

**UCHWAŁA NR XVI/186/2016
RADY GMINY PRZODKOWO**

z dnia 16 listopada 2016 r.

**w sprawie aktualności
Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
przestrzennego gminy PRZODKOWO oraz miejscowych planów zagospodarowania
przestrzennego na obszarze gminy PRZODKOWO**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2016 r. Poz.446 ze zm.) oraz na podstawie art.32 ust 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.Dz. U. z 2016 roku poz. 778 ze zm.) Rada Gminy Przodkowo uchwala, co następuje:

§ 1. Po zapoznaniu się z Wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy PRZODKOWO, oraz opinią Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej do „ANALIZY ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY PRZODKOWO za okres od 01.01.2010 do 31.12.2015 r.”, stwierdza się że:

- 1) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przodkowo uchwalone uchwałą nr XXIII/325/09 z dnia 22 października 2009 r. Rady Gminy Przodkowo z dnia 22 października 2009 r. z późniejszymi zmianami straciło aktualność w zakresie niektórych uwarunkowań oraz niektórych ustalonych kierunków polityki przestrzennej.
- 2) Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące na obszarze gminy Przodkowo w dniu podjęcia niniejszej uchwały, zachowują aktualność.

§ 2. Upoważnia się Wójta Gminy Przodkowo do podejmowania działań w sprawie aktualizacji lub zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przodkowo.

§ 3. „Wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy PRZODKOWO” (Przodkowo wrzesień 2016 r) stanowią załącznik do niniejszej uchwały.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Przodkowo .

§ 5. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Gminy
Przodkowo

Dariusz Toporek



WYNIKI ANALIZY ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY PRZODKOWO.

Przodkowo wrzesień 2016 r.

1. WSTĘP.

Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Przodkowo oraz ocenę aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przodkowo i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego sporządza się na podstawie art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Okresowe sporządzenie analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym pozwala na uzyskanie aktualnej wiedzy o stanie przestrzeni gminy, zmian jakie zaszły w zagospodarowaniu terenu, ocenę aktualności zapisów obowiązujących aktów planistycznych - studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miejscowych planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do zachodzącego rozwoju przestrzennego oraz zgodności z obowiązującymi przepisami.

Wykonana Analiza obejmuje okres od 1 stycznia 2010 r. do 31 grudnia 2015 r., ale niektóre dane statystyczne podano na dzień 30.06.2016 r. jako najbardziej aktualne.

2. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA GMINY.

Obszar gminy Przodkowo jest atrakcyjny dla rozwoju funkcji nierolniczych takich jak: usługi, produkcja, składy oraz do osiedlania się ludności.

Warunki przyrodnicze (urozmaicona rzeźba terenu, lasy i jeziora) zapewniają korzystne warunki dla rozwoju funkcji mieszkaniowych, turystyki i gospodarstw agroturystycznych.

Tereny zainwestowane koncentrują się wokół miejscowości Przodkowo oraz wzdłuż głównych dróg przecinających gminę.

W porównaniu z rokiem 2006 r. (według danych statystycznych zawartych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego), nastąpił wzrost liczby mieszkańców o 25%. W połowie 2016 roku liczba mieszkańców gminy wynosiła 8764 osób i przewyższyła liczbę mieszkańców prognozowaną w Studium na rok 2020, którą szacowano na 8375 osób. Wzrost liczby mieszkańców wynika zarówno z rosnącego przyrostu naturalnego jak i migracji ludności do gminy.

Największą pod względem liczby ludności miejscowością obrębową jest Przodkowo, w której zamieszkuje ok. 30% ogólnej liczby mieszkańców Przodkowa.

Kolejne pod względem liczby mieszkańców to: Szarlata - 14% ogólnej liczby mieszkańców gminy, Kobysewo i Pomieczyno po ok. 8% mieszkańców gminy, Czczewo – ok. 6,4%

mieszkańców gminy.

W okresie od roku 2011 do połowy 2016 roku największy przyrost liczby mieszkańców nastąpił w miejscowościach: Szarlata (wzrost o 37,6%), Warzenko (wzrost o 33,98%), Kobysewo (wzrost o 20,5%).

3. RUCH INWESTYCYJNY W GMINIE PRZODKOWO.

Ruch inwestycyjny w gminie Przodkowo oceniono na podstawie analizy wydanych decyzji o warunkach zabudowy, decyzji celu publicznego i pozwoleń na budowę wydanych w latach od 2010 do 2015.

DECYZJE CELU PUBLICZNEGO.

Najwięcej decyzji celu publicznego dotyczyło urządzeń wodociągowych – ok. 48% wszystkich inwestycji, następnie urządzeń elektroenergetycznych – ok. 31% wszystkich inwestycji i urządzeń kanalizacji sanitarnej – ok. 10 % wszystkich inwestycji.

Najwięcej decyzji celu publicznego wydano dla obrębu Przodkowo (w tym znajdujących się w tym obrębie miejscowości: Kczewo, Kawle, Młynek) – 21,1 % wszystkich inwestycji. Następne pod względem liczebności planowanych inwestycji to miejscowości: Kobysewo – 12,3 % inwestycji, Warzenko – 10,1 % inwestycji, Szarłata – 9,7 % ogółu inwestycji.

DECYZJE O WARUNKACH ZABUDOWY.

Wśród wydanych decyzji o warunkach zabudowy dominują budynki mieszkalne jednorodzinne, które stanowią 60,4 % wydanych decyzji. Dużą grupę stanowią decyzje dotyczące budowy zespołów budynków mieszkalnych jednorodzinnych – czyli podziałów na działki - decyzje te stanowią 30,3% wydanych decyzji.

Dobrym znakiem rozwoju gminy Przodkowo są zamierzenia budowy budynków produkcyjnych, magazynów i budynków związanych z gospodarką rolną.

Pod względem rozmieszczenia przestrzennego najwięcej decyzji o warunkach zabudowy wydano dla obrębu Przodkowo (w tym znajdujących się w tym obrębie miejscowości: Kczewo, Kawle, Młynek) – 19,9 % ogółu inwestycji.

Następne pod względem liczebności planowanych inwestycji prywatnych dotyczyło miejscowości: Szarłata – 14,2 % ogółu inwestycji, Warzenko – 11,0 % ogółu inwestycji, Barwik – 7,5% ogółu inwestycji, Kobysewo – 6,8%, Rąb – 6,7%.

Po przeanalizowaniu przestrzennego rozmieszczenia decyzji o warunkach zabudowy na tle terenów wskazanych do zainwestowania na rysunku studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przodkowo można stwierdzić, że połowa wydanych decyzji jest zgodna z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Najwięcej decyzji niezgodnych z kierunkami rozwoju ustalonymi w studium uwarunkowań i kierunków niezagospodarowana przestrzennego gminy Przodkowo dotyczy miejscowości: Szarłata, Barwik, Załęże, Smółdzino, Młynek.

Liczba i rodzaj decyzji o warunkach zabudowy nie daje pełnego obrazu dla planowanych inwestycji, ponieważ część powstaje w oparciu o miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Według obowiązujących przepisów, przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o ustaleniu inwestycji celu publicznego nie jest wymagana ich zgodność z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Jednakże oba te dokumenty stanowią zapowiedź przyszłych inwestycji i mają wpływ na politykę przestrzenną gminy oraz na przyszłe inwestycje publiczne.

W związku z tym wskazane jest uwzględnienie rejonów przyszłego rozwoju w aktualizacji studium uwarunkowań oraz opracowanie dla nich planów miejscowych co pozwoli na kompleksowe ustalenie rozwiązań urbanistycznych, układu komunikacyjnego, zasad ładu przestrzennego, ukształtowanie zieleni, których ostateczny kształt stanowi o charakterze i wizerunku przestrzeni publicznej.

POZWOLENIA NA BUDOWĘ.

Z wydanych pozwoleń na budowę ok. 77% dotyczyło budowy i rozbudowy budynków a 23 % dotyczyło urządzeń infrastruktury technicznej.

W grupie pozwoleń dotyczących budynków aż 511 to jest ok. 65,4 % ogółu inwestycji dotyczyło budowy nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych.

Inwestycje dotyczące budynków usługowych i mieszkalno – usługowych to jest 3,7 % ogółu inwestycji, budynków gospodarczych i garaży – 4,0 %, budynków produkcyjnych – 2,0%, budynków w siedliskach rolniczych - 1,7 % ogółu inwestycji. Wśród inwestycji infrastruktury technicznej dominują urządzenia wodociągowe i elektroenergetyczne.

Największy ruch budowlany występuje w obrębie Przodkowo – skupia się tu ok. 21% inwestycji.

Po około 10% inwestycji występuje w miejscowościach Kobysewo, Szarłata i Warzenko.

Dosyć równomierny rozkład ilości inwestycji – po ok. 6% występuje w miejscowościach: Rąb, Kosowo, Pomieczyno, Szarłata, Tokary.

W obrębie Tokary powstaje osiedle zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

4. OCENA AKTUALNOŚCI MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.

MIEJSCOWE PLANY OGÓLNY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRZODKOWO, KTÓRY UTRACIŁ MOC.

Na podstawie ustawy z dnia 12 lipca 1984 r. o zagospodarowaniu przestrzennym – Dz. U. Z 1989 r. Nr 17 poz. 99 z późn. zm. dla obszaru gminy Przodkowo sporządzony został Miejskowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Przodkowo oraz miejscowe plany szczegółowe zagospodarowania przestrzennego dla kilku miejscowości. Plany te straciły moc z dniem 01.01.2004 r. ale mają nadal znaczenie dla zagospodarowania terenu, gdyż zachowały ważność decyzje dotyczące zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze oraz gruntów leśnych na cele nieleśne wydane dla obszarów przeznaczonych w tych planach pod zabudowę.

OBOWIĄZUJĄCE MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.

Na obszarze gminy Przodkowo do dnia 30 czerwca 2016 r. obowiązywało 188 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego które łącznie obejmują powierzchnię ok. 1556 ha, co stanowi ok. 18 % powierzchni gminy Przodkowo, w tym:

- 100 MPZP sporządzonych na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym; powierzchnia objęta tymi planami wynosi ok. 1023 ha,
- 88 MPZP I ZMIAN MPZP sporządzonych na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym; powierzchnia objęta tymi planami wynosi ok. 531 ha.

Od 01.01.2010 r do 30.06.2016 r. uchwalono 37 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i zmian planów.

Obowiązujące w gminie Przodkowo miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dostępne są na stronie internetowej: przodkowo.e-mapa.pl.

W okresie objętym analizą złożono 61 wniosków o zmianę obowiązujących MPZP oraz 15 wniosków o opracowanie MPZP.

Okolo 33 % tych wniosków zostało zrealizowanych. Były to głównie wnioski dotyczące rozszerzenia ustaleń planu o funkcje usługowe lub produkcyjne.

Wójt Gminy Przodkowo realizuje politykę przestrzenną w odpowiedzi na wnioski właścicieli gruntów lub z własnej inicjatywy jako realizację zadań z zakresu kształtowania ładu przestrzennego. Obecnie w realizacji jest 7 uchwał o przystąpieniu do sporządzenia MPZP lub zmian MPZP: 5 jest wykonanych i oczekuje na uchwalenia, 2 uchwały są w trakcie realizacji.

Od momentu uchwalenia obowiązujących planów nastąpiło wiele zmian ustawy o dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu (t.j. Dz. U. Z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) oraz w przepisach powiązanych.

Jednakże żaden z wprowadzanych przepisów prawnych nie ustala obowiązku zmiany czy też wymogu sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Pod względem wymogów prawnych obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zachowują aktualność.

Nie ma też obowiązku sporządzenia nowych planów miejscowych dla obszarów objętych planami sporządzonymi na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, chociaż zakres tych ustaleń odbiega od obecnych wymogów art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Występują jednak sytuacje prawne i faktyczne, z których może wynikać wymóg zmiany obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub sporządzenia nowych planów. Wynikają one z przepisów:

- a) Ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji: *jeżeli Gmina uchwali Gminnym Programie Rewitalizacji zaistnieje obowiązek wskazania obszarów do rewitalizacji w miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;*
- b) Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami: *jeżeli utworzony zostanie na obszarze gminy park kulturowy;*
- c) Ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. prawo geologiczne i górnicze: *jeżeli udokumentowane złoża koliduje z ustaleniami obowiązującego MPZP;*
- d) Ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych: *jeżeli na obszarze gminy zamierza się lokalizować elektrownie wiatrowe o mocy powyżej 100 kW;*
- e) Ustawa z dnia 25 września 2015 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: *jeżeli na obszarze gminy zamierza się lokalizować obiekt handlowy o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;*
- f) Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody: *jeżeli w ustanowionym dla obszaru NATURA 2000 obszarze ochronnym zostaną podane ograniczenia wzmagające zmiany obowiązujących MPZP;*
- g) Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych: *dla gruntów leśnych, które mają zostać przeznaczone na cele nieleśne.*

4. OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRZODKOWO

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest podstawowym instrumentem jej polityki przestrzennej zaliczanym do aktów planowania ogólnego – o czym stanowi art. 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Studium nie jest aktem prawa miejscowego o mocy powszechnie obowiązującej, co oznacza że nie należy do źródeł powszechnie obowiązującego prawa.

Studium jest aktem wewnętrznie obowiązującym w gminie, wiąże organ wykonawczy gminy przy sporządzaniu projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz radę gminy przy uchwalaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów rewitalizacji.

Aktualnie obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy PRZODKOWO sporządzone zostało w 2009 r. i uchwalone uchwałą nr XXIII/325/09 z dnia 22 października 2009 r. Rady Gminy Przodkowo z dnia 22 października 2009 r.

Do obowiązującego Studium wprowadzono zmiany:

- dla fragmentów miejscowości KCZEWO obręb Przodkowo, zmiana obejmuje dwa tereny o łącznej powierzchni ok. 16 ha - zmiana uchwalona uchwałą nr VIII/96/2015 Rady Gminy Przodkowo z dnia 19 listopada 2015 r.;
- dla fragmentu miejscowości Załęże, zmiana obejmuje teren o łącznej powierzchni ok. 0,75 ha - zmiana uchwalona uchwałą nr X/124/2016 Rady Gminy Przodkowo z dnia 30 MARCA 2016 r.;
- dla fragmentu miejscowości CZECZEWO, zmiana obejmuje teren o łącznej powierzchni ok. 7,70 ha - zmiana uchwalona uchwałą nr XIV/154/2016 Rady Gminy Przodkowo z dnia 27 września 2016 r.

Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy PRZODKOWO uwzględnia wymagany w okresie jego sporządzenia i uchwalenia zakres zawarty w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zakres, jest też zgodne z wymaganiami rozporządzenia wykonawczego dotyczącego formy opracowania studium.

Procedura sporządzenia studium nie uwzględniała wymogów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie (Dz. U. Nr 199, poz. 1227 z późniejszymi zmianami), do projektu studium nie została sporządzona Prognoza oddziaływania na środowisko.

W okresie OD 01.01.2010 r – 31.12. 2015 r. złożono 11 wniosków o zmianę lub sporządzenie MPZP, które wymagają zmiany studium: cztery wnioski dotyczące wprowadzenia funkcji eksploatacji złóż kopalin zrealizowano to jest uchwalono zmiany studium, do pozostałych nie podjęto działań.

Analiza planowanego zainwestowania w oparciu o wydane decyzje o warunkach zabudowy oraz decyzje o lokalizacji celu publicznego z uwzględnieniem ich rozmieszczenia przestrzennego wykazała rozbieżności pomiędzy ustalonymi w studium kierunkami rozwoju przestrzennego a planowanym rozwojem ustalonym w wydanych decyzjach o warunkach zabudowy.

Tereny, w których skupiają się planowane inwestycje, przy zmianie lub aktualizacji Studium winny być włączone w rejony przewidziane do zainwestowania.

Wykonana Analiza wykazała następujący stan w zakresie aktualności uwarunkowań i kierunków rozwoju gminy Przodkowo:

Stan aktualny uwarunkowań:

- wynikających z zagrożeń bezpieczeństwa ludności i jej mienia,
- wynikających ze stanu prawnego gruntów,
- wynikających z występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych,
- dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.

Stan nieaktualny uwarunkowań:

- wynikających z dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu - *zaistniały zmiany w zagospodarowaniu terenów, nastąpił rozwój zainwestowania i rozwój infrastruktury technicznej; Zwiększyła się powierzchnia terenów objętych MPZP;*
- wynikających ze stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony – *nastąpił rozwój zabudowy poza terenami zwartej zabudowy;*
- wynikających ze stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej - *nieaktualny jest stan faktyczny i prawny dotyczący obszaru NATURA 2000; Nieaktualny stan faktyczny i prawny dotyczący Kartuskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;*
- wynikających ze stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: *brak informacji o Gminnej Ewidencji Zabytków i Gminnym Programie opieki nad zabytkami wskazana aktualizacja w celu zgodności studium z tymi dokumentami;*
- wynikających z warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia - *nastąpił wzrost liczby ludności, zmiany w warunkach zamieszkania i wyposażenie w usługi;*
- wynikających z występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych – *nastąpiła zmiana przepisów ustawy o ochronie przyrody, przepisów dotyczących OCHK i Parków Krajobrazowych, wyznaczono obszar NATURA 2000 PLH220080;*
- wynikające z występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych - *występuje więcej udokumentowanych złóż niż pokazano w Studium), brak informacji o udokumentowanych kompleksach podziemnego składowania dwutlenku węgla;*
- wynikających z występowania terenów górniczych - *występuje więcej obszarów niż wykazano w Studium;*
- wynikających ze stanu komunikacji i infrastruktury technicznej - *nastąpiła poprawa stanu technicznego dróg, rozbudowa sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, energetycznej, gazowej, nastąpiły zmiany w odniesieniu do gospodarki odpadami, powstała aglomeracja ściekowa Przodkowo;*
- wynikających z zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych - *w obowiązującym Planie zagosp. Przestrzennego wojew.pomorskiego obowiązuje inny wykaz ponadlokalnych zadań publicznych.*

Brak uwarunkowań, wynikających z obecnie obowiązujących przepisów:

- wynikających z rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych,
- wynikających z potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających analizy społeczne, ekonomiczne i środowiskowe,

- wynikających z występowania udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla.

Stan aktualny kierunków rozwoju w odniesieniu do:

- kierunków rozwoju systemów komunikacji,
- kierunków i zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej,
- obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i obszarów osuwania się mas ziemnych,
- obszarów, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny,
- obszarów pomników zagłady,
- obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji,
- terenów zamkniętych,
- wyznaczenia obszarów, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Stan nieaktualny kierunków rozwoju i zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do:

- kierunków rozwoju zainwestowania - *ustalone kierunki rozwoju przestrzennego są nieaktualne, planowana na podstawie wydanych decyzji o warunkach zabudowy zabudowa występuje również w rejonach położonych poza wskazanymi w studium rejonami rozwoju. Wskazana aktualizacja terenów wskazanych do rozwoju zabudowy;*
- obszarów oraz zasad ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu - *stan nieaktualny z uwagi na zmianę przepisów: ustawy o ochronie przyrody, przepisów dotyczących OCHK i Parków Krajobrazowych, wyznaczenia obszaru NATURA 2000 PLH220080;*
- obszarów i zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – *brak informacji o GEZ i Gminnym Programie opieki nad zabytkami;*
- kierunków rozwoju infrastruktury technicznej –*nastąpił rozwój sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, nastąpiły zmiany w gospodarce odpadami, i zasadach odprowadzenia ścieków;*
- obszarów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym - *w obowiązującym Planie zagosp. Przestrzennego wojew.pomorskiego obowiązuje inny wykaz ponadlokalnych zadań publicznych;*
- obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – *wykaz wymaga aktualizacji zgodnie z obowiązującymi przepisami.*

Brak:

- bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę,
- odniesienia do obszarów do remediacji i do obszarów zdegradowanych.
- odniesienia do obszarów funkcjonalnych o znaczeniu lokalnym,
- odniesienia do obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW.

W wyniku analizy obowiązujących przepisów odnoszących się do zagospodarowania przestrzennego stwierdzono:

a) Wymóg sporządzenia zmiany studium w celu określenia granic udokumentowanych złóż kopalin: KOSOWO I,II,III, IV, TOKARY. TOKARY I.

Jednakże zgodnie z art. 96 ust.1. ustawy Prawo geologiczne i górnicze, jeśli organ gminy nie wprowadzi do studium w ciągu 2 lat udokumentowanych złóż kopalin:

Wojewoda wprowadza obszar udokumentowanego złoża kopaliny albo obszar udokumentowanego kompleksu podziemnego składowania dwutlenku węgla do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i wydaje w tej sprawie zarządzenie zastępcze.

b) Sytuacja wymogu zmiany studium może nastąpić w wypadku:

- uchwalenia Gminnego Programu Rewitalizacji i braku jego zgodności Gminnego Programu Rewitalizacji ze Studium – ponieważ brak zgodności może skutkować nie możliwością uchwalenia tego programu;
- wydania przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska Zarządzenia dotyczącego obszaru NATURA 2000 PLH220080 i zawarcia w nim wymagań dotyczących zmiany studium.

c) Wszelkie zmiany oraz aktualizacja dokumentu studium muszą uwzględniać stan prawny obowiązujący w okresie sporządzenia studium, w tym wymogi przepisów opisanych powyżej.

Zasadnicze zmiany obowiązujących przepisów odnoszą się do zawartości studium, w tym do:

- zakresu uwarunkowań rozwoju,
- zakresu kierunków zagospodarowania przestrzennego,
- wymogu wykonania analiz, studiów i diagnoz uzasadniających kierunki rozwoju przestrzennego.

5. REKOMENDACJE DO WIELOLETNIEGO PROGRAMU SPORZĄDZENIA PLANÓW MIEJSCOWYCH.

Na obszarze gminy Przodkowo część – ok 20% powierzchni terenów wyznaczonych w obowiązującym studium jako tereny rozwojowe jest objęta obowiązującymi planami miejscowymi. Dla obszarów nie objętych planami miejscowymi inwestowanie – zabudowa na działkach budowlanych i rolnych wymaga uzyskania decyzji o warunkach zabudowy.

Muszą jednak zostać spełnione wymogi art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, takie jak: zabudowa na sąsiedniej działce, dostęp do drogi publicznej, uzbrojenie terenu, zgodność z przepisami odrębnymi.

W związku z tym, nie zawsze jest możliwe wydanie decyzji o warunkach zabudowy.

Ponadto z uwagi na:

- długi proces działań formalno-prawnych związanych z wydawaniem decyzji o warunkach zabudowy, szczególnie na obszarach objętych ochroną prawną,
- brak skutecznych prawnie potwierdzonych zasad kształtowania ładu przestrzennego,
- brak skutecznych zasad ochrony obszarów cennych przyrodniczo i krajobrazowo,

wskazane jest sukcesywne obejmowanie miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego obszarów wskazanych w obowiązującym studium do zabudowy, w których występuje duże zainteresowanie inwestorów realizacją inwestycji.

Sporządzenie planów miejscowych pozwoli na ustalenia rozwiązań kompleksowych rozwiązań urbanistycznych, koordynację działań w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji, ustalenie zasad ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego.

Dodatkowo, celem sporządzenia planów winna być realizacja wymogów wprowadzonych do ustawy o planowaniu przestrzennym ustawą z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji oraz ustawą z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu, dotyczących wskazania obszarów do rewitalizacji i krajobrazów priorytetowych – to jest położenie większego akcentu na poprawę jakości przestrzeni wiejskiej, ograniczenie rozpraszania zabudowy oraz ochronę przed zabudową obszarów o szczególnych walorach krajobrazowych w tym wyjątkowych pod względem krajobrazowym dolin rzecznych.

Biorąc powyższe pod uwagę, rekomenduje się do objęcia planami miejscowymi:

- a) terenów rozwojowych określonych w studium lub ich części, w obrębie których następuje duży ruch inwestycyjny: PRZODKOWO – MŁYNEK, SMOŁDZINO – ULICA KARTUSKA - WSCHÓD, KAWLE DOLNE – ULICA NA SZLAKU;
- b) rejonów o szczególnych walorach przyrodniczych i krajobrazowych obejmujących doliny rzeczne, które wskazane są w obowiązującym studium do objęcia ochroną jako Zespoły przyrodniczo – krajobrazowe, w celu ograniczenia w tych terenach zabudowy i dla stworzenia podstawy prawnej zakazu zabudowy w szczególnie ważnych rejonach;
Należy zaznaczyć iż ochrona tych terenów stanowiłaby realizację celów określonych w Strategii rozwoju gminy Przodkowo w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i rozwoju zainwestowania w sposób zrównoważony.

Rekomenduje się do zmiany obowiązujące MPZP obejmujących historyczne centra wsi, w których występują zabytkowe układy urbanistyczne i dla których wyznaczono strefy ochrony konserwatorskiej, nie wpisane do Rejestru Zabytków Nieruchomych.

W obowiązujących planach dla terenów objętych strefami ustalono wymóg uzgadniania wszelkich inwestycji z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Zgodnie z obowiązującymi przepisami jest to nadmierna regulacja, które nie ma potwierdzenia w obowiązujących przepisach a stanowi ograniczenie w inwestowaniu. Dotyczy centrum miejscowości: Czeczewo, Kłosowo, Kosowo, Pomieczyno, Przodkowo.

Wskazuje się dokonanie zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego podejmowane w wypadku:

- złożonych wniosków do planu uzasadnionych prawnie lub faktycznie,
- zaistnienia sytuacji prawnej np. zmiany przepisów czy zmiany uwarunkowań.

Kolejność sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i ich zmian określona w wieloletnim programie może ulec istotnym zmianom, spowodowanym w szczególności:

- kondycją budżetu Gminy,
- koniecznością ochrony celu publicznego przed potrzebami inwestorów prywatnych,
- liczbą wniosków o zmianę lub sporządzenie planów miejscowych.

Przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego Burmistrza Gminy na podstawie art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zobowiązany jest każdorazowo wykonać Analizę dotyczącą zasadności przystąpienia do sporządzenia planu z uszczegółowieniem granic obszaru objętego planem oraz stopnia zgodności przewidywanych

rozwiązań z ustaleniami Studium, przygotować materiały geodezyjne niezbędne do sporządzenia planu oraz ustalić niezbędny zakres prac planistycznych.

Opracowano na podstawie:

ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY PRZODKOWO.

CZĘŚĆ A. WSTĘP. CZĘŚĆ B. ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY PRZODKOWO ZA LATA: 2010 R. – 2015 R., OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PRZODKOWO I MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO. CZĘŚĆ C. WYNIKI ANALIZY ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY PRZODKOWO. CZĘŚĆ D. WNIOSKI DO WIELOLETNIEGO PROGRAMU SPORZĄDZANIA PLANÓW MIEJSCOWYCH.

mgr inż arch. GABRIELA SIENIAWSKA , mgr inż arch. JAKUB SIENIAWSKI

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. Poz. 778 ze zm.) w celu oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przodkowo oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, Wójt Gminy dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania. Wyniki analizy po zaopiniowaniu przez Gminną Komisję Urbanistyczno - Architektoniczną przekazuje 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 art. 10 ust.1 i 2 oraz art. 15 i 16 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wójt Gminy Przodkowo sporządził „ANALIZĘ ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY PRZODKOWO za okres od 01.01.2010 do 31.12.2015 r.”, w której ocenił postępy w opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Sporządzony dokument w dniu 30.10.2016 r. uzyskał pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej w Przodkowie.

Z przeprowadzonej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Przodkowo wynika, iż obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego uchwalone uchwałą nr XXIII/325/09 z dnia 22 października 2009 r. Rady Gminy Przodkowo z dnia 22 października 2009 r. ze zmianami, straciło aktualność w zakresie niektórych uwarunkowań i kierunków rozwoju zagospodarowania przestrzennego.

Natomiast zgodnie z obowiązującymi przepisami, zmiana Studium wymagana jest tylko w jednym przypadku: występowania udokumentowanych złóż kopalin w Kosowie i Tokarach. Jednakże nie jest to wymóg bezwarunkowy, ponieważ zgodnie z art. 96 ust.1. ustawy Prawo geologiczne i górnicze, jeśli organ gminy nie wprowadzi do studium w ciągu 2 lat udokumentowanych złóż kopalin Wojewoda wprowadza do Studium te obszary.

Obowiązujące na obszarze gminy Przodkowo miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego na dzień podjęcia uchwały pozostają aktualne, gdyż ich forma oraz zakres ustaleń są zgodne z obowiązującymi przepisami i umożliwiają prowadzenie skutecznej polityki przestrzennej na obszarze gminy.

Jednak ze względu na zawarty w planach zakres ustaleń dotyczący obiektów i obszarów zabytkowych, zmian mogą wymagać miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zwartych obszarów wsi, w których występuje nagromadzenie obiektów zabytkowych w celu właściwej ochrony wartości kulturowych.

Ponadto może zachodzić potrzeba zmiany lub sporządzenia nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ze względu na złożone wnioski dla realizacji uzasadnionych potrzeb osób fizycznych i celów publicznych, oraz dla obszarów wymagających ukształtowania ładu przestrzennego, kompleksowego rozwiązania urbanistycznego, komunikacyjnego i obsługi infrastrukturą techniczną, ochrony walorów krajobrazowych i przyrodniczych a także ukształtowania wizerunku gminy.

Decyzje w sprawie zmian obowiązujących planów i przystąpienia do sporządzenia nowych planów należą do Wójta Gminy Przodkowo oraz do Rady Gminy.