

Uchwała Nr XXVII/168/2017
Rady Gminy Rojewo
z dnia 23 marca 2017 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.¹) oraz art. 32 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. 2016r. poz. 778 z późn. zm.²) uchwała się, co następuje:

§1. Po zapoznaniu się z „Analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Rojewo” stanowiącym załącznik do uchwały, uznaje się, że:

- 1) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rojewo uchwalone uchwałą Nr XXIII/136/2012 Rady Gminy Rojewo z dnia 13 grudnia 2012r wymaga aktualizacji,
- 2) Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące na obszarze gminy Rojewo są aktualne.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rojewo.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia



PRZEWODNICZĄCA RADY GMINY
Joanna Mąka

¹ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2016 r. poz. 1579 i 1948.

² Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2016 r. poz. 904, poz. 961, poz. 1250 i poz. 1579.

Załącznik
do uchwały Nr. XXV/11/168/2017
Rady Gminy Rojewo
z dnia... 23. marca 2017r.

WÓJT GMINY ROJEWO




ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY ROJEWO

opracowanie:

inż. Maria Posadzy
upr. urbanistyczne nr 1103/90

inż. Maria Posadzy
86-070 Czarze, ul. Brzozowa 4
UPRAWNIENIA URBANISTYCZNE 1103/90



ROJEWO 2016r.

SPIS TREŚCI

	str.
I. WSTĘP	3
II. PODSTAWA PRAWNA I CEL OPRACOWANIA	3
III. WYKAZ OPRACOWAŃ PLANISTYCZNYCH	
1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Przestrzennego	3
2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego	
a) Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego na dzień 31.12.2010r.	4
b) Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego opracowane w okresie 1.01.2011 – 31.12.2015r.	5
c) Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w opracowaniu	6
3. Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego i decyzje o warunkach zabudowy	6
IV. OCENA AKTUALNOŚCI OPRACOWAŃ PLANISTYCZNYCH	
1) Aktualność studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	6
2) Aktualność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	7
V. WIELOLETNI PROGRAM OPRACOWAŃ PLANISTYCZNYCH	8
VI. WNIOSKI KOŃCOWE	10

I. WSTĘP

Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy do zadań własnych gminy.

Planowanie przestrzenne jest procesem ciągłym, wymagającym okresowej oceny i aktualizacji przyjętej polityki przestrzennej gminy zawartej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy stanowiącego jednocześnie wytyczne dla sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, wieloletnich planów inwestycyjnych i innych opracowań specjalistycznych realizowanych dla potrzeb gminy.

Dla osiągnięcia celów i kierunków rozwoju przestrzennego zapisanych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego istotne jest monitorowanie, koordynowanie i aktualizacja działań podejmowanych przy realizacji przyjętych ustaleń. Realizacji tego celu służy okresowa ocena przyjętych przez Radę Gminy i obowiązujących na terenie gminy dokumentów planistycznych kształtujących ład przestrzenny. Dokumentami tymi są:

- studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rojewo,
- miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym opracowana została w oparciu o materiały otrzymane z Urzędu Gminy w Rojewie.

II. PODSTAWA PRAWNA ORAZ CEL OPRACOWANIA

Zgodnie z art. 32.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2016r., poz. 778 z późn.zm.) w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt gminy 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 oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.

Analizą zmian objęto studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rojewo uchwalonego Uchwałą Nr XXIII/136/2012 Rady Gminy Rojewo z dnia 13 grudnia 2012r, wszystkie plany obowiązujące w dniu sporządzenia analizy oraz wydane decyzje o warunkach zabudowy i decyzje o ustaleniu lokalizacji celu publicznego w okresie: 01 styczeń 2011r-31.12.2015r.

III. WYKAZ OPRACOWAŃ PLANISTYCZNYCH

1) STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie jest aktem prawa miejscowego. Określa politykę przestrzenną gminy i jest wiążące dla gminy przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Na dzień 31 grudnia 2015r. na terenie gminy Rojewo obowiązywało studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego uchwalone Uchwałą Nr XXIII/136/2012 Rady Gminy Rojewo z dnia 13 grudnia 2012r.

2) MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego jest nie tylko wyrazem polityki przestrzennej gminy, ale przede wszystkim aktem prawa miejscowego uchwalonym przez Radę Gminy na podstawie wcześniej uchwalonego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

a) Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego na dzień 31.12.2010r.

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu poboru kruszywa położonego we wsi Dąbie, gmina Rojewo uchwalony uchwałą Nr XXII/151/2000 Rady Gminy Rojewo z dnia 29.06.2000r.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu działalności produkcyjnej i usług związanych z wykorzystaniem i unieszkodliwieniem odpadów w Jezuickiej Strudze, sołectwo Jaszczółtowo, gmina Rojewo uchwalony uchwałą Nr XXX.210/2001 Rady Gminy Rojewo z dnia 3.08.2001r.
3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu usług i produkcji w Zawiszynie, sołectwo Rojewice – Zawiszyn, gmina Rojewo uchwalony uchwałą Nr XXX/209/2001 Rady Gminy Rojewo z dnia 3.08.2001r.
4. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu tymczasowej eksploatacji kruszywa, docelowo rekreacji lub hodowli ryb we wsi Glinno Wielkie w gminie Rojewo uchwalony uchwałą Nr XXX/208/2001 Rady Gminy Rojewo z dnia 3.08.2001r.
5. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu usług i mieszkalnictwa wsi Mierogoniewice uchwalony uchwałą Nr XXXX/269/2001 Rady Gminy Rojewo z 6.09.2002r.
6. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu usług oświaty, sportu i mieszkalnictwa we wsi Rojewo uchwalony uchwałą Nr XXXX/267/2002 Rady Gminy Rojewo z dnia 6.09.2002r.
7. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu usług produkcyjnych we wsi Jezuicka Struga, gmina Rojewo uchwalony uchwałą Nr XXXX/270/2002 Rady Gminy Rojewo z dnia 6.09.2002r.
8. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu usług produkcyjnych we wsi

Żelechlin (dz. 59/7) gmina Rojewo uchwalony uchwałą Nr XXXX/268/2002 Rady Gminy Rojewo z dnia 6.09.2002r.

9. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu przeznaczony pod stację paliw gazu płynnego z usługami towarzyszącymi we wsi Płonkówo w gminie Rojewo uchwalony uchwałą Nr IV/27/2003 Rady Gminy Rojewo z dnia 31.01.2003r.
10. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu przeznaczony pod zabudowę lotniskową we wsi Jarki w gminie Rojewo uchwalony uchwałą Nr IV/26/2003 Rady Gminy Rojewo z dnia 31.01.2003r.
11. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu przeznaczony pod zabudowę lotniskową (dz. Nr 98 i dz. Nr 102/6) oraz jazu i elektrowni wodnej (dz. Nr 97, nr 197 i cz. dz. Nr 99/1) we wsi Jarki w gminie Rojewo.
12. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu mieszkalnictwa we wsi Glinno Wielkie uchwalony uchwałą Nr IX/74/2003 Rady Gminy Rojewo z dnia 26.09.2003r.
13. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu mieszkalnictwa i usług we wsi Liszkowo uchwalony uchwałą Nr IX/73/2003 Rady Gminy Rojewo z dnia 26.09.2003r.
14. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu przeznaczony na cele budownictwa mieszkaniowego (dz. Nr 166/7) we wsi Stara Wieś w gminie Rojewo uchwalony uchwałą Nr IX/72/2003 Rady Gminy Rojewo z dnia 26.09.2003r.
15. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu przeznaczony na cele eksploatacji żwiru (dz. Nr 71) we wsi Osiek Wielki, w gminie Rojewo.
16. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w części wsi Płonkowo dotyczący terenu przeznaczony na cele zabudowy produkcyjno-usługowo-handlowo-marketingowej uchwalony uchwałą Nr XVII/132/2004 Rady Gminy Rojewo z dnia 13.09.2004r.
17. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego cz. dz. Nr 40/13 znajdującej się na terenie wsi Rojewo uchwalony uchwałą Nr XVIII/136/2004 Rady Gminy Rojewo z dnia 20.10.2004r.
18. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dz. Nr 73/4 we Ściborze w gminie Rojewo uchwalony uchwałą Nr XIX/145/2004 Rady Gminy Rojewo z dnia 29.11.2004r.
19. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w Jezuickiej Strudze gmina Rojewo uchwalony uchwałą Nr XXII/165/2005 Rady Gminy Rojewo z dnia 30.03.2005r.
20. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmującego cz. dz. Nr 230/1 LP we wsi Jezuicka Struga w gminie Rojewo uchwalony uchwałą Nr XXII/166/2005 Rady Gminy Rojewo z dnia 30.03.2005r.

b) miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego opracowane w okresie 1.01.2011r. – 31.12.2015r.

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działki nr 40/19 w Rojewie uchwalony uchwałą Nr XV/77/2011 Rady Gminy Rojewo z dnia 29.12.2011r.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie miejscowości Rojewo, Płonkówo, Jaszczółtowo, Żelechlin, Topola, Liszkowo, Liszkowice i Budziaki, gmina Rojewo uchwalony uchwałą Nr XXV/151/2013 Rady Gminy Rojewo z dnia 13.12.2012r.
3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego centrum miejscowości Rojewo uchwalony uchwałą Nr VI/22/2015 Rady Gminy Rojewo z dnia 31.03.2015r.

c) miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w opracowaniu.

W okresie objętym analizą wszystkie rozpoczęte plany miejscowe zostały zakończone.

W opracowaniu jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego centrum miejscowości Rojewo, gmina Rojewo będący częściową zmianą planu miejscowego uchwalonego w 2015r. Plan opracowywany jest na podstawie uchwały Nr XVIII/109/2016 Rady Gminy Rojewo z dnia 23.06.2016 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miejscowości Rojewo.

3) DECYZJE O LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO I DECYZJE O WARUNKACH ZABUDOWY

Zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania, zgodnie z art. 59.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wymaga decyzji o warunkach zabudowy. Inwestycja celu publicznego, zgodnie z art. 50.1 wymienionej ustawy w przypadku braku planu miejscowego wymaga decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

a) Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym i wojewódzkim:

w okresie 01.01.2011r – 31.12.2015 żadnej decyzji nie wydano.

b) Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu powiatowym i gminnym:

w latach 2011-2015 wydano 7 decyzji. Były to decyzje dotyczące budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej oraz słupa energetycznego linii SN 15 kV.

c) Decyzje o warunkach zabudowy:

w latach 2011-2015 wydano 245 decyzji, w tym w roku:

- 2011 – 41 decyzji,
- 2012 – 41 decyzji,
- 2013 – 54 decyzji.
- 2014 – 58 decyzji,
- 2015 – 51 decyzji.

Wydane decyzje dotyczyły m.in.:

- budowy i rozbudowy budynków mieszkalnych,
- budowy chlewni,
- budowy wiat, budynków inwentarskich i gospodarczych,
- rozbudowy siedlisk i zakładów usługowo-produkcyjnych,
- zbiorników i płyt pod silosy,
- stawu rekreacyjnego ,
- zmian sposobu użytkowania itp.

Szczegółowy wykaz rodzaju inwestycji wraz z określeniem terenu ilustruje posiadany przez Gminę rejestr decyzji.

IV. OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1) AKTUALNOŚĆ STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

a) Informacje ogólne

W gminie obowiązuje studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rojewo uchwalone uchwałą Nr XXIII/136/2012 Rady Gminy Rojewo z dnia 13 grudnia 2012r.

Dla realizacji założonych celów rozwoju gminy, biorąc pod uwagę istniejące uwarunkowania przyrodnicze, społeczne i gospodarcze obszar gminy Rojewo w jej granicach administracyjnych podzielono na dwie strefy:

- A – strefa południowa obejmująca tereny położone na wysoczyźnie, dla której przewiduje się kontynuację rolnictwa, funkcji mieszkaniowo-usługowych i funkcji produkcyjno-usługowych oraz energetyki wiatrowej,
- B – strefa północna obejmująca tereny leżące w pradolinie, dla której przewiduje się utrzymanie obecnego charakteru ekologicznego, a także dopuszcza się rozwój zabudowy mieszkaniowej, rekreacyjnej, wypoczynkowej, produkcyjno-usługowej oraz energetyki wiatrowej.

W ramach wymienionych stref wyznaczono jednostki planistyczne o bardziej szczegółowym przeznaczeniu.

Zgodnie z art. 32.3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przy ocenie aktualności studium bierze się pod uwagę wymogi prawne wynikające z przepisów art. 10 ust. 1 i 2

b) Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego

W studium obowiązkowo powinno się uwzględniać uwarunkowania wynikające z art. 10.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Analiza treści studium wykazała brak uwarunkowań, których obowiązek nałożyła ustawa z dnia 24 kwietnia 2015r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu oraz z dnia 9 października 2015r. o rewitalizacji m.in.:

- niewystarczającej informacji dotyczącej stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych,

- potrzeb i możliwości rozwoju gminy uwzględniających w szczególności:
 - analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,
 - prognozy demograficzne,
 - możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,
 - bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę,
 - brak wymagań dotyczących ewentualnej ochrony przeciwpowodziowej.

c) Kierunki zagospodarowania przestrzennego

W studium obowiązkowo powinno się uwzględniać kierunki wynikające z art. 10.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Analiza treści studium wykazała brak ustaleń, których obowiązek nałożyła ustawa z dnia 24 kwietnia 2015r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu oraz z dnia 9 października 2015r. o rewitalizacji szczególnie w zakresie:

- bilansów terenów przeznaczonych pod zabudowę z uwzględnieniem wniosków wynikających z audytu krajobrazowego,
- bilansu terenów wyłączonych spod zabudowy,
- obszarów zdegradowanych.

Aktualizacji, uzupełnień i weryfikacji w związku ze zmianą przepisów wymagają ustalenia w zakresie:

- zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- kierunków rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym,
- rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym zgodnie z ustaleniami planu województwa i programów rządowych,
- wyznaczenia obszarów, dla których sporządzenie planu miejscowego jest obowiązkowe,
- obszarów dla których gmina zamierza sporządzić plan miejscowy,
- kierunków i zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej,
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych,
- obiekty lub obszary dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny,
- obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji,

- obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie,

d) Wnioski w sprawie zmiany studium

W okresie objętym analizą nie złożono żadnych wniosków w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Rojewo.

e) Wynik analizy

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest częściowo nieaktualne głównie z powodu zmian w przepisach prawnych, jakie weszły w życie w 2015r. Ustawa z dnia 24 kwietnia 2015r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu. Dużą wagę przykładą się do audytu krajobrazowego, który zgodnie z ustawą powinien powstać w ciągu trzech lat od dnia wejścia w życie ustawy, czyli audyt powinien powstać w 2018 roku. W związku z tym postuluje się przystąpienie do zmiany studium w takim okresie, aby można było w nim uwzględnić opracowany audyt krajobrazowy.

Niezgodność z aktualnymi przepisami nie wyklucza jednak możliwości sporządzania na podstawie studium miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

2) AKTUALNOŚĆ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Na dzień 31 grudnia 2015r. w gminie Rojewo obowiązywało 20 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Obowiązujące na obszarze gminy miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego opracowane zostały na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 o zagospodarowaniu przestrzennym i ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W okresie objętym analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym opracowano 4 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 15.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, po nowelizacji wynikającej z ustawy rewitalizacyjnej, wójt sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem wraz z uzasadnieniem, w którym przedstawia w szczególności:

- a) Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 (tj 18 zagadnień),
- b) Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32.ust.1 wraz z datą uchwały rady gminy,
- c) Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Art. 15.2 wymienionej ustawy określa obowiązujące ustalenia planu, a art. 15.3 ustalenia fakultatywne.

Żaden z obowiązujących miejscowych planów nie spełnia wymogu posiadania uzasadnienia w zakresie podanym powyżej, ponieważ konieczność wynika ze zmian prawa wprowadzonych w 2015r. W zakresie ustaleń obowiązujących i fakultatywnych w planach występują różne braki.

Ustalenia obowiązujących planów miejscowych pozwalają na wydawanie pozwoleń budowlanych na ich podstawie. Niepełny ich zakres nie ma wpływu na merytoryczną zawartość ustaleń. Może jedynie powodować konieczność indywidualnych interpretacji przez organy administracji samorządowej. Nie może to być jednak podstawą do stwierdzenia ich nieaktualności.

a) Wnioski w sprawie zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

W okresie objętym analizą nie złożono żadnych wniosków w sprawie zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze gminy Rojewo.

b) Wynik analizy

a) Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego na obszarze gminy należy uznać za aktualne. Stanowią podstawę do wydawania decyzji administracyjnych.

b) W okresie objętym analizą sporządzono tylko 3 plany miejscowe, co stanowi około 0,4% powierzchni gminy.

Wszystkie obowiązujące na obszarze Gminy Rojewo miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego mają powierzchnię 1200 ha (z czego 1150 ha to plan miejscowy pod elektrownie wiatrowe), co stanowi około 10% powierzchni gminy.

c) Poza okresem objętym analizą zmian w zagospodarowaniu, bo w 2016 roku weszła w życie ustawa z dnia 20 maja 2016r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz.U. z 2016r., poz. 961), która określa iż budynki mieszkalne lub budynki mieszkalne o funkcji mieszanej w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa może być lokalizowany w odległości równej lub większej od dziesięciokrotności wysokości elektrowni wiatrowej. Elektrownie wiatrowe projektowane na terenie gminy Rojewo przewidują wysokość 136m – 181m, co oznacza, że poza granicami planu miejscowego obejmującego elektrownie wiatrowe w takiej odległości nie będzie mógł być zrealizowany żaden nowy budynek mieszkalny, również w zabudowie zagrodowej.

Sugeruje się, zgodnie z art. 15 pkt 8 ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych opracowanie planu miejscowego dla obszaru poza granicami planu miejscowego dla elektrowni umożliwiającego budowę budynków mieszkalnych. Plan taki musiałby być uchwalony w ciągu 36 miesięcy od wejścia w życie w/wym. ustawy.

V. WIELOLETNI PROGRAM OPRACOWAŃ PLANISTYCZNYCH

Wieloletni program opracowań planistycznych opracowano w nawiązaniu do ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, z uwzględnieniem wydanych w latach 2011-2015 decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego:

- a) Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rojewo – lata 2017 – 2020r.
- b) Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum Rojewo – zakończenie 2017r.
- c) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu na cele inwestycyjne w obrębie Stara Wieś, gmina Rojewo – opracowanie do 2020r.
- d) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na cele mieszkaniowe w obrębie Stara Wieś – opracowanie do 2020r.
- e) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Jarki na cele zabudowy mieszkaniowej – opracowanie do 2020r.
- f) Opracowywanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze gminy zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i potrzebami wynikającymi ze składanych wniosków – opracowanie do 2025r.
- g) Sugeruje się, zgodnie z art. 15 pkt 8 ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych opracowanie planu miejscowego dla obszaru poza granicami planu miejscowego dla elektrowni umożliwiającego budowę budynków mieszkalnych. Plan taki musiałby być uchwalony w ciągu 36 miesięcy od wejścia w życie w/wym. ustawy czyli do 31 lipca 2019 roku.

VI. WNIOSKI KOŃCOWE

Pokrycie około 10% powierzchni gminy obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego należy uznać za bardzo małe.

Opracowanie w okresie sporządzenia analizy jedynie 3 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które stanowią zaledwie około 0,4% powierzchni gminy świadczy o tym, że gmina realizuje zagospodarowanie terenów głównie na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Plan miejscowy jako podstawowe narzędzie realizacji polityki gminy w zakresie zagospodarowania przestrzennego poprzez zawarte w nim zakazy, nakazy i dopuszczenia umożliwia prawidłowe kształtowanie i zachowanie ładu przestrzennego.

Realizacja inwestycji na podstawie decyzji o warunkach zabudowy lub decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w zasadzie pozbawia gminę kontroli nad zagospodarowaniem terenów, ponieważ w obecnym stanie prawnym wydawane decyzje nie muszą być zgodne z polityką przestrzenną gminy zawartą w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Może to prowadzić do zabudowy w sposób chaotyczny i przypadkowy, na co gmina nie ma wpływu.

Plany miejscowe natomiast:

- regulują w sposób właściwy sprawy związane z komunikacją rezerwując tereny pod rozbudowę i budowę nowych dróg,
- określają klasyfikację dróg regulując tym samym docelową strukturę własności,
- określają dopuszczalne wskaźniki w zakresie zabudowy,
- określają nakazy, zakazy i dopuszczenia dla przyszłych inwestorów,
- określają rodzaj zabudowy oraz jej parametry,
- wprowadzają możliwość pobierania opłaty planistycznej,
- umożliwiają podział gruntów na działki mniejsze niż 3.000m²,
- umożliwiają zabudowę na gruntach chronionych klas I-III stwarzając podstawę do uzyskania decyzji na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nie rolne i gruntów leśnych na cele nie leśne.



PRZEWODNICZĄCA RADY GMINY

Joanna Mąka

Uzasadnienie
Uchwała Nr XXVII/168/2017
Rady Gminy Rojewo
z dnia 23 marca 2017 r.

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

Zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2016r. poz. 778 z późn. zm.), w celu oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wójt dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletni program ich sporządzania.

Wyniki analizy przekazywane są – w myśl art. 32 ust.2 w/w ustawy, po zaopiniowaniu przez Gminną komisję urbanistyczno-architektoniczną, radzie gminy co najmniej raz w czasie kadencji rady. Rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, biorąc pod uwagę w szczególności ich zgodność z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Wójt Gminy Rojewo dokonał analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Rojewo, oceny postępów w opracowywaniu planów miejscowych i opracował wieloletni program ich sporządzania. Analizę przedstawiono Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Rojewie, która pozytywnie ją zaopiniowała.

Po zapoznaniu się z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Rojewo uznano, że studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wymaga aktualizacji. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uznano za aktualne.



PRZEWODNICZĄCA RADY GMINY
Joanna Mąka