

UCHWAŁA NR XXXVI.311.2021
RADY GMINY WILCZYN

z dnia 21 grudnia 2021 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 (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r., poz. 1372 ze zm.) oraz art. 32 ust. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.) Rada Gminy Wilczyn uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym zawierającą ocenę aktualności zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wilczyn i planów zagospodarowania przestrzennego, która stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

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

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodnicząca Rady Gminy

Katarzyna Brezyna

Załącznik do uchwały Nr XXXVI.311.2021
Rady Gminy Wilczyn
z dnia 21 grudnia 2021 roku

ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY WILCZYN

Wilczyn, listopad 2021 r.

SPIS TREŚCI

1.	WSTĘP.....	2
2.	CHARAKTERYSTYKA OBOWIĄZUJĄCYCH DOKUMENTÓW PLANISTYCZNYCH I OCENA ICH AKTUALNOŚCI.....	12
2.1	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.....	12
2.2	Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego	18
3.	DZIAŁANIA PLANISTYCZNE	22
3.1	Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone do końca 2021 roku.	22
3.2	Pozostałe działania planistyczne w latach 1998- 2021.	23
3.3	Wnioski o opracowanie planu	25
4.	DECYZJE O WARUNKACH ZABUDOWY	27
4.1	Decyzje o warunkach zabudowy wydane w latach 2007 - 2018.....	27
4.2	Decyzje o warunkach zabudowy wydane w latach 2019 - 2021.....	30
5.	WNIOSKI.....	31
5.1	Studium.	33
5.2	Plany miejscowe.....	34

1. WSTĘP

1.1 Podstawa prawna opracowania analizy.

Podstawę prawną sporządzenia analizy stanowi ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm., dalej: u.p.z.p.).

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

(Art. 57.1. Marszałek województwa prowadzi rejestr wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oznaczeniu krajowym i wojewódzkim.

2.Wójt, burmistrz albo prezydent miasta prowadzi rejestr wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oznaczeniu powiatowym i gminnym.

3.Wojewoda prowadzi rejestr wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego na terenach zamkniętych.)

(Art. 67.1. Prezydent miasta prowadzi rejestr wydanych decyzji o ustaleniu warunków zabudowy.

2.Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia, wzór rejestrów decyzji, o których mowa w ust.1 oraz w art. 57, uwzględniając w szczególności datę wydania decyzji oraz ustalenia w niej zawarte, a także oznaczenie nieruchomości, której ona dotyczy.

3.Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia, stosowane w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy oznaczenia i nazewnictwo, mając w szczególności na uwadze wymagania, o których mowa w art. 54 i art. 61 ust.1pkt 1.)

Zgodnie z art. 32 ust. 1 u.p.z.p. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta przekazuje radzie gminy wyniki analiz, o których mowa w ust.1, po uzyskaniu opinii gminnej lub innej właściwej, w rozumieniu art.8, komisji urbanistyczno-architektonicznej, co najmniej raz w czasie kadencji rady. Rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub w części, podejmuje działania, o których mowa w art. 27.

(Art. 27. Zmiana studium lub planu miejscowego następuje w takim trybie, w jakim są one uchwalane)

Zgodnie z art. 32 ust. 3 u.p.z.p. przy podejmowaniu uchwały, o której mowa w ust. 2, rada gminy bierze pod uwagę w szczególności zgodność studium albo planu miejscowego z wymogami wynikającymi z przepisów art.10 ust.1 i 2, art. 15 oraz art.16 ust.1.

(Art.10.1. W studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z:

- 1) dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu;
- 2) stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony;
- 2a) diagnozy, o której mowa w art. 10a ust. 1 ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju, przygotowanej na potrzeby strategii rozwoju gminy;

- 3) stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego;
- 4) stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 4a) rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych;
- 5) warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia, oraz zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem;
- 6) zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia;
- 7) potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających w szczególności:
 - a) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,
 - b) prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje na obszarach funkcjonalnych w rozumieniu art. 5 pkt 6a ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju,
 - c) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,
 - d) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę;
- 8) stanu prawnego gruntów;
- 9) występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;
- 10) występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych;
- 11) występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla;
- 12) występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 13) stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami;
- 14) zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych;
- 15) wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.

2. W studium określa się w szczególności:

- 1) uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 lit. d:
 - a) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego,
 - b) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy;
- 2) (uchylony);
- 3) obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk;

- 4) obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 6) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 7) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 8) obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej;
- 9) obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- 10) kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;
- 11) obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;
- 12) obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;
- 13) obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015 r. poz. 2120);
- 14) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji;
- 14a) obszary zdegradowane;
- 15) granice terenu zamkniętego i jego strefy ochronnej, w tym stref ochronnych wynikających z decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa;

1.2 Zmiany w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

A. Ustawa z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu.

W dniu 11 września 2015 r. weszła w życie ustawa z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r. poz. 774 ze zm.), zwana potocznie ustawą krajobrazową. Ustawa krajobrazowa wprowadziła m.in. zmiany do ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dalej: u.p.z.p.).

Obowiązujące w u.p.z.p. od 11 września 2015 r. zmiany dotyczą:

- zapisu art. 10 ust. 1 pkt 3 który nakłada obowiązek uwzględnia w studium uwarunkowania wynikającego ze stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego (poprzedni zapis brzmiał: stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni

produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego),

- dodania w art. 10 ust. 1 punktu 4a, który nakłada obowiązek uwzględnia w studium uwarunkowania wynikającego z rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych,
- zapisu art. 10 ust. 2 pkt 1, który nakłada obowiązek określenia w studium kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego (poprzedni zapis brzmiał: kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów),
- zapisu art. 10 ust. 2 pkt 3, który nakłada obowiązek określenia w studium obszarów oraz zasad ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk (poprzedni zapis brzmiał: obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk).

Wielkopolskie Biuro Planowania Przestrzennego w 2017 roku formalnie rozpoczęło prace nad sporządzeniem audytu krajobrazowego województwa wielkopolskiego, na mocy uchwały Zarządu Województwa Wielkopolskiego nr 1575/2016 z dnia 4 lutego 2016 r. Została również powołana Rada Naukowa Audytu Krajobrazowego dla Województwa Wielkopolskiego, która pełni rolę ciała doradczo-konsultacyjnego na wszystkich etapach sporządzenia dokumentu (pozyskano informacje: Biuletyn Informacji Publicznej Wielkopolskiego Biura Planowania Przestrzennego, adres: www.wbpp.poznan.pl). Samorząd województwa nie sporządził dotąd audytu krajobrazowego.

B. Ustawa z dnia 25 września 2015 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Obowiązujące od 11 listopada 2015 r. zmiany, wprowadzone ustawą z dnia 25 września 2015 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2015 r. poz. 1713), dotyczą zapisu art. 10, który w dodanym ust. 3a nakłada obowiązek określenia w studium obszarów, na których mogą być sytuowane obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², jeżeli na terenie gminy przewiduje się ich lokalizację. Lokalizacja obiektów, o których mowa w ust. 3a, może nastąpić wyłącznie na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

C. Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji

W dniu 18 listopada 2015 r. weszła w życie ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 485), określająca zasady oraz tryb przygotowania, prowadzenia i oceny rewitalizacji. Zgodnie z art. 20. ust. 1 ustawy o rewitalizacji, w przypadku gdy ustalenia gminnego programu rewitalizacji są niezgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, przeprowadza się postępowanie w sprawie zmiany tego studium, w celu jego dostosowania do gminnego programu rewitalizacji. W tym przypadku, dopuszcza się jednoczesne prowadzenie postępowania w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz w sprawie uchwalenia albo zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

D. Ustawa z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami

Obowiązująca od 20.09.2019 r. zmiana wprowadzona ustawą z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz.U. z 2019 r. poz. 1696) dotyczy zapisu art. 10 ust. 1 pkt 5 u.p.z.p. Obecnie w studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia, oraz zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem.

E. Ustawa z dnia 13 lutego 2020 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw

W u.p.z.p. wprowadzono następujące zmiany: w art. 10 w ust. 2 pkt 15 otrzymuje brzmienie: „15) granice terenu zamkniętego i jego strefy ochronnej, w tym stref ochronnych wynikających z decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa;

F. Ustawa z dnia 19 czerwca 2020 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów bankowych udzielanych przedsiębiorcom dotkniętym skutkami COVID-19 oraz o uproszczonym postępowaniu o zatwierdzenie układu w związku z wystąpieniem COVID-19

Powyższa ustawa dokonuje w prowadzeniu procedury planistycznej następujące zmiany:

1. po art. 8b dodaje się art. 8c i art. 8d w brzmieniu:
 - 1) art. 8c. Wnioski lub uwagi dotyczące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, projektu tego studium, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, projektu tego planu, projektu uchwały ustalającej zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane, projektu audytu krajobrazowego albo planu zagospodarowania przestrzennego województwa mogą być wnoszone w formie papierowej lub elektronicznej, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej, w szczególności poczty elektronicznej lub formularzy zamieszczonych przez organ sporządzający projekt tego dokumentu w Biuletynie Informacji Publicznej na swojej stronie podmiotowej, a także w innej formie jeżeli zostanie ona określona przez ten organ odpowiednio w ogłoszeniu dokonany na podstawie art. 11 pkt 1 i 7, art. 17 pkt 1 i 9, art. 37b ust. 2 pkt 8, art. 38b ust. 2 pkt 4 albo art. 41 ust. 1 pkt 1. Wnoszący uwagi lub wnioski podaje swoje imię i nazwisko albo nazwę oraz adres zamieszkania albo siedziby.
 - 2) Art. 8d. 1. Organ sporządzający projekt studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy albo miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego prowadzi dyskusję publiczną dotyczącą projektu tego dokumentu w sposób umożliwiający zabieranie głosu, zadawanie pytań i składanie uwag.

- 3) Art. 8d. 1. 2. Jeżeli organ, o którym mowa w ust. 1, prowadzi dyskusję publiczną za pomocą środków porozumiewania się na odległość, czyni to w sposób umożliwiający:
 - 1) zabieranie głosu, zadawanie pytań i składanie uwag przez jednoczesną transmisję obrazu i dźwięku, oraz
 - 2) zadawanie pytań i składanie uwag w formie zapisu tekstowego.
2. art. 11 pkt 1 otrzymuje brzmienie: „ogłasza w prasie miejscowej, przez obwieszczenie oraz udostępnienie informacji w Biuletynie Informacji Publicznej na swojej stronie podmiotowej, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania studium, określając formę, miejsce i termin składania wniosków dotyczących studium, nie krótszy jednak niż 21 dni od dnia ogłoszenia;”,
3. art. 11 pkt. 7 otrzymuje brzmienie: „ogłasza, w sposób określony w pkt 1, o wyłożeniu projektu studium do publicznego wglądu na okres co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia i wyklada ten projekt do publicznego wglądu, także przez jego udostępnienie w Biuletynie Informacji Publicznej na swojej stronie podmiotowej, na okres co najmniej 21 dni oraz organizuje w tym czasie co najmniej jedną dyskusję publiczną nad przyjętymi w tym projekcie studium rozwiązaniami;”

G. Ustawa z dnia 17 września 2021 r. o zmianie ustawy o odnawialnych źródłach energii oraz niektórych innych ustaw, opublikowana w Dzienniku Ustaw w dniu 15 października 2021 (Dz.U.2021.1873).

Powyższa ustawa dokonuje w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784 i 922) następujących zmian:

1. w art. 2 po pkt 20 dodaje się pkt 20a w brzmieniu: „20a) „urządzeniach innych niż wolnostojące” – należy przez to rozumieć urządzenia techniczne zamontowane na budynku;”;
2. art. 10 ust. 2a otrzymuje brzmienie: „2a. Jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, w studium ustala się ich rozmieszczenie, z wyłączeniem:
 - 1) wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1000 kW zlokalizowanych na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz i nieużytki – w rozumieniu przepisów wydanych na podstawie art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2020 r. poz. 2052 oraz z 2021 r. poz. 922 i 1641);
 - 2) urządzeń innych niż wolnostojące.”.

W myśl powyższej ustawy urządzenia wytwarzające energię z OZE do 500 kW, będą mogły być lokalizowane bez konieczności uwzględnienia ich w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego danej gminy. Zwiększy się więc moc zainstalowanych urządzeń OZE z 100 kW do 500 kW. Dotyczy to małych instalacji OZE, z wyjątkiem wolnostojących instalacji wykorzystujących wyłącznie energię

promieniowania słonecznego do wytwarzania energii elektrycznej. Zdaniem ustawodawcy z punktu widzenia gospodarki przestrzennej, instalacje fotowoltaiczne do 1 MW mocy zainstalowanej są neutralne, zaś w poszczególnych przypadkach mogą wpływać na nią dodatnio, zastępując stare systemy centralnego ogrzewania i wody użytkowej.

Wniosek:

Studium powinno uwzględniać w swych zapisach zagadnienie dotyczące zapewnienia dostępności osobom niepełnosprawnym oraz wyznaczać kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy i w przeznaczeniu terenów, ustalać politykę przestrzenną gminy opierającą się na zasadach eliminowania barier urbanistycznych i architektonicznych dla osób niepełnosprawnych. Przy kreowaniu przestrzeni publicznych należy pamiętać, aby były dostępne dla osób niepełnosprawnych, a na etapie realizacji miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego nakłada obowiązek wskazania miejsc dla osób niepełnosprawnych zgodnie z przepisami odrębnymi o drogach publicznych.

Dodatkowo procedura planistyczna uchwalania studium musi spełniać wymogi zawarte w ustawie z dnia 19 czerwca 2020 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów bankowych udzielanych przedsiębiorcom dotkniętym skutkami COVID-19 oraz o uproszczonym postępowaniu o zatwierdzenie układu w związku z wystąpieniem COVID-19 (tekst. jedn. z 2021 r., poz. 1072 ze zm.).

1.3 Reforma planowania przestrzennego.

Celem reformy jest poprawa ładu przestrzennego w kraju. Przedsiębiorcy w Polsce potrzebują jasnych reguł inwestowania. Mieszkańcy wnioskują o ochronę cennych terenów przed chaotyczną zabudową. Gminy muszą otrzymać mocniejsze narzędzia finansowe i lepsze dokumenty, aby poprawiać jakość życia mieszkańców. Dlatego w ramach reformy planowania przestrzennego do 2026 roku w gminach powstaną nowe dokumenty, które odpowiedzą na te wyzwania.

Cele reformy

- przeciwdziałanie rozpraszaniu się zabudowy na tereny rolnicze, leśne i przyrodniczo cenne,
- ułatwienie inwestowania na terenach już zabudowanych,
- cyfryzacja danych o planowaniu przestrzennym,
- większa przejrzystość konsultacji społecznych.

Projekt ustawy w 2022 roku ma trafić pod obrady parlamentu. Obecnie trwają szerokie prekonsultacje założeń reformy.

Reforma systemu planowania i zagospodarowania przestrzennego - prekonsultacje:

Reforma systemu planowania przestrzennego zakłada utrzymanie ustrojowej zasady władztwa planistycznego gminy. Władztwo nie będzie jednak nieograniczone i w dalszym ciągu podejmowane decyzje planistyczne będą uwarunkowane przepisami prawa powszechnie obowiązującego oraz normami zawartymi w innych aktach prawa miejscowego.

Nowością systemową będą przepisy prawa materialnego wywodzące się wprost z ustawy planistycznej, a nie tylko z branżowych ustaw i aktów wykonawczych.

Zakłada się dwustopniowy hierarchiczny system planowania oparty na podstawowych dokumentach planistycznych: planie ogólnym i planie zabudowy.

Plan ogólny stanowić będzie schemat zagospodarowania przestrzeni, jego ustalenia będą wiążące dla planu zabudowy. Poziom planu zabudowy będzie uzupełniony o dokumenty takie jak dla zintegrowany projekt inwestycyjny (ZPI) oraz decyzja lokalizacyjna (DL). ZPI i DL będą uzupełniały system w zakresie obszarów i inwestycji, dla których kształtowanie warunków inwestycyjnych nie będzie wymagało uchwalania planu zabudowy.

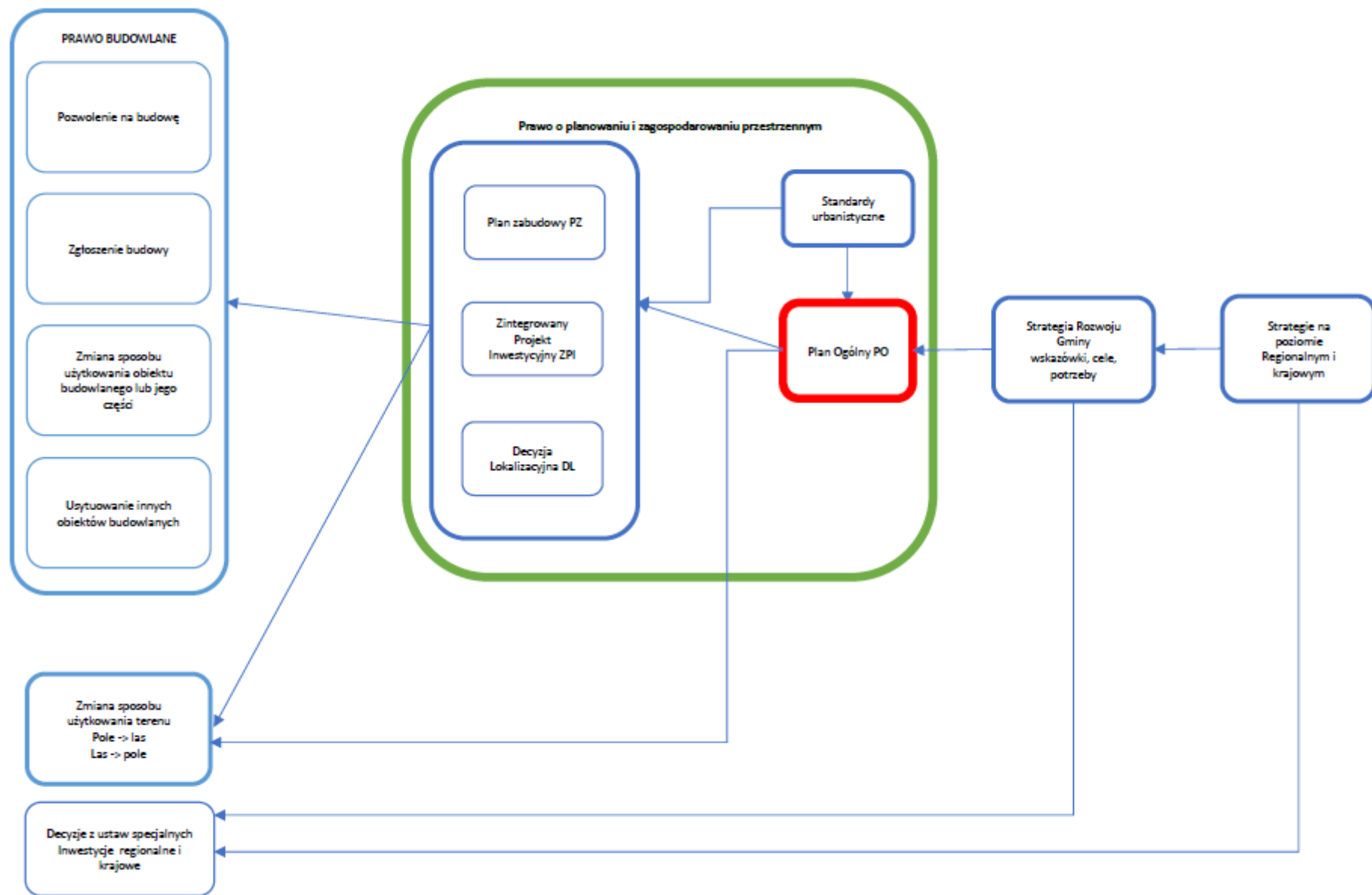
Plan zabudowy będzie następcą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jednak będzie oparty o wytyczne wynikające z planu ogólnego. Zmodyfikowany zostanie także jego zakres.

Decyzja lokalizacyjna w swojej konstrukcji może przypominać decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu, jednak jej rola, jaką będzie pełnić w systemie jest inna. Przepisy dotyczące jej wydawania sprawiają, że decyzje służyć będą realnemu uzupełnianiu zabudowy na obszarach o ukształtowanej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (tzw. brownfields), a nie kształtowaniu tych struktur i ekspansji zabudowy na tereny niezagospodarowane (tzw. greenfields). Decyzje lokalizacyjne będą wydawane tylko na terenach o zwartej zabudowie, wyposażonych w niezbędną infrastrukturę techniczną i społeczną. Gwarantować to będzie warunek zgodności decyzji z planem ogólnym i standardami urbanistycznymi.

Zintegrowany projekt inwestycyjny będzie narzędziem urbanistyki operacyjnej, wykorzystującym partnerstwo publiczno-prywatne na potrzeby kreowania przestrzeni inwestycyjnych. Rdzeniem ZPI będzie umowa urbanistyczna zawierana między gminą i inwestorem, w której formalizowane będą wzajemne oczekiwania, prawa i obowiązki oraz podział ról w całym procesie.

Standardy urbanistyczne będą określały minimalne wyposażenie terenów inwestycyjnych w niezbędną infrastrukturę społeczną i techniczną. w celu podniesienia jakości przestrzeni życiowej i zapewnienia powszechnego dostępu do najważniejszych usług publicznych, lokalizowanie każdej inwestycji już na etapie planistycznym będzie warunkowane zgodnością z przyjętymi standardami. Same standardy będą stanowiły przepisy prawa powszechnie obowiązującego. Standardy ogólnokrajowe będą uwzględniały zróżnicowanie specyfiki lokalnej gmin i ich roli w sieci osadniczej. Zgodność decyzji lokalizacyjnej ze standardami będzie badana w oparciu o istniejące obiekty zapewniające spełnienie standardów lub obiekty będące w fazie realizacji. na potrzeby planu zabudowy dopuszczalne będzie uwzględnianie obiektów dopiero planowanych w tymże lub innym uchwalonym wcześniej planie zabudowy.

Relacje pomiędzy gminnymi dokumentami planistycznymi i ich rolę dla procesu inwestycyjno-budowlanego obrazuje poniższy schemat.



Plan ogólny

Podstawą planowania będzie plan ogólny, uchwalany obowiązkowo dla obszaru całej gminy w jej granicach administracyjnych. Będzie to akt prawa miejscowego.

Jego głównym i niemal jedynym zadaniem będzie zobrazowanie struktury przestrzennej gminy przez przesądzenie ogólnego przeznaczenia terenów. Ustalenia tego planu będą wiążące dla wszystkich gminnych dokumentów stanowiących podstawę do wydania pozwolenia na budowę: planu zabudowy, ZPI oraz dla decyzji administracyjnych.

Plan ogólny został tak nazwany z uwagi na wąski zakres ustaleń przedmiotowych i zgeneralizowany charakter samych rozstrzygnięć. Normy zawarte w planie ogólnym będą miały na celu wskazanie ram, w jakich ma mieścić się docelowe zagospodarowanie przestrzeni i stanowić będą wytyczne dla szczegółowych działań projektowych na kolejnych etapach procesu planistycznego, niezależnie od formy prawnej jakie te działania przyjmą. Plan ogólny będzie dokumentem elastycznym, w takim znaczeniu, że opisane w nim zasady będą dawały projektantowi swobodę w zakresie wariantowania niekonfliktujących ze sobą rozwiązań na etapie sporządzania planów zabudowy, nie powodując jednocześnie konieczności zmiany planu ogólnego. Ogólność planu nie dotyczy jednak skali odniesienia przestrzennego ustaleń. Oznaczenia nanoszone na rysunek planu będą cechowały się dokładnością do granicy działki.

Plan ogólny powinien pozostać dokumentem o dużym stopniu ogólności. W planie ogólnym należy ujawnić podstawową istniejącą infrastrukturę techniczną i transportową. Przez podstawową infrastrukturę określa się zbiorczą infrastrukturę, zaopatrującą w media i transport części wsi lub miasta lub infrastrukturę przesyłową, przechodzącą przez gminę. Infrastruktura zapewniająca uzbrojenie działek lub małych zespołów mieszkaniowych nie podlega ustaleniom planu ogólnego. Zasięg infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, istniejącej w dniu uchwalenia planu oraz zapewniającej uzbrojenie poszczególnych działek, powinien służyć wyłącznie do wprowadzenia rozstrzygnięć w planie w zakresie granic terenów uzupełnienia zabudowy.

Zakres planu ogólnego

• Granica terenów zabudowy

Podstawowym ustaleniem planu ogólnego będzie binarne rozstrzygnięcie, na jakich terenach możliwe jest lokalizowanie zabudowy, a na jakich nie. Ustalenie to będzie przybierało formę graficzną linii ograniczającej obszar z dopuszczeniem zabudowy. Pozostały obszar zostanie objęty zakazem zabudowy.

• Granica terenów uzupełniania zabudowy

W obrębie terenów zabudowy wyznaczane będą tereny uzupełniania zabudowy, na których nowa zabudowa będzie mogła być realizowana jako wypełnienie istniejących i wykształconych struktur funkcjonalno-przestrzennych. w praktyce oznaczać to będzie, że tylko na tych terenach będzie możliwe wydawanie decyzji lokalizacyjnych. na terenach zabudowy niebędących terenami uzupełniania zabudowy nowe obiekty będą mogły być lokalizowane wyłącznie w oparciu o plany zabudowy i zintegrowane projekty inwestycyjne.

Ustawa będzie określała metodę delimitacji terenów uzupełniania zabudowy w oparciu o łączne spełnienie podstawowych kryteriów:

1. Zwartości zabudowy.
2. Dostępu do drogi publicznej.
3. Dostępu do sieci uzbrojenia technicznego.
4. Zgodności ze standardami urbanistycznymi.

- **Strefy funkcjonalne**

Struktura funkcjonalna gminy zostanie zobrazowana w oparciu o zgeneralizowane jednostki przestrzenne cechujące się jednorodnym charakterem zagospodarowania przestrzeni i harmonijnym połączeniem niekonfliktujących ze sobą funkcji.

- **Jednostki urbanistyczne**

Minimalnym obszarem objętym planem zabudowy będzie jednostka urbanistyczna. Jednostka urbanistyczna to taki obszar, który umożliwia spełnienie wszystkich standardów urbanistycznych. Dla jednostki należy określić chłonność, to znaczy możliwą jednoczesną ilość użytkowników przestrzeni, która znajdzie się w jej granicach w czasie zwykłego użytkowania.

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, w tym 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 o znaczeniu lokalnym,
- 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 obszary wymagające 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 szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów 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 terenu zamkniętego i jego strefy ochronnej, w tym stref ochronnych wynikających z decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa,
- 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 500 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 „Ościsłowo”, rozbudowy i budowy bazy oświatowo-wychowawczej (szkół podstawowych, gimnazjum, przedszkola i środowiskowego domu samopomocy), rozbudowy i budowy sieci dróg gminnych, infrastruktury technicznej (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 ze 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, z czego dwa opracowania nie zostały podjęte co zostało wykazane w tabeli poniżej, a trzy zostały uchwalone 21 września 2018 roku przez Radę Gminy Wilczyn uchwałą Nr XLVIII/318/2018.

1. Działka nr ew. 20/1 położona w obrębie Kopydlówek:
 - 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,
Celem zmiany studium jest przeznaczenie działki nr ew. 20/1 położonej w obrębie Kopydlówek, stanowiącej część zespołu pałacowo parkowego, pod zielen parkową.
2. część działki nr ew. 11/84 położonej w obrębie Kopydlówek:
 - 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,
Celem zmiany studium jest przeznaczenie działki nr ew. 11/84 położonej w obrębie Kopydlówek pod boisko sportowe.
3. część działki nr ew. 70/36 i część działki nr ew. 70/32 położonych w obrębie 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,
Celem zmiany studium jest przeznaczenie części działek 70/36 i 70/32, obręb Kownaty pod boisko sportowe.

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 Kopydlowo, część działki nr ew. 11/84, obręb Kopydlowo oraz część działki nr ew. 70/36 obręb Kownaty i część działki nr ew. 70/32, obręb Kownaty. Cel zmiany studium to przeznaczenie działki nr ew. 20/1 położonej w obrębie Kopydlówek, stanowiącej część zespołu pałacowo parkowego, pod zielen parkową bez prawa zabudowy, przeznaczenie działki nr ew. 11/84 położonej w obrębie Kopydlówek oraz części działek nr ew. 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 21.05.2013 r., Nr XII/90/11 z dnia 26.10.2011 r. oraz 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.

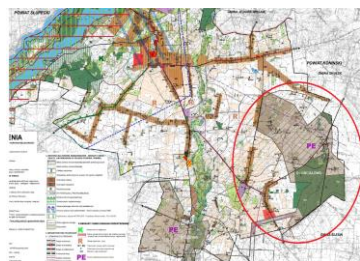
Dokument uchwalony 21 września 2018 r. (tekst jednolity), to zmiana studium, która obecnie obowiązuje na terenie gminy Wilczyn i na podstawie której odbywa się koordynacja całego procesu planistycznego w gminie.

ZESTAWIENIE UCHWAŁ, KTÓRE ZOSTAŁY UCHYLONE NA ETAPIE PRZYSTĄPIENIA DO ZMIANY STUDIUM

Lp.	Numer uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wilczyn	Lokalizacja i etap opracowania	Główne projektowane przeznaczenie terenów	Powierzchnia	Aktualny stan opracowania
1	2	3	4	5	6
1.	Uchwała Rady Gminy Wilczyn nr XLVI/318/14 z dnia 28 lutego 2014 r.	Obręb Wilczogóra Uchylona uchwałą Rady Gminy Wilczyn VII/76/2019 z dnia 21.05.2019 r.	MN, RM/MN,	Obręb Wilczogóra	Uchwała uchylona.
2.	Uchwała Rady Gminy Wilczyn nr XXXVII/255/13 z dnia 27 czerwca 2013 r.	części obrębów Zygmuntowo, Cegielnia, Wilczyn, Kownaty, Świętne Uchylona uchwałą Rady Gminy Wilczyn VII/75/2019 z dnia 21.05.2019 r.	MN, ML	strefa ochronna 100 m od linii brzegowej jezior w obrębie miejscowości Zygmuntowo, Cegielnia, Wilczyn, Kownaty, Świętne	Uchwała uchylona.

WYKAZ WNIOSKÓW ZŁOŻONYCH NA PODSTAWIE ART. 11 PKT 1 U.P.Z.P. DO WYŻEJ WYMIENIONYCH ZMIAN STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WILCZYN

Lp.	Data wpływu wniosku	Treść wniosku	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy wniosek
1	2	3	4
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
7.	29.12.2020 r. (pismo informacyjne)	Zwiększenie celów klimatycznych w coraz krótszych kresach czasu i osiągnięcie do 2050 r. neutralności klimatycznej spowodowało konieczność weryfikacji dotychczasowych zamierzeń inwestycyjnych przez ZE PAK S.A. Wobec powyższego koncern ZE PAK S.A. ogłosił w dniu 1 października 2020 r. o podjęciu decyzji w sprawie wygaszania do końca 2030 r. mocy brunatnej. Uruchamiane będą natomiast kolejne projekty zielonego wytwarzania energii, w tym technologie fotowoltaiczne wodorowe. W związku z powyższym spółka PAK KWB Konin nie będzie realizowało przedsięwzięcia polegającego na wydobyciu węgla brunatnego i kopalin towarzyszących ze złoża Ościslów.	

W świetle obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U z 2021 r. poz. 741 ze zm.), a w szczególności w myśl art. 10 ust. 1 i 2, potrzeby i możliwości rozwoju gminy, a w szczególności wyznaczenie terenów pod zabudowę, ustalono bez pogłębionego bilansu terenów.

2.2 Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

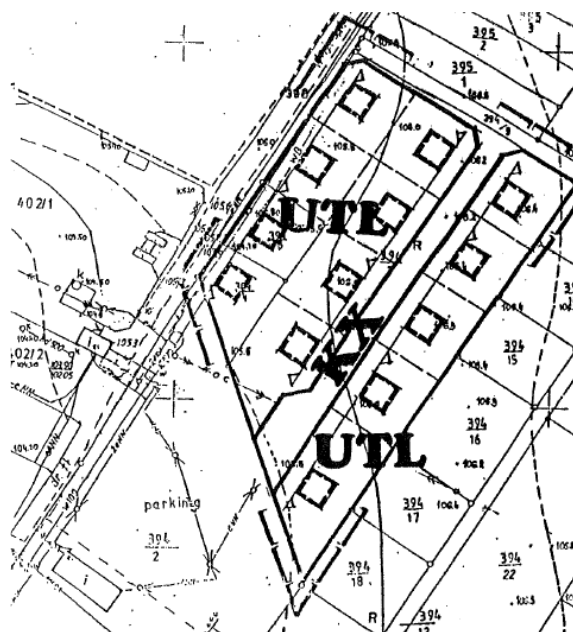
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, służącym ustaleniu przeznaczenia terenu, rozmieszczenia inwestycji celu publicznego oraz określeniu sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu, kształtującym wraz z innymi przepisami sposób wykonywania prawa własności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

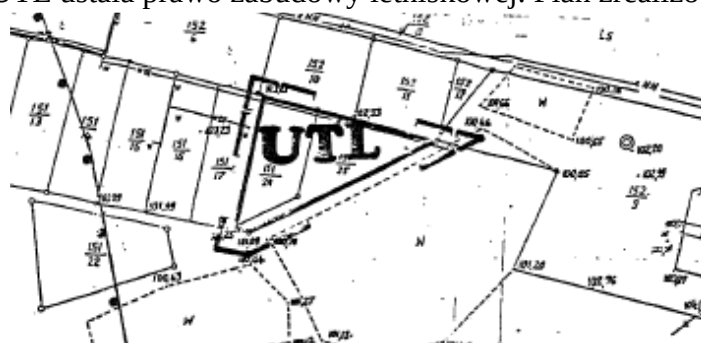
Dokument został uchwalony dnia 22 grudnia 1998 r., Uchwałą Rady Gminy Wilczyn nr III/25/98.

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

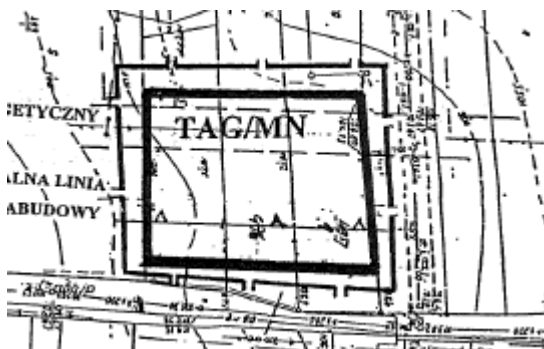


2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w Zygmuntowie, gm. Wilczyn.

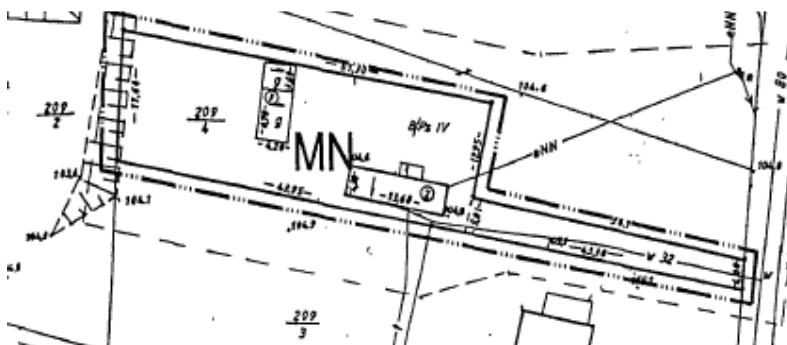
Plan uchwalono uchwałą Rady Gminy Wilczyn nr III/26/98 w dniu 22 grudnia 1998 r. Obejmuje teren dwóch działek w miejscowości Zyguntowo. Teren oznaczony symbolem UTL ustala prawo zabudowy lotniskowej. Plan zrealizowany.



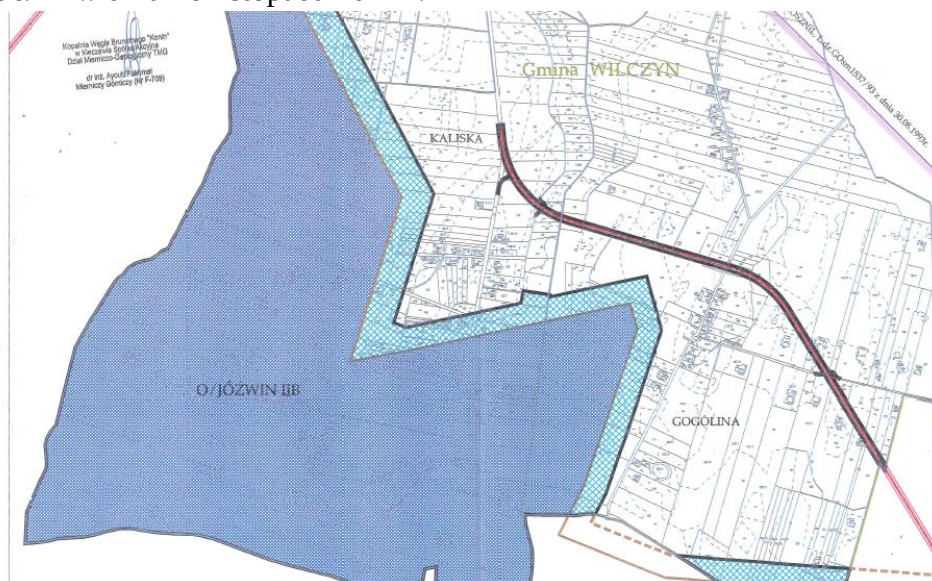
3. Zmiana miejscowego plan zagospodarowania przestrzennego gminy Wilczyn.
Plan uchwalono uchwałą Rady Gminy Wilczyn nr XV/131/00 w dniu 25 października 2000 r. Obejmuje teren w Wilczynie (działki nr 497/1, 496, 495/2) przeznaczone pod TAG/MN. Plan zrealizowany.



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.



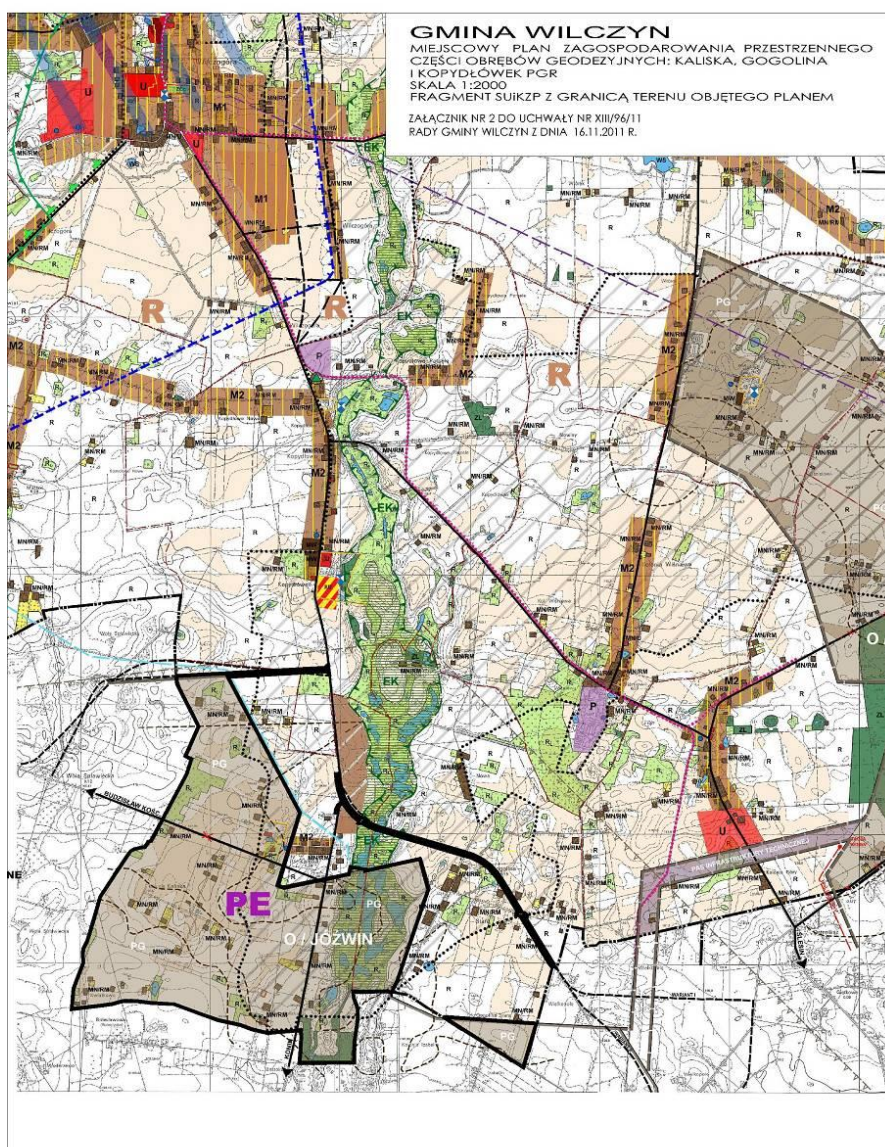
5. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębów geodezyjnych: Kaliska, Gogolina i Kopydlówek PGR. Przyjęty został uchwałą Rady Gminy Wilczyn nr XIII/96/11 w dniu 16 listopada 2011 r.



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 :

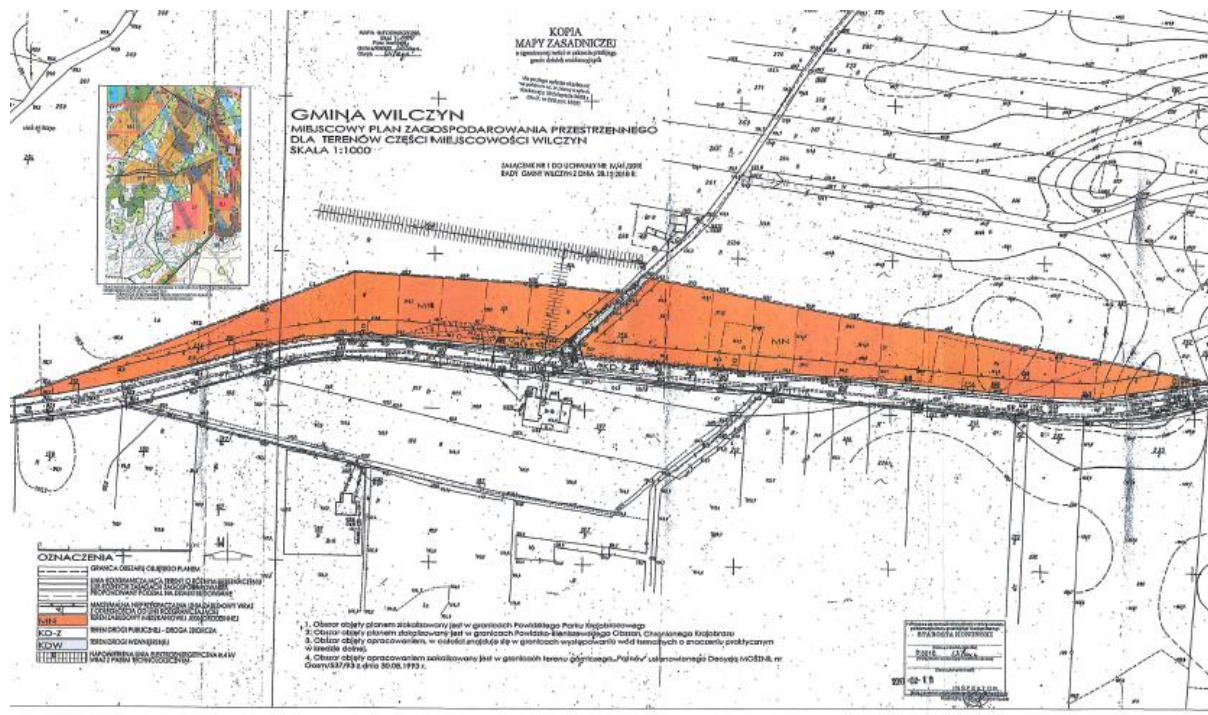
- eksploatację złoża węgla brunatnego, O/Józwin II B,
- pas techniczny O/Józwin II B, towarzyszący terenom eksploatacji węgla,
- przebudowę dróg.



6. Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów części miejscowości Wilczyn

Przyjęty został uchwałą Rady Gminy Wilczyn nr IV/41/2018 w dniu 28.12.2018 r.

Plan obejmuje obszar wzdłuż ulicy Cegielnińskiej, położony w miejscowości Wilczyn i przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną MN.



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/25/98 Rady Gminy Wilczyn z dnia 22.12.1998 r.	Uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w Wilczynie w gm. Wilczyn	UTL	0,75 ha Wilczyn, dz. nr ew. 394/7
2.	Uchwała Nr III/26/98 Rady Gminy Wilczyn z dnia 22.12.1998 r.	Uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w Zyguntowie w gm. Wilczyn	UTL	0,50 ha Zyguntowo dz. nr ew. 151/24, 151/25
3.	Uchwała Nr XV/131/00 Rady Gminy Wilczyn 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 Wilczyn z dnia 05.02.2003 r.	Uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu we wsi Góry, gmina. Wilczyn	MN	0,11 ha Góry, działka nr ew. 209/4

5.	Uchwała Nr XIII/96/11 Rady Gminy Wilczyn z dnia 16.11.2011 r.	Uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębów geodezyjnych: Kaliska, Gogolina i Kopydłówek PGR.	PG –EP, PG-IT,	ok. 300 ha
6.	Uchwała Nr IV/41/2018 Rady Gminy Wilczyn z dnia 28.12.2018 r.	Uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów części miejscowości Wilczyn (ul. Cegielńska)	MN, KDW,KD-Z	3,8 ha

Suma 305,46 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,
KD-Z - teren drogi publicznej - droga zbiorcza,
KDW - teren drogi wewnętrznej.

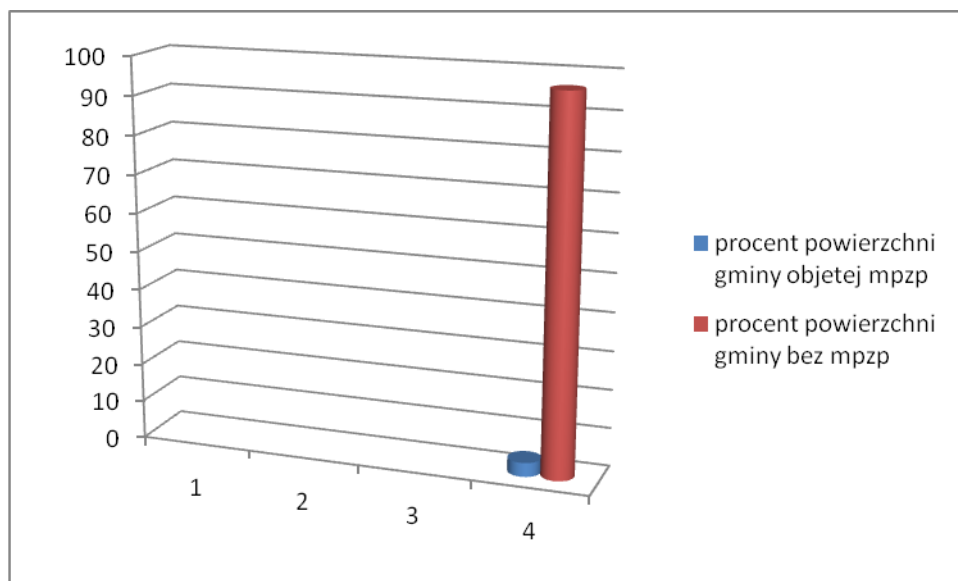
Plany miejscowe o numerach od 1-4 zostały sporządzone na podstawie nieobowiązującej ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym i są one niezgodne z obowiązującymi przepisami. Dokumenty te są w większości zrealizowane i zajmują niewielką powierzchnię. Plany oznaczone numerem 5 i 6 to plany opracowane na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Są to plany zgodne z obowiązującym studium oraz ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021 poz. 741 ze zm.). Przeznaczają one około 300 ha pod eksploatację węgla brunatnego O/Józwin II B i ok. 3,8 ha pod zabudowę mieszkaniową.

3. DZIAŁANIA PLANISTYCZNE

3.1 Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone do końca 2021 roku.

W latach 1998 – 2021, uchwalonych zostało 6 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, obejmujących łączną powierzchnię 305,46 ha, co stanowi 3,63% powierzchni gminy Wilczyn.

Powierzchnia (%) gminy Wilczyn objęta na koniec 2021 roku miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.



3.2 Pozostałe działania planistyczne w latach 1998- 2021.

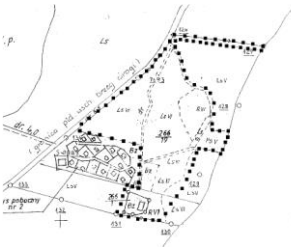
W omawianym przedziale czasowym, jak wcześniej wspomniano, przystąpiono do opracowania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wilczyn, jak również kolejnych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Dokumenty te znajdują się obecnie na różnych etapach procedowania.

ZESTAWIENIE UCHWAŁ, KTÓRE ZOSTAŁY UCHYLONE NA ETAPIE 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	Aktualny stan opracowania
1	2	3	4	5	6
1.	Uchwała Rady Gminy Wilczyn Nr XII/119/00 z dnia 30.03.2000 r.	Teren w miejscowości Cegielnia gm. Wilczyn Uchylona uchwałą Rady Gminy Wilczyn VII/70/2019 z dnia 21.05.2019 r.	zabudowa letniskowa	część obrębu Cegielnia	uchwała uchylona

2.	Uchwała Rady Gminy Wilczyn Nr XXXVI/248/09 z dnia 04.09.2009 r.	Teren targowicy na działce ozn. nr ew. gruntów 499/1 i teren przyległy, obręb Wilczyn Uchylona uchwałą Rady Gminy Wilczyn VII/71/2019 z dnia 21.05.2019 r.	-	część obrębu Wilczyn	uchwała uchylona
3.	Uchwała Rady Gminy Wilczyn Nr XLIV/313/10 z dnia 27.05.2010 r.	obróby: Góry, Ościśłowo, Biela, Wiśniewa, Wturek Uchylona uchwałą Rady Gminy Wilczyn VII/72/2019 z dnia 21.05.2019 r.	MR,MN,U,PE	ok. 2521,38 ha	uchwała uchylona
4.	Uchwała Rady Gminy Wilczyn Nr XLIV/314/10 z dnia 27.05.2010 r.	Obręby: Wilczyn,Wilczogóra, Wturek-Parcele, Dębówiec, Kownaty, Cegielnia, Świątne. Uchylona uchwałą Rady Gminy Wilczyn VII/73/2019 z dnia 21.05.2019 r.		ok. 3500,00 ha	uchwała uchylona
5.	Uchwała Rady Gminy Wilczyn Nr VII/42/2015 z dnia 27.03.2015 r.	część obrębu Świątne Uchylona uchwałą Rady Gminy Wilczyn VII/43/2019 z dnia 21.05.2019 r.	ML, MN	część obrębu Świątne	uchwała uchylona

UCHWAŁY W TRAKCIE REALIZACJI MPZP

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	Aktualny stan opracowania
1	2	3	4	5	6
1.	Uchwała Rady Gminy Wilczyn Nr XV.149.2020 z dnia 21.02.2020 r.	Teren w miejscowości Kownaty gm. Wilczyn 	ML, US	obręb Kownaty ok. 4,0 ha	etap uzgodnień
2.	Uchwała Rady Gminy Wilczyn Nr XXI.205.2020 z dnia 23.10.2020 r.		MN, RM	Dębówiec, Maślaki 6,4ha	etap wyłożenia do publicznego wglądu

3.3 Wnioski o opracowanie planu

WYKAZ WNIOSKÓW O OPRACOWANIE MPZP LATA 2017-2021

Lp.	Data wpływu wniosku	Treść wniosku	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy wniosek
1	2	3	4
1.	07.07.2017	Sporządzenie mpzp pod ośrodek wypoczynkowy SUNSPORT	266/2 -266/19, obręb Kownaty

2.	16.03.2018	Sporządzenie mpzp pod zabudowę mieszkaniową	332/5 i 331/5 Wilczogóra
3.	05.08.2020 r.	Sporządzenie mpzp pod zabudowę mieszkaniową.	127/4 Dębówiec
4.	05.08.2020 r.	Sporządzenie mpzp pod zabudowę mieszkaniową.	124 Dębówiec
5.	07.08.2020 r.	Sporządzenie mpzp pod zabudowę mieszkaniową.	111 Maślaki
6.	06.08.2020 r.	Sporządzenie mpzp pod zabudowę mieszkaniową.	172/1 Wilczyn
7.	14.08.2020 r.	Sporządzenie mpzp pod zabudowę mieszkaniową.	125 Dębówiec
8.	26.08.2020 r.	Sporządzenie mpzp pod zabudowę mieszkaniową.	83/9, 83/7 Dębówiec
9.	26.08.2020 r.	Sporządzenie mpzp pod zabudowę mieszkaniową.	117/3 Maślaki
10.	13.08.2020 r.	Sporządzenie mpzp pod zabudowę mieszkaniową.	102/2 Dębówiec
11.	10.08.2020	Sporządzenie mpzp pod zabudowę mieszkaniową.	178/3 Dębówiec
12.	03.08.2020	Sporządzenie mpzp pod zabudowę mieszkaniową.	177/8, 177/5 Dębówiec
13.	12.08.2020	Sporządzenie mpzp pod zabudowę mieszkaniową.	111/2, 112 Dębówiec
14.	12.08.2020	Sporządzenie mpzp pod zabudowę mieszkaniową.	177/7 Dębówiec
15.	12.08.2020	Sporządzenie mpzp pod zabudowę mieszkaniową.	176 Dębówiec
16.	12.08.2020	Sporządzenie mpzp pod zabudowę mieszkaniową.	83/6 Dębówiec
17.	15.09.2020	Sporządzenie mpzp pod zabudowę mieszkaniową.	173 Dębówiec
18.	16.09.2020	Sporządzenie mpzp pod zabudowę mieszkaniową.	104, 106 Dębówiec

19.	30.12.2020	Sporządzenie mpzp pod zabudowę mieszkaniową.	100, 112 Maślaki
20.	08.11.2021	Sporządzenie mpzp pod rozbudowę cmentarza	292/3 Wilczogóra

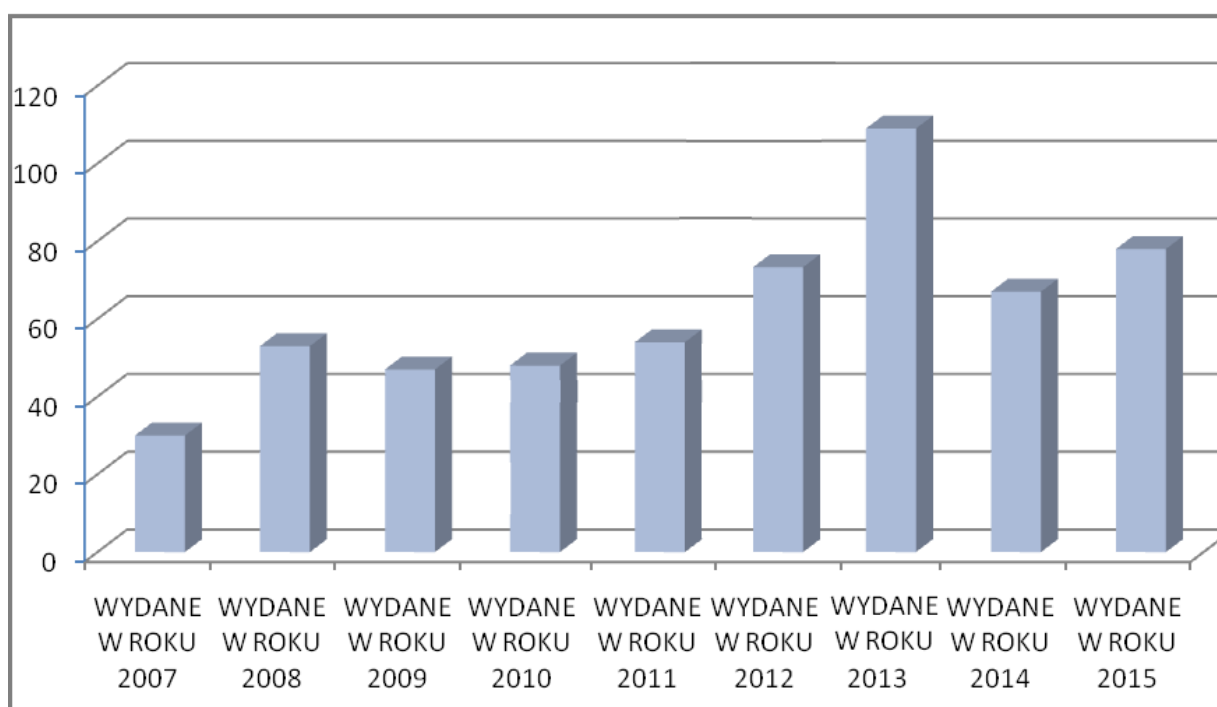
4. DECYZJE O WARUNKACH ZABUDOWY

4.1 Decyzje o warunkach zabudowy wydane w latach 2007 - 2018

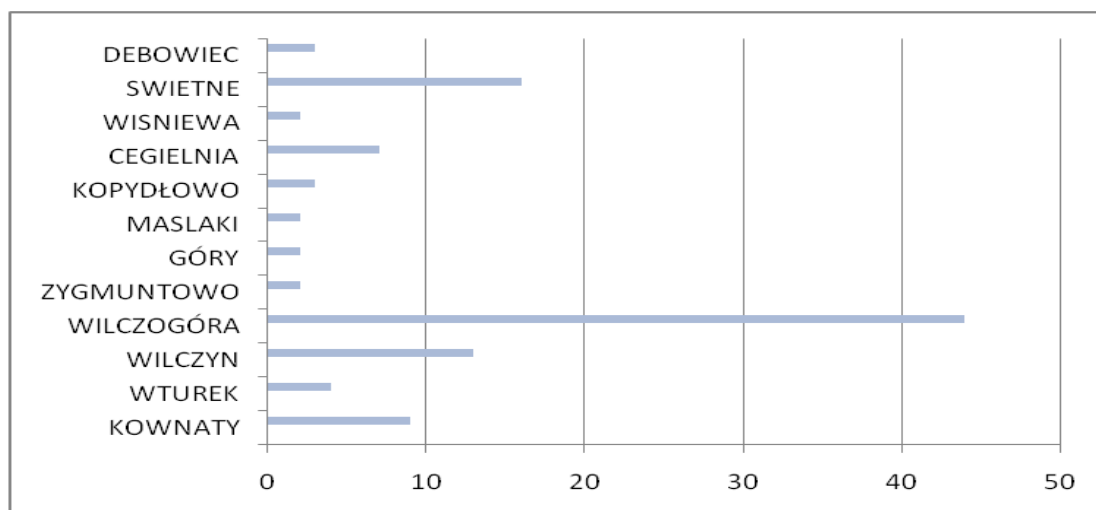
Jak wspomniano wcześniej, ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku na danym terenie rzeczonych regulacji prawnych, określenie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

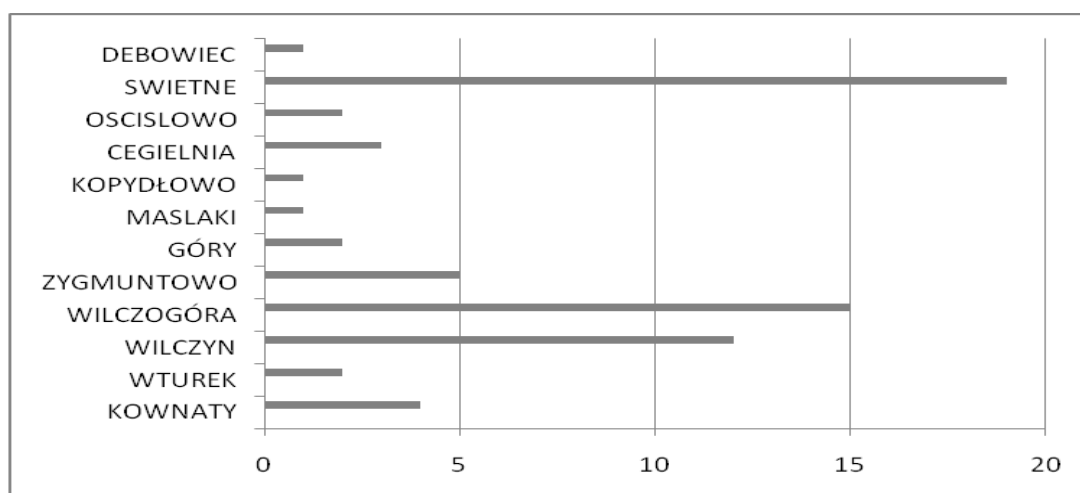
Liczba decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego i decyzji o warunkach zabudowy wydanych w latach 2007-2015



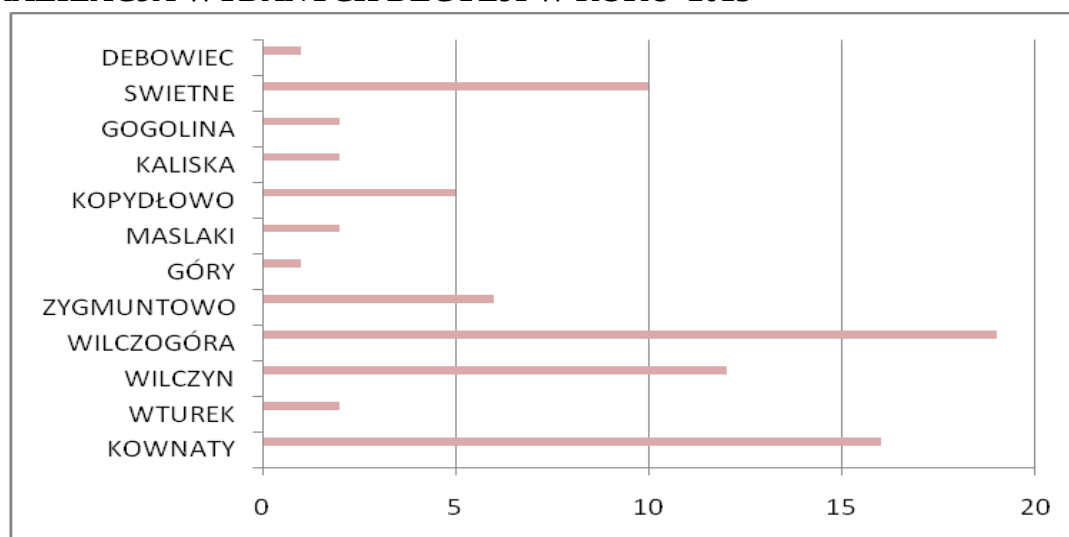
LOKALIZACJA WYDANYCH DECYZJI W ROKU 2013



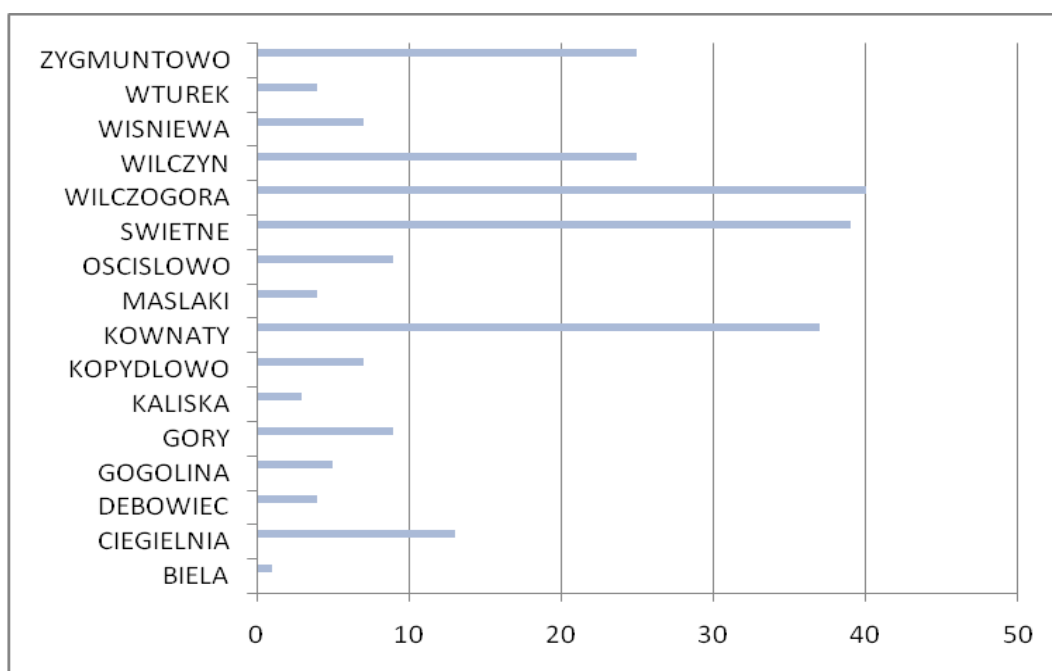
LOKALIZACJA WYDANYCH DECYZJI W ROKU 2014



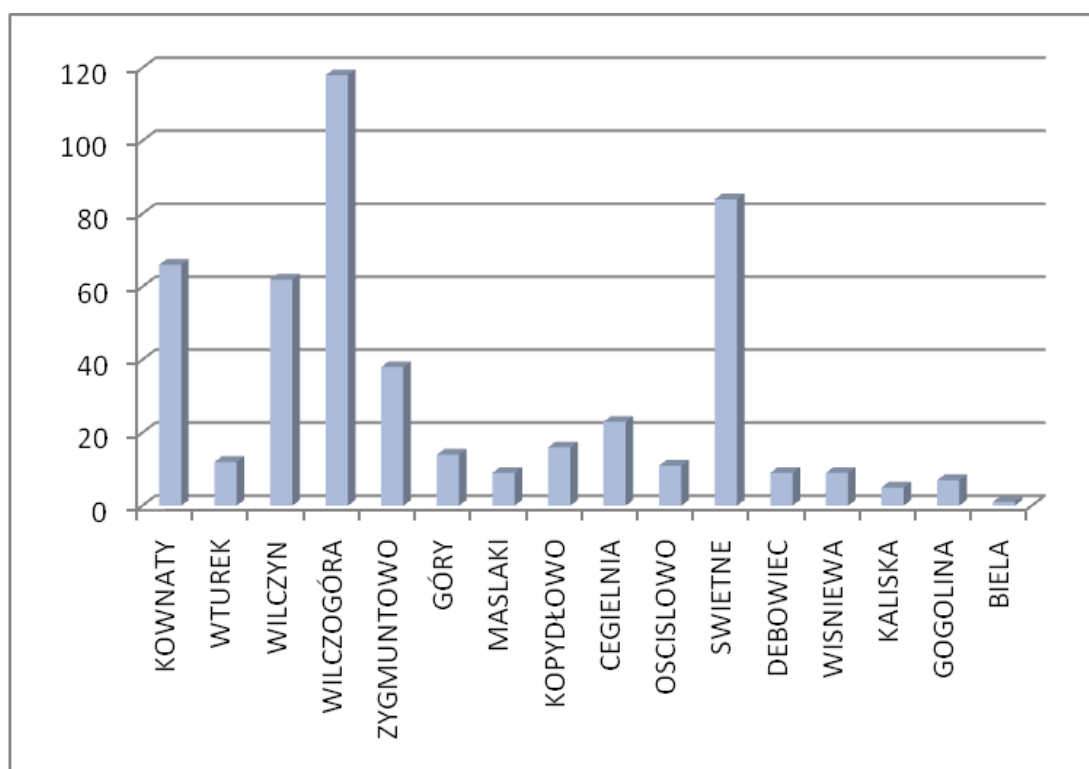
LOKALIZACJA WYDANYCH DECYZJI W ROKU 2015



LOKALIZACJA WYDANYCH DECYZJI W LATACH 2016 - 2018

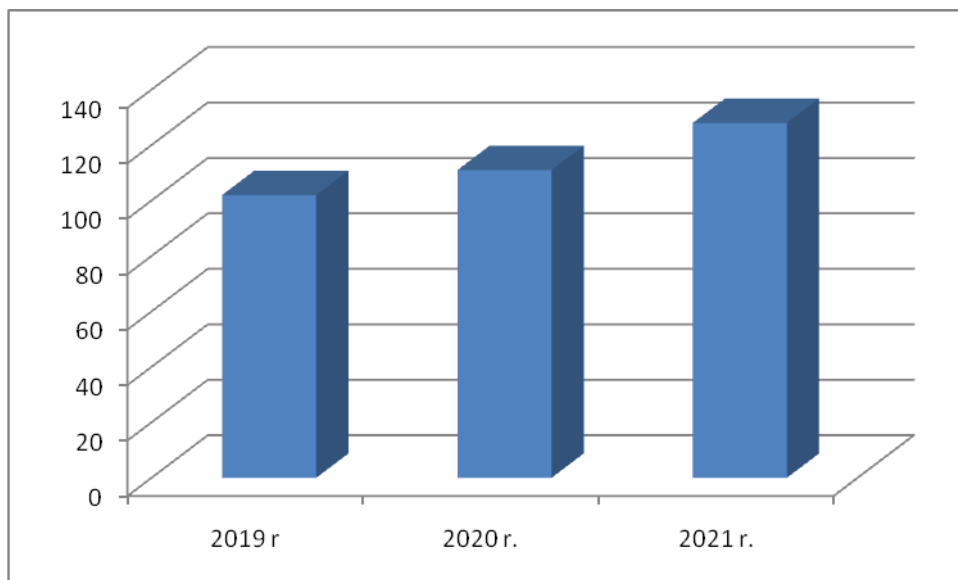


LOKALIZACJA WYDANYCH DECYZJI W LATACH 2013 - 2018

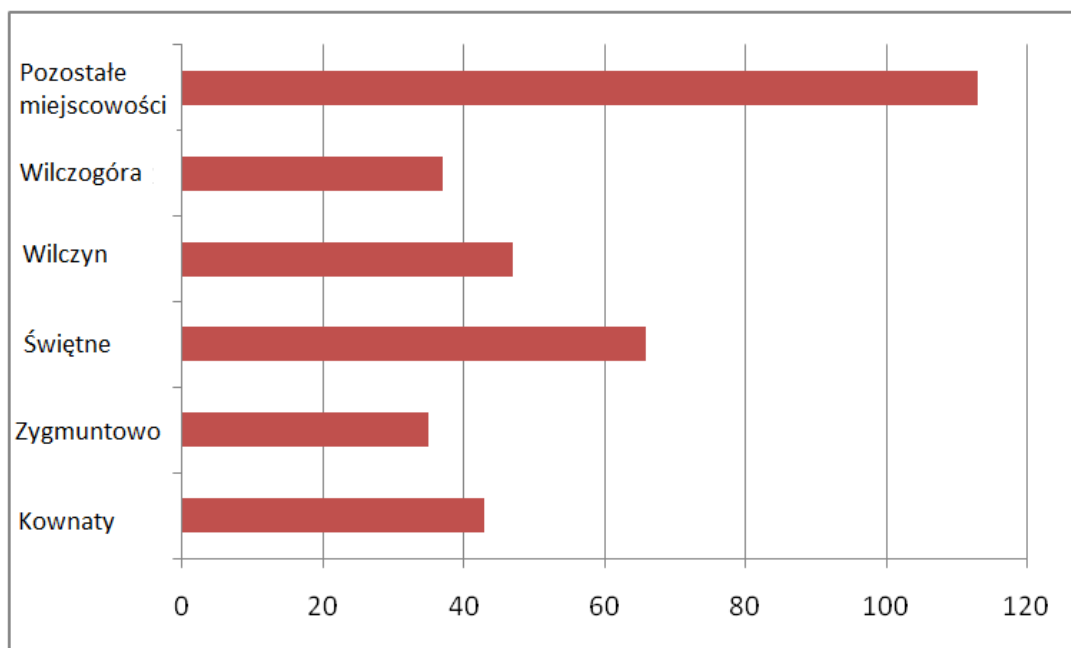


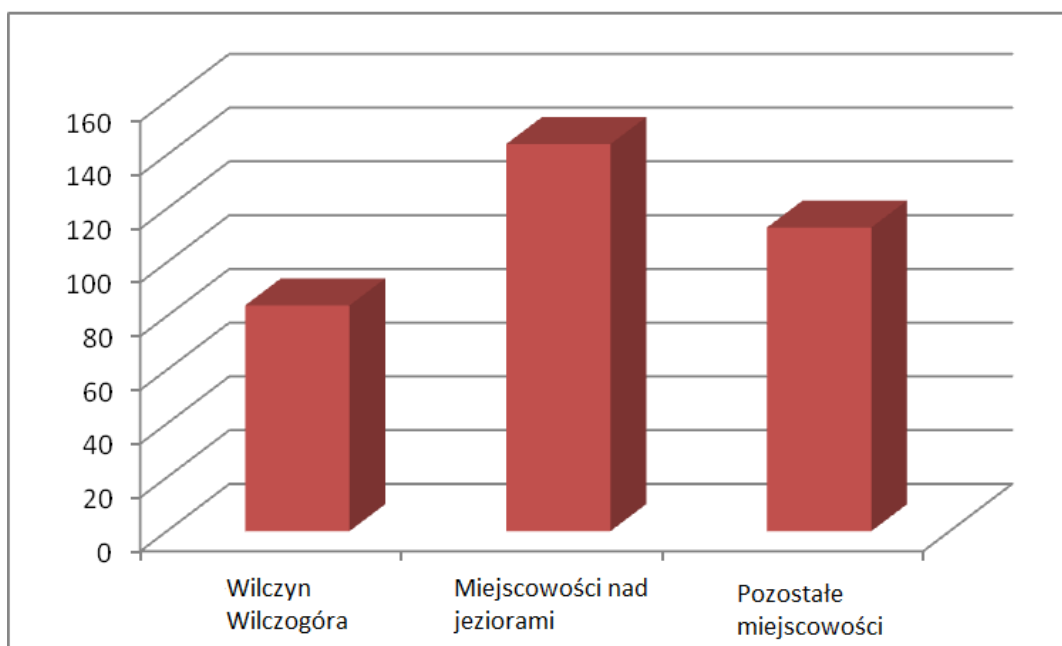
4.2 Decyzje o warunkach zabudowy wydane w latach 2019 - 2021

Liczba decyzji o lokalizacji celu publicznego i decyzji o warunkach zabudowy wydanych w latach 2019 - 2021



LOKALIZACJA WYDANYCH DECYZJI W LATACH 2019 -2021





5. WNIOSKI

Na obszarze Gminy Wilczyn obowiązuje 6 miejscowych plany zagospodarowania przestrzennego obejmujących ok. 305,46 ha (około 3,63% powierzchni gminy). Z czego 300 ha to tereny powierzchniowej eksploatacji węgla brunatnego. Uchwalone oraz wydane w analizowanym przedziale czasowym dokumenty kształtujące procesy przestrzenne wskazują na dominację w granicach gminy trzech funkcji: eksploatacyjnej, rekreacyjnej i mieszkaniowej. W związku z czym prognozuje się kontynuację dotychczasowego trendu w zakresie rozwoju gminy Wilczyn. Jednakże ze względu na odejście ZE PAK S.A od uruchomienia odkrywki Ościslowo należy rozważyć zmianę studium w zakresie planowanej i przeznaczonej w studium powierzchniowej eksploatacji węgla brunatnego w obszarze Ościslowa. Jak wynika z pisma ZE PAK S.A. koncern ogłosił w dniu 1 października 2020 r. o podjęciu decyzji w sprawie wygaszania do końca 2030 r. mocy brunatnej i uruchamianiu projektów zielonego wytwarzania energii, w tym technologii fotowoltaicznej i wodorowej. Zakończenie eksploatacji węgla brunatnego w rejonach Kaliska, Gogolina i Kopydlówek PGR, niepodjęcie dalszej eksploatacji ze złoża Ościslowo oraz zaniechanie dalszych przekształceń struktury osadniczej gminy powoduje zmianę prorytetów rozwojowych gminy Wilczyn i opracowanie nowej koncepcji rozwoju gminy.

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. W celu realizacji założonej polityki przestrzennej w zakresie lokalizacji i zagospodarowania zabudowy letniskowej i rekreacyjnej należy podjąć działania w kierunku wzrostu wskaźnika terenów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego (Zygmuntowo, Kownaty, Świętne). Dodatkowym argumentem na podjęcie działań planistycznych w rejonie jezior są ustalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wilczyn, uchwalone uchwałą nr XLIV/311/10 Rady Gminy Wilczyn w dniu 27 maja 2010, ustalenia uchwały nr XXIX/753/17 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 27 marca 2017 r. w sprawie Powidzkiego Paku Krajobrazowego (Dz.Urz. Woj. Wielk. poz. 2940) oraz oraz objęcie tych obszarów projektowaną siecią kanalizacji sanitarnej.

Zgodnie z uchwałą dotyczącą Powidzkiego Parku Krajobrazowego celem ochrony na terenie parku jest ochrona i zachowanie polodowcowego krajobrazu fragmentu Pojezierza Gnieźnieńskiego, a w szczególności krajobrazu jezior rynnowych oraz pagórków morenowych i innych charakterystycznych form geomorfologicznych, zachowanie populacji rzadkich i chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk, zachowanie naturalnych ekosystemów jezior i mokradeł oraz utrzymanie walorów kulturowych.

W § 4 ust. 1 ww uchwały Sejmiku Województwa Wielkopolskiego znajduje się katalog zakazów obowiązujących na terenie parku krajobrazowego. Katalog zakazów zgodnie z § 4 ust.1 zawiera między innymi zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Zgodnie z § 3 ust.1, pkt 55 lit a tiret pierwsze rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2018 r., poz 1839) zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą objęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (...) o powierzchni nie mniejszej niż 2 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust.1 pkt 1-5, 8,9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust.1 pkt 1-3 tej ustawy należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Natomiast zgodnie z § 3 ust.1, pkt 57 lit a tiret pierwsze rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2018 r., poz 1839) zabudowa usługowa inna niż wymieniona w pkt 56 w szczególności szpitale, placówki edukacyjne, kina teatry lub obiekty sportowe wraz z towarzyszącą infrastrukturą, objęte ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (...) o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 2 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust.1 pkt 1-3 tej ustawy należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Dodatkowo w § 3 ust.1, pkt 88 lit c rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2018 r., poz 1839) do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zalicza się zmianę lasu, innego gruntu o zwartej powierzchni co najmniej 0,10 ha pokrytego roślinnością leśną - drzewami i krzewami oraz runem leśnym - lub nieużytku na użytek rolny lub wylesienie mające na celu zmianę sposobu użytkowania terenu na obszarze objętym formami ochrony przyrody,

o których mowa w art. 6 ust. 1, pkt 1-5,8,9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r o ochronie przyrody lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art.6 ust. 1 pkt 1- 3 tej ustawy.

Jednakże, w § 4 ust. 3 uchwały Sejmiku Województwa Wielkopolskiego znajduje się zapis mówiący, że zakaz, o których mowa w ust. 1 pkt 1, czyli zakazu lokalizowania na terenie Powidzkiego Parku Krajobrazowego przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko nie dotyczy ustaleń studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin obowiązujących w dniu wejścia w życie uchwały o Powidzkim Parku Krajobrazowym czyli przed 27 marca 2017 r. Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Wilczyn została uchwalona 27 maja 2020 r., czyli siedem lat wcześniej. Dodatkowo w § 4 ust. 6 pkt 1 uchwały Sejmiku Województwa Wielkopolskiego znajduje się zapis mówiący, że zakaz, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 nie dotyczy obszarów przeznaczonych pod zabudowę w obowiązujących studiach gmin. Podsumowując przytoczone przepisy stwierdza się, że przy opracowaniu terenów przeznaczonych w obowiązującym studium gminy Wilczyn pod zabudowę lotniskową nie obowiązuje strefa ochronna 100 m. Jednakże przy wyznaczaniu obszarów objętych projektowanymi mpzp w rejonie jezior należy dołożyć dużej staranności i wyznaczyć tylko takie obszary, które należy uporządkować, nie będą wymagały przeznaczenia terenów leśnych na lotniskowe oraz nie będą tworzyły dużej zwartej zabudowy powyżej 2 ha. Tak przyjęta strategia opracowania mpzp wzdłuż jezior, pozwoli na przywrócenie i utrzymanie unikatowych walorów przyrody oraz krajobrazu.

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. 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 Studium.

- Należy rozważyć opracowanie zmiany studium w zakresie potencjalnych terenów eksploatacyjnych odkrywki Ościśłowo w związku z zaniechaniem dalszej eksploatacji węgla brunatnego.
- Przy podejmowaniu kolejnych zmianach studium należy opracować bilans terenów. Jest to warunek konieczny przy wyznaczaniu terenów przeznaczonych pod zabudowę. (Nowelizacja ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadziła konieczność wykonywania analiz i obliczeń w ramach szacowania potrzeb i możliwości rozwoju gminy, lecz nie określono w niej metodologii działań, a jedynie sformułowano jakie elementy należy w nim uwzględnić. Zatem każdorazowo jest to podejście autorskie. Zasadność opracowania bilansu wynika z sytuacji w planowaniu przestrzennym w Polsce, gdzie według danych IGiPZ PAN, **tereny**

zabudowy mieszkaniowej wyznaczone w studiach umożliwiają zabudowę dla ok. 200 mln mieszkańców. W związku z powyższym ustawodawca chcąc ograniczyć nadmierne rozlewanie się zabudowy w szczególności mieszkaniowej, wprowadził konieczność dokonywania bilansów i analiz. Na potrzeby opracowania bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę należy przeanalizować dostępne dane użytkowania i przeznaczenia gruntów. Uwzględnić analizy ekonomiczne, środowiskowe, społeczne, regionalne, prognozę demograficzną, ocenę możliwości finansowania gminy oraz niepewność procesów rozwojowych.)

- W pozostałym zakresie obowiązującą zmianę studium uznaje się za aktualną.
- Dodatkowym aspektem, który należy rozważyć jest planowana reforma planowania przestrzennego, a co za tym idzie opracowanie planu ogólnego w granicach całej gminy.

5.2 Plany miejscowe

- Plany miejscowe uchwalone uchwałami Rady Gminy Wilczyn: Nr III/25/98 z dnia 22.12.1998 r., Nr III/26/98 z dnia 22.12.1998 r., Nr XV/131/00 z dnia 25.10.2000 r., Nr IV/25/03 z dnia 05.02.2003 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.
- Plany miejscowe uchwalone uchwałami Rady Gminy Wilczyn: uchwałą Nr XIII/96/11 z dnia 16.11.2011 r., Nr IV/41/2018 z dnia 28.12.2018 r., są opracowane zgodnie z ustawą planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r i nie wymagają aktualizacji.
- Należy kontynuować prace planistyczne zmierzające do uchwalenia planu miejscowego zgodnie z uchwałami Rady Gminy Wilczyn o przystąpieniu: Nr XV/149/2020 z dnia 21.02.2020 r. (Kownaty), Nr XXI.205.2020 z dnia 23.10.2020 (Dębówiec, Maślaki).
- Biorąc pod uwagę lokalizację projektowanych inwestycji zawartych we wnioskach 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 mieszkaniową oraz rekreacyjną i usługi, w miejscowościach: Wilczyn, Wilczogóra, Kownaty, Zygmuntowo oraz Świętne. Wszelkie działania planistyczne należy podejmować po uwzględnieniu zaleceń zawartych w pkt 5 analizy - wnioski. Dodatkowo należy rozważyć opracowanie mpzp w celu powiększenia terenów istniejącego cmentarza w miejscowości Wilczogóra.

Przy wyznaczaniu granic opracowania mpzp należy wziąć pod uwagę również obowiązujące przepisy, a szczególnie art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz.U. 2021 r, poz. 724), który ustala odległość, w której mogą być lokalizowane i budowane elektrownie wiatrowe oraz budynki mieszkalne, i tak odległość, w której mogą być lokalizowane:

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

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

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

(Obecnie przygotowywany jest projekt ustawy, który ma na celu przywrócenie w Polsce warunków do rozwoju energetyki wiatrowej na lądzie. Prawo obowiązujące od 2016 roku, w praktyce zablokowało nowe inwestycje w elektrownie wiatrowe. Projekt ustawy stwarza warunki korzystne dla rozwoju energetyki wiatrowej zarówno po stronie inwestorów jak i lokalnych społeczności, na których elektrownie wiatrowe są usytuowane. Zmniejsza ograniczenia odległości elektrowni wiatrowych od zabudowań z 10-krotności ich wysokości od budynków mieszkalnych i terenów cennych przyrodniczo (tzw. zasada 10 H) do 500 metrów. Dodatkowo wprowadza konieczność przeprowadzania konsultacji społecznych, uwzględniając w ten sposób interes wspólnot lokalnych. Głównym celem dokonywanej zmiany jest ułatwienie możliwości realizacji inwestycji w zakresie lądowych elektrowni wiatrowych w gminach, które wyrażają wolę lokowania takiej infrastruktury.)

Uzasadnienie

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 (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r., poz. 1372 ze zm.) oraz art. 32 ust. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.). 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 5.2 załącznika umieszczono propozycję obszarów do objęcia planami miejscowymi. Są to tereny w miejscowościach Wilczyn, Wilczogóra, Zygmuntowo, Świętne i Kownaty.