ogólnego Gminy Łłowa.

Gmina łłowa nie posiada uchwalonego Planu Ogólnego Gminy, którego wymóg opracowania wynika z ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688).

W związku z powyższym obowiązek sporządzenia planu ogólnego gminy stanowi nadrzędne i priorytetowe zadanie w polityce przestrzennej Gminy łłowa.

5. Analiza miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

5.1. Wykaz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Na terenie Gminy łłowa obowiązują następujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- 1) Uchwała Nr 292/2/VI/97 Rady Gminy i Miasta w łłowej z dnia 26 sierpnia 1997 r. w sprawie zmiany miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy łłowa;
- 2) Uchwała Nr 166/4/XXIII/04 Rady Miejskiej w łłowej z dnia 8 grudnia 2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta łłowa;
- 3) Uchwała Nr 287/4/XXXVII/06 Rady Miejskiej w łłowej z dnia 30 czerwca 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie Gminy łłowa;
- 4) Uchwała Nr 108/5/XII/07 Rady Miejskiej w łłowej z dnia 17 grudnia 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów działalności gospodarczej – obręb Konin Żagański;
- 5) Uchwała Nr 255/8/XXXIII/21 Rady Miejskiej w łłowej z dnia 7 września 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów położonych w obrębie Gminy łłowa;
- 6) Uchwała Nr 463/8/LIX/23 Rady Miejskiej w łłowej z dnia 30 października 2023 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w południowej części obrębu ewidencyjnego Konin Żagański;
- 7) Uchwała Nr 503/8/LXIV/24 Rady Miejskiej w łłowej z dnia 27 lutego 2024 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obrębach ewidencyjnych Borowe i Czyżówek.

Ponadto w trakcie sporządzania są trzy miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, w oparciu o:

- Uchwałę Nr 245/8/XXXII/21 Rady Miejskiej w łłowej z dnia 24 czerwca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla centrum miasta łłowa;
- Uchwałę Nr 388/8/LI/23 Rady Miejskiej w łłowej z dnia 19 stycznia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie ewidencyjnym Konin Żagański w rejonie drogi powiatowej nr 1079F oraz Uchwałę Nr 454/8/LVIII Rady Miejskiej w łłowej z dnia 26 września 2023 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie ewidencyjnym Konin Żagański w rejonie drogi powiatowej nr 1079F;
- Uchwałę Nr 445/8/LVII/23 Rady Miejskiej w łłowej z dnia 31 sierpnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obrębach ewidencyjnych Konin Żagański, Czerna, Czyżówek.

5.2. Metodyka oceny aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Analizę planów miejscowych pod względem merytorycznym przeprowadzono sprawdzając stopień realizacji ustaleń planu miejscowego, a w przypadku braku realizacji na podstawie dostępnych informacji o zamiarach dotyczących zainwestowania terenu.

Poszczególne plany miejscowe pod względem prawnym oceniano w odniesieniu do zakresu planu miejscowego ustalonego w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w stanie prawnym obowiązującym na dzień 1 marca 2024 r. W szczególności ocenie podlegał sposób ujęcia w zapisach planów miejscowych wymogów art. 15 i art. 16 ust. 1 ustawy i ich prawidłowość prawną. W przypadku niespełnienia jakiegokolwiek z wymogów art. 15 i art. 16 ust. 1 lub w przypadku oceny zapisów jako wadliwych prawnie, analizowany plan miejscowy zostaje uznany za nieaktualny pod względem prawnym w całości lub w części. Plany miejscowe oceniono również pod kątem spełnienia wymogów Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 roku, poz. 2404).

5.3. Ocena aktualności poszczególnych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

5.3.1. Zmiana miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łłowa, przyjęta uchwałą Nr 292/2/VI/97 Rady Gminy i Miasta w Łłowej z dnia 26 sierpnia 1997 r.

Analizowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządzono i uchwalono w oparciu o wymogi nieobowiązującej obecnie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999 r. Nr 15 poz.139 z późn. zm.). Omawiany plan miejscowy obowiązują ponieważ ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zapisem art. 88 ust. 2 zachowała ich moc. Nie odpowiadają one jednak wymogom prawnym wynikającym z art. 15 i art. 16 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ani wymogom Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 roku, poz. 2404). W związku z tym ocenia się go jednoznacznie jako **nieaktualny pod względem prawnym**.

Pod względem merytorycznym plan ten wymaga w części aktualizacji z uwagi na zmianę uwarunkowań i potrzeb planistycznych.

5.3.2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Łłowa, przyjęty uchwałą Nr 166/4/XXIII/04 Rady Miejskiej w Łłowej z dnia 8 grudnia 2004 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Łłowa, przyjęty uchwałą Nr 166/4/XXIII/04 Rady Miejskiej w Łłowej z dnia 8 grudnia 2004 r. został sporządzony w oparciu o wymogi ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Plan miejscowy przewiduje przeznaczenie terenów w rejonie centrum miasta Łłowa przede wszystkim pod zabudowę mieszkaniową, mieszkaniowo-usługową, usługową, drogi, teren infrastruktury technicznej oraz zieleń urządzoną.

W przedmiotowym planie miejscowym ujęcie obowiązujących elementów ocenia się następująco:

- 1) art. 15 ustawy – wymóg spełniony częściowo: brak wszystkich wymaganych elementów, część elementów obciążona wadami prawnymi;
- 2) art. 16 ust. 1 ustawy – wymóg spełniony.
- 3) Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 roku, poz. 2404) – wymóg spełniony częściowo: brak wszystkich wymaganych elementów, część elementów obciążona wadami prawnymi.

Podsumowując, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Łłowa, przyjęty uchwałą Nr 166/4/XXIII/04 Rady Miejskiej w Łłowej z dnia 8 grudnia 2004 r. ocenia się jako **nieaktualny pod względem prawnym**.

Ustalenia przedmiotowego planu miejscowego zostały zrealizowane częściowo w około 70%. Perspektywicznie możliwa jest kontynuacja realizacji ustaleń planu miejscowego z korektami przestrzennymi i w przeznaczeniu terenów. Z tego względu ocenia

się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Łłowa, przyjęty uchwałą Nr 166/4/XXIII/04 Rady Miejskiej w Łłowej z dnia 8 grudnia 2004 r. jako **częściowo aktualny pod względem merytorycznym**.

Plan ten jest obecnie aktualizowany w oparciu o Uchwałę Nr 245/8/XXXII/21 Rady Miejskiej w Łłowej z dnia 24 czerwca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla centrum miasta Łłowa.

5.3.3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie Gminy Łłowa, przyjęty uchwałą Nr 287/4/XXXVII/06 Rady Miejskiej w Łłowej z dnia 30 czerwca 2006 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie Gminy Łłowa, przyjęty uchwałą Nr 287/4/XXXVII/06 Rady Miejskiej w Łłowej z dnia 30 czerwca 2006 r. został sporządzony w oparciu o wymogi ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Plan miejscowy przewiduje przeznaczenie terenów w rejonie ulic Borowskiej, Kolejowej i Traugutta w mieście Łłowa przede wszystkim pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, usługi, komunikację oraz wody powierzchniowe śródlądowe.

W przedmiotowym planie miejscowym ujęcie obowiązujących elementów ocenia się następująco:

- 1) art. 15 ustawy – wymóg spełniony częściowo: brak wszystkich wymaganych elementów, część elementów obciążona wadami prawnymi;
- 2) art. 16 ust. 1 ustawy – wymóg spełniony.
- 3) Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 roku, poz. 2404) – wymóg spełniony częściowo: brak wszystkich wymaganych elementów, część elementów obciążona wadami prawnymi.

Podsumowując, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie Gminy Łłowa, przyjęty uchwałą Nr 287/4/XXXVII/06 Rady Miejskiej w Łłowej z dnia 30 czerwca 2006 r. ocenia się jako **nieaktualny pod względem prawnym**.

Ustalenia przedmiotowego planu miejscowego zostały zrealizowane częściowo w około 50%. Perspektywicznie możliwa jest kontynuacja realizacji ustaleń planu miejscowego, ewentualnie z niewielkimi korektami przestrzennymi i w przeznaczeniu terenów. Z tego względu ocenia się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie Gminy Łłowa, przyjęty uchwałą Nr 287/4/XXXVII/06 Rady Miejskiej w Łłowej z dnia 30 czerwca 2006 r. jako **częściowo aktualny pod względem merytorycznym**.

5.3.4. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów działalności gospodarczej – obręb Konin Żagański, przyjęty uchwałą Nr 108/5/XII/07 Rady Miejskiej w Łłowej z dnia 17 grudnia 2007 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów działalności gospodarczej – obręb Konin Żagański, przyjęty uchwałą Nr 108/5/XII/07 Rady Miejskiej w Łłowej z dnia 17 grudnia 2007 r. został sporządzony w oparciu o wymogi ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Plan miejscowy przewiduje przeznaczenie terenów na południe od autostrady A18 pod funkcje usługowo-produkcyjne i komunikację.

W przedmiotowym planie miejscowym ujęcie obowiązujących elementów ocenia się następująco:

- 1) art. 15 ustawy – wymóg spełniony częściowo: brak wszystkich wymaganych elementów, część elementów obciążona wadami prawnymi;
- 2) art. 16 ust. 1 ustawy – wymóg spełniony.
- 3) Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 roku, poz. 2404) – wymóg spełniony częściowo: brak wszystkich wymaganych elementów, część elementów obciążona wadami prawnymi.

Podsumowując, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów działalności gospodarczej – obręb Konin Żagański, przyjęty uchwałą Nr 108/5/XII/07 Rady Miejskiej w Łłowej z dnia 17 grudnia 2007 r. ocenia się jako **nieaktualny pod względem prawnym**.

Ustalenia przedmiotowego planu miejscowego zostały praktycznie zrealizowane. Perspektywicznie możliwe jest uzupełnienie możliwych przeznaczeń terenu, w tym pod względem możliwości lokalizacji odnawialnych źródeł energii, a także korekta wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu. Z tego względu ocenia się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów działalności gospodarczej – obręb Konin Żagański, przyjęty uchwałą Nr 108/5/XII/07 Rady Miejskiej w Łłowej z dnia 17 grudnia 2007 r. jako **częściowo aktualny pod względem merytorycznym**.

Plan ten jest obecnie aktualizowany w oparciu o Uchwałę Nr 445/8/LVII/23 Rady Miejskiej w Łłowej z dnia 31 sierpnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obrębach ewidencyjnych Konin Żagański, Czerna, Czyżówek.

5.3.5. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów położonych w obrębie Gminy Łłowa, przyjęty uchwałą Nr 255/8/XXXIII/21 Rady Miejskiej w Łłowej z dnia 7 września 2021 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów położonych w obrębie Gminy Łłowa, przyjęty uchwałą Nr 255/8/XXXIII/21 Rady Miejskiej w Łłowej z dnia 7 września 2021 r. został sporządzony w oparciu o wymogi ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Plan miejscowy przewiduje przeznaczenie terenów na północ i południe od autostrady A18 w rejonie węzła autostradowego przede wszystkim pod zabudowę produkcyjno-usługową i magazynową, zieleni urządzonej, lasy, tereny rolnicze, komunikację i tereny infrastruktury technicznej.

W przedmiotowym planie miejscowym ujęcie obowiązujących elementów ocenia się następująco:

- 1) art. 15 ustawy – wymóg spełniony częściowo: brak wszystkich wymaganych elementów;
- 2) art. 16 ust. 1 ustawy – wymóg spełniony.
- 3) Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 roku, poz. 2404) – wymóg spełniony częściowo: brak wszystkich wymaganych elementów.

Podsumowując, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów położonych w obrębie Gminy Łłowa, przyjęty uchwałą Nr 255/8/XXXIII/21 Rady Miejskiej w Łłowej z dnia 7 września 2021 r. ocenia się jako **nieaktualny pod względem prawnym**.

Ustalenia przedmiotowego planu miejscowego w zakresie zainwestowania zostały zrealizowane zaledwie w około 60%. Perspektywicznie możliwe jest uzupełnienie możliwych przeznaczeń terenu, w tym pod względem możliwości lokalizacji odnawialnych źródeł energii, a także korekta wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu. Z tego względu ocenia się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów położonych w obrębie Gminy Łłowa, przyjęty uchwałą Nr 255/8/XXXIII/21 Rady Miejskiej w Łłowej z dnia 7 września 2021 r. jako **częściowo aktualny pod względem merytorycznym**.

Część obszaru objętego analizowanym planem miejscowym została zastąpiona uchwałą Nr 463/8/LIX/23 Rady Miejskiej w Łłowej z dnia 30 października 2023 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w południowej części obrębu ewidencyjnego Konin Żagański (plan omówiony w rozdziale 5.3.6.).

5.3.6. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w południowej części obrębu ewidencyjnego Konin Żagański, przyjęty uchwałą Nr 463/8/LIX/23 Rady Miejskiej w Łłowej z dnia 30 października 2023 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w południowej części obrębu ewidencyjnego Konin Żagański, przyjęty uchwałą Nr 463/8/LIX/23 Rady Miejskiej w Łłowej z dnia 30 października 2023 r. został sporządzony w oparciu o wymogi ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Plan miejscowy przewiduje przeznaczenie terenów na

północ od autostrady A18 w rejonie węzła autostradowego przede wszystkim pod zabudowę produkcyjno-usługową i magazynową, komunikację i tereny infrastruktury technicznej. W części zastępuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów położonych w obrębie Gminy Łłowa, przyjęty uchwałą Nr 255/8/XXXIII/21 Rady Miejskiej w Łłowej z dnia 7 września 2021 r. i koryguje go przede wszystkim pod względem układu komunikacyjnego

W przedmiotowym planie miejscowym ujęcie obowiązujących elementów ocenia się następująco:

- 1) art. 15 ustawy – wymóg spełniony częściowo: brak wszystkich wymaganych elementów;
- 2) art. 16 ust. 1 ustawy – wymóg spełniony.
- 3) Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 roku, poz. 2404) – wymóg spełniony częściowo: brak wszystkich wymaganych elementów.

Podsumowując, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w południowej części obrębu ewidencyjnego Konin Żagański, przyjęty uchwałą Nr 463/8/LIX/23 Rady Miejskiej w Łłowej z dnia 30 października 2023 r. ocenia się jako **nieaktualny pod względem prawnym**.

Ustalenia przedmiotowego planu miejscowego w zakresie zainwestowania zostały zrealizowane w około 80%. Perspektywicznie możliwa jest kontynuacja realizacji ustaleń planu miejscowego. Z tego względu ocenia się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w południowej części obrębu ewidencyjnego Konin Żagański, przyjęty uchwałą Nr 463/8/LIX/23 Rady Miejskiej w Łłowej z dnia 30 października 2023 r. jako **aktualny pod względem merytorycznym**.

5.3.7. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obrębach ewidencyjnych Borowe i Czyżówek, przyjęty uchwałą 503/8/LXIV/24 Rady Miejskiej w Łłowej z dnia 27 lutego 2024 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obrębach ewidencyjnych Borowe i Czyżówek, przyjęty uchwałą 503/8/LXIV/24 Rady Miejskiej w Łłowej z dnia 27 lutego 2024 r. został sporządzony w oparciu o wymogi ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Plan miejscowy przewiduje przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową – jednorodzinna i wielorodzinna, zagrodową, produkcji w gospodarstwach rolnych, elektrownie słoneczne, tereny lasów, tereny zieleni urządzonej i naturalnej, ogrodów działkowych, tereny rolne, wody powierzchniowe śródlądowe, komunikację i tereny infrastruktury technicznej.

Ze względu na brak zakończenia czynności kontrolnych dotyczących 503/8/LXIV/24 Rady Miejskiej w Łłowej z dnia 27 lutego 2024 r. na dzień opracowania niniejszego opracowania nie dokonuje się oceny aktualności przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

5.4. Podsumowanie

Analizując plany miejscowe należy zauważyć podstawowe problemy decydujące o ich aktualności merytorycznej i formalno-prawnej. Do najważniejszych należy zaliczyć:

- wskazywanie warunków realizacji ustaleń planu wykraczających poza kompetencje organów określone w przepisach odrębnych – plany miejscowe opisane w rozdziałach 5.3.1., 5.3.2., 5.3.3., 5.3.4.;
- brak szczegółowych zapisów dotyczących parametrów kształtowania zabudowy (np. maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, określenia gabarytów obiektów, liczbowego określenia linii zabudowy) – wszystkie plany miejscowe;
- brak ustaleń odnoszących się do obszarów chronionych, stref ochronnych oraz innych ograniczeń w zabudowie lub zagospodarowaniu lub ustalenia wadliwe – plany miejscowe opisane w rozdziałach 5.3.1., 5.3.2., 5.3.3., 5.3.4.;
- błędna konstrukcja zapisów odnoszących się do scalenia i podziału nieruchomości, tymczasowego zagospodarowania terenów oraz programu parkingowego – plany miejscowe opisane w rozdziałach 5.3.1., 5.3.2., 5.3.3., 5.3.4.;

- brak szczegółowych definicji znacznej części pojęć używanych w ustaleniach planu lub brak odniesienia do definicji ustalonych w przepisach odrębnych – plany miejscowe opisane w rozdziałach 5.3.1., 5.3.2., 5.3.3., 5.3.4.

Ponadto część miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego posiada wady rysunków planów w kontekście wymogów rozporządzenia, a odnoszących się do konieczności wyróżnienia terenów spośród innych oznaczeniem liczbowym i symbolem, ze względu na stosowanie jednakowego oznaczenia dla więcej niż jednego terenu oraz brak stosowania oznaczeń liczbowych.

Zagadnienia poruszone w planach miejscowych najczęściej nie spełniają wymogów dotyczących zakresu planu miejscowego. Nie kształtują w sposób szczegółowy zasad zagospodarowania terenu i mogą powodować problemy prawne związane z określaniem sytuacji planistycznej poszczególnych terenów. Z drugiej strony często zawierają znaczną ilość zapisów o charakterze postulatów, warunków, zakazów i nakazów, które ze względu na nieadekwatność w stosunku do zakresu planu miejscowego, a także przepisów odrębnych, mogą powodować utrudnienia w realizacji inwestycji. Pomimo wymienionych problemów w odniesieniu do nasilenia ruchu inwestycyjnego na terenach objętych planami miejscowymi należy stwierdzić, że w większości obowiązujące plany miejscowe odpowiadają potrzebom rozwojowym gminy.

Wszystkie plany poza zmianą miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy łłowa przyjętą Uchwałą Nr 292/2/VI/97 Rady Gminy i Miasta w łłowej z dnia 26 sierpnia 1997 r. (opisaną w rozdziale 5.3.1.) zostały sporządzone już pod rygorami ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 roku, nr 164, poz. 1587). W związku z tym oczywistym jest, że nie odpowiadają w pełni wymogom aktualnie obowiązującego Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw jest to zgodne z przepisami przejściowymi i mimo braku aktualności pod względem prawnym w części przypadków (szczególnie w przypadku planów opisanych w rozdziałach 5.3.5., 5.3.6., 5.3.7.) nie ma przeszkód do ich prawidłowego funkcjonowania i pełnienia prawidłowej roli w procesach inwestycyjnych.

Warto również zwrócić uwagę, że zgodnie z art. 67 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw „*dotychczasowe miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zachowują moc na danym obszarze do dnia wejścia w życie nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na tym obszarze i mogą być zmieniane*”.

6. Analiza zmian w strukturze funkcjonalno-przestrzennej Gminy łłowa.

6.1. Metodyka analizy.

Analizę zmian w strukturze funkcjonalno-przestrzennej Gminy łłowa przeprowadzono w oparciu o:

- materiały historyczne dokumentujące rozwój przestrzenny poszczególnych jednostek;
- informacje o kształtowaniu przestrzeni na podstawie uchwalonego w 2016 r. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy łłowa wraz ze zmianą uchwaloną w 2022 r.;
- informacje o kształtowaniu przestrzeni na podstawie uchwalonych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i wydanych decyzji administracyjnych;
- wizję lokalną weryfikującą stopień realizacji ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i wydanych decyzji administracyjnych.

6.2. Analiza zmian w strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

Obszar Gminy łłowa z racji dużego udziału terenów leśnych oraz terenów rolnych o stosunkowo nieznacznym walorach produkcyjnych nie sprzyjał osadnictwu. Wśród stanowisk archeologicznych z obszaru gminy nieliczne pochodzą z pradziejów i

skupiają się przede wszystkim w rejonach wsi Borowe, Konin Żagański i Żaganiec. Aktywność osadniczą i to przede wszystkim w północno – zachodniej części gminy notuje się dopiero od czasów średniowiecza. Na ten okres i czasy nowożytny przypada najwięcej stanowisk jak np.: w okolicach Konina Żagańskiego i łłowej. Wiele jest stanowisk wielokulturowych, przeważnie pochodzących z średniowiecza i czasów nowożytnych, co może świadczyć o ciągłości osadniczej. Stan zachowania stanowisk jest dobry ze względu na mały ruch inwestycyjny.

Istnienie większości jednostek osadniczych przypada na okres średniowiecza, jedynie wieś Kowalice datuje się na wiek XVII, a Chwalimierz (część sołectwa Borowe) na wiek XIX. Wsie leżą w zamkniętym, leśnym krajobrazie, który otwiera się w małych fragmentach na pola. W większości są one pozbawione dominant. Jedynie łłowa, ze swoim bogatym programem funkcjonalnym wnosi dominanty przestrzenne (zespół pałacowo – folwarczno – parkowy, huta) i wewnętrzne (kościół), które nie wpływają na ekspozycję miejscowości. W Jankowej Żagańskiej dominanty przestrzenne i wysokościowe wiążą się z cegielnią oraz z zespołem kolejowym, na który otwiera się dość ciekawa ekspozycja zniekształcona negatywnymi dominantami pojedynczych kominów. Nie zniknęła jeszcze całkowicie dominanta przestrzenna we wsi Borowe jakim jest zespół pałacowo – folwarczno – parkowy. Istnieje ruina pałacu, widoczny jest jeszcze zwarty układ folwarku, który zdekomponowano rozbierając budynki gospodarcze i wprowadzając nieprzystającą współczesną zabudowę gospodarczą, nie zachowując historycznego układu. Park mimo postępującej degradacji jest wyraźnym elementem wsi. Zniknęła dominanta wsi Szczepanów, gdzie istniał zespół folwarczny. Wiele miejscowości, mimo pewnych przekształceń, czy degradacji niektórych elementów, zachowało swoje pierwotne rozplanowanie, niekiedy rozwinięte w różnych okresach czasu. Najliczniej reprezentowane są plany ulicowe (Czerna, Wilkowisko, Żaganiec), ulicowo – placowe (Borowe, Szczepanów) i pochodzące z późniejszego okresu układy amorficzne (Chwalimierz, Kowalice, Jankowa Żagańska). Pojedyncze miejscowości reprezentują plan rzędówki (Czyżówek), łańcuchówki (Konin Żagański), wielodrożnicy (Klików) i charakterystyczny dla miast plan geometryczny (łłowa). Niestety niewiele planów, pomijając amorficzne, zachowało się w prawie czystej formie jak Borowe, czy rozwinięty plan geometryczny łłowej oraz jeszcze czytelny plan łańcuchówki w Koninie Żagańskim.

Rozwój poszczególnych jednostek osadniczych po II wojnie światowej i ponownym zasiedlaniu uległ niewielkim zmianom. Dla wielu miejscowości proces ten oznaczał przede wszystkim (w różnym stopniu) zmniejszenie liczby ludności. Niemniej zjawiska demograficzne i tak w nieznanym stopniu wpłynęły na zmiany przestrzenne poszczególnych jednostek osadniczych, bowiem ich rozwój opierał się głównie o ekspansję inwestycyjną w obrębie istniejących układów osadniczych oraz modernizację zastanej sprzed 1945 r. zabudowy. Z punktu widzenia gospodarki przestrzennej zjawiska te należy określić jako dość harmonijne.

W latach 2000-2020 regulacja przestrzeni poprzez uchwalenie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (w 2000 r., a później w 2016 r.) oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego nie doprowadziła do nagłych i niepowiązanych z funkcjonującym układem przestrzennym zmian przestrzennych. Ze względu na specyfikę gminy i jej predysponowanie do ekstensywnego zagospodarowania rozwój przestrzenny był podporządkowany głównym funkcjom gminy: leśnictwu, rolnictwu i usługom, a także ochronie przyrody i zabytków i podlegał zasadom zrównoważonego rozwoju.

Po 2020 r. stopniowo nasilał się ruch inwestycyjny. Główną rolę w tym procesie odegrała aktywizacja rejonu inwestycyjnego skupionego w sąsiedztwie węzła autostradowego „łłowa” na autostradzie A18. W połączeniu z przeprowadzoną przebudową autostrady A18 rejon ten stał się atrakcyjnym miejscem lokalizowania firm z pogranicza działalności produkcyjno-magazynowo-usługowej. Zainwestowanie na terenach objętych planami miejscowymi przyjętymi uchwałami Nr 255/8/XXXIII/21 Rady Miejskiej w łłowej z dnia 7 września 2021 r. oraz Nr 463/8/LIX/23 Rady Miejskiej w łłowej z dnia 30 października 2023 r. doprowadziło do zwiększenia nie tylko ilości oferowanych miejsc pracy ale także znaczącego wzrostu zainteresowania osadnictwem na terenie gminy łłowa. Zapotrzebowanie na nowe tereny przewidziane pod działalność inwestycyjną znalazły odzwierciedlenie w planach poszerzenia strefy aktywności gospodarczej o tereny na południe od wsi Konin Żagański oraz w kierunku od węzła do wsi Czerna w ramach sporządzanych właśnie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w oparciu o Uchwałę Nr 388/8/LI/23 Rady Miejskiej w łłowej z dnia 19 stycznia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie ewidencyjnym Konin Żagański w rejonie drogi powiatowej nr 1079F (zmienioną Uchwałą Nr 454/8/LVIII Rady Miejskiej w łłowej z dnia 26 września 2023 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie ewidencyjnym Konin Żagański w rejonie drogi powiatowej nr 1079F) oraz Uchwałą Nr 445/8/LVII/23 Rady Miejskiej w łłowej z dnia 31 sierpnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla

wybranych terenów w obrębach ewidencyjnych Konin Żagański, Czarna, Czyżówek. Jednym z największych wyzwań na etapie sporządzania planu ogólnego gminy będzie na pewno połączenie potrzeb rozwoju gospodarczego ze stworzeniem warunków do harmonijnego rozwoju sieci osadniczych w świetle zasad zrównoważonego rozwoju.

Innym aspektem rozwoju inwestycyjnego, mającego odzwierciedlenie w zmianach struktury funkcjonalno-przestrzennej jest zapotrzebowanie na lokalizację elektrowni słonecznych jako ważnego ogniwa rozwoju sektora energetyki odnawialnej. Oprócz elektrowni słonecznej w Borowem i Czyżówku, której lokalizację przewiduje Uchwała Nr 503/8/LXIV/24 Rady Miejskiej w Łłowej z dnia 27 lutego 2024 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obrębach ewidencyjnych Borowe i Czyżówek, szereg wydanych decyzji o warunkach zabudowy pozwala zlokalizować takie inwestycje również na innych terenach w granicach gminy. Sprzyja temu niewątpliwie relatywnie niska wartość bonitacyjna gleb, w szczególności w południowej części gminy. Jednakże w tym względzie należy zwrócić szczególną uwagę na walory przyrodnicze znacznej części obszaru gminy, w szczególności obszary objęte ochroną prawną jako obszar chronionego krajobrazu oraz obszary Natura 2000.

Nie we wszystkich miejscowościach ruch inwestycyjny doprowadził do znaczącego zaburzenia struktury przestrzennej. Obrębami ewidencyjnymi w których nowa zabudowa przeważnie wpisuje się w dotychczasowe tereny osadnicze są przede wszystkim Klików, Kowalice, Szczepanów, Wilkowisko i Żaganiec.

Reasumując należy stwierdzić, że w okresie analizowanych 20 lat struktura funkcjonalno-przestrzenna Gminy Łłowa uległa znaczącym zmianom. Nie nadszają za nimi podstawowe dokumenty planistyczne w postaci miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Gmina łłowa nie posiada uchwalonego planu ogólnego gminy. Podtrzymywanie takiego stanu niewątpliwie może doprowadzić do szeregu konfliktów przestrzennych, dalszego rozproszenia zabudowy oraz degradacji przestrzeni, które na pewnym etapie zaawansowania będą nieodwracalne i przesądzą o zmniejszeniu komfortu zamieszkania przynajmniej na części obszaru Gminy łłowa. Dlatego też za pilne należy uznać wdrożenie programu prac planistycznych, w szczególności przystąpienie do sporządzenia planu ogólnego gminy.

7. Wieloletni program prac planistycznych.

7.1. Opracowanie ekofizjograficzne.

Gmina łłowa posiada opracowania ekofizjograficznego dla całej gminy w granicach administracyjnych sporządzone w 2015 r. Zgodnie z art. 72 ust. 5 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2024 r. poz. 54) przez opracowanie ekofizjograficzne rozumie się dokumentację sporządzoną na potrzeby planu ogólnego gminy, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz planu zagospodarowania przestrzennego województwa, charakteryzującą poszczególne elementy przyrodnicze na obszarze objętym studium lub planem i ich wzajemne powiązania. Z uwagi na zmiany w uwarunkowaniach przyrodniczych i planistycznych występuje konieczność wykonania aktualizacji opracowania ekofizjograficznego przed przystąpieniem do sporządzenia planu ogólnego i planów miejscowych.

7.2. Plan ogólny gminy.

Gmina łłowa nie posiada planu ogólnego gminy. Proponuje się zatem jak najszybsze sporządzenie planu ogólnego gminy z uwzględnieniem aktualizacji opracowania ekofizjograficznego. Należy zwrócić uwagę, że zgodnie z wymogami proceduralnymi zapisanymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym prace nad sporządzeniem planu ogólnego mogą trwać od 18 do 24 miesięcy od dnia przystąpienia do sporządzenia dokumentu.

Należy także uwzględnić potrzebę wykonania strategii rozwoju gminy w oparciu o obecnie obowiązujące przepisy celem prawidłowego wykonania analiz zmierzających do wyznaczenia stref planistycznych.

7.3. Harmonogram sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Ze względu na objęcie planami miejscowymi nieznacznej powierzchni gminy proponuje się stopniowe sporządzanie planów na nowe powierzchnie z uwzględnieniem następujących postulatów:

- należy dokończyć opracowanie planu miejscowego będącego w trakcie sporządzenia;
- należy opracować miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla obrębów najbardziej dotkniętych rozproszaniem zabudowy – Czerna, Czyżówek, Konin Żagański, Łłowa;
- należy opracować miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla obszarów na których wydano decyzje o warunkach zabudowy umożliwiające lokalizację farm fotowoltaicznych;
- należy opracować nowe edycje tych planów miejscowych, które ze względu na nieaktualność zapisów lub wady prawne utrudniają lub uniemożliwiają prawidłową interpretację zapisów;
- należy sporządzać miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla innych, wybranych obszarów, zgodnie z potrzebami inwestycyjnymi, rozważając w perspektywie wieloletniej opracowanie planów miejscowych dla pozostałych obrębów ewidencyjnych.

Optymalnie opracowanie planów miejscowych powinno rozpocząć się po uchwaleniu planu ogólnego gminy, o ile przepisy przejściowe nie pozwalają na optymalne sporządzenie planów miejscowych.

8. Wnioski.

W związku z przeprowadzoną analizą proponuje się uznać:

- 1) jako priorytetową potrzebę sporządzenia planu ogólnego gminy z uwagi na jego brak;
- 2) Uchwałę Nr 292/2/VI/97 Rady Gminy i Miasta w Łłowej z dnia 26 sierpnia 1997 r. w sprawie zmiany miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łłowa: za nieaktualną pod względem formalno-prawnym oraz nieaktualną w części pod względem merytorycznym;
- 3) Uchwałę Nr 166/4/XXIII/04 Rady Miejskiej w Łłowej z dnia 8 grudnia 2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Łłowa: za nieaktualną pod względem formalno-prawnym oraz aktualną w części pod względem merytorycznym;
- 4) Uchwałę Nr 287/4/XXXVII/06 Rady Miejskiej w Łłowej z dnia 30 czerwca 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie Gminy Łłowa: za nieaktualną pod względem formalno-prawnym oraz aktualną w części pod względem merytorycznym;
- 5) Uchwałę Nr 108/5/XII/07 Rady Miejskiej w Łłowej z dnia 17 grudnia 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów działalności gospodarczej – obręb Konin Żagański: za nieaktualną pod względem formalno-prawnym oraz aktualną w części pod względem merytorycznym;
- 6) Uchwałę Nr 255/8/XXXIII/21 Rady Miejskiej w Łłowej z dnia 7 września 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów położonych w obrębie Gminy Łłowa: za nieaktualną pod względem formalno-prawnym oraz aktualną w części pod względem merytorycznym;
- 7) Uchwałę Nr 463/8/LIX/23 Rady Miejskiej w Łłowej z dnia 30 października 2023 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w południowej części obrębu ewidencyjnego Konin Żagański: za nieaktualną pod względem formalno-prawnym oraz aktualną pod względem merytorycznym.

Nie dokonuje się oceny aktualności uchwały Nr 503/8/LXIV/24 Rady Miejskiej w Łłowej z dnia 27 lutego 2024 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obrębach ewidencyjnych Borowe i Czyżówek ze względu na brak zakończenia czynności kontrolnych na dzień sporządzenia niniejszego opracowania.

W celu uaktualnienia dokumentów planistycznych Gminy Łłowa proponuje się:

1. Przystąpić do opracowania planu ogólnego gminy wraz z aktualizacją opracowania ekofizjograficznego;
2. W oparciu o plan ogólny przystąpić do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w granicach obrębów ewidencyjnych lub ich części, o ile przepisy przejściowe nie pozwalają na optymalne sporządzenie planów miejscowych.

Uzasadnienie

Zgodnie z dyspozycją art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023r. poz. 977 z późn.zm.), Burmistrz Iłowej dokonał analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oceniając m.in. aktualność planu ogólnego gminy, obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz postępy w opracowaniu nowych planów miejscowych.

Efekty przeprowadzonych analiz wraz z wnioskami sformułowane zostały w opracowaniu „Ocena aktualności planu ogólnego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wraz z analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Iłowa”, wykonanym dla potrzeb Gminy Iłowa.

Opracowany dokument uzyskał opinię bez uwag Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w dniu 18 marca 2024 r. w następstwie czego wyniki dokonanej oceny zostały przekazane Radzie Miejskiej w Iłowej w celu podjęcia przedmiotowej uchwały.

Z „Oceny aktualności planu ogólnego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wraz z analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Iłowa” wynikają wnioski zgodnie z którymi proponuje się uznać:

1)jako priorytetową potrzebę sporządzenia planu ogólnego gminy z uwagi na jego brak;

2)Uchwałę Nr 292/2/VI/97 Rady Gminy i Miasta w Iłowej z dnia 26 sierpnia 1997 r. w sprawie zmiany miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Iłowa: za nieaktualną pod względem formalno-prawnym oraz nieaktualną w części pod względem merytorycznym;

3)Uchwałę Nr 166/4/XXIII/04 Rady Miejskiej w Iłowej z dnia 8 grudnia 2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Iłowa: za nieaktualną pod względem formalno-prawnym oraz aktualną w części pod względem merytorycznym;

4)Uchwałę Nr 287/4/XXXVII/06 Rady Miejskiej w Iłowej z dnia 30 czerwca 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie Gminy Iłowa: za nieaktualną pod względem formalno-prawnym oraz aktualną w części pod względem merytorycznym;

5)Uchwałę Nr 108/5/XII/07 Rady Miejskiej w Iłowej z dnia 17 grudnia 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów działalności gospodarczej – obręb Konin Żagański: za nieaktualną pod względem formalno-prawnym oraz aktualną w części pod względem merytorycznym;

6)Uchwałę Nr 255/8/XXXIII/21 Rady Miejskiej w Iłowej z dnia 7 września 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów położonych w obrębie Gminy Iłowa: za nieaktualną pod względem formalno-prawnym oraz aktualną w części pod względem merytorycznym;

7)Uchwałę Nr 463/8/LIX/23 Rady Miejskiej w Iłowej z dnia 30 października 2023 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w południowej części obrębu ewidencyjnego Konin Żagański: za nieaktualną pod względem formalno-prawnym oraz aktualną pod względem merytorycznym.

Nie dokonano się oceny aktualności uchwały Nr 503/8/LXIV/24 Rady Miejskiej w Iłowej z dnia 27 lutego 2024 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obrębach ewidencyjnych Borowe i Czyżówek ze względu na brak zakończenia czynności kontrolnych na dzień sporządzenia niniejszego opracowania.

W celu uaktualnienia dokumentów planistycznych Gminy Iłowa proponuje się:

1.Przystąpić do opracowania planu ogólnego gminy wraz z aktualizacją opracowania ekofizjograficznego;

2.W oparciu o plan ogólny przystąpić do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w granicach obrębów ewidencyjnych lub ich części, o ile przepisy przejściowe nie pozwalają na optymalne sporządzenie planów miejscowych.

W celu zachowania ładu przestrzennego należy dążyć do opracowania nowych planów miejscowych zgodnie ze wskazaniem zawartymi w harmonogramie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

„Ocena aktualności...” spełnia wymogi ustawowe określając stopień aktualności planu ogólnego gminy oraz obowiązujących planów miejscowych wskazując jednocześnie, które dokumenty wymagają podjęcia prac planistycznych.