

Załącznik nr 1  
do uchwały Nr LXXVIII/722/24  
Rady Miejskiej w Czempiniu  
z dnia 24 kwietnia 2024 r.

## **ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY CZEMPIŃ**



Czempień, kwiecień 2024 r.

Opracowanie własne Referatu Planowania Przestrzennego i Gospodarki Nieruchomościami  
Urzędu Gminy w Czempiniu w składzie: Arleta Kochanowicz, Paulina Makowska, Agnieszka  
Bączyk, Elżbieta Nowak, Magdalena Cichocka

## Spis treści

Spis treści.....	2
1. Wstęp.....	3
1.1. Podstawy prawne opracowania.....	3
1.2. Cel i zakres opracowania .....	3
2. Analiza decyzji lokalizacyjnych.....	4
2.1. Decyzje o warunkach zabudowy.....	4
2.2. decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego .....	8
3. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego gminy Czempień.....	10
3.1. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w trakcie sporządzania.....	11
3.2. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.....	13
3.3. Zestawienie bilansowe obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego z podziałem na kategorie przeznaczeń .....	20
4. Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego .....	22
4.1. Analiza wniosków w sprawie sporządzania lub zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego .....	22
4.2. Zasoby terenów budowlanych wyznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego .....	23
5. Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego .....	24
5.1. Zmiany dotyczące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz zestawienie bilansowe obszarów funkcjonalnych. ....	25
5.2. Analiza wniosków w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego .....	30
6. Wnioski z przeprowadzonych analiz .....	32
6.1. Wnioski z przeprowadzonych analiz dotyczących decyzji lokalizacyjnych.....	32
6.2. Wnioski z przeprowadzonych analiz dotyczących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego .....	33
6.3. Wnioski z przeprowadzonych analiz dotyczących studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego .....	35
7. Wieloletni program sporządzania planów miejscowych. ....	37
8. Wnioski .....	37
9 Spis tabel, rysunków i wykresów. ....	38
9.1 Spis tabel .....	38
9.2 Spis rysunków .....	38
9.3 Spis wykresów .....	38

# 1. Wstęp

## 1.1. Podstawy prawne opracowania

Podstawę prawną niniejszego opracowania stanowi art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.). Zgodnie z brzmieniem powyższego artykułu „W celu oceny aktualności planu ogólnego 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, z uwzględnieniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego lub planu ogólnego”.

O obowiązku sporządzania analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy świadczy także artykuł 15 ust. 1 powyższej ustawy, który brzmi „Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i część graficzną, wraz z uzasadnieniem, uwzględniając politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Jak wynika z powyższych przepisów, posiadanie niniejszego opracowania pt. „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Czempień” jest warunkiem koniecznym dla uchwalenia każdego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie.

## 1.2. Cel i zakres opracowania

Celem opracowania jest analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Czempień, sporządzona w oparciu o ocenę:

- postępu prac planistycznych,
- aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
- aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Ponadto, przeprowadzone analizy służą określeniu potrzeb w zakresie koniecznych zmian obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz przyczynią się do optymalizacji działań w zakresie planowania przestrzennego.

Ocena postępu prac planistycznych oraz aktualności dokumentów planistycznych gminy Czempień polegała na:

- przeanalizowaniu decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydanych w okresie od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2023r.
- określeniu stopnia pokrycia gminy planami miejscowymi,
- analizie uchwalonych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego a także stworzeniu bilansu terenowego z podziałem na kategorie przeznaczeń,
- analizie wniosków w sprawie sporządzenia nowych lub zmiany obowiązujących planów miejscowych złożonych w okresie od 2018 r. do 31 marca 2024 r.

- analizie wniosków w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego złożonych w okresie od 1 listopada 2018 r. do 31 marca 2024 r.

Wyżej wymienione działania pozwoliły na określenie stopnia aktualności opracowań planistycznych gminy Czempin.

*Rysunek 1 Podział Gminy Czempin na obręby ewidencyjne.*



## 2. Analiza decyzji lokalizacyjnych

Zgodnie z obowiązującymi przepisami decyzje lokalizacyjne dzielimy na decyzje o warunkach zabudowy oraz decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Decyzje wydawane są dla obszarów nie objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Analiza ilości i przedmiotowości wydanych w gminie Czempin decyzji pozwoli wskazać obszary dużego ruchu inwestycyjnego – duża liczba decyzji wydana dla danego obszaru może sygnalizować potrzebę stworzenia dla niego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Analizowane obszary to obręby gminy Czempin – zobrazowane na rysunku 1.

### 2.1. Decyzje o warunkach zabudowy

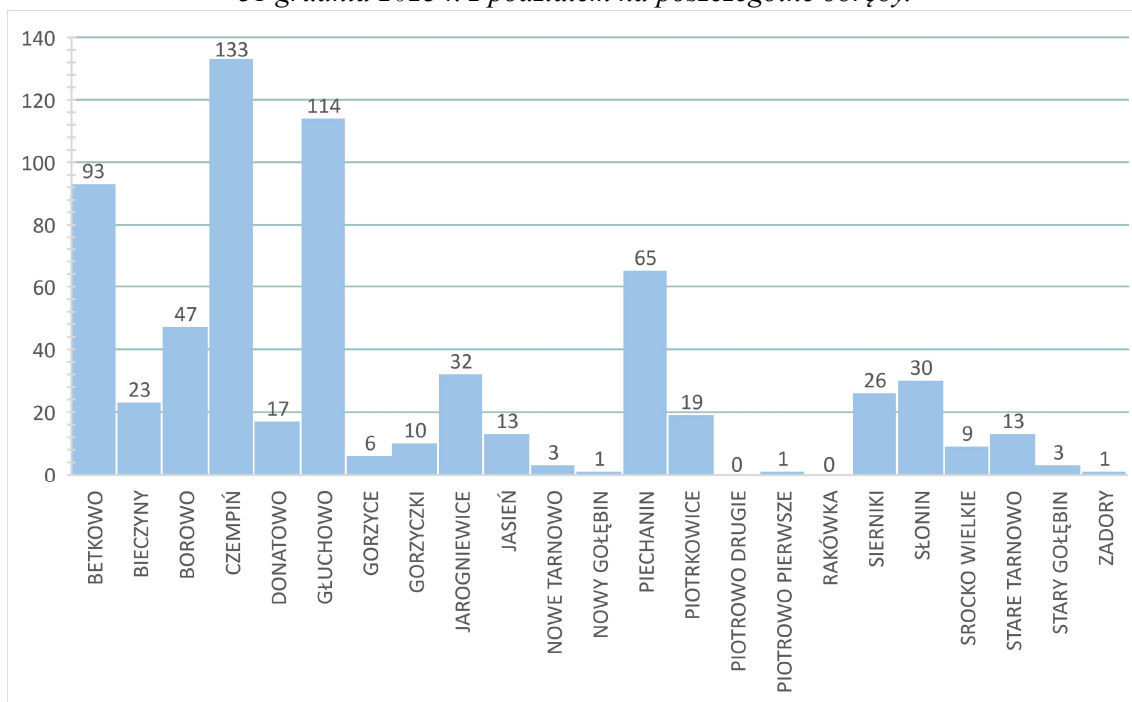
Jako pierwsze analizie poddano decyzje o warunkach zabudowy. W tabeli 1 przedstawiono liczbę decyzji o warunkach zabudowy wydanych w okresie od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2023 r. z podziałem na poszczególne obręby.

*Tabela 1 Liczba decyzji o warunkach zabudowy wydanych w okresie od 1 stycznia 2019r. do 31 grudnia 2023r. z podziałem na poszczególne obręby.*

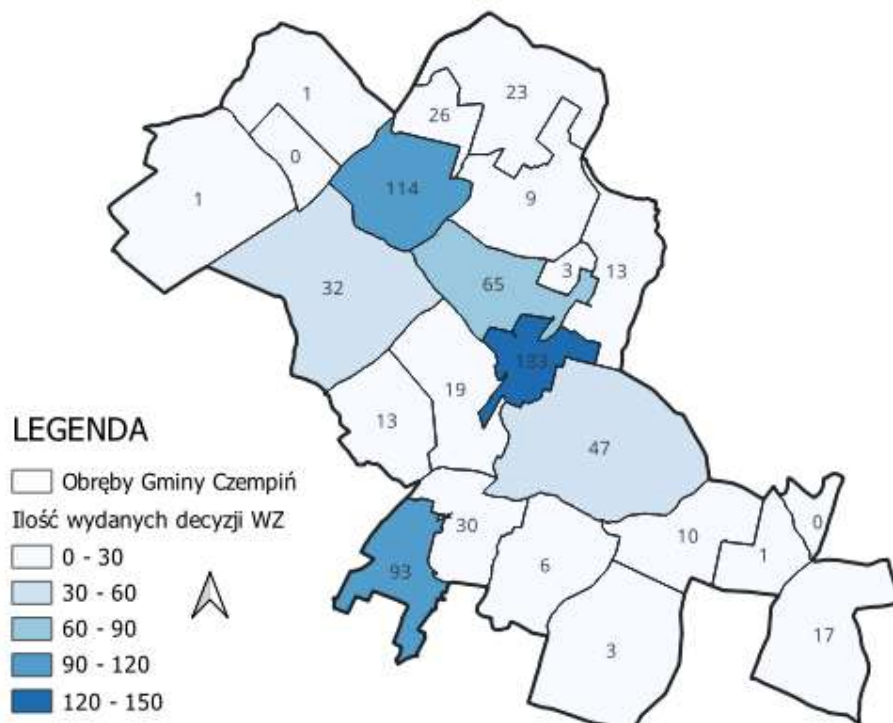
Lp.	Obręb geodezyjny	Liczba wydanych decyzji ogółem	2019	2020	2021	2022	2023	Średnia liczba decyzji rocznie
1.	Betkowo	93	20	25	23	12	13	18,6
2.	Bieczyny	23	4	0	6	11	2	4,6
3.	Borowo	47	6	4	10	7	20	9,4
4.	Czempiń – miasto	133	30	24	28	31	20	26,6
5.	Donatowo	17	1	4	2	9	1	3,4
6.	Głuchowo	114	103	2	3	4	2	22,8
7.	Gorzycy	6	0	1	2	1	2	1,2
8.	Gorzyczki	10	4	2	1	1	2	2
9.	Jarogniewice	32	8	4	7	8	5	6,4
10.	Jasień	13	2	3	2	5	1	2,6
11.	Nowe Tarnowo	3	0	2	0	0	1	0,6
12.	Nowy Gołębin	1	1	0	0	0	0	0,2
13.	Piechanin	65	20	12	12	10	11	13
14.	Piotrkowice	19	5	2	5	3	4	3,8
15.	Piotrowo Drugie	0	0	0	0	0	0	0
16.	Piotrowo Pierwsze	1	1	0	0	0	0	0,2
17.	Rakówka	0	0	0	0	0	0	0
18.	Sierniki	26	20	3	0	3	0	5,2
19.	Słonin	30	4	7	9	7	3	6
20.	Srocko Wielkie	9	4	2	2	1	0	1,8
21.	Stare Tarnowo	13	4	0	4	5	0	2,6
22.	Stary Gołębin	3	0	0	1	1	1	0,6
23.	Zadory	1	0	0	1	0	0	0,2
	<b>SUMA</b>	<b>659</b>	<b>237</b>	<b>97</b>	<b>118</b>	<b>119</b>	<b>88</b>	<b>131,8</b>

Dodatkowo wyniki powyższej analizy przedstawiono na wykresie, aby lepiej zobrazować, jak rozkładały się ilościowo wydane decyzje o warunkach zabudowy w poszczególnych obrębach w gminie Czempiń.

Wykres 1 Liczba decyzji o warunkach zabudowy wydanych w okresie od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2023 r. z podziałem na poszczególne obręby.



Rysunek 2 Liczba decyzji o warunkach zabudowy wydanych w okresie od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2023 r. z podziałem na poszczególne obręby.



W okresie od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2023 r. w gminie Czempin wydano łącznie 659 decyzji o warunkach zabudowy. Najwięcej decyzji wydano kolejno dla obrębów: Czempin - miasto (133 decyzje), Głuchowo (114 decyzji), Betkowo (93 decyzji) oraz Piechanin (65 decyzji). Z analizy powyższej tabeli wynika, że w Czempiniu, będącym centrum administracyjno-organizacyjnym gminy, średnio rocznie wydaje się 26,6 decyzji jest to wynikiem obowiązujących jedynie 4 niewielkich miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta, z czego jeden dotyczy obwodnicy miasta Czempin.

Drugie miejsce w ilości wydanych decyzji dotyczyło obrębu Głuchowo. Należy zwrócić uwagę, że tak liczne decyzje wydawane były tylko w 2019 r. Związane to było z nowelizacją ustawy z dnia 20 maja 2016r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych. Zgodnie z przepisami ww. ustawy odległość, w której mogą być lokalizowane i budowane:

1) elektrownia wiatrowa - od budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa, oraz

2) budynek mieszkalny albo budynek o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa - od elektrowni wiatrowej

- jest równa lub większa od dziesięciokrotności wysokości elektrowni wiatrowej mierzonej od poziomu gruntu do najwyższego punktu budowli, wliczając elementy techniczne, w szczególności wirnik wraz z łopatomy (całkowita wysokość elektrowni wiatrowej).

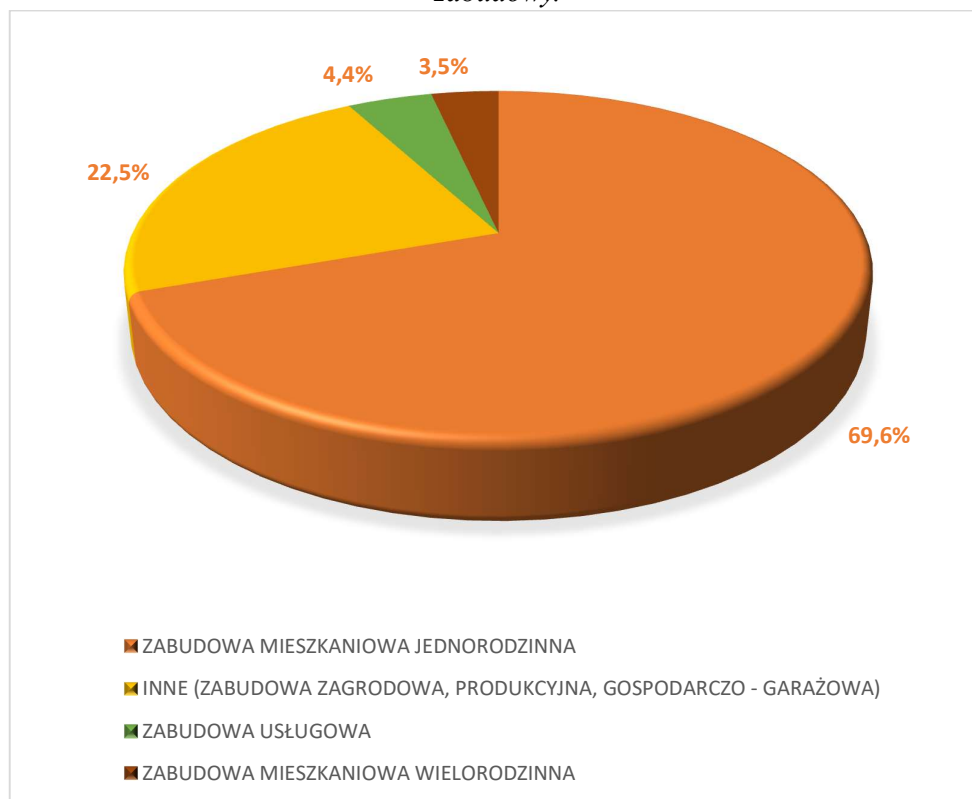
Warto zauważyć, że trzecie miejsce pod względem liczby wydanych decyzji o warunkach zabudowy zajęło Betkowo. Wydane decyzje dotyczyły w większości zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jest to związane z całkowitym brakiem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w tym obrębie geodezyjnym.

Obręby, dla których w analizowanym okresie nie wydano żadnej decyzji o warunkach zabudowy to: Piotrowo Drugie oraz Rakówka. Brak decyzji dla tych obszarów wynika głównie z małej liczby mieszkańców wymienionych sołectw oraz dominacji gruntów o charakterze rolniczym.

Dla całej gminy rocznie wydaje się średnio 131,8 decyzji o warunkach zabudowy. Zdecydowana większość (69,6% - 458 szt.) decyzji o warunkach zabudowy wydanych w okresie objętym analizą dotyczyła zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Pozostałe decyzje dotyczyły: innej zabudowy (zabudowy zagrodowej, produkcyjnej, gospodarczo – garażowej) (22,5% - 148 szt.), - zabudowy usługowej (4,4% - 29 szt.), - zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (3,5% - 23 szt.).

Udział poszczególnych decyzji w decyzjach o warunkach zabudowy ogółem przedstawia wykres 2.

Wykres 2 Udział decyzji dotyczących poszczególnych przeznaczeń w decyzjach o warunkach zabudowy.



## 2.2. decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

Osobną analizę sporządzono dla decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. W tabeli 2 zestawiono liczbę decyzji wydanych w okresie od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2023 r. w poszczególnych obrębach. Rycina 3 przedstawia zobrazowanie wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego według obrębów.

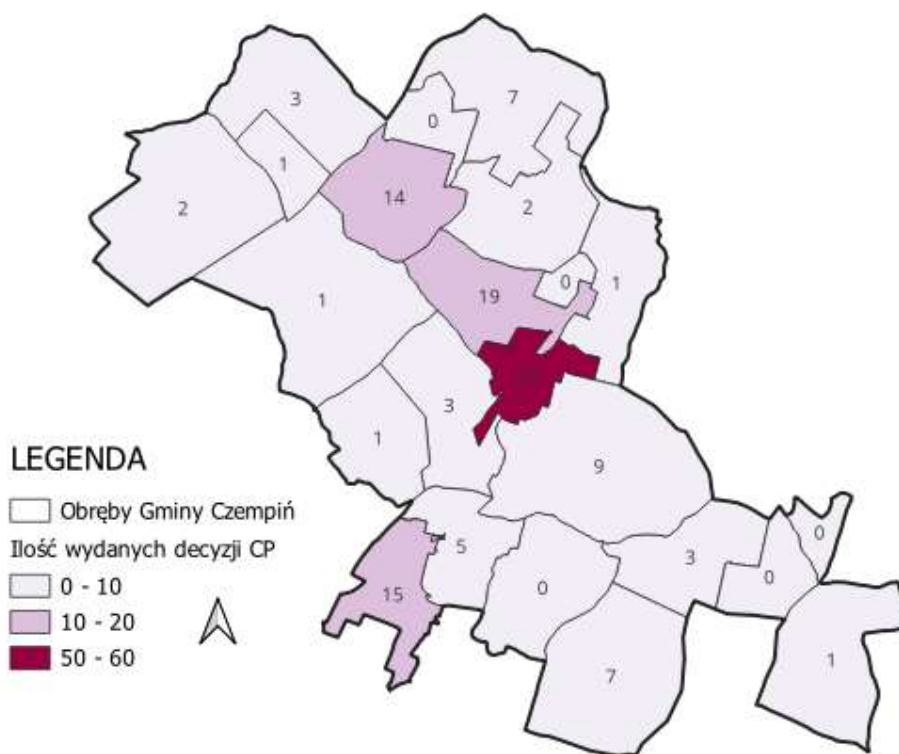
Tabela 2 Liczba decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydanych w okresie od 1 stycznia 2019r. do 31 grudnia 2023r. z podziałem na poszczególne obręby.

Lp.	Obręb geodezyjny	Liczba wydanych decyzji ogółem	2019	2020	2021	2022	2023	Średnia liczba decyzji rocznie
1.	Betkowo	15	1	2	10	0	2	3
2.	Bieczyny	7	1	0	0	2	4	1,4
3.	Borowo	9	1	1	1	2	4	1,8
4.	Czempiń – miasto	53	10	9	11	6	17	10,6
5.	Donatowo	1	1	0	0	0	0	0,2
6.	Głuchowo	14	6	0	3	3	2	2,8
7.	Gorzyce	0	0	0	0	0	0	0
8.	Gorzyczki	3	1	0	0	0	2	0,6



9.	Jarogniewice	1	0	1	0	0	0	0,2
10.	Jasiń	1	0	0	0	0	1	0,2
11.	Nowe Tarnowo	0	0	0	0	0	0	0
12.	Nowy Gołębin	0	0	0	0	0	0	0
13.	Piechanin	19	5	7	3	2	2	3,8
14.	Piotrkowice	3	1	1	0	0	1	0,6
15.	Piotrowo Drugie	1	0	0	0	0	1	0,2
16.	Piotrowo Pierwsze	3	2	0	0	0	1	0,6
17.	Rakówka	0	0	0	0	0	0	0
18.	Sierniki	1	0	0	0	1	0	0,2
19.	Słonin	5	0	0	2	1	2	1
20.	Srocko Wielkie	2	0	0	1	1	0	0,4
21.	Stare Tarnowo	1	0	0	1	0	0	0,2
22.	Stary Gołębin	7	3	1	3	0	0	1,4
23.	Zadory	2	1	1	0	0	0	0,4
	<b>SUMA</b>	<b>148</b>	<b>33</b>	<b>23</b>	<b>35</b>	<b>18</b>	<b>39</b>	<b>29,6</b>

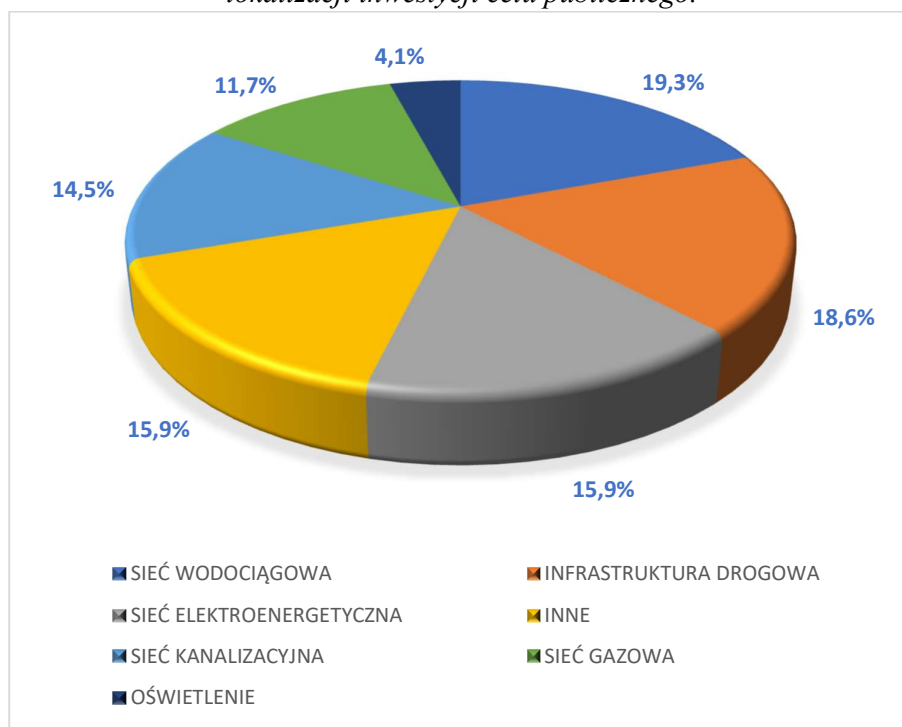
Rysunek 3 Liczba decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego według obrębów.



W okresie objętym analizą wydano ogółem 148 decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. W związku z tym, że decyzje te (zwłaszcza dotyczące inwestycji o charakterze infrastrukturalnym) zazwyczaj są następstwem decyzji o warunkach zabudowy wydawanych dla terenów mieszkaniowych, najwięcej decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego obejmowało obręby: Czempień (53 decyzji), Piechanin (19 decyzji), Betkowo (15 decyzji) oraz Głuchowo (14 decyzji).

W przypadku decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego największy odsetek (19,3% - 28 szt.) stanowiły decyzje związane z budową sieci wodociągowej, Drugie miejsce zajęły inwestycje związane z infrastrukturą drogową (18,6% - 27 szt.). Pozostałe decyzje dotyczyły inwestycji związanych z: dostawą energii elektrycznej (15,9% - 23 szt.), inwestycjami określonymi jako inne, były to m. in. budynki związane ze szkolnictwem i usługami kultury, utworzenie parków kieszonkowych itd. (15,9% - 23 szt.), siecią kanalizacji sanitarnej oraz deszczowej (14,5% - 21 szt.), siecią gazową (11,7% - 17 szt.) oraz oświetleniem (4,1% - 6 szt.). Udział decyzji dotyczących poszczególnych przeznaczeń w decyzjach o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego ogółem przedstawiono na wykresie 3.

Wykres 3 Udział decyzji dotyczących poszczególnych przeznaczeń w decyzjach o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

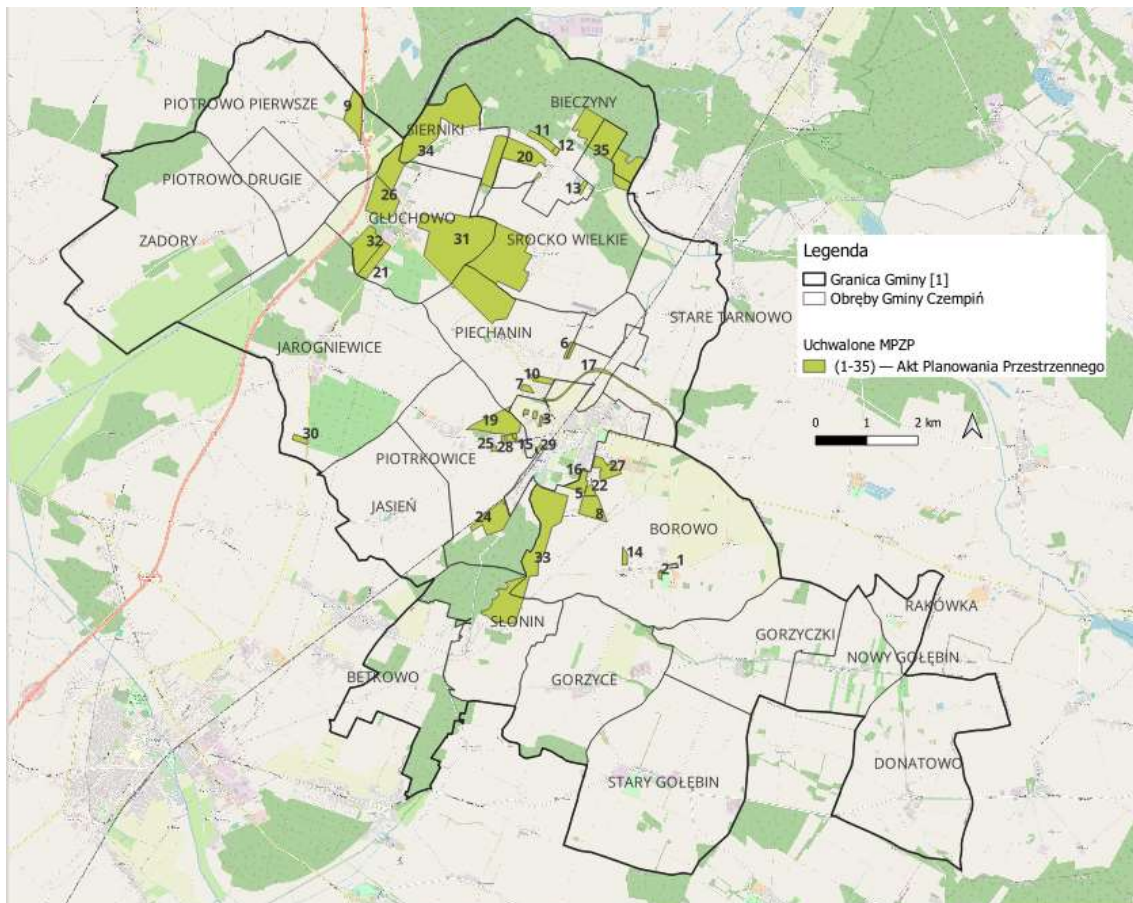


### 3. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego gminy Czempień

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego są najskuteczniejszym narzędziem służącym kształtowaniu ładu przestrzennego. Jako akt prawa miejscowego stanowią one gwarancję realizacji polityki przestrzennej w gminie. Gmina Czempień charakteryzuje się pokryciem planami miejscowymi na poziomie 6,46 %. Niski wskaźnik pokrycia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego wiąże się z rolniczym charakterem gminy. Istniejące plany zagospodarowania przestrzennego dotyczą głównie terenów zabudowy mieszkaniowej, terenów przemysłowych oraz terenów ochrony gruntów rolnych. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obejmują dwanaście z dwudziestu trzech miejscowości w gminie Czempień. Na rysunku 4 zobrazowano rozmieszczenie obowiązujących

miejsowych planów zagospodarowania przestrzennego według numeracji zamieszczonej w Tabeli nr 4.

*Rysunek 4 Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.*



### 3.1. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w trakcie sporządzania

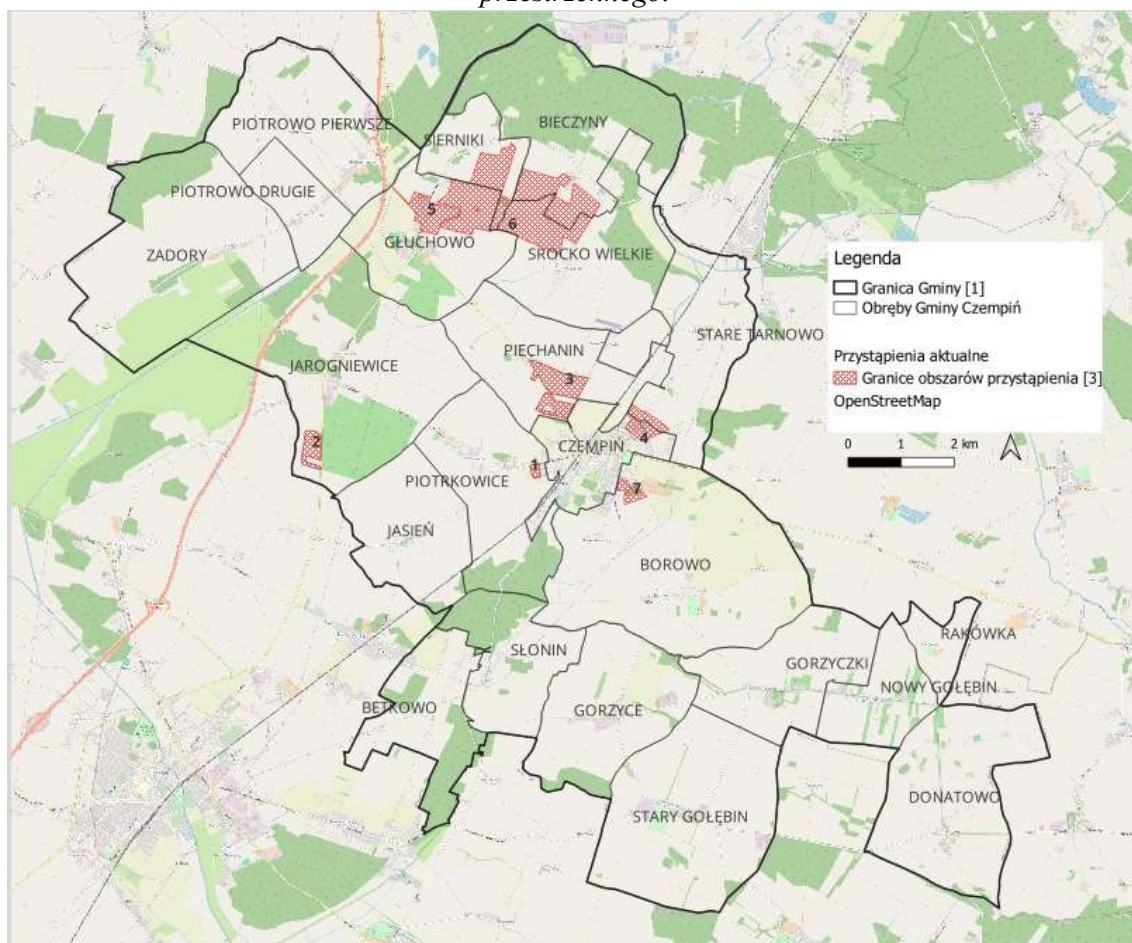
*Tabela 3 Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w trakcie sporządzania.*

Lp.	Miejscowość	Uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzenia MPZP
1	Piotrkowice	UCHWAŁA NR XV/107/19 RADY MIEJSKIEJ W CZEMPINIU z dnia 23 października 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek o nr ewid. 189/18, 189/37, 189/36, 189/32, obręb Piotrkowice oraz części działki o nr ewid. 189/19 obręb Piotrkowice
2	Jarogniewice	UCHWAŁA NR XL/360/21 RADY MIEJSKIEJ W CZEMPINIU

		z dnia 27 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek o nr ewid.: 599, 595/3, 590, 595/5, 612, 608, 604 obręb Jarogniewice oraz dla terenu części działek o nr ewid. 600, 589 obręb Jarogniewice
3	Piechanin	UCHWAŁA NR LVI/510/22 RADY MIEJSKIEJ W CZEMPINU z dnia 29 listopada 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu części obrębu Piechanin
4	Czempin	UCHWAŁA NR LXIV/604/23 RADY MIEJSKIEJ W CZEMPINIU z dnia 21 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu cmentarza w mieście Czempin i obszaru przyległego
5	Głuchowo	UCHWAŁA NR LXIV/605/23 RADY MIEJSKIEJ W CZEMPINIU z dnia 21 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu cmentarza w miejscowości Głuchowo i obszaru przyległego
6	Bieczyny, Głuchowo, Sierniki, Srocko Wielkie	UCHWAŁA NR LXVI/618/23 RADY MIEJSKIEJ W CZEMPINIU z dnia 17 sierpnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu części obrębu Bieczyny, dla terenu części obrębu Głuchowo, dla terenu części obrębu Sierniki i dla terenu części obrębu Srocko Wielkie
7	Borowo	UCHWAŁA NR LXIX/650/23 RADY MIEJSKIEJ W CZEMPINIU z dnia 30 listopada 2023 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek o nr ewid. 320/15, 320/17, 320/34, 320/35, 320/36 obręb Borowo

Jak wynika z tabeli 3 w gminie Czempin w trakcie sporządzania jest 7 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z czego 2 uchwały dotyczą zabudowy przemysłowej, również 2 uchwały dotyczą terenów cmentarza i obszarów przyległych, 1 uchwała dotyczy terenów wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej, 1 uchwała dotyczy ochrony gruntów rolnych przed ich zabudowaniem oraz 1 uchwała dotyczy zabudowy terenów usług oświaty i terenów zieleni publicznej. Lokalizacja przystąpień do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego aktualnego na marzec 2024 r. zobrazowana została na rysunku 5.

Rysunek 5 Lokalizacja przystąpień do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.



### 3.2. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Tabela 4 Zestawienie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Czempin z uwzględnieniem zmian.

Lp.	Nazwa planu	Nr uchwały, Dziennik Urzędowy Województwa	Powierzchnia w (ha)	Wiodące przeznaczenie
1	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla drogi i terenu urządzeń produkcji rolnej w miejscowości Borowo.	Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego Nr 15 poz. 279 z dn. 07.02.2003 r.	0,29	KD – teren komunikacji, droga
			0,19	dojazdowa KPO – teren urządzeń produkcji rolnej
2	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego Nr	1,05	MN – tereny zabudowy

	terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dostępnością komunikacyjną we wsi Borowo.	15 poz. 280 z dn. 07.02.2003 r.		mieszkaniowej jednorodzinnej
3	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z prawem prowadzenia nieuciążliwej działalności usługowej	Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego Nr 15 poz. 281 z dn. 07.02.2003 r.	3,63	MU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z prawem prowadzenia nieuciążliwej działalności usługowej
4	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów aktywizacji gospodarczej w Piotrkowicach dla działek nr ewid. 74/73 i 74/74	Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego Nr 113 poz. 3054 z dn. 26.07.2005 r.	1,05	P/M – tereny aktywizacji gospodarczej przeznaczony do zabudowy obiektami produkcyjnymi, składami, magazynami oraz budynkami mieszkalnymi
5	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru zabudowy mieszkaniowej, położonego w Nowym Borówku, obręb Borowo.	Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego Nr 63 poz. 1246 z dn. 18.04.2008 r.	7,36 1,66	MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej z usługami
6	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Piechaninie dla działek o nr 123/2 i 126.	Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego Nr 143 poz. 2588 z dn. 28.08.2008 r.	3,25	MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
7	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Piechaninie dla działki o nr ewid. 206/8.	Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego Nr 236 poz. 4060 z dn. 17.12.2008 r.	2,48	MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
8	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Nowym Borówku dla działek wg	Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego Nr 107 poz. 1742 z dn. 29.05.2009 r.	17,5	U-P – tereny zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych,

	ewid. gruntów Borowo o nr ewid. 357, 355a i 356.			składów i magazynów
9	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu gospodarki odpadami komunalnymi (w tym recyklingu), zieleni publicznej i dróg w Piotrowie Pierwszym.	Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego Nr 107 poz. 1743 z dn. 29.05.2009 r.	21,32	O – tereny infrastruktury technicznej – gospodarki komunalnej ( w tym recykling)
10	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Piechaninie dla działki o nr ewid. 198/2.	Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego Nr 175 poz. 2943 z dn. 29.09.2009 r.	5,14	MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
11	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Bieczynach dla działki o nr ewid. 99/2.	Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego Nr 175 poz. 2944 z dn. 29.09.2009 r.	9,22	MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
12	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Bieczynach dla działki o nr ewid. 99/1.	Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego Nr 37 poz. 934 z dn. 26.02.2010 r.	1,52	MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
13	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Bieczynach dla działki o nr ewid. 51/1.	Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego Nr 53 poz. 944 z dn. 03.03.2011 r.	2,37	MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
14	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Borowie dla działki o nr ewid. 121.	Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego Nr 53 poz. 945 z dn. 03.03.2011 r.	2,69	MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
15	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Piotrkowicach dla części działki o nr ewid. 74/80.	Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego Nr 53 poz. 946 z dn. 03.03.2011 r.	1,00	MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zabudową usługową
16	w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki	Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego poz. 5839 z dn. 05.10.2016 r.	0,04	KDD – teren drogi publicznej

	1217/3 w Czempiniu			
17	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obwodnicy Miasta Czempinia.	Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego poz. 5753 z dn. 05.09.2017 r.	11,83	KD-G – tereny dróg publicznych klasy głównej
18	W sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębie miejscowości Piechanin	Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego poz. 8684 z dn. 20.12.2017 r.	-	plan w całości uchylony
19	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębie miejscowości Piotrkowice i Piechanin	Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego poz. 8685 z dn. 20.12.2017 r.	30,46	R – tereny rolnicze
20	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębie miejscowości Sierniki i Bieczyny	Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego poz. 2781 z dn. 29.03.2018 r.	52,79	R – tereny rolnicze
21	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek o nr ewid. 80/1, 80/2, a także części działki o nr ewid. 80/3, obręb Głuchowo.	Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego poz. 10412 z dn. 09.12.2019 r.	14,58	P/U – tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, zabudowy usługowej
22	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ewid. 327/10 i 70/2 w Borowie	Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego poz. 6446 z dn. 18.08.2020 r.	3,58	MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
23	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego pomiędzy drogą wojewódzką i	Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego poz. 7593 z dn. 07.10.2020 r.	-	Plan został zmieniony uchwałą nr L/447/22 z dnia 9.06.2022r.



	stadionem w Głuchowie			
24	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ewid. 143/8, 143/9, 143/10, 143/6, 249/4, 141/1 oraz części działki nr 139/1 w Piotrkowicach	Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego poz. 7594 z dn. 07.10.2020 r.	26,04	P/U – tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub zabudowy usługowej
25	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ewid. 191/2 w Piotrkowicach	Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego poz. 2339 z dn. 17.03.2021 r.	1,06	P/U – tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub zabudowy usługowej
26	w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego pomiędzy drogą wojewódzką i stadionem w Głuchowie	Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego poz. 5133 z dn. 06.06.2022 r.	32,45	P/U – tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub zabudowy usługowej
27	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek o nr ewid.: 320/15, 320/17, 320/34, 320/35, 320/36 obręb Borowo	Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego poz. 7015 z dn. 06.10.2022 r.	4,35	UO – tereny usług oświaty i sportu ZP – tereny zieleni publicznej
			8,60	
28	w sprawie uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek o nr ewid. 235/4, 235/5, 235/2, 74/83 obręb Piotrkowice	Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego poz. 7017 z dn. 06.10.2022 r.	1,05	MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
			1,17	
29	w sprawie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek o nr ewid. 934/6,	Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego poz. 2959 z dn. 20.03.2023 r.	0,35	MW/U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług KDW – tereny dróg wewnętrznych
			0,51	

	934/15, 934/16 obręb Czempiń		0,33	KDWp – tereny parkingów
30	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek o nr ewid. 595/6 i 595/4 obręb Jarogniewice	Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego poz. 5456 z dn. 25.05.2023 r.	3,35	P/U – tereny obiektów produkcyjnych, składów magazynów lub zabudowy usługowej
31	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu części działek o nr ewid. 122/31, 123 obręb Głuchowo, dla terenu części działek o nr ewid: 1, 2/6, 2/7, 2/11, 2/12, 2/13, 2/14, 2/15, 2/16, 2/19, 2/21, 2/22, 2/23, 4/9 obręb Piechanin, dla terenu działek o nr ewid.: 2/20, 3, 4/6, 4/7, 4/8, 5, obręb Piechanin, dla terenu działek o nr ewid.: 239/1, 239/3, 239/4, 239/10, 239/11, 239/19, 239/20, 239/21, 239/22, 239/23, 239/24, 239/25, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 275/2, 279, 281, 282, 283/1, 283/2, 283/4, 283/5, 283/6, 283/7, obręb Srocko Wielkie, gmina Czempiń	Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego poz. 6054 z dn. 13.06.2023 r.	289,94	R – tereny rolnicze
32	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu części działki o nr ewid. 80/3 oraz dla działki o nr ewid.	Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego poz. 6055 z dn. 13.06.2023 r.	31,81	P/U – tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub zabudowy usługowej

	133 obręb Głuchowo			
33	W sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu części obrębu Borowo oraz dla terenu części obrębu Słonin	Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego poz. 2806 z dn. 13.03.2024 r.	109,00	R – tereny rolnicze
34	W sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu części obrębu Głuchowo oraz dla terenu części obrębu Sierniki	Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego poz. 2701 z dn. 13.03.2024 r.	127,00	R – tereny rolnicze
35	W sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu części obrębu Bieczyny oraz dla terenu części obrębu Srocko Wielkie	Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego poz. 2700 z dn. 13.03.2024 r.	87,00	R – tereny rolnicze

Jak wynika z powyższej tabeli w gminie Czempień obowiązują 33 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, z czego 3 plany miejscowe oznaczone w tabeli kolorem pomarańczowym zostały uchwalone na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1994 r. nr 89 poz. 415 oraz tekstu jednolitego tej ustawy Dz. U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139), natomiast 30 planów zagospodarowania przestrzennego oznaczonych w tabeli kolorem zielonym, zostało uchwalonych na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 ze zm. oraz tekstu jednolitego tej ustawy Dz. U. z 2012 r. poz. 647 oraz tekstu jednolitego Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.).

Z powyższego zestawienia wynika również, że na terenie gminy Czempień łącznie 16 planów zagospodarowania przestrzennego dotyczy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej wraz z zabudową usługową, 6 planów zagospodarowania przestrzennego dotyczy zabudowy produkcyjnej i magazynowej, 6 – terenów ochrony gruntów rolnych przed ich zabudowaniem, 3 – terenów infrastruktury drogowej, 1- terenów usług oświaty i zieleni publicznej, 1 – terenów tereny infrastruktury technicznej – gospodarki komunalnej (w tym recykling).

Ponadto plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony uchwałą nr L/380/17 Rady Miejskiej w Czempiniu z dnia 27 listopada 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego poz. 8684 z dn. 20 grudnia 2017 r. (widniejący w tabeli 4 pod numerem 18) został uchylony w całości. Powyższy plan zagospodarowania przestrzennego dotyczył ochrony terenów rolniczych przed

zabudową w szczególności przed inwestycjami mogącymi zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony uchwałą nr XXVI/205/20 Rady Miejskiej w Czempiniu z dnia 28 września 2020 r. (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego poz. 7593 z dnia 7 października 2020 r.) (widniejący w tabeli 4 pod numerem 23) został zmieniony uchwałą nr L/447/22 Rady Miejskiej w Czempiniu z dnia 9 czerwca 2022 r. (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego poz. 5133 z dn. 6 lipca 2022 r. Powyższy plan zagospodarowania dotyczy terenów obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub zabudowy usługowej w Głuchowie.

Plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony uchwałą nr LIV/417/18 Rady Miejskiej w Czempiniu z dnia 29 stycznia 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego poz. 2781 z dnia 29 marca 2018 r.) (widniejący w tabeli 4 pod numerem 20) został uchylony w części. Powyższy plan dotyczy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębie miejscowości Sierniki i Bieczyny.

### 3.3. Zestawienie bilansowe obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego z podziałem na kategorie przeznaczeń

Na potrzeby opracowania dokonano zestawienia bilansowego obszarów o różnym przeznaczeniu w planach miejscowych. Obszary te zróżnicowano pod względem stopnia zainwestowania wyszczególniając tereny zabudowane oraz tereny stanowiące rezerwę terenową w postaci obszarów niezainwestowanych. Niniejsze zestawienie przedstawiono w tabeli nr 5.

*Tabela 5 Zestawienie bilansowe obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.*

Przeznaczenie terenu	Powierzchnia całkowita w ha	Wykorzystanie planu		Udział procentowy (%)
MN – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	39,83	- niezabudowane	29,73	3,24
		- zabudowane	10,10	1,10
MU – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z prawem prowadzenia nieuciążliwej działalności usługowej	3,63	- niezabudowane	2,48	0,27
		- zabudowane	1,15	0,13
MN/U – Teren zabudowy mieszkaniowej z usługami	2,66	- niezabudowane	0,53	0,06
		- zabudowane	2,13	0,23
MW – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	1,05	- niezabudowane	1,05	0,11
		- zabudowane	-	-
MW/U – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług	0,35	- niezabudowane	0,35	0,04
		- zabudowane	-	-
U-P – Tereny zabudowy usługowej, obiektów	17,5	- niezabudowane	17,5	1,90
		- zabudowane	-	-

produkcyjnych, składów i magazynów				
P/U – Tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub zabudowy usługowej	109,29	- niezabudowane - zabudowane	108,20 1,09	11,78 0,12
P/M – Tereny aktywizacji gospodarczej przeznaczony do zabudowy obiektami produkcyjnymi, składami, magazynami oraz budynkami mieszkalnymi	1,05	- niezabudowane - zabudowane	- 1,05	- 0,11
UO – Tereny usług oświaty i sportu	4,35	- niezabudowane - zabudowane	- 4,35	- 0,47
O – Tereny infrastruktury technicznej – gospodarki komunalnej (w tym recykling)	21,32	- niezabudowane - zabudowane	- 21,32	- 2,32
KD – Teren komunikacji, droga dojazdowa	0,29	- niezabudowane - zabudowane	- 0,29	- 0,03
KDD – Teren drogi publicznej	0,04	- niezabudowane - zabudowane	- 0,04	- 0,004
KD-G – Tereny dróg publicznych klasy głównej	11,83	- niezabudowane - zabudowane	11,83 -	1,29 -
KDW – Tereny dróg wewnętrznych	0,51	- niezabudowane - zabudowane	0,51 -	0,06 -
KDWp – Tereny parkingów	0,33	- niezabudowane - zabudowane	- 0,33	- 0,04
ZP – Tereny zieleni publicznej	8,60	- niezabudowane - zabudowane	- 8,60	- 0,94
KPO – Tereny urzędzeń produkcji rolniczej	0,19	- niezabudowane - zabudowane	- 0,19	- 0,02
R – Tereny rolnicze	696,19	- niezabudowane - zabudowane	- 696,19	- 75,75
<b>Suma 919,01</b>				

Największa część obszarów objętych planami 696,19 ha (75,75 %) stanowią tereny rolnicze „R” mające na celu ochronę gruntów rolnych przed ich zabudowaniem oraz ochronę terenów leśnych zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie gruntów rolnych.

Pokrycie terenami o funkcji usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów („U-P”, „P/U”, „P/M”) kształtuje się na poziomie 13,91 %.

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej „MN” oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z prawem prowadzenia nieuciążliwej działalności usługowej MU oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami „MN/U” stanowią łącznie 5,03 %.

Miejscowości Borowo, Czempień i Bieczyny charakteryzują się największym pokryciem powierzchniowym planami zagospodarowania przestrzennego na tle innych miejscowości w gminie Czempień.

## 4. Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

W celu oceny aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przeanalizowano czynniki, które mają wpływ na ich aktualność tj. dokonano analizy wniosków dotyczących sporządzenia lub zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz przeanalizowano stopień zainwestowania terenów przeznaczonych pod budowę.

### 4.1. Analiza wniosków w sprawie sporządzania lub zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Analiza wniosków dotyczących sporządzenia lub zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest istotnym elementem, wpływającym na ocenę aktualności planów lub potrzebę ich sporządzenia. Wnioski te prezentują bowiem oczekiwania mieszkańców i inwestorów związane z procesem planistycznym oraz są jednym z narzędzi pozwalających na czynny udział społeczności w procesie kształtowania ładu przestrzennego. Wykaz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wraz ze sposobem rozstrzygnięcia przedstawiono w tabeli 6.

Tabela 6 Wykaz wniosków o sporządzenie lub zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego złożonych od 01.11.2018 roku.

Lp.	Data wniosku	Streszczenie treści wniosku	Obręb, działki	Rozstrzygnięcie wniosku
1.	21.11.2018 r.	wniosek o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	dz. o nr 235/2, 235/5, 235/4 Piotrkowice	został uchwalony plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek o nr ewid. 235/4, 235/5, 235/2, 74/83 obręb Piotrkowice-Uchwała LIV/497/22 z dnia 2022-09-28
2.	10.03.2022 r.	wniosek o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	dz. o nr 20/17, 20/14, 24, 22 Borowo	wniosek omówiony na spotkaniu roboczym radnych z burmistrzem z wynikiem negatywnym
3.	02.03.2022 r.	wniosek o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	dz. o nr 336/2, 335/2, 334, 333/2, 332/2 Piechanin	wniosek omówiony na spotkaniu roboczym radnych z burmistrzem z wynikiem negatywnym
4.	23.10.2022 r.	wniosek o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	dz. o nr 20/17, 20/14, 24 Borowo	wniosek omówiony na spotkaniu roboczym radnych z burmistrzem z wynikiem negatywnym

5.	14.12.2022 r.	wniosek o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	dz. o nr 147/9, 147/12 Piechanin	wniosek omówiony na spotkaniu roboczym radnych z burmistrzem z wynikiem negatywnym
----	---------------	--------------------------------------------------------------------------	----------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------

#### 4.2. Zasoby terenów budowlanych wyznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

Z perspektywy oceny aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego istotnym zagadnieniem jest określenie poziomu zainwestowania terenów przeznaczonych pod różne formy budownictwa. W tym celu poniżej przedstawiono bilans terenów, z podziałem na powierzchnie zabudowane i niezabudowane, według poszczególnych grup przeznaczeń.

*Tabela 7 Bilans grupy przeznaczeń związanych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz wielorodzinną.*

Grupa przeznaczeń	Powierzchnia zabudowana w ha	Powierzchnia rezerwy w ha	Łączna powierzchnia w ha
MN – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	10,10	29,73	39,83
MU – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z prawem prowadzenia nieuciążliwej działalności usługowej	1,15	2,48	3,63
MN/U – Teren zabudowy mieszkaniowej z usługami	2,13	0,53	2,66
MW – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	-	1,05	1,05
MW/U – Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług	-	0,35	0,35
<b>Suma</b>	<b>13,38</b>	<b>34,14</b>	<b>47,52</b>
	(28,16%)	(71,84%)	(100%)

*Tabela 8 Bilans grupy przeznaczeń związanych z zabudową usługową, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, aktywizacji gospodarczej, usług oświaty i zieleni publicznej*

Grupa przeznaczeń	Powierzchnia zabudowana w ha	Powierzchnia rezerwy w ha	Łączna powierzchnia w ha
U-P – Tereny zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów	-	17,5	17,5
P/U – Tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub zabudowy usługowej	1,09	108,20	109,29
P/M – Tereny aktywizacji gospodarczej przeznaczony do zabudowy obiektami produkcyjnymi, składami, magazynami oraz budynkami mieszkalnymi	1,05	-	1,05
UO – Tereny usług oświaty i sportu	4,35	-	4,35

O – Tereny infrastruktury technicznej – gospodarki komunalnej (w tym recykling)	21,32	-	21,32
ZP – Tereny zieleni publicznej	8,60	-	8,60
KPO – Tereny urzędzeń produkcji rolniczej	0,19	-	0,19
<b>Suma</b>	<b>36,60</b>	<b>125,70</b>	<b>162,30</b>
	(22,55%)	(77,45%)	(100%)

Z powyższych tabeli wynika, że stopień zainwestowania terenów przeznaczonych w miejscowych planach pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną, jest o 5,61 punktów procentowych wyższy niż stopień zainwestowania terenów o przeznaczeniu związanym z zabudową usługową, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, aktywizacji gospodarczej, usług oświaty i zieleni publicznej - kształtuje się on na poziomie 28,16 %. W ujęciu ilościowym natomiast zdecydowanie więcej obszarów wyznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego stanowią tereny o przeznaczeniu związanym z zabudową usługową, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, aktywizacji gospodarczej, usług oświaty i zieleni publicznej o łącznej powierzchni wynoszącej 162,30 ha podczas gdy terenów o przeznaczeniu związanym z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz wielorodzinną 47,52 ha.

Analizie poddano wyłącznie tereny dopuszczające lokalizację zabudowy kubaturowej, a więc do analizy nie zostały wzięte tereny komunikacji, parkingów oraz tereny związane z ochroną gruntów rolnych.

## 5. Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Dotychczas studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego było dokumentem służącym kształtowaniu i prowadzeniu polityki przestrzennej na terenie gminy, stanowiącym podstawę do opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W związku z Nowelizacją ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2023 roku (Dziennik Ustaw z 24 sierpnia 2023 r., poz. 1688.) znaczna część uregulowań planistycznych została zmieniona, część przepisów zacznie obowiązywać od 1 stycznia 2025 r. a dalsza część od 1 stycznia 2026 r.

Nowelizacja wprowadza między innymi nowe narzędzie planistyczne – plan ogólny gminy, dokument w randze aktu prawa miejscowego, który będzie uchwalany obligatoryjnie dla całej gminy, który zastąpi dotychczasowe studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Będzie to dokument zawierający wyłącznie podstawowe ustalenia, które pozwolą gminie zaplanować zrównoważony i harmonijny rozwój. Co ważne, jego ustalenia będą podstawą nie tylko do uchwalania planów miejscowych, ale także do wydawania decyzji o warunkach zabudowy.



## 5.1. Zmiany dotyczące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz zestawienie bilansowe obszarów funkcjonalnych.

Dla terenu całej gminy nadrzędnym dokumentem planistycznym jest Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czempień. Jest to wyłącznie dokument strategiczny, nie podlegający publikacji w Dzienniku Urzędowym i nie będący aktem prawa miejscowego. Pierwsze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla gminy Czempień uchwalono w 2001 r. Było to opracowanie, którego 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, przedstawiającej uwarunkowania i kierunki zagospodarowania przestrzennego.

Po wielu zmianach pierwotnego studium, Rada Gminy, podjęła uchwałę nr XV/100/15 z dnia 21 września 2015 r., przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czempień, celem jego dostosowania do aktualnych potrzeb w zakresie zmian w przepisach prawa dotyczących planowania przestrzennego. Dokument miał być zgodny z ówczesnymi uwarunkowaniami prawnymi oraz społeczno-gospodarczymi gminy, gdyż w sposób znaczący odbiegały od obowiązujących przepisów i standardów. Zmieniono studium w zakresie przedstawienia udokumentowanych złóż kopalin, po wprowadzeniu zarządzenia zastępczego Wojewody Wielkopolskiego nr KN-I.4102.1.2015.20 z dnia 4 marca 2015 r.

Przystąpienia oraz opracowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla gminy Czempień na przestrzeni lat 1998- 2024 zestawiono w tabeli 9.

W pozycjach od 20 – 24 wskazano zmiany, które zaszły w okresie obejmującym analizę wniosków w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego tj. złożonych od 1 listopada 2018 r. do 31 marca 2024 r.

*Tabela 9 Spis uchwał dotyczących studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.*

	Nr uchwały	Data podjęcia uchwały	W sprawie
1.	XXXIII/238/98	23.04.1998	przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Czempień
2.	XXVI/221/01	27.09.2001	uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Czempień
3.	IX/45/07	31.05.2007	przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czempień
4.	XXVII/160/08	29.10.2008	uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków

			zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Czempień
5.	XXXV/205/09	26.05.2009	przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czempień (Bieczyny)
6.	XXXV/207/09	26.05.2009	przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czempień (Borowo)
7.	XXXVI/215/09	17.06.2009	przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czempień (Piotrkowice)
8.	XXXVI/217/09	17.06.2009	przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czempień (Piotrkowice)
9.	III/19/10	29.12.2010	uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Czempień
10.	III/20/10	29.12.2010	uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czempień
11.	III/21/10	29.12.2010	uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czempień
12.	III/25/10	29.12.2010	przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czempień
13.	XXI/175/12	12.06.2012	przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czempień, w rejonie wsi Gorzyczki, Nowy Gołębin, Rakówka
14.	XXXIV/266/1	17.06.2013	przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czempień
15.	XLII/321/14	03.03.2014	uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków

			zagospodarowania przestrzennego gminy Czempień
16.	XLVI/345/14	20.05.2014	przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czempień
17.	XIV/96/15	10.08.2015	uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czempień
18.	XV/100/15	21.09.2015	przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czempień
19.	LIX/454/18	25.04.2018	uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czempień
20.	LXV/529/18	12.09.2018	aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czempień
21.	XIV/91/19	23.09.2019	uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czempień
22.	XXII/174/20	17.06.2020	przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czempień
23.	L/446/22	09.06.2022	uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czempień
24.	LXII/586/23	24.05.2023	przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czempień

W tabeli 10 przedstawiono zestawienie bilansowe obszarów funkcjonalnych wyznaczonych w aktualnie obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z 2022 roku.

*Tabela 10 Zestawienie bilansowe obszarów funkcjonalnych wyznaczonych w aktualnie obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.*

Przeznaczenie terenu	Przeznaczenie terenu	Powierzchnia w ha	Udział procentowy (%)
CM	Tereny zabudowy śródmiejskiej	28,23	1,8
R1	Tereny wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej	501,0	31,6
MN	Tereny o dominującej funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	45,63	2,9
MU	Tereny o dominującej funkcji zabudowy mieszkaniowej z usługami	227,0	14,3
U, Up	Tereny o dominującej funkcji zabudowy usługowej	32,78	2,1
US	Tereny usług sportu i rekreacji	7,54	0,5
P/U	Tereny o dominującej funkcji obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej	608,0	38,4
RU	Tereny o dominującej funkcji obsługi rolnictwa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych	132,76	8,4

Gmina Czempin ma charakter rolniczy. Blisko połowa z ponad 11 000 ha gruntów rolnych należy do sektora prywatnego, gdzie dominują gospodarstwa o wielkości do 20 ha. Największą część w strukturze gruntów Gminy Czempin stanowią użytki rolne (grunty rolne, łąki i pastwiska oraz sady), następnie lasy. Pozostałe grunty, w tym tereny mieszkaniowe stanowią najmniejszą część obszaru. Jak pokazuje powyższa tabelka, wśród terenów zabudowanych największą część stanowią tereny o dominującej funkcji obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej P/U (38,4%) a także tereny wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej R1 (31,6%). Nieco mniejszą część stanowią kolejno tereny o dominującej funkcji zabudowy mieszkaniowej z usługami MU (14,3%), tereny o dominującej funkcji obsługi rolnictwa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych RU (8,4%), tereny o dominującej funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN (2,9%) oraz tereny o dominującej funkcji zabudowy usługowej U, Up (2,1%). Najmniejszy odsetek stanowią tereny zabudowy śródmiejskiej CM (1,8%) i najmniej tereny usług sportu i rekreacji US (0,5%).

#### **Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego:**

Celem prowadzenia polityki przestrzennej gminy jest prowadzenie określonych działań mających na celu zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty. Zadania te wynikają z art. 7 ustawy o samorządzie gminnym i służą między innymi zapewnieniu oraz kształtowaniu na rozwijających się obszarach „ładów przestrzennego”, gospodarki nieruchomościami, ochrony środowiska oraz gospodarki wodnej na danym terenie, zgodnie z wyznaczonymi kierunkami rozwoju. Kierunki te ściśle określone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania

przestrzennego uwzględniają uwarunkowania rozwojowe, wynikające między innymi z dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania, uzbrojenia terenu oraz stanu ładu przestrzennego, stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych, również tych podziemnych, 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, bezpieczeństwa i mienia, potrzeb i możliwości rozwoju gminy, stanu prawnego gruntów, występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych, występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych oraz udokumentowanych złóż kopalin, stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami a także zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

Dnia 12 września 2018 r. Rada Gminy podjęła uchwałę nr LXV/529/18 w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czempień, zatwierdzonego uchwałą nr LIX/454/18 z dnia 25 kwietnia 2018 r., celem dokonania analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, oceny postępów w opracowaniu planów miejscowych oraz opracowania wieloletnich programów ich sporządzenia lub zmian w dotychczasowych aktach planistycznych.

Rada Gminy podjęła uchwałę nr XXII/174/20 z dnia 17 czerwca 2020 r., celem wprowadzenia zmian w studium było określenie sposobów zagospodarowania, w związku z koniecznością racjonalnej i poprawnej pod względem gospodarki przestrzennej, polityki rozwoju gminy. Zasadnym okazał się przegląd ustaleń dotychczas obowiązującego studium, pod kątem zmieniających się ciągle uwarunkowań ekonomicznych, społecznych, prawnych inwestycyjnych, techniczno-funkcjonalnych oraz przestrzennych w celu aktualizacji polityki przestrzennej gminy.

Dnia 9 czerwca 2022 r. uchwałą Rady Gminy nr L/446/22 zatwierdzono zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czempień. Celem opracowania zmiany studium było wyznaczenie nowych terenów obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i zabudowy usługowej w obrębie Głuchowo, zwiększenie terenów cmentarzy, wprowadzenie terenu zabudowy śródmiejskiej, wprowadzenie terenu zieleni urządzonej w obrębie Borowo, a także ujawnienie złoża gazu ziemnego Szczepowice. Wprowadzone zmiany są zgodne z aktualizacją bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Zakres zmian studium został ustalony po opinii Powiatowej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Kościanie. W projekcie zmiany studium rozpatrzono wnioski, uwzględniając ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa. Obowiązujący obecnie dokument określa przyjęte kierunki i stanowi postawę dla licznie powstających nowych planów miejscowych.

Uchwałą nr LXII/586/23 z 24 maja 2023 r. ponownie przystąpiono do zmiany obecnie obowiązującego studium, w związku z koniecznością jego przeglądu pod kątem zmieniających się ciągle uwarunkowań ekonomicznych, społecznych, prawnych, inwestycyjnych, techniczno-funkcjonalnych oraz przestrzennych. Celem zmian jest aktualizacja polityki przestrzennej gminy w związku z rozwojem społeczno-gospodarczym gminy oraz dostosowaniem do aktualnych potrzeb w zakresie zmian w przepisach prawa dotyczących planowania

przestrzennego. Zmianom uległy przepisy normujące planowanie przestrzenne na poziomie lokalnym. Zapowiadana od dłuższego czasu była również reforma w planowaniu przestrzennym, która dała podstawy dla konieczności wprowadzenia daleko idących zmian w kierunkach rozwoju przestrzennego gminy, w celu uzasadnienia przyszłych ustaleń planu ogólnego. Modyfikacji dokonano nie tylko w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ale również w dokumentach, w otoczeniu których funkcjonuje i z którymi jest powiązana np. ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82 z późn. zm.), ustawa z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz., U. z 2024 r. poz. 317 z późn.zm.). Sporządzony dokument był zgodny z ówczesnymi uwarunkowaniami prawnymi oraz społeczno-gospodarczymi gminy, jednak aktualnie w sposób znaczący odbiega od obowiązujących przepisów i standardów. W obecnej sytuacji, zasadne jest podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czemiń w wyznaczonych obszarach. Rozpatrzenia wymaga wnioski o zmianę przeznaczenia gruntu rolnego na tereny pod zabudowę mieszkaniową w miejscowości Piechanin, wzdłuż drogi wojewódzkiej jako przedłużenie jednostki osadniczej. Zmiany wymaga również aktualizacja granic złoża gazu ziemnego „Borowo” na mapach studium. Pismem z dnia 1 lutego 2023 r. PKN Orlen S.A. zwróciło się z prośbą o korektę terenów występowania udokumentowanych złóż kopalin, w związku z zatwierdzoną dokumentacją geologiczną przez właściwy organ administracji geologicznej. Przystąpienie do zmian dotychczasowego opracowania studium dotyczą również powiększenie terenów pod lokalizację odnawialnych źródeł energii w miejscowościach, Piotrowo Pierwsze, Piotrowo Drugie, Maruszkowo, Roszkowo i Zadory.

W związku z wejściem w życie nowelizacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z dniem 24 września 2023 r. zmianom uległ status studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W chwili obecnej stanowi ono podstawę powstających miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, lecz obowiązywać będzie do końca 2025 roku, zatem wszelkie zmiany zaleca się uwzględnić w projekcie planu ogólnego gminy. Studium kształtuje politykę przestrzenną gminy i wyznacza kierunki zagospodarowania przestrzennego, jednak z końcem przyszłego roku wygaśnie a obowiązywać zaczną obligatoryjne dla każdej gminy, ogólne plany zagospodarowania przestrzennego, które na pewno opracowane zostaną w oparciu o dotychczasowe założenia i ustalenia studium, lecz nie będą musiały być z nim zgodne. Istotnym elementem planów ogólnych będzie określenie stref planistycznych oraz gminnych standardów urbanistycznych a także ustalenie obszarów uzupełnienia zabudowy oraz obszarów uzupełnienia zabudowy śródmiejskiej. W dniu 25 października 2023 r. Rada Gminy podjęła uchwałę nr LXVIII/637/23 w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Czemiń.

## **5.2. Analiza wniosków w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego**

Podobnie jak w przypadku miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, wnioski dotyczące zmiany studium są wyrazem partycypacji społecznej w procesie planistycznym. W tabeli 11 przedstawiono zestawienie wniosków w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego złożonych w okresie od 01.11.2018 r.

*Tabela 11 Wykaz wniosków dotyczących zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czempień złożonych od 01.11.2018 r.*

Lp.	Data wniosku	Streszczenie treści wniosku	Obręb, działki	Rozstrzygnięcie wniosku
1.	14.11.2019 r.	wniosek o ujęcie w studium działki pod zabudowę mieszkaniową	dz. o nr 74/78 Piotrkowice	Wniosek omówiony na spotkaniu roboczym radnych z burmistrzem z wynikiem negatywnym. Rekomenduje się wzięcie pod uwagę przy opracowaniu Planu Ogólnego
2.	26.11.2019 r.	wniosek o zmianę studium z terenów rolniczych na teren pod działalność gospodarczą z funkcją przemysłowo-usługowo-magazynową	dz. o nr 89/1, 89/3 Nowy Gołębin	Wniosek omówiony na spotkaniu roboczym radnych z burmistrzem z wynikiem negatywnym. Rekomenduje się wzięcie pod uwagę przy opracowaniu Planu Ogólnego
3.	27.11.2019 r.	wniosek o zmianę w studium jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	dz. o nr 249/3, 249/4, 249/5, 249/6, 249/7 Piechanin	Wniosek omówiony na spotkaniu roboczym radnych z burmistrzem z wynikiem negatywnym. Rekomenduje się wzięcie pod uwagę przy opracowaniu Planu Ogólnego
4.	14.12.2022 r.	wniosek o zmianę w studium jako zabudowa mieszkaniowa	dz. o nr 147/9, 147/12 Piechanin	Działki zostały ujęte w zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czempień – uchwała nr LXII/586/23 Rady Miejskiej w Czempiniu z dnia 24 maja 2023 r.
5.	01.02.2023 r.	wniosek o korektę granic złoża gazu ziemnego „Borowo” na mapach do studium	złóże Borowo	Korekta obszaru złoża Borowo została ujęta w zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czempień – uchwała nr LXII/586/23 Rady Miejskiej w Czempiniu z dnia 24 maja 2023 r.

W analizowanym okresie wpłynęło pięć wniosków o zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czempin. Złożone wnioski dotyczyły zmiany przeznaczenia terenów rolniczych na działki budowlane związane z zabudową mieszkaniową, zmiany terenów rolniczych na teren pod działalność gospodarczą z funkcją przemysłowo-usługowo-magazynową oraz korekty granic gazu ziemnego „Borowo”. Wnioski zostały odłożone do kolejnej zmiany studium.

## **6. Wnioski z przeprowadzonych analiz**

### **6.1. Wnioski z przeprowadzonych analiz dotyczących decyzji lokalizacyjnych**

Na terenie gminy Czempin w okresie od 1 stycznia 2019r. do 31 grudnia 2023r. wydano łącznie 807 decyzji lokalizacyjnych (659 decyzji o ustaleniu warunków zabudowy, 148 decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego). Najwięcej decyzji wydano w 2019r. (270 szt.), najmniej w 2020r. (120 szt.). Od 2021r. liczba decyzji utrzymuje się na wyrównanym poziomie. Tak duża liczba decyzji lokalizacyjnych w 2019r. była następstwem zmiany przepisów w zakresie wprowadzania zakazu zabudowy mieszkaniowej w otoczeniu istniejących elektrowni wiatrowych. Gmina Czempin posiadała wówczas 2 istniejące elektrownie wiatrowe na terenie obrębu Głuchowo, stąd najwięcej wydanych decyzji w 2019r. dotyczyło właśnie tego obrębu (103 z 237 wydanych decyzji o warunkach zabudowy w całej gminie).

Najwięcej decyzji o warunkach zabudowy wydano kolejno dla obrębów: Czempin - miasto (133 decyzje), Głuchowo (114 decyzji), Betkowo (93 decyzji) oraz Piechanin (65 decyzji), natomiast decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w obrębach: Czempin (53 decyzji), Piechanin (19 decyzji), Betkowo (15 decyzji) oraz Głuchowo (14 decyzji).

Obręby, dla których w analizowanym okresie nie wydano żadnej decyzji o warunkach zabudowy to: Piotrowo Drugie oraz Rakówka. Brak decyzji dla tych obszarów wynika głównie z małej liczby mieszkańców wymienionych sołectw oraz dominacji gruntów o charakterze rolniczym.

Wydane decyzje o warunkach zabudowy dotyczyły w większości zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jest to związane z całkowitym brakiem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w niektórych obrębach geodezyjnych – np. Betkowo.

Należy zauważyć, że wydane decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego (zwłaszcza dotyczące inwestycji o charakterze infrastrukturalnym) zazwyczaj były następstwem decyzji o warunkach zabudowy wydawanych dla terenów mieszkaniowych, najwięcej decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego obejmowało obręby: Czempin (53 decyzji), Piechanin (19 decyzji), Betkowo (15 decyzji) oraz Głuchowo (14 decyzji).

W przypadku decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego największy odsetek (19,3% - 28 szt.) stanowiły decyzje związane z budową sieci wodociągowej, drugie miejsce zajęły inwestycje związane z infrastrukturą drogową (18,6% - 27 szt.).

Analizując powyższe można stwierdzić, że gmina Czempin jest miejscem atrakcyjnym, które coraz więcej osób wybiera jako miejsce zamieszkania i właśnie tu decydują się zbudować swój dom jednorodzinny. Należy więc przystąpić do sporządzenia kolejnych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną



w szczególności w lokalizacji Betkowo ze względu na brak obecnie obowiązujących tam planów zagospodarowania przestrzennego i jednocześnie dużą liczbę wydawanych decyzji o warunkach zabudowy.

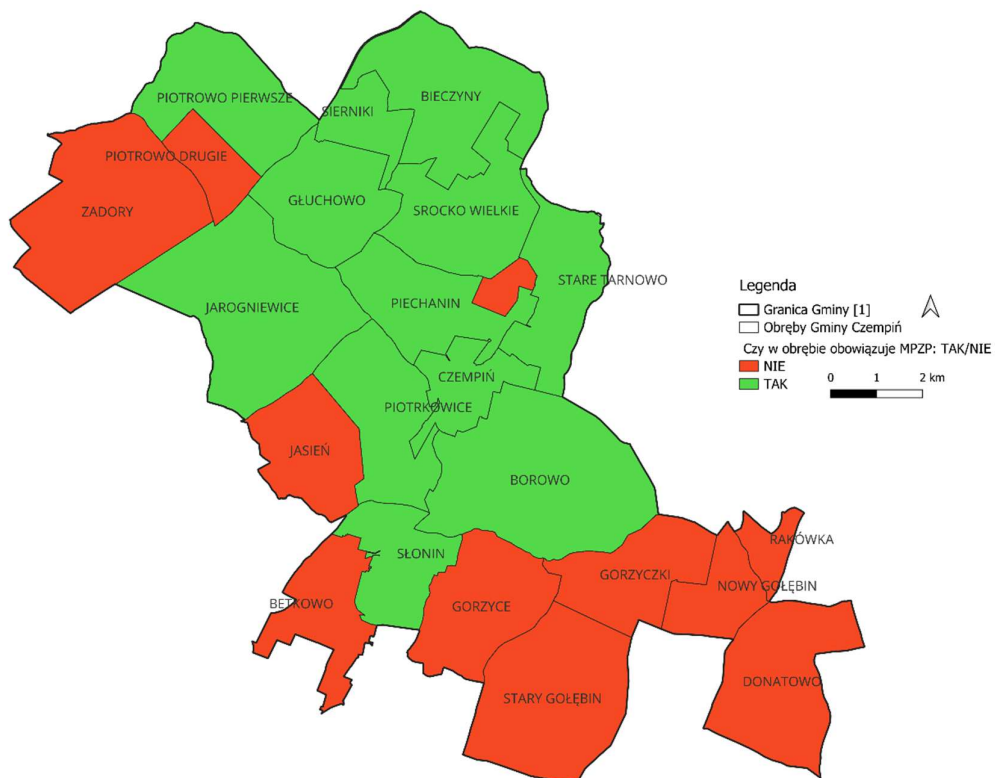
## **6.2. Wnioski z przeprowadzonych analiz dotyczących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego**

Na terenie gminy Czemiń obowiązują 33 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Pokrycie planami kształtuje się na poziomie 6,46 % z czego łącznie 16 planów zagospodarowania przestrzennego dotyczy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej wraz z zabudową usługową, 6 planów zagospodarowania przestrzennego dotyczy zabudowy produkcyjnej i magazynowej, 6 – terenów ochrony gruntów rolnych przed ich zabudowaniem, 3 – terenów infrastruktury drogowej, 1- terenów usług oświaty i zieleni publicznej, 1 – terenów infrastruktury technicznej – gospodarki komunalnej (w tym recykling).

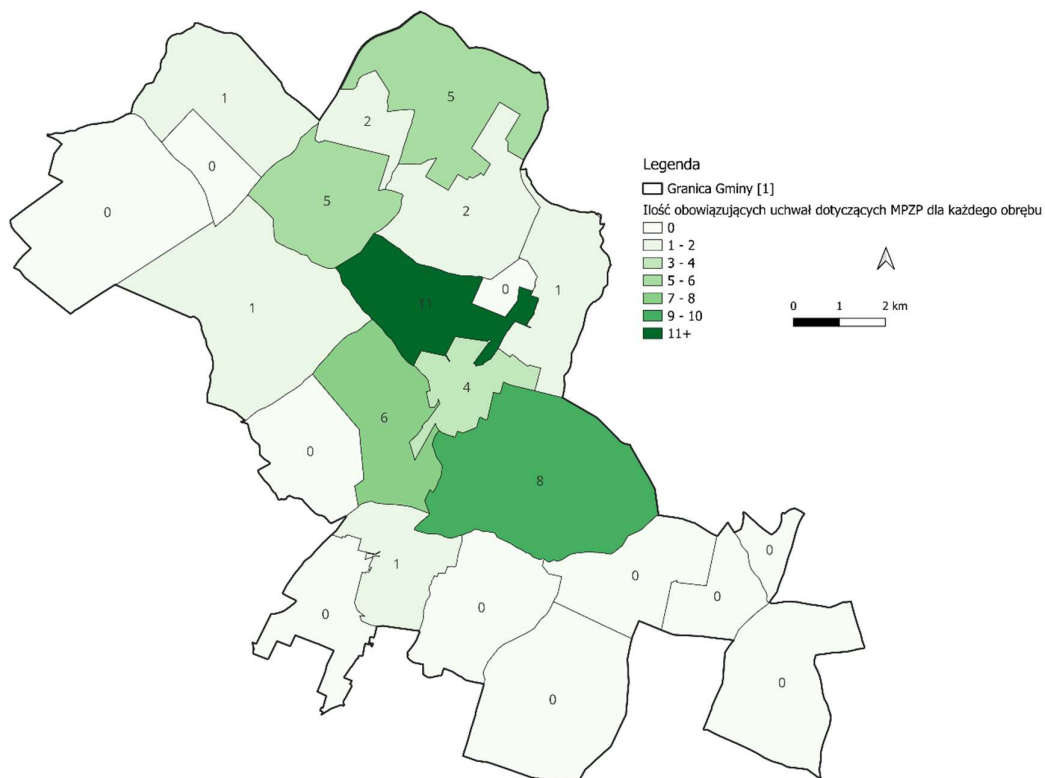
W okresie objętym analizą wpłynęły 5 wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Wniosek w sprawie ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek o nr 235/2, 235/5, 235/4 Piotrkowice uzyskał pozytywną opinię na spotkaniu roboczym radnych z burmistrzem. Powyższy plan zagospodarowania przestrzennego został uchwalony. Dwa wnioski dotyczyły uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zlokalizowanych w Borowie działek o nr 20/17, 20/14, 24, 22 Borowo oraz dwa wnioski dotyczyły uchwalenia planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów zlokalizowanych w Piechaninie działek o nr ewid. o nr 336/2, 335/2, 334, 333/2, 332/2 Piechanin oraz dla działek o nr ewid. 147/9, 147/12 Piechanin. Powyższe wnioski zostały omówione na spotkaniach roboczym radnych z burmistrzem z wynikiem negatywnym. Wszystkie wnioski dotyczyły wyznaczenia nowych terenów związanych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną.

Oszacowana na podstawie rezerw terenowych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego chłonność terenów związanych z mieszkalnictwem których powierzchnia wynosi łącznie 34,14 ha co stanowi wystarczającą rezerwę dla terenu gminy Czemiń. Warto zaznaczyć, że rezerwa kumuluje obszary przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, głównie w obrębach, w których uchwalone zostały miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Obręby, które nie posiadają żadnego uchwalonego planu miejscowego (Rysunek 6 i 7) to między innymi: Zadory, Piotrowo Drugie, Nowe Tarnowo, Jasiń, Betkowo, Gorzyce, Gorzyczki, Stary Gołębin, Nowy Gołębin, Rakówka i Donatowo. Pośród wymienionych Betkowo charakteryzuje się znaczną ilością wydawanych decyzji o ustaleniu warunków zabudowy.

Rysunek 6 Fakt uchwalenia przynajmniej 1 MPZP dla danego obrębu.



Rysunek 7 Ilość obowiązujących uchwał dotyczących MPZP dla każdego z obrębów.



Z perspektywy oceny aktualności plany miejscowe sporządzone na podstawie uprzednio obowiązującej ustawy mogą stanowić pewien problem planistyczny. Plany te, zgodnie z zapisami ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z 7 lipca 1994 r. były uchwalane „w zależności od potrzeb”, co za tym idzie nie były tak szczegółowe jak obecne opracowania. Mimo to, według obecnie obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plany miejscowe uchwalone po 1 stycznia 1995 r. zachowują moc. Należy stwierdzić, że obowiązujące na terenie Gminy Czempień 3 plany miejscowe uchwalone na podstawie uprzednio obowiązującej uchwały posiadają jedynie podstawowy zakres ustaleń, który pozwala jednak na ich funkcjonowanie w obrocie prawnym.

Natomiast wszystkie plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym są zgodne z prawem oraz wymagany obecnie zakresem ustaleń planu (parametry, wskaźniki, normatywy, powierzchnia zabudowy, intensywność zabudowy, powierzchnia biologicznie czynna, normatyw parkingowy, zgodność topologiczna ustaleń). Ponadto są zgodne z obowiązującym w dacie uchwalenia planu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Należy zwrócić uwagę na fakt, że od 24 września 2023 r. obowiązują nowe przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, które wdrożone zostały w ramach reformy planowania i zagospodarowania przestrzennego. Zmiany te wprowadzają plan ogólny, który zastąpi dotychczasowe studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Plan ogólny będący aktem prawa miejscowego stanowił będzie podstawę do uchwalania planów miejscowych oraz wydawania decyzji o warunkach zabudowy. Wymaga to od gmin:

- określenia stref planistycznych,
- określenia gminnych standardów urbanistycznych oraz dostępności urbanistycznej,
- ustalenia obszarów uzupełnienia zabudowy.

Gminy mają czas do końca 2025 roku na sporządzenie planów ogólnych, co jest wyzwaniem ze względu na krótki termin i konieczność przygotowania dokumentów zgodnie z potrzebami mieszkańców. Gmina Czempień przystąpiła do opracowania planu ogólnego uchwałą nr LXVIII/637/23 Rady Miejskiej w Czempiniu z dnia 25 października 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Czempień.

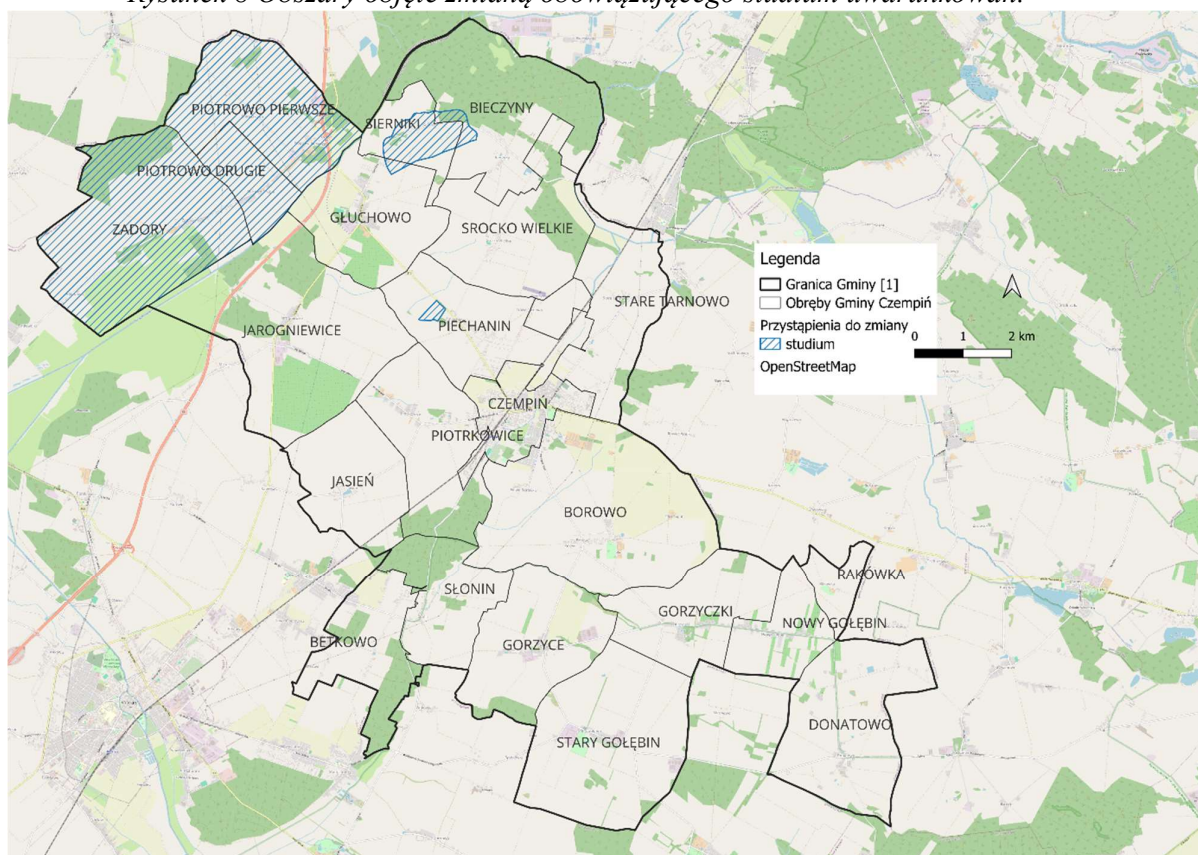
Biorąc pod uwagę zmiany w dziedzinie planowania i zagospodarowania przestrzennego w budżecie Gminy Czempień należy zabezpieczyć odpowiednie środki na realizację planu ogólnego. Należy również zabezpieczyć środki na realizację nowych planów zagospodarowania przestrzennego.

### **6.3. Wnioski z przeprowadzonych analiz dotyczących studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego**

Obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czempień zostało uchwalone uchwałą nr L/446/22 Rady Miejskiej z dnia 9 czerwca 2022 r. Obecnie sporządzana jest zmiana studium, obejmująca zakresem tereny oznaczone na rysunku 8, podjęta uchwałą nr LXII/586/23 Rady Miejskiej w Czempiniu z dnia 24 maja 2023 r., jednakże z chwilą ustania obowiązywania studium zmiany należy uwzględnić

w projektowanym ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego dla gminy Czempin. Na rozwój tego obszaru ma wpływ wiele czynników m. in. sąsiedztwo miasta Poznania, położenie komunikacyjne, rynek zbytu przede wszystkim towarów produkcji rolnej, poziom wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej. W obowiązującym opracowaniu studium określono zapotrzebowanie na budownictwo mieszkaniowe, które musi uwzględniać bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz kierunki rozwoju nowej zabudowy i jej intensywność wynikającą z wydawanych decyzji o warunkach zabudowy, zapotrzebowanie na obiekty sportu i rekreacji, tereny zielone oraz konieczność wyposażenia jednostki osadniczej w obiekty usługowe rozwijających się miejscowości takich jak Piechanin, Głuchowo czy Betkowo. Dla uzyskania założonego efektu podejmować należy działania dotyczące poszczególnych sfer rozwoju – środowiska przyrodniczego, mieszkania, pracy, wypoczynku. Środkiem osiągnięcia założonych celów rozwoju jest podjęcie przez różnorodne podmioty programów działań wyznaczonych dla poszczególnych sfer rozwoju. Tereny rolnicze o glebach wyższych klas na podstawie studium objęto planami miejscowymi na ochronę gruntów rolnych. W uprzednio obowiązującym dokumencie koniecznym było stworzenie stref inwestycyjnych, w celu przeznaczenia terenów pod produkcję oraz stworzenie miejsc pracy dla lokalnej ludności. Obecnie zakłada się wprowadzenie terenów pod lokalizację odnawialnych źródeł energii, których we wcześniejszych opracowaniach było niewiele. Rozwój polityki przestrzennej gminy powinien zakładać ograniczenia oraz potencjał jaki wynika z uwarunkowań przestrzennych gminy Czempin i kompleksowo prowadzić do zrównoważonego rozwoju tego obszaru.

*Rysunek 8 Obszary objęte zmianą obowiązującego studium uwarunkowań.*



## **7. Wieloletni program sporządzania planów miejscowych.**

W latach 2023 – 2028 zasadne jest kontynuowanie prac planistycznych prowadzących do opracowania nowego dokumentu planistycznego – planu ogólnego.

Należy również uchylać nowe plany zagospodarowania przestrzennego - obecnie na podstawie obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czempień, a w przyszłości na podstawie planu ogólnego Gminy Czempień. W pierwszej kolejności należy uchwalić plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Betkowo, ze względu na dynamiczny rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w tej miejscowości, a następnie dla terenów, na których obecnie nie obowiązują żadne plany zagospodarowania przestrzennego o przeznaczeniu zgodnym z uwarunkowaniami w danej miejscowości. Należy również dążyć do zastąpienia planów miejscowych opracowanych na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 7 lipca 1994 r. nowymi opracowaniami planistycznymi posiadającymi pełen zakres ustaleń planu zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Należy zwrócić uwagę, że w ocenie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Czempień uchwalonej uchwałą Nr LXV/530/18 Rady Miejskiej w Czempiniu z dnia 12 września 2018 r. sformułowany został min. argument konieczności uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów pod aktywizację gospodarczą. Biorąc pod uwagę fakt, iż w okresie od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2023 r. uchwalonych zostało łącznie 5 planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub zabudowy usługowej, należy stwierdzić, że podstawowy cel zawarty w uchwaleniu z dnia 12 września 2018 r. został w pełni zrealizowany.

## **8. Wnioski**

- Biorąc pod uwagę reformę planowania i zagospodarowania przestrzennego, która została wdrożona zmianą ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 24 września 2023 r. konieczne jest opracowanie nowego dokumentu planistycznego – planu ogólnego,
- Na podstawie analizy dokumentów planistycznych gminy Czempień stwierdzić należy, że pokrycie planami miejscowymi wynosi ok. 6,46 % i jest niższe niż średnie w Polsce. Należy zatem dążyć do zwiększenia pokrycia gminy miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego,
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czempień wymaga aktualizacji w zakresie wyznaczenia nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, zmiany wymaga również aktualizacja granic złoża gazu ziemnego „Borowo” oraz powiększenia terenów pod lokalizację odnawialnych źródeł energii w miejscowościach, Piotrowo Pierwsze, Piotrowo Drugie, Maruszkowo, Roszkowo i Zadory,
- Finansowanie opracowania planu ogólnego, planów miejscowych oraz zmiany studium 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 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) i podlega przepisom ustawy z dnia 2 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2023 r. Nr 1270 z późn. zm.),

przy czym wydatki na powyższe opracowania w ramach wieloletniego programu inwestycyjnego będą ujmowane na każdy rok w budżecie gminy.

## **9 Spis tabel, rysunków i wykresów.**

### **9.1 Spis tabel**

<i>Tabela 1 Liczba decyzji o warunkach zabudowy wydanych w okresie od 1 stycznia 2019r. do 31 grudnia 2023r. z podziałem na poszczególne obręby. ....</i>	<i>5</i>
<i>Tabela 2 Liczba decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydanych w okresie od 1 stycznia 2019r. do 31 grudnia 2023r. z podziałem na poszczególne obręby.....</i>	<i>8</i>
<i>Tabela 3 Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w trakcie sporządzania. ....</i>	<i>11</i>
<i>Tabela 4 Zestawienie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Czempień z uwzględnieniem zmian. ....</i>	<i>13</i>
<i>Tabela 5 Zestawienie bilansowe obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. ....</i>	<i>20</i>
<i>Tabela 6 Wykaz wniosków o sporządzenie lub zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego złożonych od 01.11.2018 roku. ....</i>	<i>22</i>
<i>Tabela 7 Bilans grupy przeznaczeń związanych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz wielorodzinną. ....</i>	<i>23</i>
<i>Tabela 8 Bilans grupy przeznaczeń związanych z zabudową usługową, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, aktywizacji gospodarczej, usług oświaty i zieleni publicznej .....</i>	<i>23</i>
<i>Tabela 9 Spis uchwał dotyczących studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. ....</i>	<i>25</i>
<i>Tabela 10 Zestawienie bilansowe obszarów funkcjonalnych wyznaczonych w aktualnie obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. ....</i>	<i>28</i>
<i>Tabela 11 Wykaz wniosków dotyczących zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czempień złożonych od 01.11.2018 r. ....</i>	<i>31</i>

### **9.2 Spis rysunków**

<i>Rysunek 1 Podział Gminy Czempień na obręby ewidencyjne. ....</i>	<i>4</i>
<i>Rysunek 2 Liczba decyzji o warunkach zabudowy wydanych w okresie od 1 stycznia 2019r. do 31 grudnia 2023r. z podziałem na poszczególne obręby. ....</i>	<i>6</i>
<i>Rysunek 3 Liczba decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego według obrębów .....</i>	<i>9</i>
<i>Rysunek 4 Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. ....</i>	<i>11</i>
<i>Rysunek 5 Lokalizacja przystąpień do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. ....</i>	<i>13</i>
<i>Rysunek 6 Fakt uchwalenia przynajmniej 1 MPZP dla danego obrębu. ....</i>	<i>34</i>
<i>Rysunek 7 Ilość obowiązujących uchwał dotyczących MPZP dla każdego z obrębów. ....</i>	<i>34</i>
<i>Rysunek 8 Obszary objęte zmianą obowiązującego studium uwarunkowań. ....</i>	<i>36</i>

### **9.3 Spis wykresów**

<i>Wykres 1 Liczba decyzji o warunkach zabudowy wydanych w okresie od 1 stycznia 2019r. do 31 grudnia 2023r. z podziałem na poszczególne obręby. ....</i>	<i>6</i>
<i>Wykres 2 Udział decyzji dotyczących poszczególnych przeznaczeń w decyzjach o warunkach zabudowy .....</i>	<i>8</i>
<i>Wykres 3 Udział decyzji dotyczących poszczególnych przeznaczeń w decyzjach o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. ....</i>	<i>10</i>