

**UCHWAŁA NR 61/7/XIII/15  
RADY MIEJSKIEJ W IŁOWEJ**

z dnia 29 września 2015 r.

**w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy  
Iłowa i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013r. poz. 594, 645 i 1318 oraz z 2014 r. poz. 379, 1072) oraz art. 32 ust.2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2015r. poz. 199, poz. 443, poz. 774, poz. 1265) uchwała się co następuje:

**§ 1.** Stwierdza się nieaktualność studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Iłowa przyjętego uchwałą Nr 90/3/XI/99 Rady Gminy i Miasta Iłowa z dnia 29 grudnia 1999r.

**§ 2.** Przyjmuje się wyniki analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, które określa załącznik nr 1 do uchwały.

**§ 3.** Stwierdza się, stosownie do wyników analiz, o których mowa w § 2, potrzebę aktualizacji Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Iłowa.

**§ 4.** Stwierdza się, stosownie do wyników analiz, o których mowa w § 2, potrzebę aktualizacji miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, stosownie do przepisów.

**§ 5.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Iłowej.

**§ 6.** Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady

**Mirosław Wdowiak**

Załącznik do Uchwały Nr 61/7/XIII/15  
Rady Miejskiej w Iłowej  
z dnia 29 września 2015 r.

**OCENA AKTUALNOŚCI  
STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
WRAZ Z ANALIZĄ ZMIAN  
W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM  
GMINY IŁOWA**

**IŁOWA, lipiec 2015 roku**

## **SPIS TREŚCI:**

<b>SPIS TREŚCI:</b> .....	<b>2</b>
<b>1. WSTĘP.</b> .....	<b>3</b>
1. 1. Cel opracowania.....	3
1. 2. Zespół autorski. ....	3
1. 3. Metodologia opracowania. ....	3
1.3.1. Zasada zrównoważonego rozwoju. ....	3
1.3.2. Narzędzia planistyczne.....	4
<b>2. ANALIZA WNIOSKÓW I DECYZJI.</b> .....	<b>5</b>
2. 1. Analiza wniosków od właścicieli gruntów (osób fizycznych i prawnych).....	5
2. 2. Analiza wniosków od instytucji, w tym organów właściwych do opiniowania i uzgadniania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. ....	9
2. 2. Analiza decyzji administracyjnych dotyczących zagospodarowania przestrzennego.....	11
<b>3. ANALIZA AKTUALNOŚCI „STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY IŁOWA”.</b> .....	<b>12</b>
3. 1. Sytuacja prawna. ....	12
3. 2. Uwarunkowania Studium.....	13
3. 3. Kierunki Studium. ....	14
3. 4. Wnioski z analizy „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Iłowa”. ....	15
<b>4. ANALIZA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.</b> ....	<b>17</b>
<b>5. ANALIZA ZMIAN W STRUKTURZE FUNKCJONALNO – PRZESTRZENNEJ GMINY IŁOWA.</b> .....	<b>21</b>
5. 1. Metodyka analizy.....	21
5. 2. Analiza zmian przestrzennych.....	21
5. 3. Analiza zmian w strukturze funkcjonalno – przestrzennej.....	22
<b>6. WIELOLETNI PROGRAM PLAC PLANISTYCZNYCH.</b> .....	<b>22</b>
6. 1. Opracowanie ekofizjograficzne. ....	22
6. 2. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.....	23
6. 3. Harmonogram sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.....	23
<b>7. WNIOSKI.</b> .....	<b>23</b>

## **1. Wstęp.**

### **1. 1. Cel opracowania.**

Przedmiotem opracowania jest ocena aktualności dokumentów planistycznych oraz analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy miejsko-wiejskiej Łłowa, obejmująca okres od 1999 roku, czyli czas od momentu uchwalenia przez Radę Gminy i Miasta w Łłowej aktualnie obowiązującego „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego*”. Analizą objęte zostały także miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Podstawą prawną opracowania jest art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku (Dz. U. z 2015 roku, poz. 199), 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 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;
- 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 (dotyczących szczególnie uwarunkowań, których zaistnienia nie przewidywano na etapie uchwalania studium i planów miejscowych), jak i prawnych (ze szczególnym uwzględnieniem zmian w ustawodawstwie dotyczącym planowania przestrzennego) oraz zaproponowanie dalszego postępowania mającego docelowo wyposażyć gminę w narzędzia planistyczne – uaktualnione studium i plany miejscowe, umożliwiające osiągnięcie zakładanych celów w gospodarce przestrzennej.

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

- analizie materiałów źródłowych: studium, planów miejscowych, wniosków do planów i innych dokumentów administracyjnych;
- analizie materiałów okołoplanistycznych;
- wizji lokalnej na terenie gminy;
- rozmowach i konsultacjach z przedstawicielami Urzędu Miejskiego w Łłowej.

### **1. 2. Zespół autorski.**

Niniejsze opracowanie sporządzone zostało przez Wojciecha Kaczmarskiego.

### **1. 3. Metodologia opracowania.**

#### **1.3.1. Zasada zrównoważonego rozwoju.**

Podstawową i naczelną zasadą rozwoju gminy Łłowa, jest zrównoważony rozwój. Zrównoważony rozwój to zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 roku prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2013 roku, poz. 1232 z późn. zm.): "*rozwój 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 z dnia 27 marca 2003 roku 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.

### **1.3.2. Narzędzia planistyczne**

Zasady kształtowania polityki przestrzennej dla jednostek samorządu terytorialnego reguluje ustawa z dnia 27 marca 2003 roku 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:

- studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;
- miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego,

W wypadku braku planu miejscowego inwestycje mogą być lokalizowane na podstawie odrębnej decyzji lokalizacyjnej celu publicznego lub decyzji o warunkach zabudowy. Decyzje ze względu na swój charakter nie są narzędziem kształtującym politykę przestrzenną.

#### Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego:

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego określa, uwzględniając szereg uwarunkowań i dokumentów nadrzędnych, zasady zagospodarowania przestrzennego. Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

#### 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 nie może być sprzeczny z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

#### Decyzje administracyjne w zagospodarowaniu przestrzennym:

Decyzje o ustaleniu lokalizacji celu publicznego i decyzje o ustaleniu warunków zabudowy są czynnościami podejmowanymi w sytuacji braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ze względu na sposób ich podejmowania, czyli konieczność spełnienia jedynie grupy subiektywnie ocenianych warunków oraz brak konieczności uwzględniania zapisów innych dokumentów planistycznych w postaci studium czy strategii nie może być w ich wy-

padku mowa o narzędziach prowadzenia polityki przestrzennej. W praktyce decyzje można traktować jedynie jako prowizoryczne zastępstwo planów miejscowych, niekiedy bardzo zawodne ze względu na nie uwzględnianie przy ich podejmowaniu szeregu uwarunkowań przestrzennych i prawnych.

## 2. Analiza wniosków i decyzji.

### 2. 1. Analiza wniosków od właścicieli gruntów (osób fizycznych i prawnych).

Na cele niniejszej analizy dokonano oceny złożonych wniosków o zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym pod kątem potrzeby zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łłowa. W przypadku wniosków dotyczących nieruchomości dla których nie obowiązuje plan miejscowy, analizy dokonano wyłącznie w zakresie potencjalnej potrzeby zmiany studium. Niniejsza analiza nie wskazuje propozycji rozpatrzenia wniosków, które powinny nastąpić na etapie prowadzonych prac planistycznych. Wyniki oceny zestawiono w tabeli nr 1.

TABELA nr 1: Gmina Łłowa – zestawienie wniosków od właścicieli gruntów. Stan na dzień 30.06.2015.

Lp.	Data wpłynięcia wniosku	Wnioskodawca	Nieruchomość, której wniosek dotyczy	Wnioskowana zmiana przeznaczenia	Potrzeby zmiany dokumentów planistycznych
1	2	3	4	5	6
1.	1999-05-12	Marianna i Franciszek Kuczaj, ul. Młyńska 9, 68-120 Łłowa	nr 822/5 Łłowa	Zabudowa usługowa	zmiana studium, sporządzenie MPZP
2.	1999-06-17	Halina Jarocka, ul. Szymanowskiego 53/14, 68-200 Żary	nr 170/3 Szczepanów	Zabudowa mieszkaniowa	sporządzenie MPZP
3.	1999-06-21	Józef Raślawski, ul. Żagańska 66, 68-120 Łłowa	nr 968 Łłowa	Zabudowa mieszkaniowa	sporządzenie MPZP
4.	1999-07-22	Nadleśnictwo Żagań, ul. Żarska 14, 68-100 Żagań	nr 228/14 Czerna	Zabudowa mieszkaniowa na cele gospodarki leśnej	<i>brak działki</i>
5.	1999-07-27	Albin Groszek, ul. Blacharska 2, 68-120 Łłowa	nr 962 Łłowa	Zabudowa mieszkaniowa	sporządzenie MPZP
6.	1999-08-12	Olga Wasilczuk, Czyżówek 50, 68-120 Łłowa	nr 12/4 Czyżówek	Zabudowa	sporządzenie MPZP
7.	1999-08-13	Józefa Szyber, ul. Blacharska 8, 68-120 Łłowa	nr 998 Łłowa	Zabudowa mieszkaniowo-usługowa	zmiana studium, sporządzenie MPZP
8.	1999-08-31	Stanisław Samulewicz, Klików 9, 68-120 Łłowa	nr 140 Klików	Zabudowa usługowa	zmiana studium, sporządzenie MPZP
9.	1999-08-31	Ryszard Bożek, ul. Żagańska 3/1, 68-120 Łłowa	nr 694/15 Łłowa	Zabudowa mieszkaniowo-usługowa	zmiana studium, sporządzenie MPZP

OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
WRAZ Z ANALIZĄ ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY ŁŁOWA

1	2	3	4	5	6
10.	1999-09-04	Halina i Leopold Podpirka, ul. Konopnickiej 3A/2, 68-100 Żagań	nr 394/2 Czerna	Zabudowa mieszkaniowo-usługowa	sporządzenie MPZP
11.	1999-09-14	Gminna Spółdzielnia „Samopomoc Chłopska”, ul. Żeromskiego 25, 68-120 Łłowa	nr 1170/5 łłowa	Zabudowa usługowa	sporządzenie MPZP
12.	1999-09-23	Mirosław Rawski, ul. Żagańska 66, 68-120 Łłowa	nr 209/3, 204/1 łłowa	Zabudowa mieszkaniowo-usługowa	209/3 - sporządzenie MPZP, 204/1 - zmiana studium, sporządzenie MPZP
13.	1999-09-30	Piotr Strączek, Bolesławice 280, 59-700 Bolesławiec	nr 128 łłowa	Zabudowa mieszkaniowo-usługowa	zmiana studium, sporządzenie MPZP
14.	1999-10-15	Jacek Śpiewak, ul. Żeromskiego 17, 68-120 Łłowa	nr 872 łłowa	Zabudowa mieszkaniowo-usługowa	sporządzenie MPZP
15.	1999-11-05	P.P.H.U. „Hen-Mar” S.C. Henryk Janków & Marek Janków, Jagłowice, 68-212 Trzebiel	nr 711 łłowa	Zabudowa usługowa	zmiana studium, sporządzenie MPZP
16.	1999-11-22	Jadwiga Zimon, ul. Traugutta 12,	nr 1220, 1221 łłowa	Zabudowa mieszkaniowo-usługowa	zmiana studium, sporządzenie MPZP
17.	1999-11-24	Anna Motyka, Czerna 18, 68-120 Łłowa	nr 407/4 Czerna	Zabudowa mieszkaniowo-usługowa	sporządzenie MPZP
18.	1999-11-25	Rozalia Zimnicka, ul. Pl. Wolności 1, 68-120 Łłowa	nr 1161 łłowa	Zabudowa mieszkaniowa	zmiana studium, sporządzenie MPZP
19.	1999-12-01	Mieczysław Kułacki, Administrator Gospodarstwa Nadzoru i Administrowania Zasobem WRSP Bieniów z/s w Grabiku 106, 68-200 Żary	nr 71, 68/2, 69/4, 69/1, 68/1, 264, 261/1, 145, 507, 506/3, 48, 46, 13, 427/1, 1178, 1193/1, 1193/2, 1195, 1192, 1189, 1188 łłowa	Zabudowa mieszkaniowa, usługowa, zagrodowa	71, 68/2, 69/4, 69/1, 68/1, 264, 261/1, 145, 507, 506/3, 48, 46, 13, 427/1, 1193/1, 1193/2, 1195, 1192, 1189, 1188 – zmiana studium, sporządzenie MPZP 1178 – w części sporządzenie MPZP, w części zmiana studium i sporządzenie MPZP

OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
WRAZ Z ANALIZĄ ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY ŁŁOWA

1	2	3	4	5	6
20.	1999-12-07	Jacek Śpiewak, ul. Żeromskiego 17, 68-120 Łłowa	nr 1097 Łłowa	Zabudowa mieszkaniowo-usługowa	sporządzenie MPZP
21.	1999-12-10	Mirosław Chodakowski, ul. Pałacowa 3/3, 68-120 Łłowa	nr 422 Łłowa	Zabudowa mieszkaniowo-usługowa	sporządzenie MPZP
22.	1999-12-16	Grzegorz Krukowski, Czerna 59, 68-120 Łłowa	nr 424, 425 Czerna	Zabudowa mieszkaniowo-usługowa	w części zmiana studium, sporządzenie MPZP
23.	1999-12-27	Mirosław Wąs, Jankowa Żagańska 63, 68-121 Jankowa Żagańska	nr 356/30, 359/32 Jankowa Żagańska	Zabudowa	<i>brak działki</i>
24.	1999-12-28	Jerzy Podgórski, ul. Żagańska 52, 68-120 Łłowa	nr 379 Łłowa	Zabudowa mieszkaniowo-usługowa	sporządzenie MPZP
25.	1999-12-28	Zdzisław Kimla, Jankowa Żagańska 28, 68-121 Jankowa Żagańska	nr 334/13, 334/16, 334/17 Jankowa Żagańska	Zabudowa usługowa	sporządzenie MPZP
26.	1999-12-30	Anna Kowalewska, Szczepanów 36/2, 68-121 Jankowa Żagańska	nr 170/2 Szczepanów	Zabudowa mieszkaniowa	sporządzenie MPZP
27.	2000-02-02	Wiesław i Alina Augustyniak, ul. Rynek 27/28/1, 68-100 Żagań	nr 125, 126 Łłowa	Zabudowa mieszkaniowo-usługowa	zmiana studium, sporządzenie MPZP
28.	2000-02-24	Rozalia Zimnicka, ul. Pi. Wolności 1, 68-120 Łłowa	nr 998 Łłowa	Zabudowa mieszkaniowa	zmiana studium, sporządzenie MPZP
29.	2000-08-07	Konrad Łukasz i Roland Leopold Podpirka, ul. Konopnickiej 3A/2, 68-100 Żagań	nr 394/3 Czerna	Zabudowa usługowa	sporządzenie MPZP
30.	2001-01-19	Stanisław Jakubiak, ul. 25 lecia PRL 7/4, 59-920 Bogatynia	nr 146/1 Klików	Zabudowa mieszkaniowa i letniskowa	sporządzenie MPZP
31.	2001-03-26	Jacek Śpiewak, ul. Żeromskiego 17, 68-120 Łłowa	nr 1097 Łłowa	Zabudowa mieszkaniowa	sporządzenie MPZP
32.	2001-04-30	Marian Kardynał, Sławomir Panasiuk, Adam Rębacz, Artur Tyrański, 68-100 Żagań	nr 1 Żaganiec	Funkcja górnicza (wydobycie kruszyw naturalnych, zakład górniczy)	zmiana studium, sporządzenie MPZP
33.	2001-10-10	Marzena i Lech Jurkowscy, ul. Ogrodowa 161/1, 68-120 Łłowa	nr 482 Łłowa	Zabudowa mieszkaniowo-usługowa	sporządzenie MPZP
34.	2001-10-24	Marian Kardynał, Sławomir Panasiuk, Adam Rębacz, Artur Tyrański, pl. Słowiański 12, 68-100 Żagań	nr 37/1, 39/1 Wilkowisko	Funkcja górnicza (wydobycie kruszyw naturalnych, zakład górniczy)	<i>brak działek</i>
35.			nr 31, 33, 34 Wilkowisko	Zabudowa	<i>brak działek</i>
36.	2002-01-31	Stanisław Tobiasz, ul. Żeromskiego 15, 68-120 Łłowa	nr 1098 Łłowa	Zabudowa	sporządzenie MPZP



OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
WRAZ Z ANALIZĄ ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY ŁŁOWA

1	2	3	4	5	6
37.	2002-12-11	Zdzisław Kimla, Jankowa Żagańska 28, 68-121 Jankowa Żagańska	nr 334/13 Jankowa Żagańska	Zabudowa mieszkaniowo-usługowa	sporządzenie MPZP
38.	2003-01-22	LZS „Trysło” w Czernej, 68-120 Łłowa	nr 307/2 Czerzna	Funkcje rekreacyjne i sportu	zmiana studium, sporządzenie MPZP
39.	2003-03-14	Edmund Espenschied, ul. Błacharska 15, 68-120 Łłowa	nr 995 Łłowa	Zabudowa mieszkaniowa	sporządzenie MPZP
40.	2003-06-05	Janina Kaczmarczyk, Konin Żagański 49, 68-120 Łłowa	nr 40/1 Konin Żagański	Zabudowa	w części zmiana studium, sporządzenie MPZP
41.	2006-12-28	ANR, Oddział Terenowy w Gorzowie Wielkopolskim, Filia w Zielonej Górze, ul, Lwowska 25, Zielona Góra	nr 369/14 Czerzna	Zabudowa usługowa, produkcyjna, mieszkaniowa	zmiana studium, sporządzenie MPZP
42.	2006-12-28	ANR, Oddział Terenowy w Gorzowie Wielkopolskim, Filia w Zielonej Górze, ul, Lwowska 25, Zielona Góra	nr 369/15 Czerzna	Zabudowa usługowa, produkcyjna, mieszkaniowa	zmiana studium, sporządzenie MPZP
43.	2006-12-28	ANR, Oddział Terenowy w Gorzowie Wielkopolskim, Filia w Zielonej Górze, ul, Lwowska 25, Zielona Góra	nr 3/2 Łłowa	Zabudowa usługowa, produkcyjna, mieszkaniowa	zmiana studium, sporządzenie MPZP
44.	2006-12-28	ANR, Oddział Terenowy w Gorzowie Wielkopolskim, Filia w Zielonej Górze, ul, Lwowska 25, Zielona Góra	nr 4 Łłowa	Zabudowa usługowa, produkcyjna, mieszkaniowa	zmiana studium, sporządzenie MPZP
45.	2006-12-28	ANR, Oddział Terenowy w Gorzowie Wielkopolskim, Filia w Zielonej Górze, ul, Lwowska 25, Zielona Góra	nr 5 Łłowa	Zabudowa usługowa, produkcyjna, mieszkaniowa	zmiana studium, sporządzenie MPZP
46.	2006-12-28	ANR, Oddział Terenowy w Gorzowie Wielkopolskim, Filia w Zielonej Górze, ul, Lwowska 25, Zielona Góra	nr 6 Łłowa	Zabudowa usługowa, produkcyjna, mieszkaniowa	zmiana studium, sporządzenie MPZP
47.	2006-12-28	ANR, Oddział Terenowy w Gorzowie Wielkopolskim, Filia w Zielonej Górze, ul, Lwowska 25, Zielona Góra	nr 369/21 Łłowa(? – Czerzna?)	Zabudowa usługowa, produkcyjna, mieszkaniowa	zmiana studium, sporządzenie MPZP
48.	2011-09-09	Mariusz Wcisło, Balice 41, 28-114 Gnojno	nr 127/6 Borowe	Zalesienie	zmiana studium, sporządzenie MPZP

Uwzględnienie wniosków wymaga sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a w około połowie przypadków również zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Przeważają wnioski dotyczące nieruchomości położonych w mieście Łłowa.

## 2. 2. Analiza wniosków od instytucji, w tym organów właściwych do opiniowania i uzgadniania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Na potrzeby niniejszego dokumentu wystąpiono do wybranych instytucji, w tym organów właściwych do opiniowania i uzgadniania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, o udzielenie informacji o zasobach zlokalizowanych w granicach administracyjnych gminy Łłowa oraz o planach inwestycyjnych mogących mieć wpływ na politykę przestrzenną. W poniżej tabeli przedstawiono ogólną charakterystykę pism otrzymanych w odpowiedzi na wystąpienie.

TABELA nr 2: Gmina Łłowa – zestawienie wniosków od instytucji. Stan na dzień 31.03.2015.

Instytucja	Informacje przekazane w piśmie / wnioski
1	1
Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim ul. Jagiellończyka 8 66-400 Gorzów Wielkopolski	Informacja o dostępnym rejestrze form ochrony przyrody oraz o braku planów dotyczących objęcia ochroną nowych rezerwatów przyrody i obszarów Natura 2000.
Geolog Wojewódzki Urząd Marszałkowski Województwa Lubuskiego ul. Podgórna 7 65-057 Zielona Góra	Przekazano informacje dotyczące zasobów.
Starosta Powiatu Żagańskiego Starostwo Powiatowe w Żaganiu ul. Dworcowa 39 68 – 100 Żagań	Przekazano wykaz terenów zamkniętych.
Wojewódzki Sztab Wojskowy ul. Batorego 56 65-001 Zielona Góra	Przekazano wykaz terenów zamkniętych oraz informacje z zakresu potrzeb obronności.
Nadodrzański Oddział Straży Granicznej ul. Poprzeczna 1 66-600 Krosno Odrzańskie	Informacja o braku zasobów w granicach gminy i braku planów inwestycyjnych.
Delegatura Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego w Zielonej Górze ul. Chopina 16 65-031 Zielona Góra	Przekazano informację o braku potrzeb planistycznych związanych z bezpieczeństwem wewnętrznym.
Delegatura Urzędu Komunikacji Elektronicznej w Zielonej Górze ul. Dąbrowskiego 41B 65-021 Zielona Góra	Brak odpowiedzi.

OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
WRAZ Z ANALIZĄ ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY ŁŁOWA

1	1
Okręgowy Urząd Górniczy w Poznaniu ul. Gdyńska 45 61-016 Poznań	Informacja o braku udzielenia odpowiedzi we wnioskowanym zakresie.
Lubuski Wojewódzki Konserwator Zabytków Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków ul. Kopernika 1 65-063 Zielona Góra	Przekazano: - wykaz obiektów nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków, - spis budynków ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków i postulowanej do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków, - wykaz stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków i postulowanej do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków
Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej we Wrocławiu ul. Norwida 34 50-950 Wrocław	Przekazano informację o: - braku ustanowionych stref ochrony pośredniej i bezpośredniej ujęć wód podziemnych i powierzchniowych, - braku wyznaczonych Obszarów Szczególnie Narażonych na zanieczyszczenia związkami azotu pochodzącymi ze źródeł rolniczych, - lokalizacji w zasięgu GZWP nr 315 Zbiornik Chocianów – Gozdnicza; - mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego.
Wojewódzki Inspektor Ochrony Środowiska w Zielonej Górze ul. Siemiradzkiego 19 65-231 Zielona Góra	Brak odpowiedzi.
Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny w Gorzowie Wielkopolskim ul. Mickiewicza 12B 66-400 Gorzów Wielkopolski	Przekazano informację o braku kompetencji do zajęcia stanowiska w sprawie przekazanego wniosku.
Nadleśnictwo Żagań ul. Żarska 14 68-100 Żagań	Brak odpowiedzi.
Nadleśnictwo Wymiarki ul. Łąkowa 1 68-131 Wymiarki	Brak odpowiedzi.
Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Zielonej Górze ul. Boh. Westerplatte 3 65-950 Zielona Góra	Przekazano informację o przebiegu drogi krajowej nr 18 i planowanych inwestycjach związanych z budową w jej ciągu autostrady A18.
Zarząd Dróg Wojewódzkich w Zielonej Górze ul. Al. Niepodległości 32 65-042 Zielona Góra	Przekazano informacje o drogach wojewódzkich w granicach gminy oraz o planowanych inwestycjach wynikających z „Programu budowy i modernizacji dróg wojewódzkich na lata 2012-2020”.

OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
WRAZ Z ANALIZĄ ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY ŁŁOWA

1	1
Wydział Komunikacji, Transportu i Dróg Starostwo Powiatowe w Żaganiu ul. Rybacka 38 68 – 100 Żagań	Przekazano informację o drogach powiatowych w granicach gminy oraz o planowanych inwestycjach.
PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. Zakład Linii Kolejowych w Zielonej Górze ul. Traugutta 10 66-025 Zielona Góra	Przekazano wykaz linii kolejowych.
Polskie Górnictwo Naftowe i Gazownictwo S.A. Oddział w Zielonej Górze ul. Bohaterów Westerplatte 15 65-034 Zielona Góra	Przekazano informację o braku obszarów i terenów górniczych utworzonych w związku z wydobywaniem ropy naftowej i gazu ziemnego oraz sieci gazowych, a także o braku planów inwestycyjnych.
Operator Gazociągów Przesyłowych Gaz-System S.A. Oddział we Wrocławiu ul. Gazowa 3 50-513 Wrocław	Przekazano informację o braku na terenie gminy sieci gazowej wysokiego oraz podwyższonego średniego ciśnienia.
Dolnośląska Spółka Gazownictwa sp. z o.o. Oddział Zakład Gazowniczy Zgorzelec ul. Fabryczna 1 59-900 Zgorzelec	Przekazano informacje o istniejącej sieci gazowej oraz o braku planów w zakresie działań modernizacyjnych.
Polskie Sieci Elektroenergetyczne – Zachód S.A. ul. Marcelesińska 71 60-354 Poznań	Przekazano szczegółowe wytyczne dotyczące elektroenergetycznych sieci przesyłowych.
ENEA SA Grupa Energetyczna Oddział w Zielonej Górze ul. Zacisze 15 65-775 Zielona Góra	Przekazano informacje o zasobie, zamierzeniach inwestycyjnych i wytycznych do zapisów w dokumentach planistycznych.
Lubuski Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych ul. Ptasia 2B 65-514 Zielona Góra	Przekazano informacje o zasobie, braku części informacji i zamierzeniach inwestycyjnych.

## 2. 2. Analiza decyzji administracyjnych dotyczących zagospodarowania przestrzennego.

Na potrzeby niniejszego dokumentu sporządzono charakterystykę decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania przestrzennego (tabela 3) oraz decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego, z wyróżnieniem decyzji skutkujących zmianami w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, które zostały wydane w latach 2010-2014. Najwięcej decyzji zostało wydanych w miejscowościach Łłowa, Konin Żagański i Jankowa Żagańska.

TABELA nr 3: Gmina Łłowa – charakterystyka decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wydanych w latach 2010-2014.

Liczba decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wydanych w sprawie:	Rok wydania decyzji				
	2010	2011	2012	2013	2014
1	2	3	4	5	6
budowy budynków mieszkalnych	38	39	11	19	17
budowy budynków usługowych	5	3	3	1	3
budowy obiektów produkcyjnych / magazynowych	2		1		
budowy budynków przeznaczenia uzupełniającego	9	14	8	11	7
budowy obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej	12	8	5	7	10
zmiany sposobu użytkowania budynków	4	6	6	6	6
zmiany parametrów zabudowy, przebudowy budynków	5	3	9	7	15
pozostałe	9	14	15	14	9
<b>Łącznie:</b>	<b>84</b>	<b>87</b>	<b>58</b>	<b>65</b>	<b>67</b>

Ponadto w latach 2010 – 2014 wydano decyzje o ustaleniu lokalizacji celu publicznego w ilości:

- w 2010 roku: 8;
- w 2011 roku: 6;
- w 2012 roku: 2;
- w 2013 roku: 10;
- w 2014 roku: 7.

Ilość i charakter wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania przestrzennego oraz decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego wskazuje na nieznaczne zmiany w przestrzeni gminy.

### 3. Analiza aktualności „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Łłowa”.

#### 3. 1. Sytuacja prawna.

Ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadzając nowelizację zasad współlistnienia studium i planów miejscowych (brak sprzeczności zapisów planów miejscowych z ustaleniami studium) wprowadziła również inne niż w ustawie z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym wymogi dotyczące sporządzenia studium. Są to między innymi:

- a) uwzględnienia uwarunkowań wynikających w szczególności z:
  - stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony;
  - zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia;
  - występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych;
- b) określenia w szczególności:
  - obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenia planu miejscowego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości oraz obszarów przestrzeni publicznej;

- obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- granic terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.

Analizowane „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy łłowa*” zostało przyjęte uchwałą nr 90/3/XI/99 Rady Gminy i Miasta łłowa z dnia 29 grudnia 1999 roku, a więc jeszcze przed rygorem wyżej wymienionej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 roku.

### 3. 2. Uwarunkowania Studium.

Zagadnienia związane z uwarunkowaniami zagospodarowania przestrzennego zawarte w „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy łłowa*” odzwierciedlają stan gminy pod względem uwarunkowań naturalnych i kulturowych oraz społeczno – ekonomicznych, stanowią niejako pewną formę diagnozy planistyczno – strategicznej. Generalnie należy stwierdzić się, że ta część opracowania wykonana została na dobrym poziomie. Rzeczowe i związane choć miejscami niekompletne zapisy stały się podstawą do wykonania, w okresie sporządzania Studium, analiz i ukierunkowania polityki przestrzennej w gminie.

Tom I Studium – „Uwarunkowania” składa się z tekstu i następujących załączników graficznych:

1. Osadnictwo i demografia.
2. Uwarunkowania przyrodnicze, kulturowe, struktura funkcjonalno-przestrzenna.
3. Uwarunkowania fizjograficzne.
4. Uwarunkowania rozwoju – infrastruktura techniczna.
5. Uwarunkowania komunikacyjne.
6. Waloryzacja gruntów rolnych.
7. Mapa przeglądowa terenów leśnych.
8. Struktura władania gruntami.

Tekst tomu I – Uwarunkowania składa się z następujących elementów:

1. Część ogólna:
  - 1) Wstęp.
  - 2) Przebieg prac merytorycznych.
2. Uwarunkowania zewnętrzne:
  - 1) Położenie w regionie.
  - 2) Gmina na tle województwa lubuskiego.
  - 3) Uwarunkowania wynikające z powiązań międzywojewódzkich i międzygminnych.
  - 4) Ekorozwój w regionie.
3. Uwarunkowania wewnętrzne:
  - 1) Uwarunkowania kulturowe.
  - 2) Uwarunkowania społeczno-gospodarcze.
  - 3) Rozpoznanie stanu i funkcjonowania środowiska przyrodniczego.
  - 4) Stan wyposażenia w infrastrukturę techniczną.
  - 5) Uwarunkowania prawne.
  - 6) Uwarunkowania rozwoju gminy.

Wiele z rozdziałów zawiera stosowne podrozdziały i punkty analizujące stan faktyczny w okresie sporządzenia Studium. Czytelność tekstu jest bardzo dobra, opis zawiera liczne tabele. Na dzień dzisiejszy rozdział uwarunkowań zawiera dane liczbowe sprzed ponad 15 lat i należy je uznać w zdecydowanej większości przypadków za nieaktualne. Od czasu uchwalenia Studium minęło ponad 15 lat. W międzyczasie zmieniła się sytuacja geopolityczna i gospodarcza kraju. Polska stała się członkiem Unii Europejskiej i choćby w związku z tym otworzyły się nowe możliwości, które mogą wpłynąć na rozwój i funkcjonowanie gminy. Od czasu uchwalenia Studium w mniejszym lub większym

stopniu zmianie uległa większość uwarunkowań, a w szczególności te wynikające z relacji z otoczeniem, prawa własności gruntów i podstawowe wskaźniki statystyczne charakteryzujące sferę społeczną, gospodarczą oraz infrastrukturę techniczną. Z punktu widzenia ochrony przyrody na terenie gminy utworzono obszar NATURA 2000. A przede wszystkim zmianie uległa większość ustaw warunkujących zasady prowadzenia polityki przestrzennej, w tym przede wszystkim ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ponadto na szczeblu wojewódzkim i powiatowym, a także gminnym sporządzono szereg nowych dokumentów planistycznych – strategicznych, do których należałoby się odnieść. Pod względem planistycznym od czasu uchwalenia Studium nie przystąpiono do sporządzenia żadnej jego zmiany. W związku z powyższym bezzwłocznie koniecznym stało się ponowne opracowanie aktualnej i pogłębionej w zagadnieniach części uwarunkowań.

### 3. 3. Kierunki Studium.

Kierunki rozwoju przestrzennego analizowanego Studium przedstawiono w tomie II – „Kierunki i polityka przestrzenna”. Należy stwierdzić, że ta część opracowania, podobnie jak część dotycząca uwarunkowań, wykonana została na dobrym poziomie. Czytelność tekstu jest bardzo dobra. Część poświęcona kierunkom rozwoju przestrzennego zawiera tekst oraz następujące załączniki graficzne:

1. Struktura funkcjonalno-przestrzenna.
2. Infrastruktura techniczna.
3. Turystyka i wypoczynek.

Część tekstowa została podzielona na następujące rozdziały:

1. Cele rozwoju przestrzennego.
2. Kierunki rozwoju przestrzennego.
  - 1) Środowisko przyrodnicze.
  - 2) Środowisko kulturowe.
  - 3) Struktura funkcjonalno-przestrzenna oraz zasady kształtowania ładu przestrzennego.
  - 4) Kierunki rozwoju turystyki.
  - 5) Kierunki rozwoju społeczno-gospodarczego.
  - 6) Kierunki rozwoju układu sieci infrastruktury technicznej.
  - 7) Zasady prowadzenia polityki przestrzennej.
  - 8) Tereny wyznaczone do opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
  - 9) Wnioski do strategii i planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

Każdy z rozdziałów, analogicznie do części poświęconej uwarunkowaniom, zawiera szereg podrozdziałów i punktów przedstawiających kierunki rozwoju gminy w danej dziedzinie.

Generalnie zapisy ujęte w rozdziale „Kierunki i polityka przestrzenna” należy uznać w większości za aktualne, bowiem sformułowane są one w ogólnej strategicznej formie i co najważniejsze za podstawową i naczelną zasadę rozwoju gminy łłowa przyjęto zrównoważony rozwój. Jednakże ze względu na zaistniałe od czasu uchwalenia Studium zmiany uwarunkowań bezpośrednio wpływających na kształt polityki przestrzennej gminy oraz polityki ponadlokalnej, podstaw prawnych gospodarki przestrzennej, a przede wszystkim sytuacji planistycznej w gminie wskazane jest bezzwłoczne zaktualizowanie zapisów Studium w części poświęconej kierunkom zagospodarowania przestrzennego w pogłębionym układzie.

Analizując dokładnie każdy z rozdziałów i podrozdziałów aktualnie obowiązującej kierunkowej części Studium nasuwają się następujące wnioski:

- zapisy kierunków Studium w zakresie rozdziału „*cele rozwoju przestrzennego*” po drobnych korektach należy uznać za aktualne, albowiem w pełni wyczerpują tematykę dotyczącą ogólnego rozwoju przestrzennego gminy w oparciu o istniejące uwarunkowania;
- zapisy kierunków Studium należy uaktualnić w wymagany przez ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wykaz obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym oraz uaktualnić w oparciu o zapisy obowiązującego „Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego” oraz innych programów strategicznych szczebla ponadlokalnego;
- zapisy kierunków Studium w zakresie walorów naturalnych oraz zasad ochrony środowiska należy przede wszystkim zaktualizować na podstawie wniosków wynikających z opracowania ekofizjograficznego, które należy sporządzić w myśl ustawy prawo ochrony środowiska. Natomiast w kwestii obszarów objętych ochroną należy odnieść się do zapisów nowej ustawy o ochronie przyrody;
- zapisy kierunków Studium w zakresie środowiska kulturowego należy uznać za aktualne przy założeniu uwzględnienia wniosków złożonych przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i uszczegółowienia zapisów studium;
- zapisy kierunków Studium w zakresie nadzwyczajnych zagrożeń (ochrona przeciwpożarowa i przeciwpowodziowa, bezpieczeństwo publiczne) należy poddać aktualizacji na podstawie obowiązujących dokumentów oraz konsultacji z właściwymi organami (Straż Pożarna, Policja, RZGW, WZMiUW);
- zapisy kierunków Studium w zakresie zaopatrzenia w wodę i gospodarkę ściekami należy zaktualizować na podstawie dokonanych inwestycji oraz w oparciu o kolejne zamierzenia inwestycyjne;
- zapisy kierunków Studium w zakresie gazownictwa, energetyki, ciepłownictwa i telekomunikacji należy poddać aktualizacji na podstawie dokonanych inwestycji oraz w oparciu o konsultacje z dostawcami mediów;
- zapisy kierunków Studium w zakresie gospodarki odpadami należy zaktualizować w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne i cele środowiskowe określone w dokumentach nadrzędnych;
- zapisy kierunków Studium w zakresie urządzeń wodnych i melioracyjnych należy poddać aktualizacji na podstawie konsultacji z właściwymi organami (RZGW, WZMiUW);
- zapisy kierunków Studium w zakresie komunikacji należy generalnie uznać za aktualne przy założeniu ich aktualizacji na podstawie dokonanych inwestycji oraz w oparciu o kolejne, realne zamierzenia inwestycyjne, szczególnie w odniesieniu do planowanej do przebudowy do parametrów autostrady drogi krajowej nr 18 (A18);
- zapisy kierunków Studium należy uzupełnić o parametry i wskaźniki urbanistyczne.

Podstawowym wymaganiem jest konieczność dostosowania zakresu sporządzenia Studium do wymogów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

### **3. 4. Wnioski z analizy „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy łłowa”.**

Aktualność „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy łłowa*” należy przedstawić w dwóch płaszczyznach: merytorycznej i formalno – prawnej.

Analizując studium pod względem formalno – prawnym należy przede wszystkim nadmienić, że zmieniły się uwarunkowania prawne tworzenia polityki przestrzennej. Nowe wymogi dla sporządzania lub zmiany studium wynikają z obowiązującej obecnie ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zapisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 roku w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzenne-



go gminy stawiają wymogi nie w pełni uwzględnione w ocenianym dokumencie, gdyż uprzednia ustawa z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym bądź nie posiadała takich wymogów, bądź też stawiała je w innych odniesieniach, co generalnie skutkuje koniecznością odpowiednich zmian aktualizacyjnych zapisów Studium. Dokument nie zawiera lub zawiera w niewystarczającym stopniu wymagania ustawy wynikające z przepisów art. 10 ust. 1 i 2, to jest:

1. uwzględnienia uwarunkowań wynikających w szczególności z:

- dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu;
- stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony;
- stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia;
- zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia;
- potrzeb i możliwości rozwoju gminy;
- stanu prawnego gruntów;
- występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;
- występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych;
- występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla;
- występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych;
- stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno – ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami;
- zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych;
- wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.

2. określenia w szczególności:

- kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów;
- kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym terenów wyłączonych spod zabudowy;
- obszarów oraz zasad ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk;
- obszarów i zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- kierunków rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1;
- obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży (powyżej 400m<sup>2</sup>) oraz obszarów przestrzeni publicznej;
- obszarów, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w tym obszarów wymagających zmian przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- kierunków i zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;
- obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- obiektów lub obszarów, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;

- obszarów pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujących na nich ograniczeniach prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;
- obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji;
- granic terenów zamkniętych i ich stref ochronnych;
- obszarów funkcjonalnych o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.

Należy mieć też na uwadze, inne niż w ustawie o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994 roku, zapisy dotyczące braku sprzeczności sporządzanych planów miejscowych ze studium. Każdy przypadek zamiaru podjęcia uchwały w sprawie zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego o zapisach sprzecznych z ustaleniami studium, skutkować będzie koniecznością dokonania odpowiedniej jego zmiany. Zgodnie z art. 32 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Gminy przy podejmowaniu uchwały w sprawie aktualności studium bierze pod uwagę w szczególności zgodność studium z wymogami wynikającymi z przepisów art. 10 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Mając na uwadze powyższe proponuje się uznać „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łłowa*” za nieaktualne w całości pod względem formalno – prawnym.

Analizując Studium pod względem merytorycznym należy przede wszystkim zauważyć, że zapisy kierunków zagospodarowania przestrzennego mają głównie charakter strategiczny i generalnie w większości dość ogólny. Obecne tendencje oraz plany zmian ustawowych prowadzą w kierunku tworzenia studiów jako planów przeznaczenia terenów, obejmujących zapisy urbanistyczne (formy zagospodarowania terenu, wskaźników urbanistycznych, itd., itp.). Taki sposób tworzenia dokumentu ułatwia stwierdzenie braku sprzeczności sporządzanych planów miejscowych ze Studium. Z powyższej analizy wynikają także liczne braki lub nieaktualności niektórych zapisów dotyczących uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w Studium. Tym samym proponuje się uznać „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łłowa*” za częściowo nieaktualne pod względem merytorycznym.

W związku z powyższym dopracowania wymaga uwzględnienie wymagań ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 roku wynikających z przepisów art. 10 ust. 1 i 2, zwłaszcza w kontekście aktualności danych zawartych w części poświęconej uwarunkowaniom oraz poszerzenia zawartości opracowania w części poświęconej kierunkom rozwoju.

W dniu 11 września 2015 roku w życie wchodzi ustawa z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu. Zgodnie ze zmianami jakie wprowadza do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nowe Studium będzie musiało spełniać wymogi zaktualizowanych przepisów art. 10 ust. 1 i 2.

#### **4. Analiza miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.**

Na terenie gminy Łłowa obowiązują następujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

1. uchwała nr 29/2/VI/97 Rady Gminy i Miasta w Łłowej z dnia 26 sierpnia 1997r. w sprawie zmiany miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łłowa

OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
WRAZ Z ANALIZĄ ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM 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.

Plan określony w pkt 1 uchwalony został w oparciu o przepisy ustawy o planowaniu przestrzennym z 1994r., a plany określone w pkt 2-4 zostały sporządzone i uchwalone w oparciu o ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003r.

Analizy aktualności planów miejscowych w zakresie merytorycznym i prawnym dokonano w odniesieniu do zakresu planu miejscowego ustalonego w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w stanie prawnym obowiązującym na 30.06.2015 r.

TABELA nr 4: Gmina Łłowa – analiza aktualności zakresu ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Wymagany zakres miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym		Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego			
		uchwała Nr 29/2/VI/97 – zmiana planu ogólnego	uchwała Nr 166/4/XXIII/04 – MPZP centrum miasta Łłowa	uchwała Nr 287/4/XXXVII/06 – MPZP terenów położonych w obrębie Gminy Łłowa	uchwała Nr 108/5/XII/07 – MPZP terenów działalności gospodarczej – obręb Konin Żagański
1	2		3	4	5
1)	przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania	Wprowadzone	wprowadzone	wprowadzone	wprowadzone
2)	zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	ustalenia obciążone wadami prawnymi	ustalenia obciążone wadami prawnymi	wprowadzone	wprowadzone
3)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	brak	ustalenia obciążone wadami prawnymi	ustalenia w części obciążone wadami prawnymi	ustalenia obciążone wadami prawnymi
4)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	brak	ustalenia obciążone wadami prawnymi, brak ustaleń odnoszących się do dóbr kultury współczesnej	wprowadzone	brak ustaleń odnoszących się do dóbr kultury współczesnej
5)	wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych	brak	brak	ustalenia w części obciążone wadami merytorycznymi	brak

OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
WRAZ Z ANALIZĄ ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY ŁŁOWA

	zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu	ustalenia obarczono wadami prawnymi	ustalenia obarczono wadami prawnymi	ustalenia obarczono wadami prawnymi	wprowadzone
	maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej	brak	brak	brak	brak
	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej	brak	brak ustaleń dla wszystkich terenów	wprowadzone	wprowadzone
	maksymalna wysokość zabudowy	brak	brak ustaleń dla wszystkich terenów lub ustalenia niekompletne	w części ustalenia niekompletne (nie zawierające ustalenia wysokości w wymiarze liczbowym)	wprowadzone
6)	minimalna liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji	brak	brak ustaleń dotyczących miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji	brak ustaleń dotyczących miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji	brak
	linie zabudowy i gabaryty obiektów	ustalenia obarczono wadami prawnymi	linie zabudowy ustalone bez określenia odległości od linii rozgraniczających i innych elementów, z niejasnymi klauzulami ustaleń, niejasne ustalenia lub ich brak w odniesieniu do gabarytów obiektów	ustalenia obarczono wadami prawnymi	ustalenia niekompletne w odniesieniu do gabarytów obiektów
7)	granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych	ustalenia obarczono wadami prawnymi	brak uwzględnienia obszarów szczególnego zagrożenia powodzią	brak potrzeb	brak potrzeb

OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
WRAZ Z ANALIZĄ ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY ŁŁOWA

8)	szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym	brak	brak	brak (wprowadzono ustalenia dotyczące podziału nieruchomości, obarczone wadami prawnymi)	brak (wprowadzono ustalenia dotyczące podziału nieruchomości, obarczone wadami prawnymi)
9)	szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy	ustalenia obciążone wadami prawnymi	ustalenia obciążone wadami prawnymi	ustalenia obciążone wadami prawnymi	wprowadzone
10)	zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej	ustalenia obciążone wadami prawnymi	ustalenia obciążone wadami prawnymi	ustalenia obciążone wadami prawnymi	ustalenia obciążone wadami prawnymi
11)	sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów	brak	ustalenia obciążone wadami prawnymi	ustalenia obciążone wadami prawnymi	ustalenia obciążone wadami prawnymi
12)	stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4	wprowadzone	wprowadzone	wprowadzone	wprowadzone

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

1. wskazywanie warunków realizacji ustaleń planu wykraczających poza kompetencje organów określone w przepisach odrębnych;
2. brak szczegółowych zapisów dotyczących parametrów kształtowania zabudowy (np. maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, określenia gabarytów obiektów, liczbowego określenia linii zabudowy);
3. brak szczegółowych definicji znacznej części pojęć używanych w ustaleniach planu lub brak odniesienia do definicji ustalonych w przepisach odrębnych.

Zagadnienia poruszone w planie miejscowym w części 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 plan miejscowy zawiera 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. Perspektywicznie należy jednak dążyć do ujęcia w postaci prawa miejscowego również zagadnień wynikających ze zmiany uwarunkowań, które szczegółowo omówione zostały przy analizie studium.

Biorąc pod uwagę powyższe za **nieaktualne w całości pod względem formalno – prawnym i nieaktualne w części pod względem merytorycznym** należy uznać:

1. zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego przyjęta uchwałą nr 29/2/VI/97 Rady Gminy i Miasta w Łłowej z dnia 26.08.1997r.;
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.;

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.;
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..

Ponadto należy zauważyć, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Łłowa przyjęty uchwałą Nr 166/4/XXIII/04 Rady Miejskiej w Łłowej z dnia 8 grudnia 2004 r. podlega obowiązkowi aktualizacji zgodnie z art. 88f ust. 7ze względu na wyznaczenie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

## **5. Analiza zmian w strukturze funkcjonalno – przestrzennej gminy Łłowa.**

### **5. 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 1999 roku „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego*”;
- 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.

### **5. 2. Analiza zmian przestrzennych.**

Obszar gminy 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. W czasach średniowiecza notowano intensyfikację procesów osadniczych, które skupiały się przede wszystkim w północno-zachodniej części gminy, głównie w rejonie Konina Żagańskiego i Łłowej. Większość obecnych jednostek osadniczych powstało w okresie średniowiecza. Do późniejszych zaliczają się Kowalice i Chwalimierz. Wsie przeważnie zakładane były w otoczeniu kompleksów leśnych, na ograniczonych powierzchniach, nieznacznie otwartych na tereny rolne. W większości są to układy ruralistyczne pozbawione charakterystycznych dominant architektonicznych. Mimo przekształceń przestrzennych wsie zachowały elementy pierwotnego rozplanowania, wśród których dominują układy ulicowe, ulicowo-placowe i amorficzne, choć występuje też układ rzędówki, łańcuchówki i wielodrożnicy. Miasto Łłowa również zachowało w pewnym stopniu pierwotny układ urbanistyczny w oparciu o plan geometryczny. W części zachowały się elementy założeń pałacowych i folwarcznych oraz założeń parkowych.

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 nieznacznym 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 roku zabudowy. Z punktu widzenia gospodarki przestrzennej zjawiska te należy określić jako dość harmonijne.

W ciągu ostatnich 15 lat regulacja przestrzeni poprzez uchwalenie poszczególnych dokumentów planistycznych (*studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego*) nie doprowadziła do nagłych i nie powiązanych z funkcjonującym układem zmian przestrzennych. Ze względu na specyfikę gminy i jej predysponowanie do ekstensywnego zagospodarowania rozwój przestrzenny był podporządkowany głównym funkcjom gminy to jest leśnictwu, rolnictwu i usługom oraz ochronie przyrody i podlegał zasadom zrównoważonego rozwoju. Nasilenie działalności inwestycyjnej ocenianej w perspektywie od uchwalenia Studium może być określone jako nieznaczne. Większość realizacji dotyczy zabudowy mieszkaniowej i usługowej realizowanej na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu lub zgodnie z zapisami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

### **5. 3. Analiza zmian w strukturze funkcjonalno – przestrzennej.**

Analiza struktury przestrzennej poszczególnych jednostek osadniczych poczynając od materiałów historycznych a skończywszy na wizji lokalnej stanu obecnego wskazuje także na nieznaczne zmiany w strukturze funkcjonalno – przestrzennej. Największym zmianom podlegały miejscowości najbardziej zaludnione (Łłowa, Konin Żagański, Jankowa Żagańska), ale jak wspomniano dotyczyło to przede wszystkim funkcji mieszkaniowej. Biorąc jednak pod uwagę okres od końca II wojny światowej można stwierdzić niewielkie zmiany. Wszystkie jednostki osadnicze pełniły historycznie funkcje osadniczą, usługową i rolniczą, a w przypadku Łłowej i Jankowej Żagańskiej stopniowo uzupełniały o funkcję produkcyjną o małym nasileniu. Funkcje te od lat nie podlegają zmianom. Wzmocnieniu ulega funkcja usługowa w oparciu o drogę krajową nr 18.

Na stabilną strukturę funkcjonalno – przestrzenną wpływają niewątpliwie: znaczny wskaźnik lesistości, powierzchnia objęta ochroną prawną na podstawie ustawy o ochronie przyrody oraz przeciętne warunki do produkcji rolniczej. Z tego względu i z powodu dalszego opierania rozwoju gminy o zasady zrównoważonego rozwoju nie należy spodziewać się znaczących zmian w strukturze funkcjonalno – przestrzennej. Dodatkowo należy mieć na uwadze drogę krajową nr 18, która w niedalekiej przyszłości po przebudowie do klasy autostrady powinna mieć wpływ na zagospodarowanie przestrzenne części gminy, wyrażone przede wszystkim zwiększonym popytem na aktywności gospodarcze w postaci działalności usługowej, a także przemysłowej.

## **6. Wieloletni program plac planistycznych.**

### **6. 1. Opracowanie ekofizjograficzne.**

Gmina Łłowa nie posiada opracowania ekofizjograficznego. Zgodnie z art. 72 ust. 5 ustawy Prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 roku opracowanie ekofizjograficzne sporządza się na potrzeby studium i planów miejscowych. Przez opracowanie ekofizjograficzne rozumie się dokumentację sporządzoną na potrzeby studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz planu zagospodarowania przestrzennego województwa, charakteryzującą poszczególne elementy przyrodnicze na obszarze objętym studium lub planem i ich wzajemne powiązania. Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 roku w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy dane w dokumentach planistycznych wykonanych na podstawie przepisów odrębnych, do których zalicza się opracowanie ekofizjograficzne, powinny być aktualne na dzień przystąpienia do sporządzenia studium. Wynika z tego konieczność wykonania opracowania ekofizjograficznego przed przystąpieniem do sporządzenia studium i planów miejscowych.

## 6. 2. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Z powyższej analizy wynikają braki lub nieaktualność większości zapisów dotyczących uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w Studium. Proponuje się zatem jak najszybsze sporządzenie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łłowa z uwzględnieniem opracowania ekofizjograficznego. Zmiana powinna dotyczyć całego Studium w granicach administracyjnych gminy. Należy zwrócić uwagę, że zgodnie z wymogami proceduralnymi zapisanymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym prace nad zmianą Studium mogą trwać od 12 do 18 miesięcy od dnia przystąpienia do sporządzenia zmiany.

## 6. 3. Harmonogram sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Z powyższej analizy wynika nieaktualność większości aspektów dotyczących obowiązujących na części obszaru gminy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego pod względem formalno-prawnym i merytorycznym. Proponuje się zatem sporządzenie zmian planu miejscowego w formie nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego sporządzanych w granicach obrębów geodezyjnych. Ze względu na niewielki ruch inwestycyjny trudno szczegółowo wskazać kolejność sporządzania planów miejscowych, dlatego proponuje się określenie szczegółowych priorytetów w nowo opracowanym studium, z uwzględnieniem rozpoznanych na etapie jego sporządzenia szczegółowych potrzeb.

Niniejsze opracowanie proponuje wstępny harmonogram opracowania planów miejscowych, szeregując je według priorytetów:

- **PRIORYTET NAJWYŻSZY:** miasto Łłowa;
- **PRIORYTET WYSOKI:** Konin Żagański, Jankowa Żagańska;
- **PRIORYTET ŚREDNI I NISKI:** pozostałe miejscowości.

Opracowanie planów miejscowych powinno rozpocząć się po uchwaleniu studium.

## 7. Wnioski.

W związku z przeprowadzoną analizą proponuje się uznać:

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łłowa przyjęte uchwałą nr 90/3/XI/99 Rady Gminy i Miasta Łłowa z dnia 29 grudnia 1999 roku za nieaktualne w całości pod względem formalno – prawnym oraz częściowo nieaktualne pod względem merytorycznym;
- zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego przyjęta uchwałą nr 29/2/VI/97 Rady Gminy i Miasta w Łłowej z dnia 26.08.1997r.;
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Łłowa przyjęty uchwałą Nr 166/4/XXIII/04 Rady Miejskiej w Łłowej z dnia 8 grudnia 2004 roku za nieaktualny w całości pod względem formalno – prawnym i nieaktualny w większości pod względem merytorycznym;
- 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 roku za nieaktualny w całości pod względem formalno – prawnym i nieaktualny w większości pod względem merytorycznym;



- 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 roku za nieaktualny w całości pod względem formalno – prawnym i nieaktualny w większości pod względem merytorycznym.

W celu uaktualnienia dokumentów planistycznych gminy Łłowa proponuje się:

- Przystąpić do opracowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łłowa wraz z opracowaniem ekofizjograficznym;
- W oparciu o nowe studium przystąpić do zmian planu miejscowego w formie nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego sporządzanych w granicach obrębów geodezyjnych.