

UCHWAŁA NR III/20/2018
RADY GMINY WILCZYN

z dnia 11 grudnia 2018 r.

**w sprawie: aktualności zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
przestrzennego gminy Wilczyn oraz planów zagospodarowania
przestrzennego**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2018 r., poz. 994, ze zm.) oraz art. 32 ust. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945) Rada Gminy Wilczyn uchwala, co następuje:

§ 1. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym zawierająca ocenę aktualności zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wilczyn i planów zagospodarowania przestrzennego przedłożona przez Wójta Gminy Wilczyn i oceniona pozytywnie przez Gminną Komisję Urbanistyczno – Architektoniczną, stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Obszary proponowanych do objęcia planami miejscowymi umieszczono w punkcie 5.3 załącznika do niniejszej uchwały.

§ 3. W zakresie wymienionym w pkt 5.2 i 5.3 załącznika do niniejszej uchwały uznaje się nieaktualność zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wilczyn oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

§ 4. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wilczyn.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Gminy


Katarzyna Brezyna

Załącznik do Uchwały Nr III/20/2018
Rady Gminy Wilczyn
z dnia 11 grudnia 2018 r.

ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY WILCZYN

Wilczyn grudzień 2018 r.

1. Wstęp.....	3
2. Charakterystyka obowiązujących dokumentów planistycznych i ocena ich aktualności.....	3
2.1 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.....	3
2.2 Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.....	10
3. Działania planistyczne.....	16
3.1 Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone do 2018 roku.....	16
3.2 Pozostałe działania planistyczne w latach 1998 – 2018	16
3.3 Wnioski o opracowanie planu.....	22
4. Decyzje o warunkach zabudowy wydane w latach 2007-2018.....	22
5. Wnioski.....	26
5.1 Uchwały o przystąpieniu.....	27
5.2 Studium.....	28
5.3 Plany miejscowe.....	28

1. WSTĘP

Dokument wykonany został zgodnie z obowiązkiem określonym w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945).

Pierwsza część opracowania dotyczy charakterystyki oraz oceny aktualności ustaleń obowiązujących dokumentów planistycznych, tj. studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz kształtujących prawo lokalne, miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W następnej kolejności omówione zostały kierunki zmian w zagospodarowaniu przestrzennym jakie zaszły w latach 1998 – 2018 na terenie gminy Wilczyn.

W opracowaniu przedstawiono również analizę czynności planistycznych podejmowanych w ww. okresie, która obejmuje szczegółową weryfikację działań dotyczących sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Zgodnie z art. 32 ust. 2 wspomnianej powyżej ustawy, niniejszy dokument został pozytywnie zaopiniowany przez Gminną Komisję Urbanistyczno – Architektoniczną.

Wyniki przeprowadzonej analizy zaprezentowane zostały Radzie Gminy Wilczyn.

2. CHARAKTERYSTYKA OBOWIĄZUJĄCYCH DOKUMENTÓW PLANISTYCZNYCH I OCENA ICH AKTUALNOŚCI

2.1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Podstawowym dokumentem kształtującym politykę przestrzenną gmin jest studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z obecnie obowiązującymi przepisami, przedmiotowy dokument powinien przede wszystkim służyć określeniu:

- 1) kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego, uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę,
- 2) kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów w tym terenów wyłączonych spod zabudowy, uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę,
- 3) obszarów oraz zasad ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk,

- 4) obszarów i zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- 5) kierunków rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 6) obszarów na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego,
- 7) obszarów na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów rządowych,
- 8) obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej,
- 9) obszarów, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszarów wymagających zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
- 10) kierunków i zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej,
- 11) obszarów szczególnie narażonych na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych,
- 12) obiektów lub obszarów, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny,
- 13) obszarów pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujących na nich ograniczeń prowadzenia działalności gospodarczej,
- 14) obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji,
- 15) obszarów zdegradowanych,
- 16) granic terenów zamkniętych i ich stref ochronnych,
- 17) innych obszarów problemowych, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie,
- 18) obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energie z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wilczyn zostało opracowane w oparciu o zapisy nieobowiązującej już ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 r. Uchwalono je w 2000 r. uchwałą Nr XXVI/126/00 Rady Gminy Wilczyn z dnia 22 sierpnia 2000 r. Opracowanie to odzwierciedlało sytuację

i tendencje rozwojowych lat poprzednich, obowiązujący plan ogólny gminy oraz plany szczegółowe.

Zmiany, które zachodziły na terenie gminy Wilczyn po 2000 roku dotyczące między innymi, rozbudowy KWB „Konin”, która zamierzała poszerzyć odkrywkę Józwin II B o tereny sołectwa Kaliska, budowę nowej odkrywki węgla brunatnego w oparciu o złożę „Ościśłowo”, rozbudowy i budowy bazy oświatowo-wychowawczej (szkół podstawowych, gimnazjum, przedszkola i środowiskowego domu samopomocy), rozbudowy i budowy sieci dróg gminnych, infrastruktury techniczne (gazociąg i wodociągi) oraz dużym zapotrzebowaniem na tereny zabudowy mieszkaniowej wraz z usługami towarzyszącymi przyczyniły się do podjęcia uchwały Nr IV/35/07 Rady Gminy Wilczyn w dniu 28 listopada 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wilczyn, zatwierdzonego uchwałą Nr XLIV/311/10 Rady Gminy Wilczyn z dnia 27 maja 2010 r.

Zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wilczyn, zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały o przystąpieniu objęto cały obszar gminy Wilczyn, ponieważ poprzednie studium uchwalone w 2000 r. wykonane zostało na zasadach określonych w ustawie o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994 r. i nie posiadało pełnego zakresu wymaganego przez ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r., Nr 80, poz. 717 z późn. zm.).

W celu określenia kierunków rozwoju przestrzennego gminy i zasad rozwoju, w dokumencie uchwalonym w 2010 roku, wprowadzono umowny podział przestrzeni na strefy polityki przestrzennej wprowadzając 6 kategorie obszarów, wskazano niezbędne działania związane z utrzymaniem i wzrostem kondycji tych obszarów oraz wskazano nowe kierunki rozwoju przestrzennego.

W granicach gminy wyznaczono niżej wymienione obszary funkcjonalno – przestrzenne:

1. Obszar Ochrony Krajobrazu – K
2. Obszar Osadniczo Rolny – R
 - 2a. Podobszary rozwoju wielofunkcyjnego – M
 - 2b. Podobszar rozwoju aktywizacji gospodarczej – P
3. Naturalne Ciągi Ekologiczne – EK
4. Obszar Eksploatacji Powierzchniowej – PE.

Obszar Ochrony Krajobrazu – oznaczony symbolem K – obejmuje zachodnią i południową część gminy. Głównym elementem przyrodniczo-krajobrazowym obszaru jest Powidzko -Bieniszewski Obszar Krajobrazu Chronionego utworzony na mocy uchwały nr 53 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Koninie w dniu 29 stycznia 1986 r.

W 1998 r. zgodnie z rozporządzeniem nr 18 Wojewody Wielkopolskiego z dnia 16 grudnia 1998 r. utworzono Powidzki Park Krajobrazowy, który zawiera w sobie obszar krajobrazu chronionego.

Obejmuje on następujące miejscowości gminy: Kownaty, Wilczyn, Cegielnia, Zygmuntowo, Świętne.

Zgodnie z zaleceniami studium przewiduje się sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów rekreacyjnych i letniskowych.

Obszar Osadniczo - Rolny – oznaczony symbolem R – obejmuje centralny rejon gminy. Są to tereny, na których wiodącą funkcję stanowi osadnictwo oraz obsługa ludności i rolnictwa.

W ramach obszaru R wyszczególniono w studium podobszary M rozwoju wielofunkcyjnego we wsiach: Wilczyn, Wilczogóra i Kownaty oraz podobszar rozwoju aktywizacji gospodarczej – P.

Naturalne Ciągi Ekologiczne - oznaczone symbolem EK – to podstawowy układ cieków przepływających przez gminę oraz zieleń śródpolna i przydrożna towarzysząca obniżeniom terenu, w obrębie których należy zapewnić warunki dla zachowania i poprawy stanu równowagi biologicznej, zachowania i wzbogacenia składu gatunkowego flory i fauny.

Obszar Powierzchniowej Eksploatacji – oznaczony symbolem PE – jest to teren powierzchniowej eksploatacji węgla brunatnego w ramach odkrywek „Józwin II” i „Ościsłowo”. Zlokalizowana jest w południowo-wschodniej części gminy i obejmuje swym zasięgiem wsie: Kaliska, Kolonia Kaliska oraz Ościsłowo, Biela, Góry Parcele.

W latach 2011, 2013 i 2014 Rada Gminy Wilczyn podjęła 5 uchwał w sprawie zmiany studium w zakresie opisanym poniżej:

1. obręb miejscowości Wilczogóra

- uchwała Nr XLVI/318/14 z dnia 28 lutego 2014r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wilczyn,
2. działkę 20/1 położoną w obrębie miejscowości Kopydłówek PGR
- uchwała Nr XXXVI/245/13 z dnia 21 maja 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wilczyn,
3. część działki 11/84 położonej w obrębie miejscowości Kopydłówek PGR,
- uchwała Nr XII/90/11 z dnia 26 października 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wilczyn,
4. część działki 70/36 i część działki 70/32 położonych w obrębie miejscowości Kownaty,
- uchwała Nr XXXIII/228/13 z dnia 26 lutego 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wilczyn,
5. strefę ochronną 100 m od linii brzegowej jezior w obrębie miejscowości Zygmuntowo, Cegielnia, Wilczyn, Kownaty, Świętne,
- uchwała Nr XXXVII/255/13 z dnia 27 czerwca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wilczyn.

Przedmiotem ustaleń projektu zmiany studium miały być: działki 11/84, 20/1 położonej w obrębie miejscowości Kopydłówek PGR, część działki 70/36 i część działki 70/32 położonych w obrębie miejscowości Kownaty, obręb miejscowości Wilczogóra, pas 100 m terenu od linii brzegowej jezior w obrębie miejscowości Zygmuntowo, Cegielnia, Wilczyn, Kownaty, Świętne.

Celem zmiany studium dla obrębu Wilczogóra miało być powiększenie obszarów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i usługi, przeznaczenie działki 20/1 położonej w obrębie Kopydłówek PGR, stanowiącej część zespołu pałacowo parkowego, pod zieleni parkową, przeznaczenie działki 11/84 położonej w obrębie Kopydłówek PGR oraz części działek 70/36 i 70/32 obręb Kownaty pod boiska sportowe. Celem zmiany studium w obrębie linii brzegowej jezior miało być zmniejszenie strefy wolnej od zabudowy ze 100 do 50 m.

WYKAZ WNIOSKÓW ZŁOŻONYCH NA PODSTAWIE ART. 11 PKT 1 USTAWY Z DNIA 27
MARCA 2003 R.O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM DO WYZEJ
WYMIENIONYCH ZMIAN STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WILCZYN

Lp.	Data wpływu wniosku	Treść wniosku	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy wniosek
1.	2.	4.	5.
1.	09.09.2013 r.	Zwracamy się o zmianę przeznaczenia działki rolnej pod zabudowę mieszkaniową.	Działka nr 343, powierzchnia 0,91 ha obręb Wilczogóra
2.	18.10.2013 r.	Zwracamy się o zmianę przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową	Działka nr 411/3 obręb Wilczogóra
3.	20.05.2013 r.	Zwracamy się o zmianę przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową i usługi.	Działka nr 381/2 obręb Wilczogóra
4.	20.05.2013 r.	Zwracamy się o zmianę przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową i usługi.	Działka nr 569/1 obręb Wilczogóra
5.	13.06. 2014 r.	Zwracamy się o zmianę przeznaczenia terenów rolnych III klasy pod zabudowę mieszkaniową	
6.	13.06.2014 r.	Zwracamy się o zmianę przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową	Działki nr 107/1, 192/3, 193/2, 89/2 obręb Wilczogóra

Po wprowadzeniu zmian w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w listopadzie 2015 roku Wójt Gminy Wilczyn zrezygnował z opracowania zmian wynikających z dwóch uchwał. Pierwszej obejmującej obręb Wilczogóra oraz drugiej obejmującej strefę ochronną 100 m od linii brzegowej jezior w obrębie miejscowości Zygmuntowo, Cegielnia, Wilczyn, Kownaty, Świętne.

Na początku roku 2018 r. Wójt Gminy Wilczyn podjął opracowanie trzech zmian studium w zakresie uchwał:

- Nr XXXVI/245/13 z dnia 21.05.2013r., obejmującej działkę 20/1 położoną w obrębie miejscowości Kopydłówek PGR,

- Nr XII/90/11 z dnia 26.10.2011r., obejmującej część działki 11/84 położonej w obrębie miejscowości Kopydłówek PGR,
- Nr XXXIII/228/13 z dnia 26.02.2013 r. , obejmującej część działki 70/36 i część działki 70/32 położonych w obrębie miejscowości Kownaty.

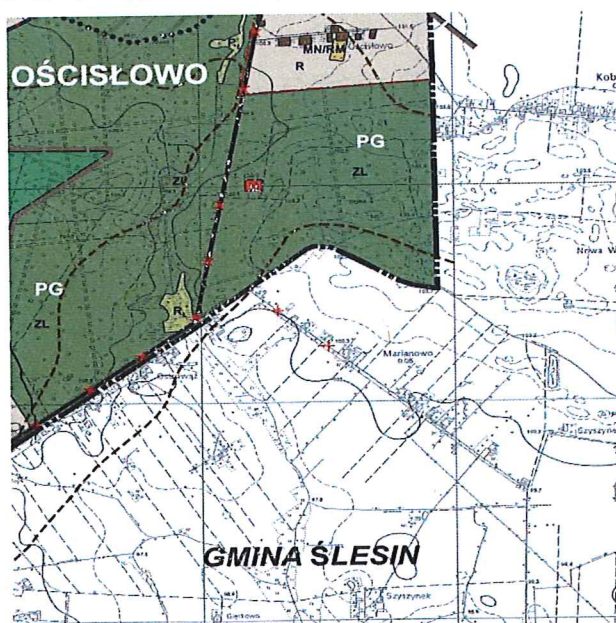
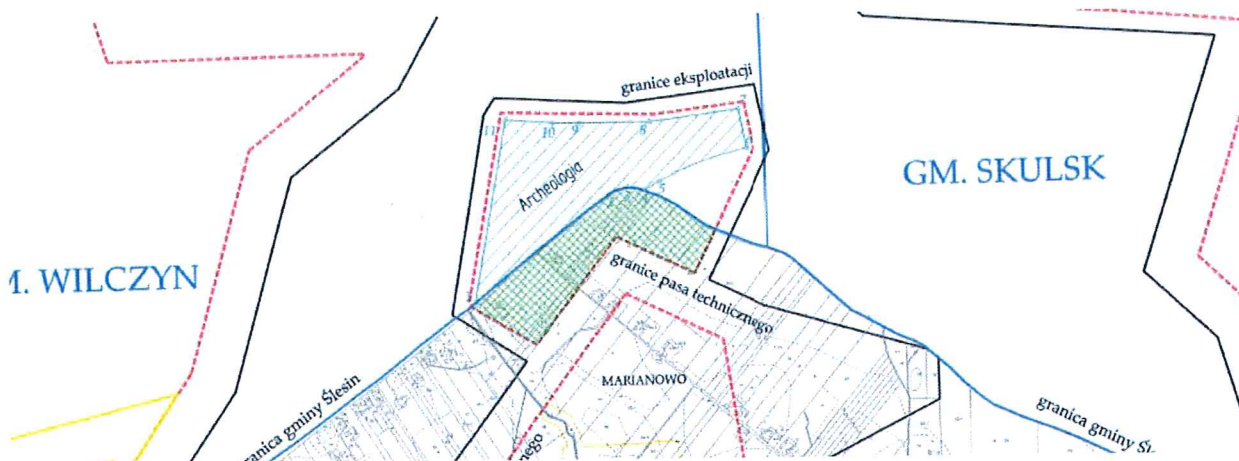
Po zakończeniu prac planistycznych 21 września 2018 roku, Rada Gminy Wilczyn zatwierdziła uchwałą Nr XLVIII/318/2018 powyższą zmianę studium.

Uchwalona zmiana studium w 2018 r. to dokument, który zmienił studium z 27 maja 2010 roku jedynie w zakresie terenów obejmujących działkę 20/1 obręb Kopydłowo PGR, część działki 11/84 obręb Kopydłowo PGR oraz część działki 70/36 obręb Kownaty i część działki 70/32 obręb Kownaty. Cel zmiany studium to przeznaczenie działki 20/1 położonej w obrębie Kopydłówek PGR, stanowiącej część zespołu pałacowo parkowego, pod zielen parkową bez prawa zabudowy, przeznaczenie działki 11/84 położonej w obrębie Kopydłówek PGR oraz części działek 70/36 i 70/32 obręb Kownaty pod boiska sportowe oraz plac zabaw, bez prawa zabudowy. W ramach zmiany studium nie wyznacza się terenów pod zabudowę, a jedynie pod park oraz boiska sportowe i plac zabaw. Podejmując zmianę studium nie chciano naruszać struktury przestrzennej pokazanej w studium z 2010 r., dlatego tak szczegółowo określono zakres uchwał o przystąpieniu Nr XXXVI/245/13 z dnia 21.05.2013r., Nr XII/90/11 z dnia 26.10.2011r., Nr XXXIII/228/13 z dnia 26.02.2013 r. Obszary objęte zmianą studium to tereny bez prawa zabudowy w związku z powyższym odstąpiono od bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Dokument uchwalony 21 września 2018 r.(tekst jednolity), to zmiana studium, która obecnie obowiązuje na terenie gminy Wilczyn i na podstawie której odbywa się koordynacja całego procesu planistycznego w gminie.

W świetle obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U z 2018 r. poz. 1945), a w szczególności w myśl art. 10 ust. 1 i 2, potrzeby i możliwości rozwoju gminy, a w szczególności wyznaczenie terenów pod zabudowę, wyznaczono bez pogłębionego bilansu terenów.

W obowiązującym studium należy wprowadzić obszar ochrony konserwatorskiej grobowców megalitycznych, zlokalizowanych w miejscowości Góry. Obszar ten należy wprowadzić do studium gminy i wyłączyć go z terenów powierzchniowej eksploatacji. Zakres zmian pokazano poniżej.



2.2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

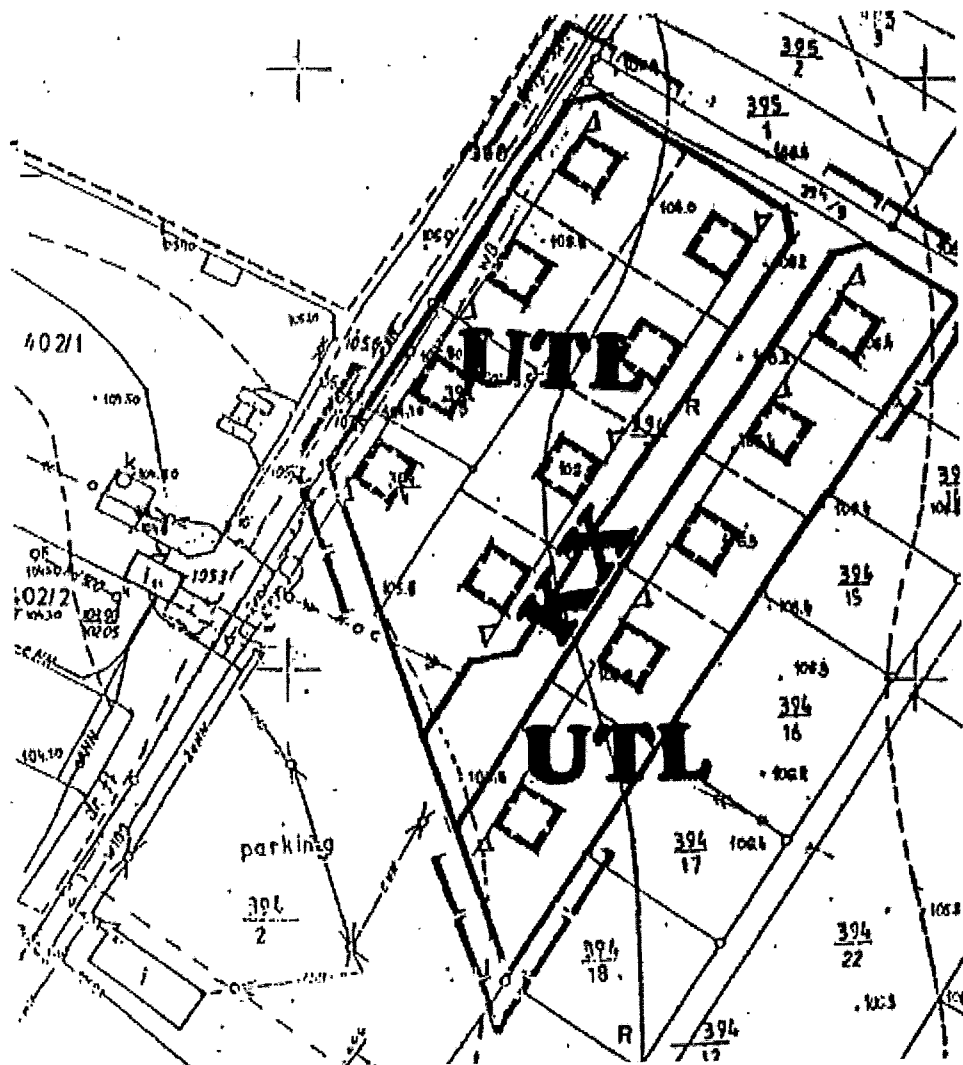
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, służącym ustaleniu przeznaczenia terenu, rozmieszczenia inwestycji celu publicznego oraz określeniu sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu, kształtującym wraz z innymi przepisami sposób wykonywania prawa własności nieruchomości.

Na obszarze Gminy Wilczyn obowiązują obecnie miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, których krótką charakterystykę przedstawiono poniżej:

- 1) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w Wilczynie, gmina Wilczyn.

Dokument został uchwalony dnia 22 grudnia 1998 r., Uchwałą Rady Gminy Wilczyn nr III/25/98.

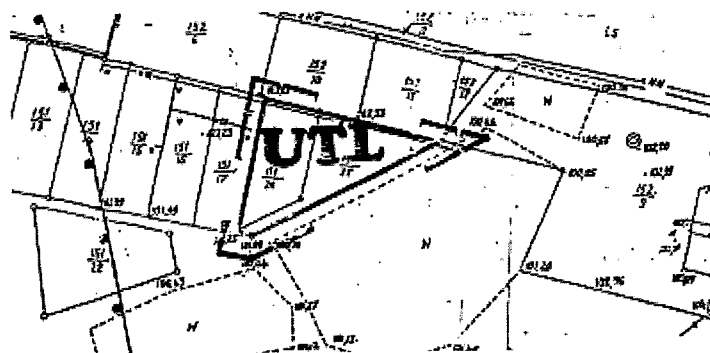
Plan obejmuje obszar o powierzchni około 75 arów, położone w miejscowości Wilczyn. Teren oznaczony symbolem UTL ustala prawo zabudowy letniskowej. Założenia omawianego dokumentu zostały zrealizowane.



- 2) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w Zygmuntowie, gm. Wilczyn.

Plan uchwalono uchwałą Rady Gminy Wilczyn nr III/26/98 w dniu 22 grudnia 1998 r.

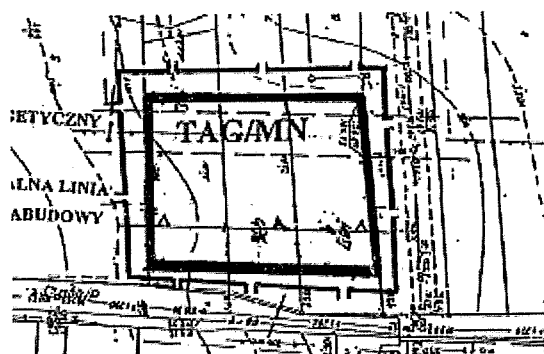
Obejmuje teren dwóch działek w miejscowości Zygmuntowo. Teren oznaczony symbolem UTL ustala prawo zabudowy letniskowej. Plan zrealizowany.



3) Zmiana miejscowego plan zagospodarowania przestrzennego gminy Wilczyn.

Plan uchwalono uchwałą Rady Gminy Wilczyn nr XV/131/00 w dniu 25 października 2000r.

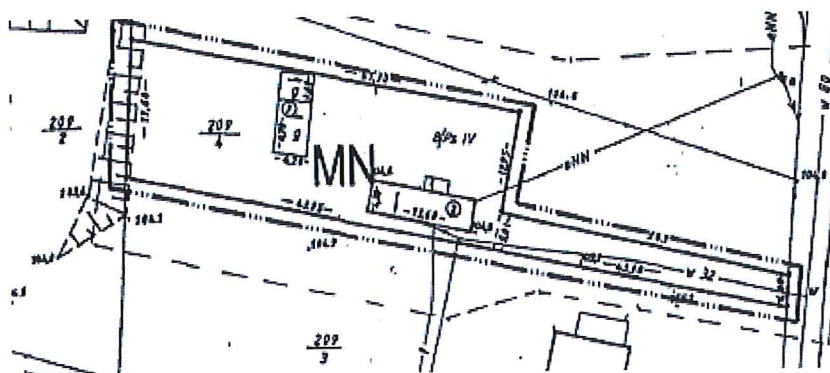
Obejmuje teren w Wilczynie (działki nr 497/1, 496, 495/2) przeznaczone pod TAG/MN.
Plan zrealizowany.



4) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu we wsi Góry, gminy Wilczyn.

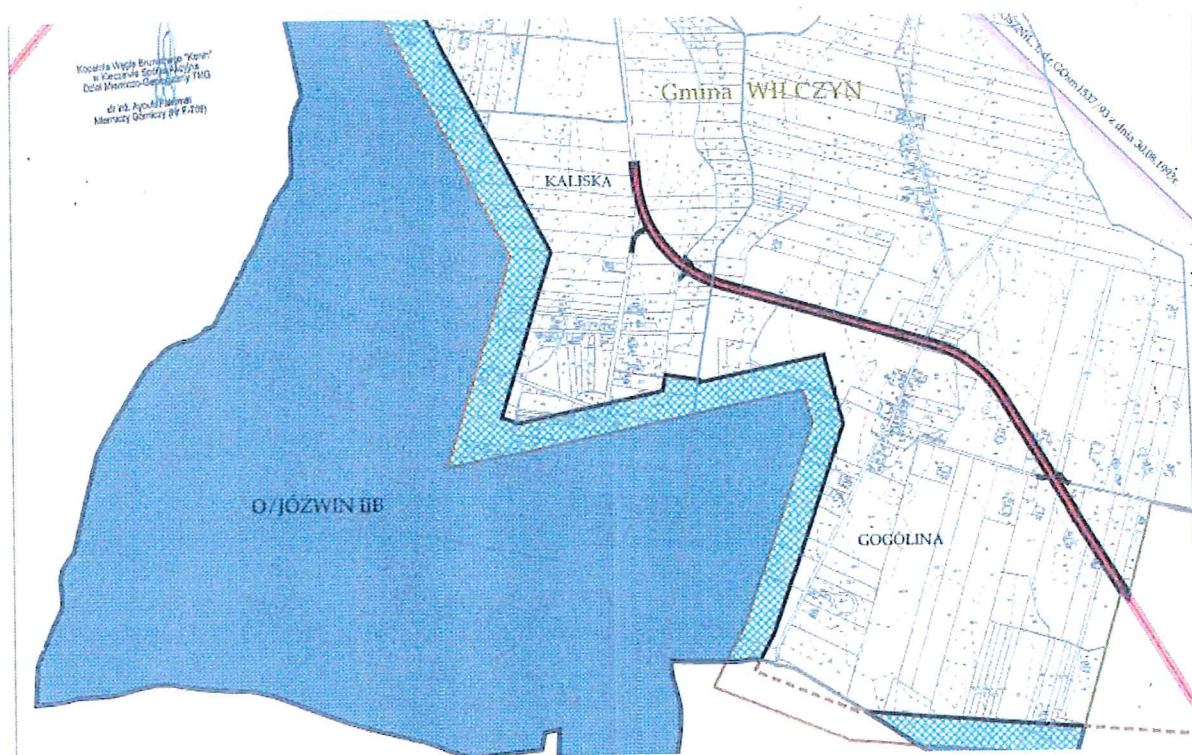
Zatwierdzony uchwałą Rady Gminy Wilczyn nr IV/25/03 w dniu 5 lutego 2003 r.

Plan zlokalizowano we wsi Góry (działka nr 209/4) – przeznaczona pod MN – budownictwo mieszkaniowe. Plan zrealizowany.



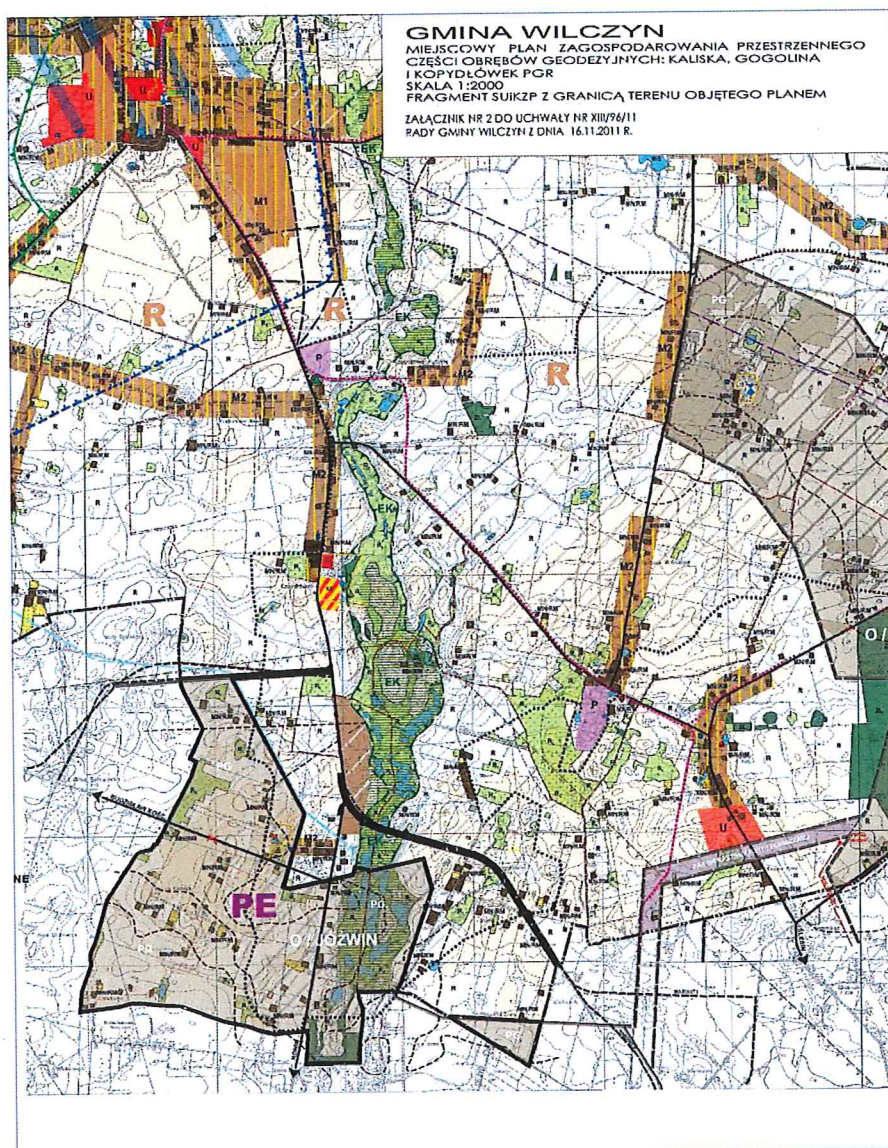
5) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębów geodezyjnych:
Kaliska, Gogolina i Kopydlówek PGR.

Przyjęty został uchwałą Rady Gminy Wilczyn nr XIII/96/11 w dniu 16 listopada 2011 r.



Dla obszaru objętego planem ustalono przeznaczenie pod PG –EP – tereny eksploatacji powierzchniowej, PG-IT – tereny infrastruktury technicznej i obiektów budowlanych zakładu górniczego, KD – Zp – pod drogę zbiorczą powiatową. Plan zrealizowany
Podstawowe ustalenia planu określają przeznaczenie terenu pod :

- eksploatację złoża węgla brunatnego, O/Józwin II B,
- pas techniczny O/Józwin II B, towarzyszący terenom eksploatacji węgla,
- przebudowę dróg.



WYKAZ OBOWIĄZUJĄCYCH MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Lp	Numer uchwały	W sprawie	Główne przeznaczenie terenów	Powierzchnia objęta planem w ha
1	2	3	4	5
1.	Uchwała Nr III/26/96 RADY GMINY W WILCZYNIE z dnia 22.12.1998 r.	Uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w Wilczynie w gm. Wilczyn	UTL	0,75 ha Wilczyn, dz. nr ew. 394/7

2.	Uchwała Nr XV/131/00 RADY GMINY W WILCZYNIE z dnia 25.10.2000 r.	Uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w Zygmuntowie w gm. Wilczyn	UTL	0,50 ha Zygmuntowo dz. 151/24, 151/25
3.	Uchwała Nr XV/131/00 RADY GMINY W WILCZYNIE z dnia 25.10.2000 r.	Uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w gm. Wilczyn	TAG/MN	0,30 ha Wilczyn dz. nr ew. 497/1, 496, 495/2
4.	Uchwała Nr IV/25/03 RADY GMINY W WILCZYNIE z dnia 5.02.2003 r.	Uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu we wsi Góry, gmina. Wilczyn	MN	0,11 Góry, działka 209/4
5.	Uchwała Nr XIII/96/11 RADY GMINY W WILCZYNIE z dnia 16.11.2011 r.	Uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębów geodezyjnych: Kaliska, Gogolina i Kopydlówek PGR.	PG –EP, PG-IT,	300 ha około
Suma				301,66 ha

UTL – tereny budownictwa lotniskowego,

TAG/MN – tereny aktywizacji gospodarczej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej,

MN – tereny budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego,

PG – EP – tereny eksploatacji powierzchniowej,

PG-IT – tereny infrastruktury technicznej i obiektów budowlanych zakładu górniczego,

KD – Zp – droga zbiorcza powiatowa.

Plany miejscowe o numerach od 1-4 zostały sporządzone na podstawie nieobowiązującej ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym i są one niezgodne z obowiązującymi przepisami. Dokumenty te są w większości zrealizowane i zajmują niewielką powierzchnię. Plan oznaczony numerem 5 to plan opracowany na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jest to plan zgodny z obowiązującym studium oraz ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

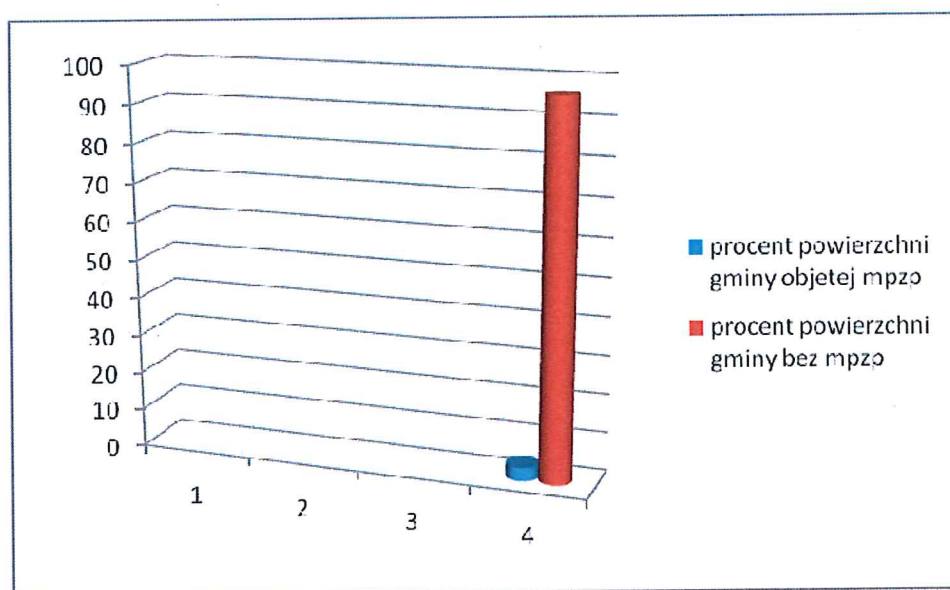
(Dz.U.z 2018 poz. 1945).. Przeznacza on około 300 ha pod eksploatację węgla brunatnego O/Józwin II B.

3. DZIAŁANIA PLANISTYCZNE

3.1. Miejsowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone do końca 2018 roku.

W latach 1998 – 2018, uchwalonych zostało 5 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, obejmujących łączną powierzchnię 301,66 ha, co stanowi 3,63%.

Powierzchnia (%) gminy Wilczyn objęta na koniec 2018 roku miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.



3.2. Pozostałe działania planistyczne w latach 1998- 2018.

W omawianym przedziale czasowym, jak wcześniej wspomniano, przystąpiono do opracowania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wilczyn, jak również kolejnych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Dokumenty te znajdują się obecnie na różnych etapach procedowania.

ZESTAWIENIE UCHWAŁ W SPRAWIE PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA MIEJSCOWEGO PLANU

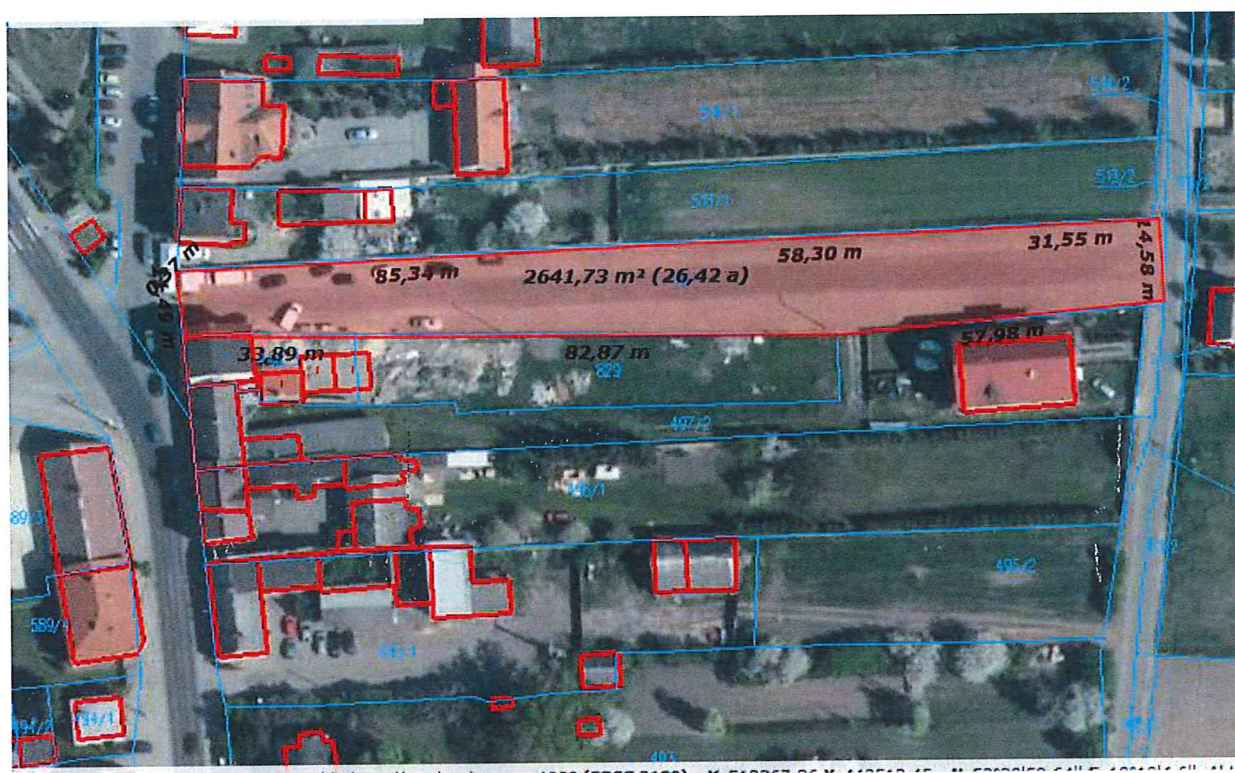
Lp.	Numer uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Lokalizacja i etap opracowania	Główne projektowane przeznaczenie terenów	Powierzchnia objęta planem w ha
1	2	3	4	5
1.	Uchwała Nr XII/119/00 RADY GMINY W WILCZYNIE z dnia 30.03.2000 r.	Teren w miejscowości Cegielnia gm. Wilczyn Opracowanie wstrzymane		Obręb Wilczyn
2.	Uchwała Nr XXXVI/248/09 RADY GMINY W WILCZYNIE z dnia 04.09.2009 r.	Teren targowicy na działce ozn. nr ew. gruntów 499/1 i teren przyległy, obręb Wilczyn Opracowanie wstrzymane		Obręb Wilczyn
3.	Uchwała Nr XLIV/313/10 RADY GMINY W WILCZYNIE z dnia 27.05.2010 r. Zmieniona uchwałą nr XX/147/12 z dnia 30 marca 2012 roku (możliwość uchwalania planów w części)	obróby: Góry, Ościslów, Biela, Wiśniewa, Wturek Opracowanie wstrzymane	MR,MN,U,PE	ok. 2521,38 ha
4.	Uchwała Nr XLIV/314/10 RADY GMINY W WILCZYNIE z dnia 27.05.2010 r.	Obręby: Wilczyn, Wilczogóra, Wturek-Parcele, Dębówiec, Kownaty, Cegielnia, Świetne, Opracowanie wstrzymane		ok. 3500,00 ha
5.	Uchwała Nr VII/42/2015 RADY GMINY W WILCZYNIE z dnia 27.03.2015 r.	część obrębu Świetne Opracowanie wstrzymane	ML, MN	Obręb Świetne
6.	Uchwała Nr XXXVI/241/2017 RADY GMINY W WILCZYNIE z dnia 18.09.2017 r.	ul. Cegielińska plan w trakcie realizacji	MN, RM/MN, RM	Obręb Wilczyn

Suma

6021,31 ha

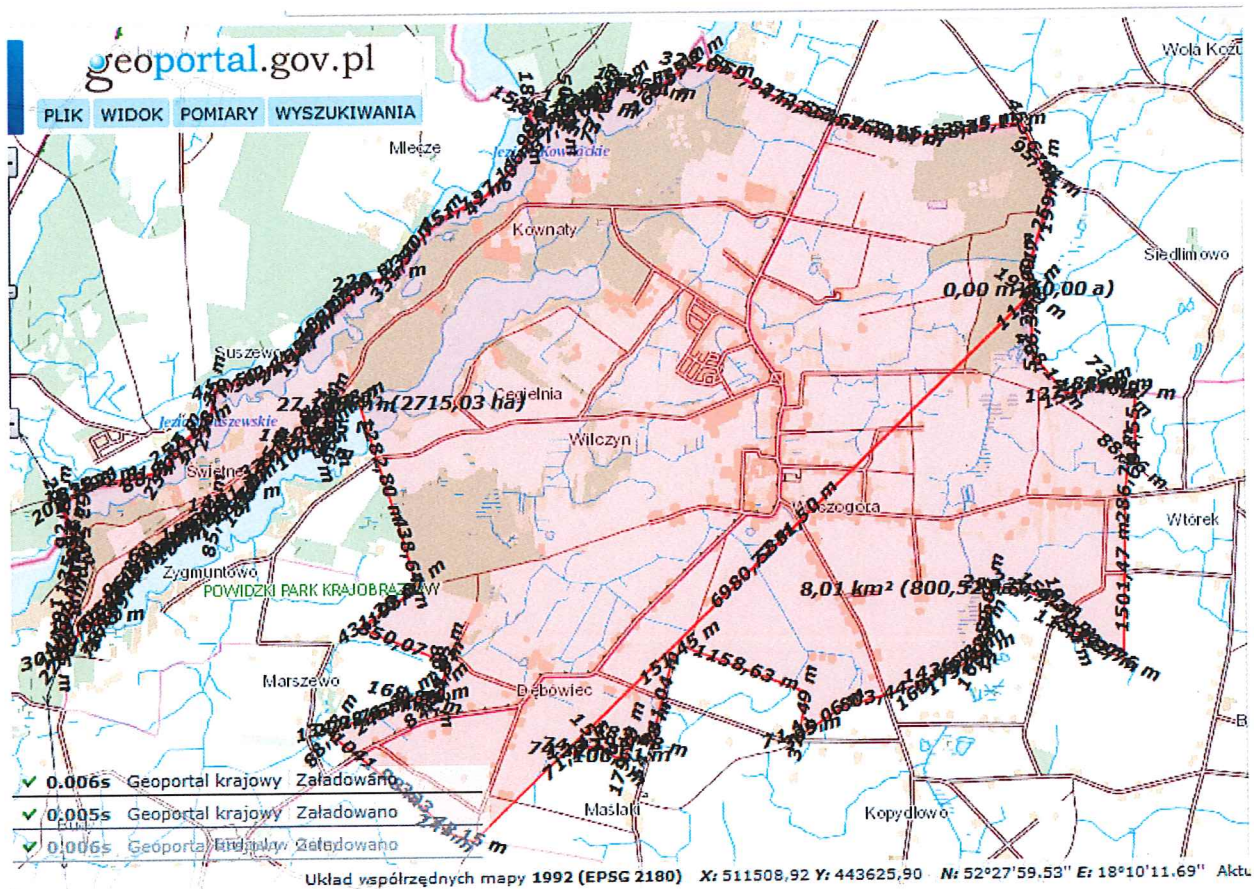
(72 % powierzchni gminy)

- 1) Uchwała Nr XII/119/00 RADY GMINY WILCZYN z dnia 30.03.2000 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego, planu zagospodarowania przestrzennego.
- 2) Uchwała Nr XXXVI/248/09 RADY GMINY WILCZYN z dnia 4 września.2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego, planu zagospodarowania przestrzennego.

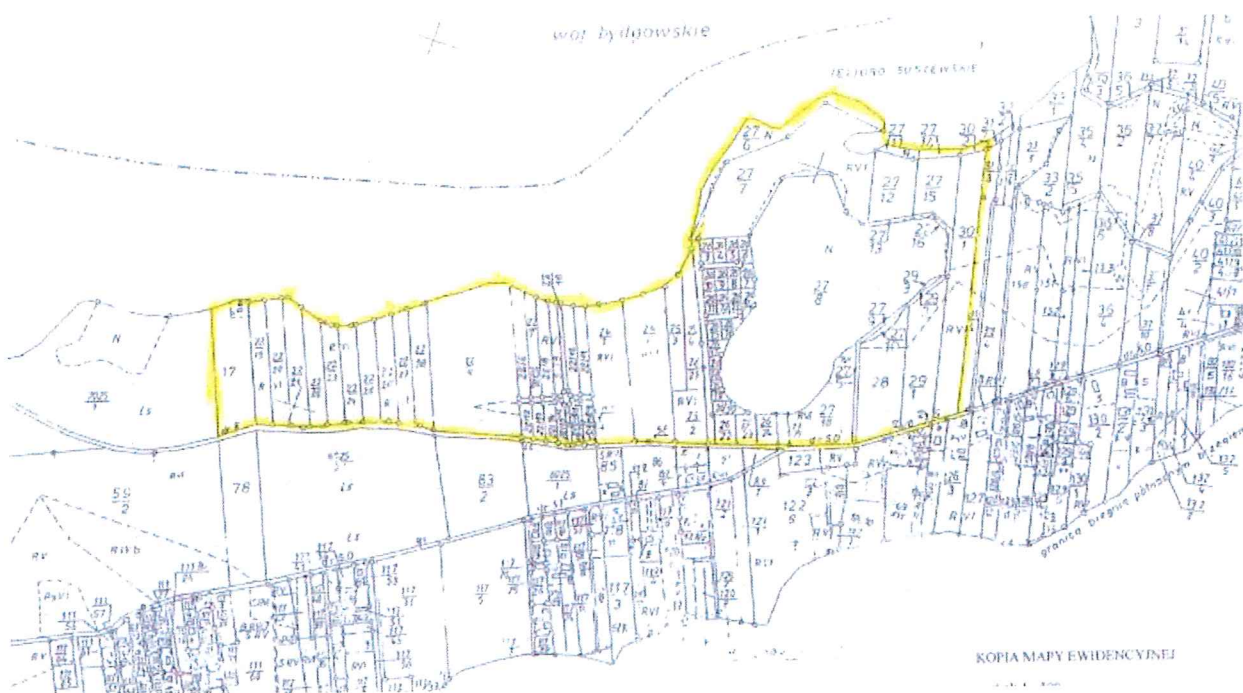


-

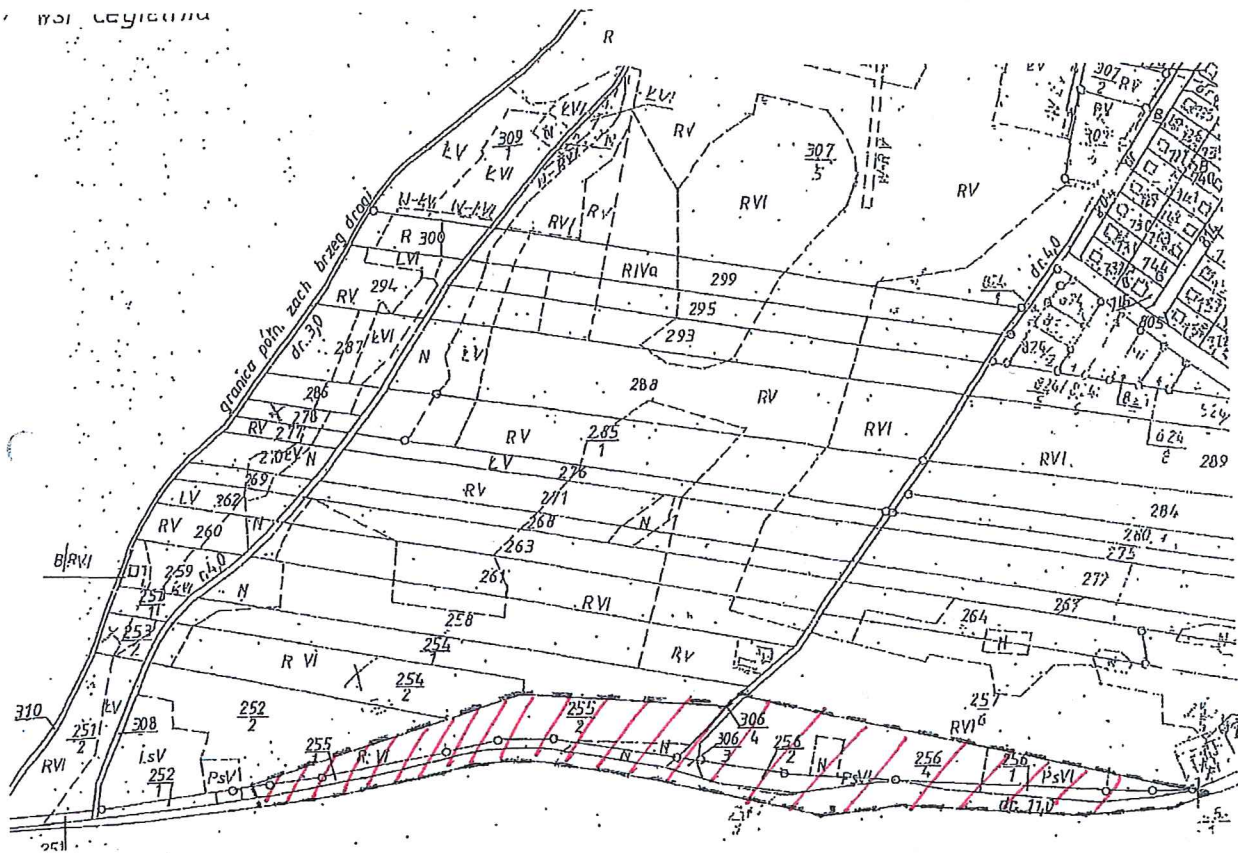
- 4) Uchwała Nr XLIV/314/10 RADY GMINY WILCZYN z dnia 27.05.2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego, planu zagospodarowania przestrzennego.



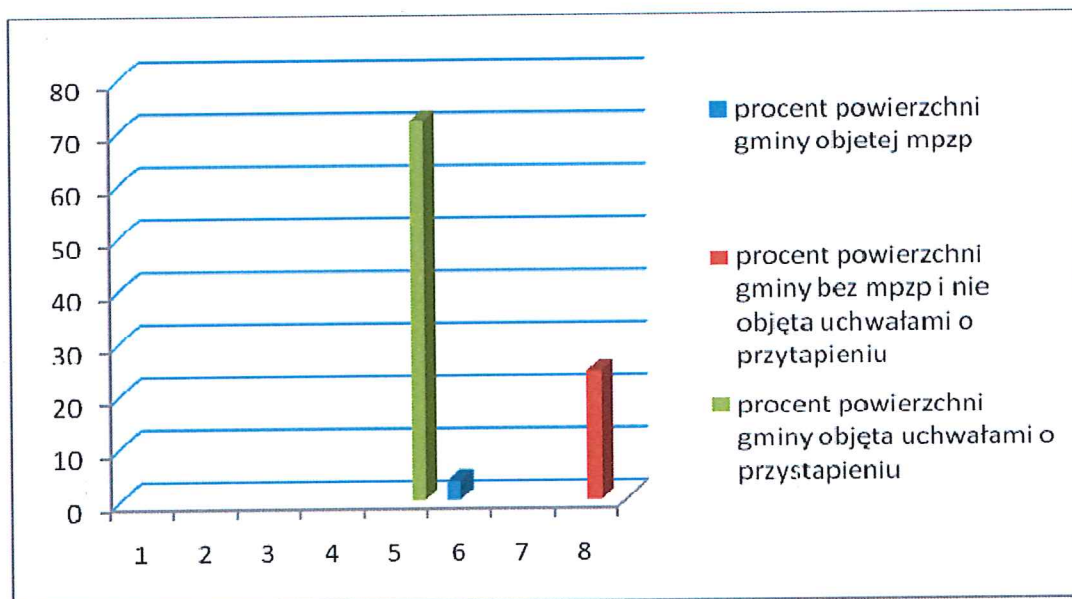
- 5) Uchwała Nr XVII/109/2016 RADY GMINY WILCZYN z dnia 14.03.2016. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego, planu zagospodarowania przestrzennego.



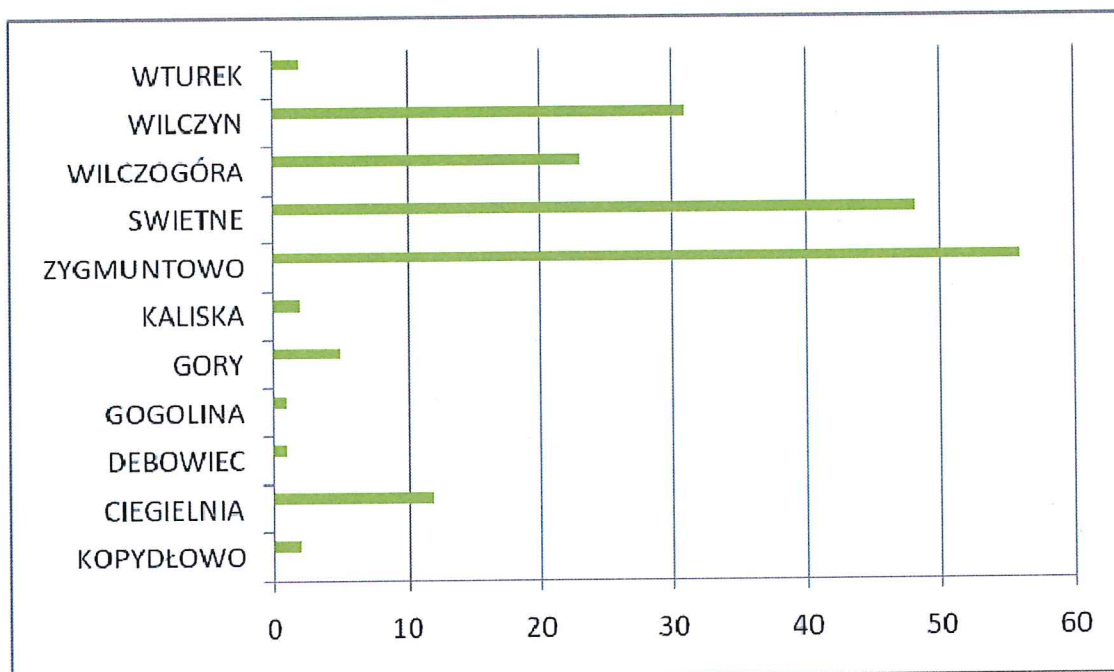
6) Uchwała Nr XXXVI/241/2017 RADY GMINY WILCZYN z dnia 18 września.2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego, planu zagospodarowania przestrzennego.



Powierzchnia (%) gminy Wilczyn objęta planami przy realizacji wszystkich uchwał o przystąpieniu.



3.3. Wnioski o opracowanie planu

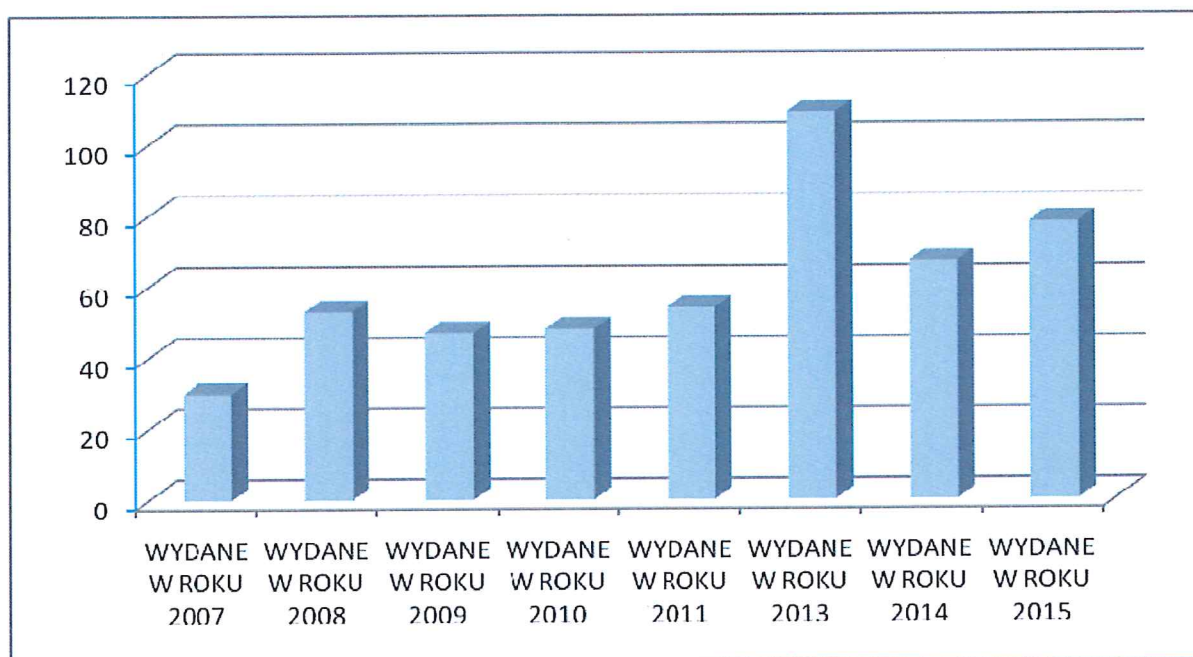


4. DECYZJE O WARUNKACH ZABUDOWY WYDANE W LATACH 2007 - 2018

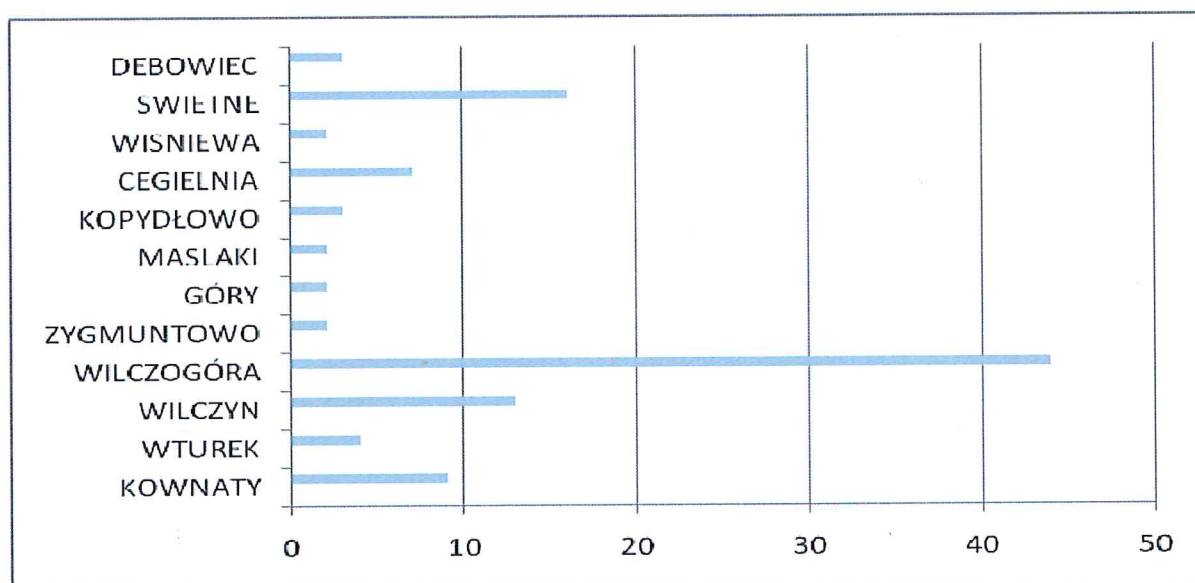
Jak wspomniano wcześniej, ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku na danym terenie rzeczonych regulacji prawnych, określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, przy czym:

- 1) sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy dla innych inwestycji ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy,
- 2) lokalizację inwestycji celu publicznego ustala się w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego.

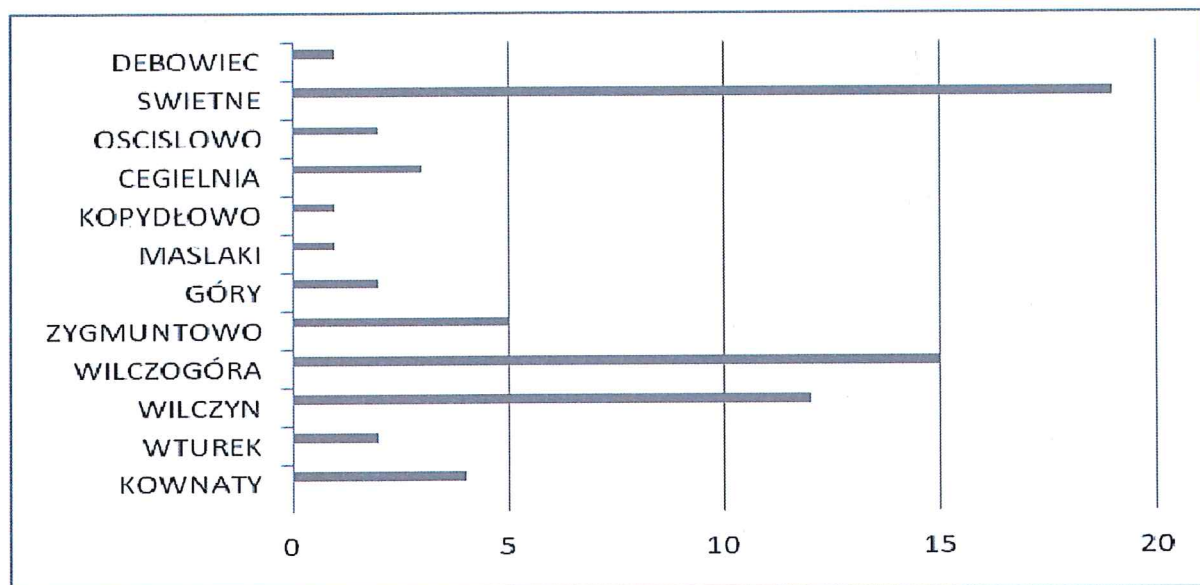
Liczba decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego i decyzji o warunkach zabudowy wydanych w latach 2007 – 2011 i 2013- 2015



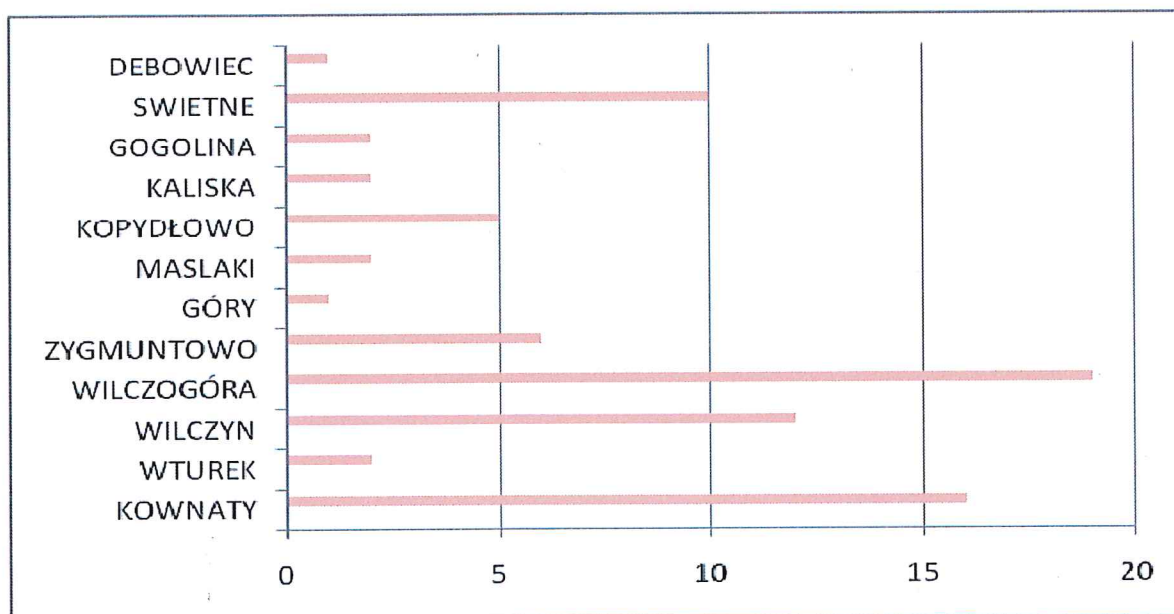
LOKALIZACJA WYDANYCH DECYZJI W ROKU 2013



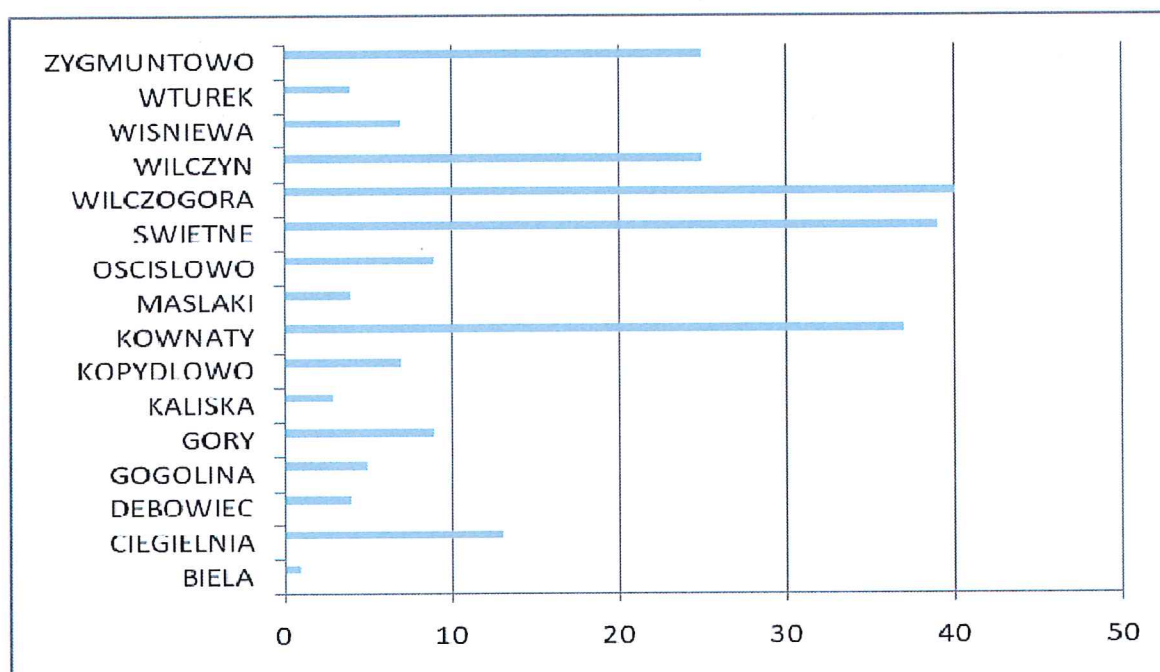
LOKALIZACJA WYDANYCH DECYZJI W ROKU 2014



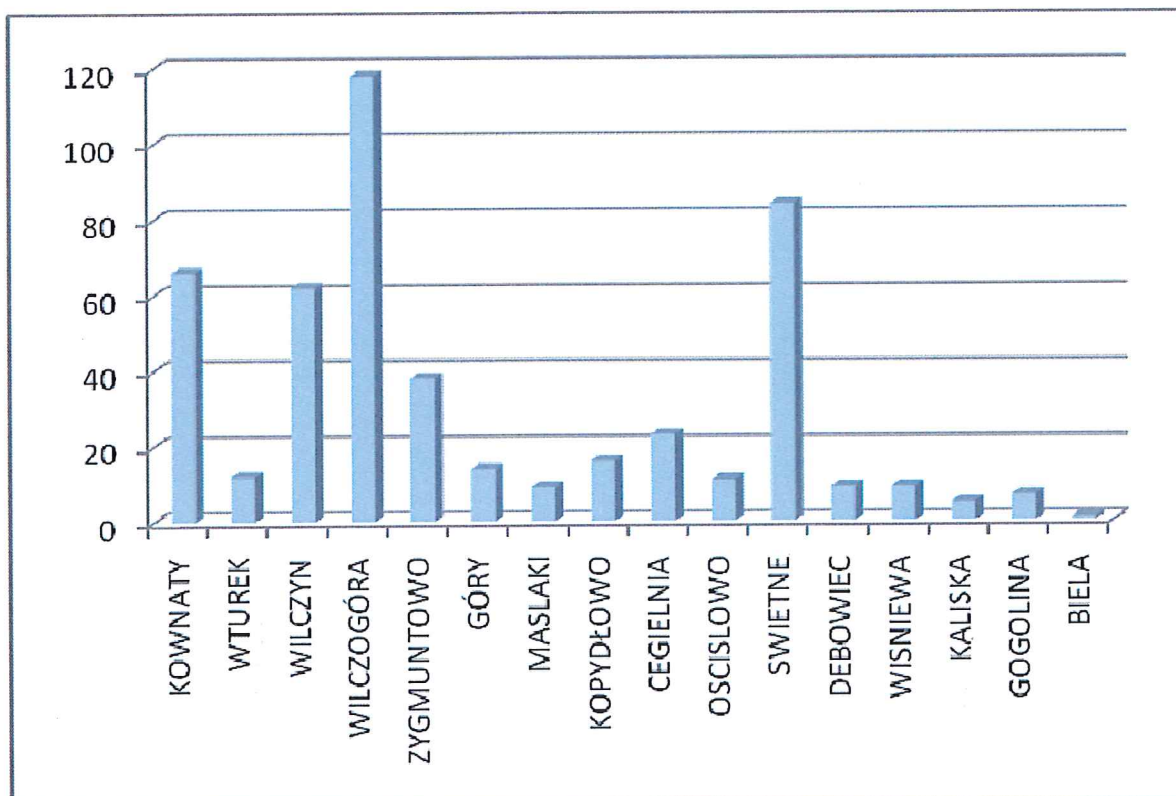
LOKALIZACJA WYDANYCH DECYZJI W ROKU 2015



LOKALIZACJA WYDANYCH DECYZJI W LATACH 2016 - 2018



LOKALIZACJA WYDANYCH DECYZJI W LATACH 2013 - 2018



5. WNIOSKI

Na obszarze Gminy Wilczyn obowiązują 5 miejscowych plany zagospodarowania przestrzennego obejmujące ok 3,63% powierzchni gminy. Uchwalone oraz wydane w analizowanym przedziale czasowym dokumenty kształtujące procesy przestrzenne wskazują na przewagę funkcji eksploatacyjnej i mieszkaniowej. W związku z czym prognozuje się kontynuację dotychczasowego trendu w zakresie rozwoju gminy Wilczyn. Proces ten w dalszym ciągu następować będzie na obszarze miejscowości Ościsłowo (dalsza eksploatacja węgla), Wilczyn, Wilczogóra oraz Kownaty, co jest związane z ustanowieniem dla tych obszarów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Spodziewać się w związku z tym można dalszych przekształceń struktury osadniczej gminy. Stwierdzić należy, iż planowanie miejscowe traktowane jest również jako narzędzie zmierzające do wzrostu gospodarczego, o czym świadczą uchwalone dokumenty planistyczne, przesadzające o wprowadzeniu funkcji eksploatacyjnej, mieszkaniowej usługowej, przemysłowej czy infrastruktury.

W odniesieniu do decyzji o warunkach zabudowy, warto omówić kwestię ich zgodności z polityką przestrzenną założoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wilczyn. Aspekt ten poruszany jest w związku z sytuacją prawną w tym zakresie, w myśl której ustalenia tego dokumentu są wiążące wyłącznie przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W przypadku omawianych decyzji, niezgodność ze studium nie stanowi przesłanki do odmowy ich wydania. W związku z tym w warunkach polskich ma miejsce powszechne zjawisko polegające na niekontrolowanym rozwoju różnych form zabudowy, często powodujące dezorganizację urbanistyczną jednostek. Na obszarze Gminy Wilczyn, decyzje o warunkach zabudowy w większości zgodne są z zapisami studium, nie przekraczając granic ekspansji zabudowy. Zauważyć jednak można niewielki jej wzrost, który niespójny jest z wypracowaną w dokumencie wizją. Biorąc pod uwagę zachodzące zjawiska, założeniem polityki przestrzennej powinny być działania w kierunku wzrostu wskaźnika terenów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Prawo miejscowe w tym zakresie powinno zostać ustanowione w stosunku do terenów degradacji przestrzennej, niejednorodnej, rozproszonej zabudowy, obszarów niezagospodarowanych (szczególnie w obrębie Wilczyn i Wilczogóra) oraz terenów atrakcyjnych z punktu widzenia inwestycyjnego. Wyznacznikiem do opracowania planów jest również ilość wydawanych decyzji o warunkach zabudowy, w którym to przypadku utworzenie ram prawnych wstrzymuje proces niepożądanego kierunku zabudowy oraz niekorzystnych zjawisk przestrzennych. Systematycznie sporządzanie planów miejscowych

powoduje spadek wydawanych decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. W związku z powyższym polityka przestrzenna gminy prowadzona będzie racjonalnie. Gmina nie będzie narażona na wydawanie decyzji niezgodnych z polityką przestrzenną gminy wyrażoną w studium uwarunkowań. Spadająca liczba decyzji to mniejsza liczba odwołań i procedur prowadzonych przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze. Podkreślić należy, iż działania planistyczne powinny zostać ukierunkowane na kompleksowy rozwój gminy, z uwzględnieniem zasad zrównoważonego rozwoju.

5.1. Uchwały o przystąpieniu.

Na podstawie przeprowadzonej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Wilczyn oraz w związku z brakiem celowości opracowania planów miejscowych obejmujących swym zasięgiem całe sołectwa, proponuje się:

- uchylenie poniższych uchwał o przystąpieniu do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Lp.	Numer uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Lokalizacja
1	2	3
1.	Uchwała Nr XII/119/00 RADY GMINY W WILCZYNIE z dnia 30.03.2000 r.	Teren w miejscowości Cegielnia gm. Wilczyn
2.	Uchwała Nr XXXVI/248/09 RADY GMINY W WILCZYNIE z dnia 04.09.2009 r.	Teren targowicy na działce ozn. nr ew. gruntów 499/1 i teren przyległy, obręb Wilczyn
3.	Uchwała Nr XLIV/313/10 RADY GMINY W WILCZYNIE z dnia 27.05.2010 r.	obręby: Góry, Ościśłowo, Biela, Wiśniewa, Wturek
4.	Uchwała Nr XLIV/314/10 RADY GMINY W WILCZYNIE z dnia 27.05.2010 r.	Obręby: Wilczyn, Wilczogóra, Wturek-Parcele, Dębówiec, Kownaty, Cegielnia, Świątne,
5.	Uchwała Nr VII/42/2015 RADY GMINY W WILCZYNIE z dnia 27.03.2015 r.	część obrębu Świątne

- oraz uchylene uchwał o przystąpieniu do opracowania zmiany studium:

Lp.	Numer uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wilczyn,	Lokalizacja
1	2	3
1.	Uchwała Nr XLVI/318/14 RADY GMINY W WILCZYNIE z dnia 28.02.2014 r.	Teren w miejscowości Wilczogóra
2.	Uchwała Nr XXXVII/255/13 RADY GMINY W WILCZYNIE z dnia 27.06.2013 r.	Strefa ochronna 100 m od linii brzegowej jezior w obrębie miejscowości Zygmunto, Cegielnia, Wilczyn, Kownaty, Świętne

5.2 Studium.

- Do studium należy wprowadzić obszaru ochrony konserwatorskiej grobowców megalitycznych, zlokalizowanych w miejscowości Góry i wyłączenia go z potencjalnych terenów eksploatacyjnych odkrywki Ościsłowo.
- Przy podejmowaniu kolejnych zmianach studium należy opracować bilans terenów. Jest to wskaźnik konieczny przy wyznaczaniu terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy.
- W pozostałym zakresie obowiązującą zmianę studium uznaje się za aktualną.

5.3 Plany miejscowe

- Plany miejscowe uchwalone uchwałami: Nr III/26/96 z dnia 22.12.1998 r., Nr XV/131/00 z dnia 25.10.2000 r., Nr XV/131/00 z dnia 25.10.2000 r., Nr IV/25/03 z dnia 5.02.2003 r. zostały sporządzone na podstawie nieobowiązującej ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym i są niezgodne z obowiązującymi przepisami. Dokumenty te są w większości zrealizowane. W związku z powyższym nie ma potrzeby dostosowywania ich do ustawy z 2003 r. (Dz.U. z 2018 poz. 1945).

- Plan miejscowy uchwalony uchwałą Nr XIII/96/11 z dnia 16.11.2011 r. jest opracowany zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r i nie wymaga aktualizacji.
- Należy kontynuować prace planistyczne zmierzające do uchwalenia planu miejscowego zgodnie z uchwałą Nr XXXVI/241/2017 z dnia 18 września.2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego, planu zagospodarowania przestrzennego (ul. Cegielińska).
- Biorąc pod uwagę lokalizację projektowanych inwestycji zawartych we wnioski złożonych o zmianę studium , opracowanie planów miejscowych oraz wydane decyzje o warunki zabudowy, proponuje się opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów przeznaczonych w studium pod zabudowę mieszkaniowa oraz rekreacyjną i usługi, w miejscowościach: Wilczyn, Wilczogóra, Kownaty, Zygmuntowo oraz Świętne.

Przewodnicząca Rady Gminy


Katarzyna Breżyna

UZASADNIENIE
do uchwały Nr III/20/2018
Rady Gminy Wilczyn
z dnia 11 grudnia 2018 r.

w sprawie: aktualności zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
przestrzennego Gminy Wilczyn oraz planów zagospodarowania
przestrzennego

Ocenę aktualności zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wilczyn oraz planów zagospodarowania przestrzennego dokonuje się w oparciu o analizę zmian w zagospodarowaniu oraz analizę wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany miejscowego planu, zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2018 r., poz. 994, ze zm.) oraz art. 32 ust. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945). Celem uchwały jest wskazanie obszarów wymagających działań planistycznych. W załączniku do uchwały rozpatrzono uchwały o przystąpieniu do opracowania planów miejscowych oraz przeanalizowano wnioski złożone o opracowanie planu. W pkt 5.3 załącznika umieszczono propozycję obszarów do objęcia planami miejscowymi. Są to tereny w miejscowościach Wilczyn, Wilczogóra, Zygmuntowo, Świętne i Kownaty.

Przewodnicząca Rady Gminy


Katarzyna Brezyna