Załącznik

do uchwały Nr LXV/530/18

Rady Miejskiej w Czempiniu

z dnia 12 września 2018r.

**Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Czempiń**

**SPIS TREŚCI**

1. Wprowadzenie
2. Podstawa prawna sporządzania oceny aktualności
3. Cel opracowania dokumentu
4. Metoda opracowania dokumentu
5. Ocena aktualności obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czempiń.
6. Ocena aktualności obowiązujących planów miejscowych
7. Obszary gminy objęte obowiązkiem sporządzenia planu miejscowego
8. Ocena postępów w sporządzaniu dokumentów planistycznych (studium i plany miejscowe)
9. Wnioski o plany miejscowe lub ich zmianę
10. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym na obszarach, na których nie obowiązują plany miejscowe - analiza wydanych decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego
11. Wieloletni program sporządzania planów miejscowych w nawiązaniu do ustaleń studium
12. Wnioski
13. **Wprowadzenie**

Celem opracowania „Oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Czempiń” jest ocena dokumentów planistycznych w świetle ich zgodności z obowiązującymi przepisami i w kontekście zmian, jakie zachodzą w zagospodarowaniu przestrzennym gminy. Zgodnie z art. 3. ust. 1. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z wyjątkiem morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej oraz terenów zamkniętych, należy do zadań własnych gminy.” Konieczność sporządzenia analizy wynika bezpośrednio z art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. **Podstawa prawna sporządzania oceny aktualności**

Podstawę prawną powyższego opracowania stanowi art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu  
i zagospodarowaniu przestrzennym.

*„****Art. 32.*** *1. W celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium,   
z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1 - 3 i art. 67, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.*

1. *Wójt, burmistrz albo prezydent miasta przekazuje radzie gminy wyniki analiz, o których mowa w ust. 1,   
   po uzyskaniu opinii gminnej lub innej właściwej, w rozumieniu art. 8, komisji urbanistyczno - architektonicznej, co najmniej raz w czasie kadencji rady. Rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów, a w przypadku zmiany uznania ich za nieaktualne, w całości lub w części, podejmuje działania, o których mowa w art. 27.*
2. *Przy podejmowaniu uchwały, o której mowa w ust. 2, rada gminy bierze pod uwagę w szczególności zgodność studium albo planu miejscowego z wymogami wynikającymi z przepisów art. 10 ust. 1 i 2, art. 15 oraz art. 16 ust. 1”.*

**3. Cel opracowania dokumentu**

Celem uchwały Rady Miejskiej w Czempiniu, podejmowanej w sprawie stwierdzenia aktualności studium oraz planów miejscowych, jest analiza w zakresie podjęcia działań planistycznych na określonych obszarach, tak aby obowiązujące akty planistyczne nie straciły aktualności.

**4. Metoda opracowania dokumentu**

Przyjęta metoda analizy polega na dokonaniu oceny aktualnego pokrycia obszaru gminy planami miejscowymi, wniosków o sporządzenie lub zmiany planów miejscowych, liczby   
i zakresu wydanych decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Przeanalizowano również zgodność planów miejscowych z obowiązującymi przepisami. W oparciu o powyższe analizy dokonano oceny aktualności planów miejscowych, określono obszary wymagające działań planistycznych.

**5. Ocena aktualności obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czempiń**

Zgodnie z art. 32 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przy podejmowaniu uchwały, o której mowa w ust. 2, [w sprawie aktualności studium i planów miejscowych] rada gminy bierze pod uwagę w szczególności zgodność studium albo planu miejscowego z wymogami wynikającymi z przepisów art. 10 ust. 1 i 2, art. 15 oraz art. 16 ust. 1. Dnia 25 kwietnia 2018 r. Rada Miejska w Czempiniu podjęła uchwałę Nr LIX/454/18 w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czempiń. Prace nad zmiana studium rozpoczęły się uchwałą Rady Miejskiej w Czempiniu nr XV/100/15 z dnia 21 września 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czempiń. Dotychczasowe studium zostało zatwierdzone w 2001 r., w związku z czym uległo znacznej dezaktualizacji. Było to jedne z pierwszych studiów których wymóg sporządzania wprowadziła ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 r. Studium składało się z części tekstowej, oraz graficznej opracowanej na mapie w skali 1: 10 000 przedstawiające uwarunkowania i kierunki zagospodarowania przestrzennego. Opracowane studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czempiń jest opracowaniem strategicznym dla rozwoju przestrzennego gminy. Studium, mimo że nie ma rangi prawa miejscowego, jest „osią” systemu planowania przestrzennego na poziomie gminy. Obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czempiń jako nowy dokument planistyczny jest zgodne z wymogami art. 10 ust. 1 i 2, art. 15 oraz art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**6. Ocena aktualności obowiązujących planów miejscowych**

Wszystkie obowiązujące plany miejscowe są zgodne z prawem obowiązującym na czas ich sporządzania, tj. pod katem formalno – prawnym jak i merytorycznym, jako wypełnienie wymogów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Plany obowiązujące w dniu wejścia w życie danej nowelizacji, zachowują swoją moc. Uznaje się, iż nie ma konieczności zmiany obowiązujących planów miejscowych ze względu na kolejne nowelizacje ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Niemniej jednak, jeśli pojawią się nowe okoliczności, które będą miały wpływ na możliwość zagospodarowania zgodnego z ustaleniami tych planów, a będą one wynikały z aktualnie obowiązujących przepisów, należy uznać te plany za nieaktualne (przynajmniej w części) i poddać je aktualizacji.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Nr uchwały Rady Miejskiej w Czempiniu | Z dnia |  | Skonsumowanie planów w % - wartość szacunkowa przybliżona (na podstawie danych z Urzędu oraz e-mapy: http://czempin.e-mapa.net/) |
| [V/26/02](http://mpzp.igeomap.pl/doc/koscian/czempin/01.pdf) | 2002-12-30 | Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla drogi i terenu urządzeń produkcji rolnej  w miejscowości Borowo. | 0 |
| [V/27/02](http://mpzp.igeomap.pl/doc/koscian/czempin/02.pdf) | 2002-12-30 | Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej  z dostępnością komunikacyjną  we wsi Borowo. | 14 |
| [V/28/02](http://mpzp.igeomap.pl/doc/koscian/czempin/03.pdf) | 2002-12-30 | Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z prawem prowadzenia nieuciążliwej działalności usługowej | 40 |
| [XXXVI/234/05](http://mpzp.igeomap.pl/doc/koscian/czempin/04.pdf) | 2005-05-24 | Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów aktywizacji gospodarczej w Piotrkowicach dla działek nr ewid. 74/73 i 74/74 | 50 |
| [XlX/100/08](http://mpzp.igeomap.pl/doc/koscian/czempin/05.pdf) | 2008-02-27 | Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru zabudowy mieszkaniowej, położonego  w Nowym Borówku, obręb Borowo. | 58 |
| [XXIV/142/08](http://mpzp.igeomap.pl/doc/koscian/czempin/06.pdf) | 2008-06-30 | Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Piechaninie  dla działek o nr 123/2 i 126. | 50 |
| [XXVII/161/08](http://mpzp.igeomap.pl/doc/koscian/czempin/07.pdf) | 2008-10-29 | Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Piechaninie  dla działki o nr ewid. 206/8. | 12 |
| [XXXII/196/09](http://mpzp.igeomap.pl/doc/koscian/czempin/08.pdf) | 2009-02-27 | Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Nowym Borówku dla działek wg ewid. gruntów Borowo  o nr ewid. 357, 355a i 356. | 0 |
| [XXXII/197/09](http://mpzp.igeomap.pl/doc/koscian/czempin/09.pdf) | 2009-02-27 | Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu gospodarki odpadami komunalnymi (w tym recyklingu), zieleni publicznej  i dróg w Piotrowie Pierwszym. | 100 |
| [XXXVIII/224/09](http://mpzp.igeomap.pl/doc/koscian/czempin/10.pdf) | 2009-07-29 | Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Piechaninie  dla działki o nr ewid. 198/2. | 9 |
| [XXXVIII/225/09](http://mpzp.igeomap.pl/doc/koscian/czempin/11.pdf) | 2009-07-29 | Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Bieczynach  dla działki o nr ewid. 99/2. | 3 |
| [XLI/244/09](http://mpzp.igeomap.pl/doc/koscian/czempin/12.pdf) | 2009-12-02 | Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Bieczynach  dla działki o nr ewid. 99/1. | 8 |
| [III/22/10](http://mpzp.igeomap.pl/doc/koscian/czempin/13.pdf) | 2010-12-29 | Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Bieczynach  dla działki o nr ewid. 51/1. | 0 |
| [III/23/10](http://mpzp.igeomap.pl/doc/koscian/czempin/14.pdf) | 2010-12-29 | Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Borowie  dla działki o nr ewid. 121. | 0 |
| [III/24/10](http://mpzp.igeomap.pl/doc/koscian/czempin/15.pdf) | 2010-12-29 | Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Piotrkowicach dla części działki o nr ewid. 74/80. | 30 |
| [XXXIII/228/16](http://mpzp.igeomap.pl/doc/koscian/czempin/016.pdf) | 2016-09-26 | W sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki 1217/3  w Czempiniu | 0 |
| [XLVII/355/17](http://mpzp.igeomap.pl/doc/koscian/czempin/017.pdf) | 2017-08-30 | W sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obwodnicy Miasta Czempinia. | 0 |
| LIV/417/18 | 2018-01-29 | W sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębie miejscowości Sierniki i Bieczyny | 0 |
| L/380/17 | 2017-11-27 | W sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębie miejscowości Piechanin | 100 |
| L/381/17 | 2017-11-27 | W sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębie miejscowości Piotrkowice i Piechanin | 100 |

Tabela nr 1: Wykaz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Czempiń.

**7. Obszary gminy Czempiń objęte obowiązkiem sporządzenia planu miejscowego**

Obowiązek sporządzenia planu miejscowego wynika z:

1. z art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeśli wymagają tego przepisy odrębne, w tym dla obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszarów przestrzeni publicznej,
2. z art. 14 ust. 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeśli wymagają tego przepisy odrębne. Na terenie gminy Czempiń nie ma obszarów, dla których gmina   
   ma obowiązek sporządzenia planu miejscowego.

**8. Ocena postępów w sporządzaniu dokumentów planistycznych (studium i plany miejscowe)**

Burmistrz Gminy Czempiń nie sporządza obecnie zmiany studium uwarunkowań   
i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. W trakcie procedury planistycznej jest 5 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

**9. Wnioski o plany miejscowe lub ich zmianę**

Do Burmistrza Gminy Czempiń w bieżącej kadencji wpływały różne wnioski, które były analizowane pod kątem konieczności sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Są one przechowywane w Urzędzie Gminy w Czempiniu. Wnioski są na bieżąco analizowane i podejmowana jest decyzja co do nadania biegu ewentualnym uchwałą inicjującym proces uchwalania nowego czy zmiany obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Gmina Czempiń będąc właścicielem gruntów również podejmuje działania zmierzające do przygotowania prawnego gruntów celem ich przyszłej sprzedaży. W bieżącej kadencji Rada Miejska w Czempiniu podejmowała uchwały o przystąpieniu do opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów gminnych. Pokrycie planami miejscowymi terenów w gminie Czempiń, w 2017 r. wynosiło 1,5 %. Zauważalny jest tu brak terenów przeznaczonych w planach miejscowych pod działalność gospodarczą oraz zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. W obecnych uwarunkowaniach prawnych (ograniczenia w sprzedaży ziemi rolnej) istotnym jest uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które umożliwiają swobodny obrótnieruchomościami rolnymi.

**10. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym na obszarach, na których   
nie obowiązują plany miejscowe - analiza wydanych decyzji o warunkach zabudowy   
i decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.**

Tabela stanowiąca załącznik nr 1 do niniejszej analizy obrazuje zmiany ilościowe dotyczące ilości decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w latach 2014 – 2017 (Dane GUS i dane urzędu).

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Rodzaj decyzji/rok | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 |
| decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego | 11 | 16 | 15 | 10 |
| decyzje o warunkach zabudowy ogółem | 66 | 104 | 101 | 78 |
| decyzje dotyczące zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej | 3 | 0 | 3 | 3 |
| decyzje dotyczące zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej | 34 | 64 | 50 | 44 |
| decyzje dotyczące zabudowy usługowej | 4 | 5 | 14 | 10 |
| decyzje dotyczące innej zabudowy | 25 | 35 | 34 | 21 |

Decyzje o warunkach zabudowy w większości dotyczą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej (z racji rolniczego charakteru gminy). Część decyzji stanowią inwestycje usługowe i inne. Decyzje o warunkach zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wydawane są w szczególności w oparciu o zasadę dobrego sąsiedztwa. Zgodnie z obowiązującą ustawą studium nie jest podstawą do wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W przeciwieństwie do planów miejscowych decyzje o warunkach zabudowy mogą być sprzeczne z ustaleniami studium. W toku prac nad obowiązującym studium analizowany był rozwój przestrzenny terenów gminy pod kątem wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W tych lokalizacjach gdzie było to możliwe z punktu widzenia obowiązujących przepisów prawa uwzględniane one były w obowiązującym studium. Powyższa tabela pokazuje, iż utrzymuje się stosunek ilościowy dot. wydanych decyzji o warunkach zabudowy do decyzji lokalizacji inwestycji celu publicznego.

**11. Wieloletni program sporządzania planów miejscowych w nawiązaniu do ustaleń studium**

Zasadne jest sporządzenie nowych planów miejscowych dla gminy Czempiń, w oparciu o obowiązujące studium szczególnie dla terenów wyznaczonych w studium jako tereny   
pod aktywizację gospodarczą. Finansowanie zmiany studium i planów miejscowych należy   
do zadań własnych gminy zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r.   
o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.) i podlega przepisom ustawy   
z dnia 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2009 r. Nr 157, poz. 1241 z późn. zm.), przy czym wydatki na powyższe opracowania będą ujmowane na każdy rok w budżecie gminy.

**12. Wnioski**

* Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czempiń   
  nie wymaga aktualizacji.
* Kierunki rozwoju przestrzennego ustalone w studium określone właściwie, przy czym dopuszcza się przystąpienie do zmiany studium w zależności od potrzeb rozwojowych gminy i zmieniających się uwarunkowań prawno – ekonomicznych.
* Na podstawie analizy dokumentów planistycznych gminy Czempiń stwierdzić należy,   
  że pokrycie planami miejscowymi na koniec 2017 r. wynosi ok. 1,5% i jest niższe niż średnie w Polsce. Należy zatem dążyć do zwiększenia pokrycia gminy miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego w szczególności dla wyznaczonych w studium terenów pod działalność gospodarczą i zabudowę mieszkaniową.
* Finansowanie zmiany studium i planów miejscowych należy do zadań własnych gminy zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.) i podlega przepisom ustawy z dnia 30 czerwca 2005 r. ofinansach publicznych (Dz.U. z 2009 r. Nr 157, poz. 1241 z późn. zm.), przy czym wydatki na powyższe opracowania w ramach wieloletniego programu inwestycyjnego będą ujmowane na każdy rok w budżecie gminy.
* Uznaje się, iż nie ma konieczności zmiany obowiązujących planów miejscowych ze względu na kolejne nowelizacje ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Niemniej jednak, jeśli pojawią się nowe okoliczności, które będą miały wpływ na możliwość zagospodarowania zgodnego z ustaleniami tych planów, a będą one wynikały z aktualnie obowiązujących przepisów, należy uznać te plany za nieaktualne (przynajmniej w części) i poddać je akt.