

ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY JEZIORA WIELKIE

**w celu oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Jeziora Wielkie**



Sporządzający
Wójt gminy Jeziora Wielkie

Autor opracowania:
mgr inż. arch. Maria Jurczyszyn,

Jeziora Wielkie, czerwiec 2016 r.

SPIS TREŚCI

I. WSTĘP

- 1. Podstawa prawna i cel opracowania.**
- 2. Metodyka pracy**
- 3. Dokumenty podlegające ocenie**

II. ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY

1. Analiza aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania

- 1.1. Historia zmian studium
- 1.2 Ocena aktualności Studium wynikająca z jego roli
- 1.3. Ocena zgodności Studium z zapisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
- 1.4. Ocena zgodności studium z przepisami odrębnymi
- 1.5. Ocena aktualności studium w oparciu o wnioski złożone do studium

2. Analiza aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

- 2.1. Pokrycie terenu gminy miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego
- 2.2. Analiza wniosków o sporządzenie miejscowych planów
- 2.3. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w kontekście ustaleń studium
- 2.4. Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania w kontekście aktualnych przepisów prawnych

3. Analiza wydanych decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego

4. Analiza wydanych decyzji o warunkach zabudowy

III WNIOSKI KOŃCOWE - podsumowanie

- 1. Wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Jeziora Wielkie**
- 2. Harmonogram dalszych prac planistycznych**

I. WSTĘP.

1. Podstawa prawna i cel opracowania

Planowanie przestrzenne jest procesem ciągłym, wymagającym okresowej oceny przyjętych kierunków polityki przestrzennej, określonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, które stanowią zbiór wytycznych dla opracowywanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, wieloletnich planów inwestycyjnych i innych opracowań specjalistycznych realizowanych dla potrzeb gminy.

Dla osiągnięcia przyjętych w studium celów i kierunków rozwoju przestrzennego istotne jest monitorowanie i koordynowanie działań podejmowanych przy realizacji przyjętych ustaleń. Do realizacji tego celu służy okresowa ocena przyjętych przez radę gminy i obowiązujących na terenie gminy dokumentów kształtujących ład przestrzenny, czyli studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planów – decyzji o warunkach zabudowy. Ocena ta jest sporządzana pod kątem zmieniających się w czasie uwarunkowań i potrzeb, jak również dotyczy analizy zmian w strukturze przestrzennej gminy. Obowiązek oceny aktualności studium i planów miejscowych wynika z art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.).

Zgodnie z przywołanym przepisem w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego i decyzji o warunkach zabudowy oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego. Oceny należy dokonać z uwzględnieniem:

- wymagań art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, odnoszącego się do uwarunkowań rozwoju gminy (ust.1) i kierunków jej zagospodarowania (ust. 2), co oznacza ocenę zgodności studium z przepisami szczególnymi oraz ocenę jego użyteczności wobec zmian w rozwoju społeczno – gospodarczym gminy;
- obowiązkowych elementów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zgodnie art.15 ustawy;
- wymagań dotyczących materiałów planistycznych, zgodnie z art. 16 ust.1 ustawy.

Po sporządzeniu analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz uzyskaniu opinii gminnej komisji urbanistyczno-architektonicznej, wójt przekazuje radzie gminy wyniki analiz. Rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planu miejscowego, a w przypadku, gdy uzna je za nieaktualne w całości lub w części, podejmuje działania prowadzące do zmiany studium lub planu miejscowego.

Niniejsze opracowanie ma na celu zidentyfikowanie potrzeb zmian w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, ocenę potrzeb sporządzenia lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zoptymalizowanie działań w zakresie planowania przestrzennego w gminie.

2. Metodyka pracy

Jako metodę wykonania niniejszej analizy przyjęto porównanie ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jeziora Wielkie oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (obowiązującego, a także tych będących w trakcie sporządzania) z faktycznym stanem zagospodarowania gminy, potrzebami inwestycyjnymi oraz z wymogami określonymi w obowiązujących przepisach.

Ocenę aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dokonano w oparciu o analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, analizę wniosków w sprawie sporządzenia lub miejscowego planu, a także biorąc pod uwagę przebieg dotychczasowych prac planistycznych prowadzonych od wejścia w życie zmiany ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym. Ponadto przeanalizowano strukturę wydawanych w gminie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zbadano ich zgodność ze studium

Na podstawie dokonanych analiz określono obszary wymagające działań planistycznych oraz zaproponowano wieloletni harmonogram takich prac.

3. Dokumenty, projekty, programy podlegające analizie

Dokumentami źródłowymi, których aktualność należy ocenić są:

- 1) Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjęta uchwałą Nr XVII/87/2016 Rady Gminy w Jeziorach Wielkich z dnia 22 lutego 2016r., część tekstowa i rysunki w skali 1 : 10 000, 1: 25 000
- 2) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu osiedla mieszkalno - pensjonatowego we wsi Wójcin gm. Jeziora Wielkie Nr VII/55/99, przyjęty uchwałą Rady Gminy w Jeziorach Wielkich z dnia 31 sierpnia 1999 r;
- 3) Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w opracowaniu:
 - na podstawie uchwały Nr IX/46/2015 Rady Gminy w Jeziorach Wielkich z dnia 29 czerwca 2015 r.,
 - na podstawie uchwały Nr VII/38/2015 Rady Gminy w Jeziorach Wielkich z dnia 27 kwietnia 2015r
- 4) Rejestr decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydanych w latach 2012- 2015r;
- 5) Rejestr decyzji o ustaleniu lokalizacji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wydanych w latach 2012- 2015r.
- 6) Wnioski o sporządzenie miejscowego planu lub zmiany studium,
- 7) Strategia rozwoju gminy jeziora wielkie na lata 2014-2020

II. ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

1. Analiza aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Jeziora Wielkie

1.1 Historia zmian studium

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Jeziora Wielkie przyjęto uchwałą Nr XXXII/142/98 Rady Gminy Jeziora Wielkie z dnia 16 czerwca 1998r. Od tego czasu zostały uchwalone dwie zmiany studium, sporządzone w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Tabela 1:

L. p	Nr uchwały i data	Nazwa uchwały
1	Nr XXXII/142/98 z dnia 16 czerwca 1998r.	w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jeziora Wielkie
2	Nr XXXVI/199/2014 z dnia 19 maja 2014r.	w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jeziora Wielkie
3	Nr XVII/87/2016 z dnia 22 lutego 2016 r.	w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jeziora Wielkie

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jeziora Wielkie z 1998r powstało zgodnie z zapisami ówczesnie obowiązującej ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późniejszymi zmianami). W okresie jaki minął od uchwalenia Studium, zmieniły się nie tylko akty prawne lecz także ukazało się wiele dokumentacji, planów, programów i raportów, a także zmieniły się uwarunkowania i tendencje inwestycyjne w gminie, zmuszające do ustalenia innych priorytetów, w zakresie realizacji polityki przestrzennej gminy.

Zmiana studium z 2014 r. w sposób zasadniczy przewartościowała cele i kierunki rozwoju gminy określone w 1998 r, uwzględniając istniejące uwarunkowania, w tym także te, które wniosły do realizacji polityki przestrzennej zmienione przepisy prawne oraz zmiany otoczenia przestrzennego i społeczno-politycznego gminy.

Do kolejnej zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Jeziora Wielkie przystąpiono na podstawie uchwały Nr VII/37/2015 Rady Gminy w Jeziorach Wielkich z dnia 27 kwietnia 2015 r., w związku z potrzebą wprowadzenia zmiany przebiegu dwutorowej napowietrznej linii elektroenergetycznej 400 kV Jasiniec-Pątnów, będącej inwestycją celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym. Budowa przedmiotowej linii stanowi ważny element realizacji sieci przesyłowej krajowego systemu energetycznego i w znacznym stopniu przyczyni się do poprawy bezpieczeństwa energetycznego regionu kujawsko-pomorskiego.

Obie zmiany studium zostały opracowane w oparciu o ustawę z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późniejszymi zmianami) oraz Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 28 kwietnia 2004 r.

w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004 r. Nr 118, poz. 1233).

Dokumenty powyższe określiły szczegółowe standardy sporządzania studium.

Obecnie na terenie gminy Jeziora Wielkie obowiązuje zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjęta uchwałą Nr XVII/87/2016 Rady Gminy w Jeziorach Wielkich z dnia 22 lutego 2016r., w obrębach: Lenartowo, Berlinek, Siedlimowo, Wola Kozuszkowa, Kozuszkowo-Pomiany, Kuśnierz, Nowa Wieś, Proszyska, Żółwiny i Wycinki oraz Budy, Radunek.

1.2. Ocena aktualności Studium wynikająca z jego roli

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem o charakterze strategicznym, w którym samorząd przyjmuje określoną wizję i cele rozwoju przestrzennego gminy. Realizacja wizji i celów rozwoju następuje w dłuższej perspektywie czasowej i wymaga konsekwentnych działań, podejmowanych w sposób skoordynowany dla wdrażania przyjętej w studium polityki przestrzennej.

W ocenie skutków realizacji założonej polityki bada się trafność przyjętych założeń, a ocena aktualności znajduje przełożenie na stopień realizacji studium wyrażony poprzez przeprowadzenie procedur uchwalania planów miejscowych stanowiących podstawowy instrument jego realizacji.

Studium stanowi dokument kierunkowy zawierający zbiór ogólnych wytycznych dla wszystkich działań związanych z zagospodarowywaniem przestrzeni, dla opracowania planów miejscowych, programów inwestycyjnych i operacyjnych, innych przedsięwzięć związanych z zarządzaniem przestrzenią, stanowiących instrumenty realizacji przyjętej polityki przestrzennej.

Sporządzanie tych dokumentów oraz podejmowanie wymienionych działań jest faktyczną realizacją przyjętych w Studium zobowiązań i aktywnym realizowaniem polityki przestrzennej, a zadaniem samorządu jest przede wszystkim racjonalne i efektywne zarządzanie zasobami przez spójną politykę w poszczególnych dziedzinach życia gminy.

W świetle przeprowadzonej analizy obowiązującej zmiany studium z 2016 r. uznać należy, że cele rozwojowe gminy Jeziora Wielkie w zakresie polityki przestrzennej nie uległy zasadniczej zmianie. Są to:

Cele ochronne

- stymulowanie przedsięwzięć podtrzymujących wartości środowiska przyrodniczo-kulturowego poprzez właściwe gospodarowanie zasobami i walorami, inwestycje infrastrukturalne oraz realizację prawnych form ochrony przyrody,
- ochrona historycznie ukształtowanych terenów zielonych,
- bezwzględna ochrona najcenniejszych wartości środowiska przyrodniczego i kulturowego
- zachowanie i wzmacnianie spójności systemów terenów wskazanych do ochrony w gminie z terenami chronionymi poza granicami gminy,
- ochrona oraz, w miarę potrzeby, poprawa jakości wód i czystości powietrza,
- racjonalizacja gospodarowania odpadami, rekultywacja terenów zdegradowanych.

Cele przestrzenne

- kształtowanie struktury gminy w sposób zapewniający ciągłość rozwoju i ewolucyjność przekształceń,
- doprowadzenie do całości funkcjonalno-przestrzennej gminy poprzez budowę systemu drogowego integrującego całą gminę
- powstrzymanie niekontrolowanego rozwoju zabudowy mieszkaniowej poprzez ścisłe wydzielenie obszarów wyłączonych z zabudowy,
- rewitalizacja i rehabilitacja terenów w celu uzyskania wyższych wartości przestrzeni,
- podniesienie jakości i atrakcyjności przestrzeni publicznych oraz ich poszerzanie.

Cele społeczne

Podniesienie komfortu warunków mieszkaniowych na terenie gminy poprzez:

- podnoszenie wartości architektonicznej oraz standardu technicznego zespołów zabudowy, rozwój usług podstawowych, osiągnięcie prawidłowych standardów obsługi,
- rozwój systemów komunikacji i infrastruktury.

Cele gospodarcze

- kreowanie zrównoważonej i nowoczesnej gospodarki gminy,
- tworzenie warunków dla rozwoju głównie funkcji lokalnej, turystycznej i usługowej (wielofunkcyjność obszarów wiejskich)
- rozwijanie ekologicznego rolnictwa, lub intensyfikacja i uprzemysłowienie rolnictwa (w zależności od rejonu)
- wzmocnienie znaczenia produkcji energii odnawialnych,
- wykorzystanie eksterytorialnego przebiegu drogi krajowej dla rozwoju aktywizacji gospodarczej, poprzez lokalizację terenów inwestycyjnych (wzdłuż drogi),
- rozwój turystyki lokalnej poprzez rozbudowę infrastruktury turystycznej w Przyjezierzu.

Kierunki zmian w polityce przestrzennej, a w konsekwencji - w strukturze przestrzennej gminy też pozostają aktualne:

- bezwzględna ochrona wartościowych przyrodniczo obszarów i krajobrazu kulturowego rejonu Jeziora Gopło oraz rozwój turystyki kwalifikowanej i rekreacji na bazie istniejących zasobów naturalnych,
- zachowanie charakteru zespołów osiedleńczych wraz z niezbędną infrastrukturą społeczną, uporządkowanie komunikacji i rozwój systemu drogowego oraz uzupełnienie infrastruktury technicznej
- zwiększenie udziału w zagospodarowaniu gminy terenów produkcyjno - usługowych o profilu rolno-spożywczym,
- stworzenie warunków dla rozwoju energii odnawialnych - energetyki wiatrowej;

Model rozwoju gminy

- A - strefa centralna administracyjno - gospodarcza
B - strefa turystyki kwalifikowanej i agroturystyki
C - strefa wypoczynku i gospodarki leśnej
K - strefa intensyfikacji rolnictwa
D - strefa leśnej przestrzeni produkcyjnej
H - strefa leśnej przestrzeni produkcyjnej
F - strefa gospodarki rolniczo - leśnej
G - strefa przemysłu rolnego i energii wiatrowej



Źródło: suikzp Jeziora Wielkie

Reasumując stwierdza się, że założenia polityki rozwoju przestrzennego gminy Jeziora Wielkie zostały trafnie wyznaczone.

Jedynym elementem, który mógłby zakłócić wyznaczony kierunek rozwoju może być przygotowywane zmiany w przepisach prawnych określające zasady lokalizacji elektrowni wiatrowych.

1.3 Ocena zgodności studium z zapisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Zgodnie z art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z:

1. dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu;
2. stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony;
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;
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 w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego,
- 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.

W ocenie aktualności zapisów Studium uwzględniono wymogi stawiane w art. 10 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, za wyjątkiem wyróżnionych podkreśleniem w przytoczonym przepisie.

Zgodnie z art. 10 ust. 2 w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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 i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1;

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. Nr 41, poz. 412, z późn. zm.);
14. obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji;
- 14a) obszary zdegradowane;
15. granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych;
16. obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.

W/w zagadnienia wymagane ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zostały w obowiązującym studium spełnione, za wyjątkiem wyróżnionych podkreśleniem w przytoczonym przepisie, a wynikających z nowelizacji ustawy w 2015 r.

Nie są to ustalenia powodujące stwierdzenie nieaktualności badanego dokumentu.

1.4 Ocena zgodności studium z przepisami odrębnymi

W roku 2015 dokonano licznych zmian w przepisach prawa dotyczących bezpośrednio oraz pośrednio dziedziny planowania przestrzennego. Samą ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym aktualizowano kilkakrotnie (Dz. U. z 2015 r. poz. 199, 443, 774, 1265, 1434, 1713, 1777, 1830.). Jedną ze zmian była ustawa „o rewitalizacji”, która weszła w życie dnia 17 listopada 2015 r. wprowadzając szereg bardzo istotnych zmian i dodatkowych wymagań wobec dokumentów studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin. Ustawa ta nie przewidywała przepisów przejściowych, co oznacza, że niezależnie od stopnia zaawansowania projektów studium należy uwzględnić nowe wymogi i dostosować do nich projekt.

Dla projektu studium konsekwencją ustawy o rewitalizacji są zmiany w ustawie o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym, a w następstwie konieczność przeprowadzenia dodatkowych analiz zgodnie z pkt 7, ust.1 oraz w trybie ust. 5 – 7 z art. 10 upizp, dotyczących potrzeb i możliwości rozwoju gminy, w tym:

- analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych,
- prognozy demograficznej, z uwzględnieniem migracji w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego,

- możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej, infrastruktury technicznej, a także społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,
- bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Ostatnia wprowadzona zmiana do studium gminy Jeziora Wielkie (2016 r.), a więc już po wejściu w życie w/w ustawy jest związana bezpośrednio z inwestycją celu publicznego w zakresie infrastruktury elektroenergetycznej - budową dwutorowej napowietrznej linii elektroenergetycznej 400kV Jasiniec-Pątnów, która nie wpłynęła na bilans terenów zabudowy, dla których mogłaby zająć konieczność wykonania analiz wynikających z potrzeb i możliwości rozwoju gminy. Stąd do obowiązującej zmiany studium Jeziora Wielkie nie sporządzono bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Studium dotyczy również ustawa z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu, która nałożyła obowiązek określenia kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, wynikające z audytu krajobrazowego. Zmianie uległy również inne przepisy odrębne m.in. z zakresu prawa wodnego, prawa geologicznego i górniczego.

Niektóre z tych zmian są bardzo istotne przy sporządzaniu ewentualnej zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, jednak ze zmiany przepisów nie wynika obowiązek do natychmiastowego przystąpienia do opracowania zmiany studium

1.5. Ocena zgodności studium z założeniami Strategii Rozwoju Gminy Jeziora Wielkie na lata 2014-2020

Rada Gminy w Jeziorach Wielkich uchwalała Nr XL/209/2014 z dnia 29 sierpnia 2014 r. przyjęła Strategii Rozwoju Gminy Jeziora Wielkie na lata 2014-2020. Strategia stanowi zapis świadomych wyborów społeczności regionu, orientowanych na rozwiązanie głównych problemów i utrzymanie gminy na ścieżce trwałego i równoważonego rozwoju oraz podnoszenie konkurencyjności regionu. Cele wyznaczone do zrealizowania w ramach Strategii Rozwoju Gminy Jeziora Wielkie na lata 2014-2020 zostały sformułowane jako wyraz potrzeb i postulatów zgłoszonych przez Mieszkańców Gminy i swoją formą realizują zamierzania nowej polityki regionalnej. Niemniej nie pozostają one bez związku z ustaleniami dokonanymi w dokumentach strategicznych Polski i Unii Europejskiej. Analiza spójności celów Strategii Rozwoju Gminy Jeziora Wielkie na lata 2014-2020 z celami zawartymi w Strategii Rozwoju Kraju 2020, Krajowej Strategii Rozwoju Regionalnego 2010-2020 oraz Strategii Europy 2020 wykazała, że znaczna większość celów jest zbieżna. Spójność celów wykazało również porównanie z dokumentami strategicznymi samorządu wojewódzkiego tj. Strategią Rozwoju Województwa Kujawsko-Pomorskiego do Roku 2020 – Plan Modernizacji 2020+, projektem Kujawsko-Pomorskiego Regionalnego Programu Operacyjnego 2014-2020 oraz Strategią Powiatu Mogileńskiego na lata 2012-2020.

Reasumując, Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jeziora Wielkie uwzględnia aktualne uwarunkowania wynikające z zasad określonych w koncepcji Polityki Przestrzennego Zagospodarowania Kraju, Strategii Rozwoju Województwa Kujawsko-Pomorskiego oraz Strategii Rozwoju Gminy Jeziora Wielkie.

1.6 Ocena aktualności studium w oparciu o wnioski złożone do studium

W latach 2014-2016 do Urzędu Gminy Jeziora Wielkie wpłynął jeden wniosek dotyczący zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego uchwalonego Uchwałą nr XXXVI/199/2014 z dnia 19 maja 2014 r. w zakresie przebiegu linii elektroenergetycznej 400 kV Jasiniec-Pątnów przebiegającej przez obszar gminy Jeziora Wielkie. Wniosek o zmianę przebiegu linii 400 kV został zrealizowany w zmianie studiu, przyjętej uchwałą Nr XVII/87/2016 Rady Gminy Jeziora Wielkie z dnia 22 lutego 2016 r. t.j w bieżącym roku. Można stwierdzić, że ustalenia studium spełniają oczekiwania zarówno mieszkańców gminy, jak i potencjalnych inwestorów.

Tabela 2:

L.p	Data wpływu	Wnioskodawca	Treść wniosku
1	6.03.2016r.	Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A. Eltel networks Energetyka S.A.	Wniosek o podjęcie uchwały w sprawie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla linii elektroenergetycznej 400 kV Jasiniec-Pątnów na terenie gminy Jeziora Wielkie w pasie technologicznym 70 m, po 35 m od osi linii.

2. Analiza aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

2.1 Pokrycie terenu gminy miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obowiązujący

Na czas opracowania niniejszej analizy w gminie obowiązuje jeden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządzony w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, którego powierzchnia stanowi zaledwie 0,2 % powierzchni gminy (12400 ha).

Tabela 3:

L.p	Nr uchwały i data	Temat	Nr Dz.U. i data ogłoszenia
1	Nr VII/55/99 Rady Gminy w Jeziorach Wielkich z dnia 31 sierpnia 1999 r	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu osiedla mieszkalno - pensjonatowego we wsi Wójcin gm. Jeziora Wielkie	Dz.U. Województwa Kujawsko-Pomorskiego Nr 84 z dnia 01 grudnia 1999 r., poz.978 strona 3323

W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego 40%, a więc najwięcej terenów zostało przeznaczonych pod zabudowę mieszkalno – pensjonatową, a 38 % pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. W dalszej kolejności 2% przeznaczono pod zabudowę usługową, 20 % pod tereny komunikacji i ciągów pieszo-jezdných. Obowiązujący plan stanowi niewielką część miejscowości, na której obowiązuje prawo miejscowe. W okresie od 1999 r. nie uchwalono żadnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w trakcie opracowania

Obecnie są wszczęte dwie procedury planistyczne ws. opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze gminy. Obie procedury planistyczne są w chwili w fazie projektowej, przed etapem opiniowania i uzgodnień.

Powierzchnia obszarów gminy objętych opracowaniem wynosi łącznie ok. 8,25 km², stanowi to znaczny procent powierzchni gminy- 9,3% powierzchni gminy (124 km²).

Tabela 4:

L.p	Nr uchwały i data	Temat	Stan zaawansowania w procedurze planistycznej
1	Nr IX/46/2015 Rady Gminy w Jeziorach Wielkich z dnia 29 czerwca 2015 r.	w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Jeziora Wielkie dla części obrębów geodezyjnych: Lenartowo, Siedlimowo, Wola Kożuszkowa, Kożuszkowo-Pomiany, Kuśnierz, Proszyska, Żółwiny i Wycinki.	Faza projektowa
2	Nr VII/38/2015 Rady Gminy w Jeziorach Wielkich z dnia 27 kwietnia 2015r	w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Jeziora Wielkie dla terenów położonych w rejonie miejscowości: Wola Kożuszkowa, Siedlimowo, Nożyczyn, Berlinek i Lenartowo	Faza projektowa

Uchwały intencyjne w sprawie w/w planów zostały podjęte zgodnie z polityką przestrzenną gminy Jeziora Wielkie wyrażoną w studium i prace projektowe są kontynuowane.

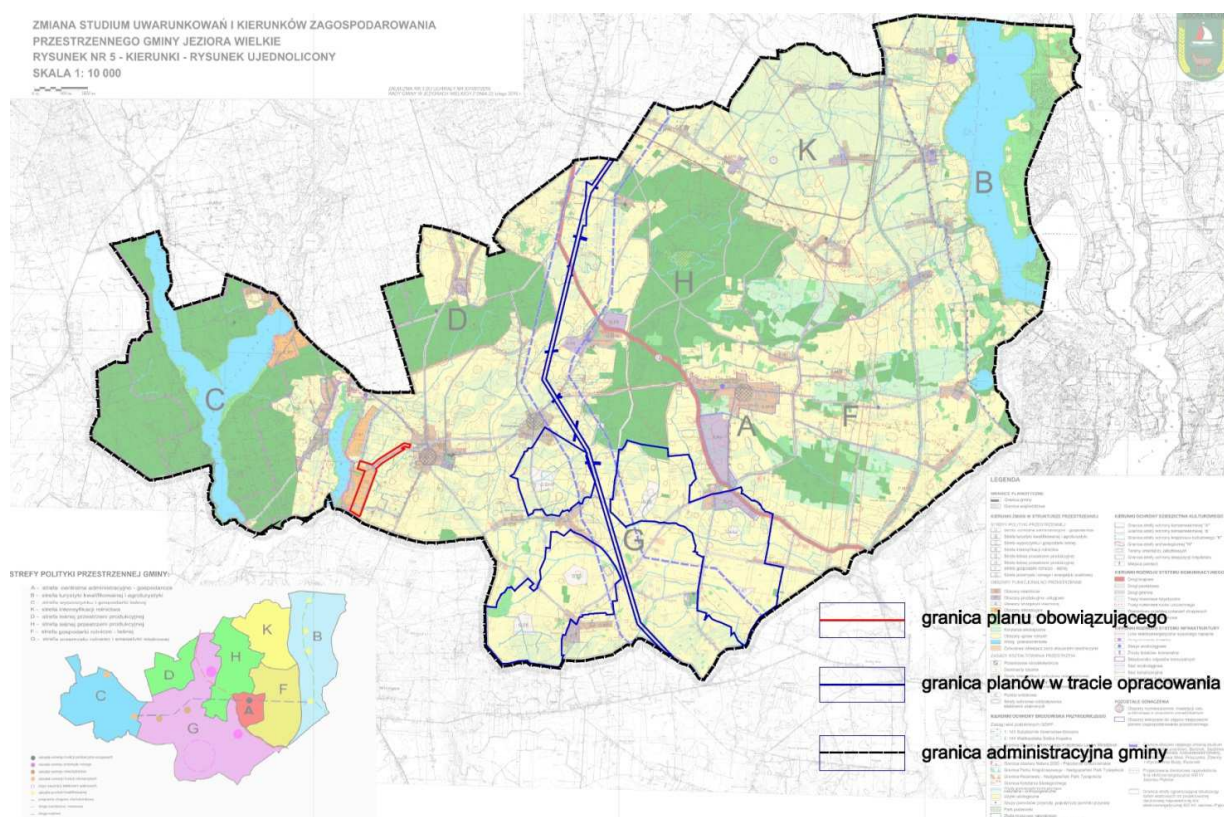
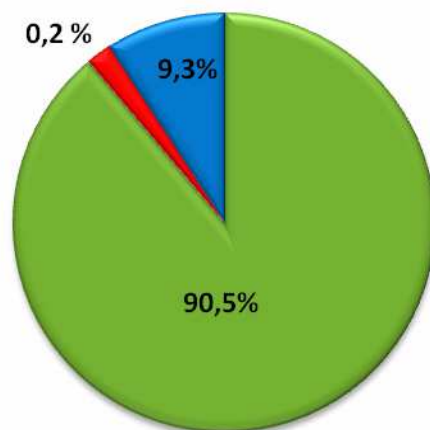
Jednakże z uwagi na planowane wejście w życie ustawy dotyczącej zasad lokalizowania elektrowni wiatrowych, inwestycja, dla której przygotowany jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Jeziora Wielkie dla terenów położonych w rejonie miejscowości: Wola Kożuszkowa, Siedlimowo, Nożyczyn, Berlinek i Lenartowo (uchwała Nr VII/38/2015 Rady Gminy w Jeziorach Wielkich z dnia 27 kwietnia 2015r) może zostać wstrzymana.

Sytuację planistyczną w gminie przedstawia poniższy diagram oraz schemat graficzny.

Stopień powierzchni procentowo na którym obowiązuje prawo miejscowe jest bardzo niski i wynosi 9,3% powierzchni gminy.

Pokrycie planami miejscowymi na terenie gminy

- 1. obszar gminy bez planów miejscowych ■ 2. plan obowiązujący ■ 3. plany w opracowaniu



2.2 Analiza wniosków o sporządzenie miejscowego planu

W okresie objętym analizą, tj. od 2012r. do 2016 r. złożono 3 wnioski o przystąpienie do sporządzenia lub zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wszystkie wnioski dotyczą terenów, nie posiadających obowiązujących planów miejscowych. Celem dwóch wniosków było stworzenie podstaw prawnych i formalnych dla realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym, umieszczonym w koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030- dla linii elektroenergetycznej 400 kV Jasiniec-Pątnów przebiegającej poprzez teren gminy Jeziora Wielkie Trzeci złożony wniosek dotyczył umożliwienia realizacji inwestycji elektrowni wiatrowych, wskazanych w aktualnym Studium gminy. Wnioskodawcy argumentowali wnioski potrzebą stworzenia narzędzi prawnych i formalnych do realizacji planowanych inwestycji zgodnych z polityką przestrzenną gminy Jeziora Wielkie.

Wnioski zostały uwzględnione i aktualnie toczą się dwie procedury planów miejscowych, o których mowa powyżej, zgodnie z wyznaczoną polityką przestrzenną gminy.

Tabela 5:

L.p	Data wpływu	Wnioskodawca	Treść wniosku
1	01.07.2014r.	Windbud Sp. z o.o.	Wniosek o wszczęcie procedury dot. opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego pod budowę elektrowni wiatrowych w gminie zgodnie z założeniami Studium gminy uchwalonego 19.05.2014r.
2	6.03.2015r.	Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A. Eltel networks Energetyka S.A.	Wniosek o wprowadzenie do studium dwutorowej linii elektroenergetycznej 400 kV Jasiniec-Pątnów na terenie gminy Jeziora Wielkie oraz opracowanie mpzp dla w/w przebiegu linii w pasie po 35m od osi linii.. Celem wniosku jest stworzenie podstaw prawnych i formalnych dla realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym, umieszczonym w koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030
3	6.05.2015r.	Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A. Eltel networks Energetyka S.A	Wniosek o podjęcie uchwały w sprawie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla linii elektroenergetycznej 400 kV Jasiniec-Pątnów na terenie gminy Jeziora Wielkie w pasie technologicznym 70 m, po 35 m od osi linii.

2.3 Analiza aktualności obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w kontekście ustaleń studium

Głównym celem jedyne obowiązującego miejscowego planu na terenie gminy, we wsi Wójcin, było wyznaczenie terenów mieszkaniowych jednorodzinnych i terenów zabudowy mieszkalno-pensjonatowych wraz z usługami towarzyszącymi. Plan został sporządzony dla terenów inwestycyjnych w zachodniej części wsi - z dala od centrum i obejmuje obszar wzdłuż drogi prowadzącej do istniejącego osiedla wypoczynkowo – pensjonatowego w Wójcinie.

Analiza przeznaczenia terenów w planie nie wykazuje żadnych rozbieżności z dokumentem studium. W Studium, w granicach obowiązującego planu wskazane są obszary :

- 1) G.M20 Wójcin- obszar pod rozwój głównie funkcji mieszkaniowych z usługami nieuciążliwymi, gdzie dopuszcza się ewolucję w kierunku wytworzenia przestrzeni zurbanizowanych, typowych dla małego miasta, przekształcania i uzupełniania zabudowy istniejącej, mające na celu podniesienie jej jakości.
- 2) C.R2 wieś letniskowa- pod rozwój funkcji usługowej, nastawionej na zaspokojenie potrzeb własnych mieszkańców gminy i sezonowo związanej z obsługą ruchu turystyczno-wypoczynkowego, poprzez rozbudowę bazy pensjonatowo-hotelowej, stwarzanie warunków do uprawiania sportów wodnych i uprawiania turystyki piesze.

2.4 Obowiązujący miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w kontekście aktualnych przepisów prawnych

W celu oceny zgodności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z przepisami prawa dokonano analizy następujących aktów prawnych odnoszących się do planowania przestrzennego na poziomie lokalnym:

- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199 ze zm.),
- ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 r. poz. 1515),
- ustawa z dnia 31 stycznia 1959 r. o cmentarzach i chowaniu zmarłych (Dz.U. z 2011 r. Nr 118, poz. 687 ze zm.),
- ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz.U. z 2015 r. poz. 460 ze zm.),
- ustawa z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. z 2015 r., poz. 520 ze zm.),
- ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. z 2014 r., poz. 1153),
- ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2015 r., poz. 909 ze zm.),
- ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2015 r., poz. 782 ze zm.),
- ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2013 r. poz. 1232 ze zm.),

- ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz.U. z 2015 r. poz. 469 ze zm.),
- ustawa z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz.U. z 2015 r., 1297 ze zm.),
- ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2014 r., poz. 1446),
- ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2013 poz. 627),
- ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2013 r. poz. 1235 ze zm.),
- ustawa z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz.U. z 2015, poz. 880),
- ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz.U. z 2015r., 196 ze zm.)
- 17) ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2013r., poz. 21 ze zm.),
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. Nr 164, poz. 1587),
- rozporządzenie Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz.U. Nr 52, poz. 315),
- rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. Nr 120 poz. 826 ze zm.),
- rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. Nr 213, poz. 1397, ze zm.).

Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ze względu na wielokrotną zmianę przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie odpowiada wszystkim wymogom wynikającym z art. 15 ust. 2 ustawy, który stanowi:

„2. W planie miejscowym określa się obowiązkowo:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 3a) zasady kształtowania krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,

maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

W przytoczonym przepisie podkreśleniem oznaczono te wymogi prawa, którym częściowo nie odpowiada obowiązujący plan. Zasady kształtowania krajobrazu, minimalna intensywność zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania pojazdów wyposażonych w kartę parkingową i sposób realizacji tych miejsc, odniesienie się do sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – to elementy obowiązkowe planu, które wprowadzone zostały przez ustawodawcę już w trakcie obowiązywania analizowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Wójcin.

W związku z ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2013 r. poz. 21 z późn. zm.), należy także zaktualizować zagadnienia związane z gospodarką odpadami na terenie gminy oraz rozważyć dostosowanie jego treści do wymogów ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2015 r., poz. 469).

Ponadto, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu osiedla mieszkalno - pensjonatowego we wsi Wójcin gm. Jeziora Wielkie nie posiada opracowań towarzyszących, t.j prognozy oddziaływania na środowisko - obowiązku, wynikającego z zapisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2013 r., poz. 1235 ze zmianami) oraz prognozy skutków finansowych uchwalenia planu, jako elementu procedury planistycznej, zgodnie z art.17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.).

3. Analiza wydanych decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego

W latach 2012-2016 zostały wydane decyzje o lokalizacji celu publicznego o znaczeniu krajowym, wojewódzkim, powiatowym oraz gminnym. Jest ich stosunkowo niewiele i nie stanowią przedsięwzięć o dużej randze.

Tabela 6:

L.p.	Numer	Działka, obręb	Nazwa inwestycji	Inwestor
1	RGK 7331-1/P/10 2010.02.01	Cz. Dz. 367 (Strzelno), dz. nr 58, 184/2, 186 (Nowa Wieś)	Warunki zabudowy lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na przebudowie części drogi powiatowej nr 2453 Strzelno – Wójcin na cz. Dz. nr 367 obręb ewidencyjny Miradz jednostka ewidencyjna Strzelno, oraz dz. nr 58, 184/2, i 186 obrębu ewidencyjnego Nowa Wieś położone w jednostce ewidencyjnej Jeziora Wielkie	Pani Krystyna Gołaszewska z up. Zarządu Dróg Powiatowych
2	RGK 7331-2/P/10 2010.07.02	Działka 356 (Jeziora Wielkie)	Lokalizacja inwestycji celu publicznego polegająca na budowie stacji bazowej telefonii komórkowej (wieża konstrukcji stalowej o wysokości do 55,0m) P4 numer MOG 0201 wraz z niezbędnymi przyłączami na działce nr 356 we wsi Jeziora Wielkie, gmina Jeziora Wielkie	Pan Jacek Wiliński z pełnomocnictwa P4 Sp. z o.o.
3	RGK 7331-3/P/10 2010.08.06	Działka 127/12 (Wójcin)	Lokalizacja inwestycji celu publicznego polegająca na budowie drogi wewnętrznej z niezbędnymi urządzeniami i przyłączami do szkoły w Wójcinie od drogi powiatowej nr 2453C Strzelno-Wójcin na terenie działki nr 127/12 we wsi Wójcin, gmina Jeziora Wielkie	Gminny Zakład Utrzymania Dróg Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej
4	RGK 7331-4/P/10 2010.08.09	Działka 185/1 (Nowa Wieś)	Lokalizacja inwestycji celu publicznego polegająca na budowie drogi wewnętrznej z niezbędnymi urządzeniami i przyłączami od drogi powiatowej nr 2453C Strzelno – Wójcin na terenie działki nr 185/1 we wsi Nowa Wieś, gmina Jeziora Wielkie	Gminny Zakład Utrzymania Dróg Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej

5	RGK 7331-5/P/10	Działka 281/7 (Wola Kozuszkowa)	Lokalizacja inwestycji celu publicznego polegająca na przebudowie i modernizacji drogi gminnej z niezbędnymi urządzeniami i przyłączami na terenie działki nr 281/7 we wsi Wola Kozuszkowa, gmina Jeziora Wielkie	Gminny Zakład Utrzymania Dróg Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej
6	RGK 6730.01.P.2014	Dz. 17, 24/1 28, 45, 46, 47/1, 47/2, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64/1, 64/2, 65, 98	Lokalizacja inwestycji celu publicznego polegająca na przebudowie linii niskiego napięcia ze stacji Golejewo 1 na działkach nr 17, 24/1 28, 45, 46, 47/1, 47/2, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64/1, 64/2, 65 i 98 w miejscowości Golejewo, gmina Jeziora Wielkie	ELTEL Networks Toruń S.A.

4. Analiza wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu

Przeprowadzona analiza wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu obejmuje decyzje wydane w latach 2012-2016.

Tabela 7:

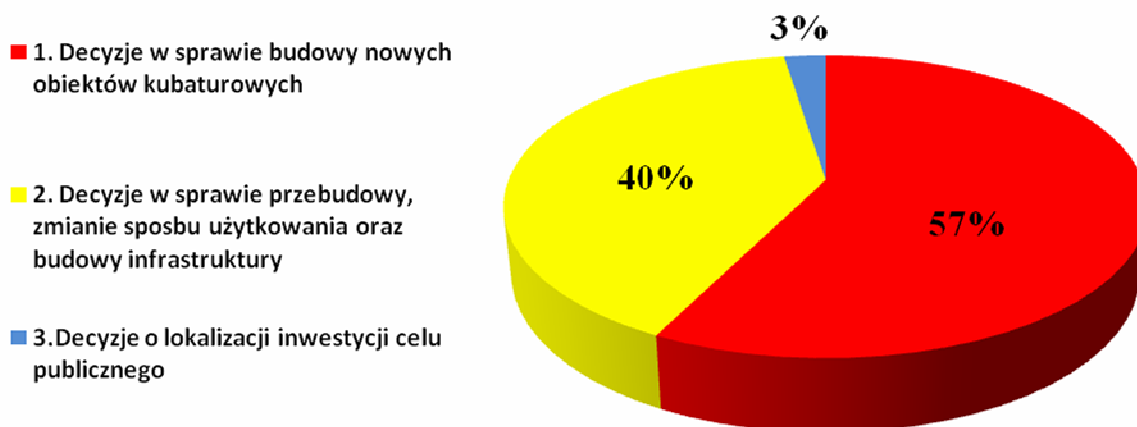
L.p.	Miejscowość	Budowa nowych obiektów kubaturowych	Rozbudowa, przebudowa, zmiana sposobu użytkowania	Lokalizacja inwestycji celu publicznego	Suma
1	Budy	1	1	-	2
2	Dobsko	1	3	-	4
3	Gaj	11	5	-	16
4	Golejewo	3	2	1	6
5	Jeziora Wielkie	21	11	1	33
6	Kościeszki	3	4	-	7
7	Kozuszkowo	4	1	-	5
8	Krzywe Kolano	4	-	-	4
9	Kuźnierz	4	2	-	6
10	Lenartowo	3	2	-	5
11	Lubstówek	-	2	-	2
12	Nowa Wieś	5	4	2	11
13	Nożyszyn	4	1	-	4
14	Pomiany	-	2	-	2
15	Proszyska	1	1	-	2
16	Przyjezierze	34	16	-	50

17	Radunek	3	-	-	3
18	Rzeszyn	2	6	-	8
19	Rzeszynek	2	-	-	2
20	Siedlimowo	3	8	-	11
21	Siemionki	5	3	-	7
22	Sierakowo	1	-	-	1
23	Włostowo	1	2	-	3
24	Wola Kożuszkowa	7	4	1	12
25	Wójcin	16	15	1	32
26	Wysoki Most	-	1	-	1
27	Żółwiny	-	1		1
	SUMA	139	97	6	242

Na podstawie powyższego zestawienia widoczny jest ruch inwestycyjny na terenie gminy. Ze względu na rodzaj decyzji wprowadzony został podział na decyzje dotyczące:

1. budowy nowych obiektów kubaturowych,
2. rozbudowy, przebudowy, zmiany sposobu użytkowania oraz budowy infrastruktury,
3. lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury elektroenergetycznej – linii niskiego napięcia we wsi Golejewo, telekomunikacyjnej we wsi Jeziora Wielkie oraz infrastruktury drogowej publicznej we wsi Wola Kożuszkowa, Nowa Wieś i infrastruktury terenowej, związanej z budową dróg wewnętrznych we wsi Nowa Wieś.

WYDANE DECYZJE ADMINISTRACYJNE



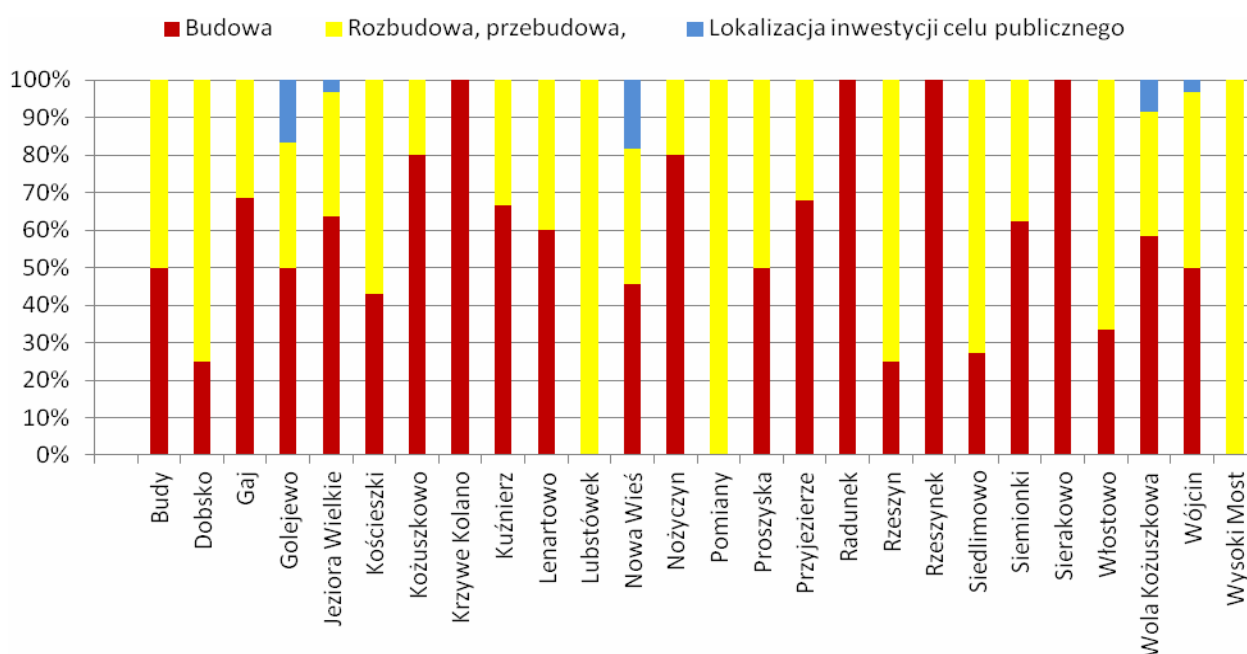
W przeciągu 3 lat w gminie Jeziora Wielkie wydano 6 decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego, 236 decyzji o warunkach zabudowy, z czego 93 dotyczyły budowy nowych obiektów, a 65 zmian w istniejących budynkach. Znaczniejsze zainteresowanie inwestorów zaobserwowano w Przyjezierzu, gdzie zostało wydanych 50 decyzji o warunkach zabudowy

i zagospodarowania terenów, jednakże pokrycie miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego tych obszarów jest bardzo niewielkie i obejmuje tylko zachodnią część wsi Wójcin.

Na terenie pozostałych obszarów widoczny jest mniejszy ruch inwestycyjny. We wszystkich miejscowościach nowa zabudowa lokalizowana jest jako uzupełnienie istniejącej zabudowy wsi, jak również w bliskim sąsiedztwie zabudowy. Niewiele nowych budynków lokalizowanych jest w większym oddaleniu od terenów zurbanizowanych.

Z powyższych zestawień wynika, że wydane zostały wyłącznie decyzje dotyczące zabudowy zagrodowej oraz obiektów towarzyszących tej zabudowie, a także zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz obiektów letniskowych i obiektów gastronomicznych, hotelowych, związanych z funkcją turystyczną w rejonie sołectwa Przyjezierze. Decyzje dotyczyły zarówno nowej zabudowy, jak i modernizacji istniejącej.

Powyższy schemat przedstawia tendencje inwestycyjne na obszarze gminy w poszczególnych miejscowościach gminy:



Na podstawie j.w. stwierdza się, że największa ilość decyzji o warunkach zabudowy została wydana w sołectwach Przyjezierze, Jeziora Wielkie i Wójcin. Wynika to ze stanu faktycznego, gdzie sołectwa w znacznym stopniu są już zainwestowane.

Analizując zgodność ustaleń decyzji o warunkach zabudowy z ustaleniami studium **nie stwierdza się sprzeczności**, wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Działki, dla których zostały ustalone warunki zabudowy znajdują się w obrębie terenów oznaczonych w studium jako ogólnie tereny zabudowy zagrodowej. Na każdym z tych terenów rodzaj inwestycji ustalonej w decyzji o warunkach zabudowy odpowiada przeznaczeniu podstawowemu, bądź uzupełniającemu dla danego terenu wyznaczonego w studium.

III WNIOSKI KOŃCOWE - podsumowanie

1. Wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Jeziora Wielkie

- **Zmiana Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Jeziora Wielkie przyjęta uchwałą Nr XVII/87/2016 Rady Gminy Jeziora Wielkie z dnia 22 lutego 2016r.**

W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono aktualność zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w jej głównych kierunkach. Dokument przedstawia aktualne uwarunkowania gminy Jeziora Wielkie i odpowiada bieżącym potrzebom inwestycyjnym gminy, wyznacza realne kierunki zagospodarowania, koncentrując tereny do zabudowy na wskazanych obszarach gminy. Pomimo licznych zmian przepisów prawa, które wpłynęły na kształt ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Jeziora Wielkie można realizować politykę przestrzenną.

Istnieje potrzeba dostosowania zapisów całego ww. opracowania do obowiązujących aktualnie przepisów prawa z zakresu ochrony przyrody, prawa wodnego a w szczególności ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która po wprowadzeniu licznych zmian stawia inne dodatkowe wymagania w zakresie zawartości przedmiotowego opracowania. Jednak zaistniałe zmiany przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu - dot. audytu krajobrazowego, obszarów funkcjonalnych, krajobrazu kulturowego, nie ustalają terminu dostosowania obowiązujących dokumentów do nowych wymogów prawnych. W tym miejscu należy dodatkowo podkreślić, że w chwili opracowania niniejszej analizy, dla obszaru województwa kujawsko-pomorskiego nie sporządzono jeszcze audytu krajobrazowego, który wskazałby wytyczne w zakresie określonym w ustawie. Dostosowanie zapisów studium nastąpić może w procedurze jego zmiany zainicjowanej w dowolnym terminie i wynikającej z innych potrzeb bądź obowiązków gminy. W ewentualnie zmienianym studium należy uwzględnić powstałe od jego sporządzenia i uchwalenia zmiany wynikające z korekt układu komunikacyjnego, rozbudowy sieci infrastruktury technicznej, zmian infrastruktury społecznej oraz ustaleń obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego, a także ewentualnych zmian wynikających z ustaleń Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

Wobec powyższego obowiązujące studium uważa się za niespełniające wszystkich aktualnie obowiązujących wymagań prawnych. Natomiast jest ono aktualne jako dokument stanowiący podstawę wewnętrznej polityki przestrzennej gminy do czasu przyjęcia niezbędnych aktualizacji w zakresie wynikającym z analizy.

- **Miejscowy Plan zagospodarowania przestrzennego terenu osiedla mieszkalno – pensjonatowego we wsi Wójcin Gm. Jeziora Wielkie, przyjęty uchwałą NR VII/55/99 Rady Gminy w Jeziorach Wielkich z dnia 31 sierpnia 1999r.**

W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono, że plan zawiera uchybienia w świetle obowiązującego prawa, ze względu na bardzo ogólny lub nieprecyzyjny charakter zapisów, jak również ze względu na formę, zapisy brakujące lub sprzeczne z obowiązującymi ustawami.

Pomimo braku aktualności w niektórych zakresach plan zachowuje jednak swą moc i nie wymaga natychmiastowego doprowadzenia do zgodności ze zmienionymi wymogami prawa. Docelowo zaleca się jednak jego zmianę.

Plan uznaje się za nieaktualny w części.

Zgodnie z art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Wójt gminy przekazuje wyniki analizy, po uzyskaniu opinii komisji co najmniej raz w czasie trwania kadencji rady. Rada Gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W przypadku uznania dokumentów planistycznych (studium lub miejscowy plan) za nieaktualne w całości lub w części, podejmuje czynności związane ze ich zmianą.

9. Harmonogram dalszych prac planistycznych

Ochrona ładu przestrzennego wymaga długofalowego podejścia do problemu realizacji polityki przestrzennej. Pierwszym krokiem w takim podejściu powinna być weryfikacja polityki przestrzennej gminy, która określona jest w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jeziora Wielkie.

Kolejne kroki powinny dotyczyć sukcesywnego sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, wynikającego bezpośrednio z przedmiotowej analizy:

1. w wyniku takich działań w pierwszym etapie nowymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego powinny zostać objęte tereny zlokalizowane na rysunku studium w granicach terenów przeznaczonych pod zabudowę, na których odbywa się największy ruch inwestycyjny,
2. w drugim etapie sporządzeniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego powinny zostać objęte pozostałe tereny zlokalizowane na rysunku studium w granicach terenów przeznaczonych pod zabudowę, na których ruch inwestycyjny jest mniejszy,
3. na pozostałych terenach, ze względu na ochronę ładu przestrzennego oraz zrównoważony rozwój, gmina powinna również dążyć do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w dalszym etapie, ze szczególnym uwzględnieniem terenów, dla których należy bezwzględnie ustalić zakaz zabudowy,

Podjąć natomiast należy również prace mające na celu oraz sukcesywne wyznaczanie terenów do objęcia procedurami planów miejscowych.

Plany miejscowe pozwolą na racjonalne wykorzystanie terenów pod zabudowę, ograniczą decyzje o warunkach zabudowy, które nie muszą być zgodne ze Studium i określą zapotrzebowanie w zakresie istniejącej i planowanej do realizacji infrastruktury technicznej.

Rekomendowane jest zwiększenie środków finansowych w budżecie gminy Jeziora Wielkie na działania związane z planowaniem i zagospodarowaniem przestrzennym

Etapowa strategia sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego pozwoli na wcześniejsze podjęcie prac przygotowawczych wyprzedzające prace planistycznych, na zabezpieczenie źródeł finansowania projektów oraz uwzględnienie skutków finansowych realizacji ustaleń planów miejscowych.

Ponadto zwraca się uwagę na konieczność przeanalizowania wieloletniego planu inwestycyjnego w kontekście rozwoju infrastruktury technicznej i społecznej i dostosowania programu rozwoju sieci infrastrukturalnej do możliwości budżetu.

Wskazane jest opracowanie w najbliższym horyzoncie czasowym bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, zgodnie z art. 10 ust. 1 pkt 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w trybie określonym w art. 10 ust. 5 w.w ustawy.