

**Załącznik
do Uchwały Nr XIX/213/2017
Rady Miejskiej w Pakości
z dnia 28 lutego 2017 r.**

**Ocena aktualności studium uwarunkowań
i kierunków zagospodarowania przestrzennego
oraz
miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
Gminy Pakość**



Luty 2016r.

**I
WPROWADZENIE**

- 1. Podstawa prawna opracowania**
- 2. Cel opracowania**
- 3. Metoda opracowania**

**II
OCENA AKTUALNOŚCI OBOWIĄZUJĄCEGO STUDIUM UWARUNKOWAŃ I
KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

- 1. Ogólna ocena zgodności studium z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**
- 2. Ocena zgodności studium z przepisami odrębnymi**
- 3. Ocena aktualności studium w aspekcie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy**

**III
OCENA AKTUALNOŚCI OBOWIĄZUJĄCYCH MIEJSCOWYCH PLANÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

- 1. Status prawny planu miejscowego**
- 2. Skutki prawne uchwalenia planu miejscowego oraz korzyści płynące z posiadania planów miejscowych**
- 3. Procedura sporządzania planu miejscowego**
- 4. Ocena aktualności obowiązujących planów miejscowych**

**IV
OCENA WPŁYWU WYDANYCH DECYZJI O USTALENIU WARUNKÓW
ZABUDOWY ORAZ DECYZJI O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU
PUBLICZNEGO W LATACH 2011r. – 2016r.**

**V
WNIOSKI**

**VI
WIELOLETNI PROGRAM SPORZĄDZANIA PLANÓW MIEJSCOWYCH**

I WPROWADZENIE

1. Podstawa prawna opracowania

Art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdza: „*W celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz albo 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 w art. 67, oraz wniosków.*”

W związku z powyższym dokonano analizy zachodzących zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy oraz przedkłada się Radzie Miejskiej w Pakości wyniki analiz, po uzyskaniu opinii gminnej komisji urbanistyczno – architektonicznej w celu podjęcia przez Radę Miejską w Pakości uchwały w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz obowiązujących planów miejscowych.

Konieczność sporządzenia analizy wynika nie tylko z przepisów prawa, ale przede wszystkim z potrzeby uzyskania aktualnej wiedzy na temat stanu zagospodarowania przestrzennego. Dokonanie analizy daje możliwość diagnozy zmian jakie zaszły w przestrzeni w ostatnim czasie oraz oceny aktualności zapisów obowiązujących aktów planistycznych funkcjonujących zarówno jako wytyczne do prawa miejscowego jak i prawo miejscowe.

2. Cel opracowania

Celem opracowania analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym jest wskazanie zmian, jakie zaszły w przestrzeni gminy oraz ocena dokumentów planistycznych ze względu na ich przydatność w realizacji celu, jakim jest kształtowanie ładu przestrzennego.

3. Metoda opracowania

Przyjęta metoda analizy polega na dokonaniu oceny aktualnego stanu zagospodarowania przestrzennego gminy oraz oczekiwanych przez mieszkańców gminy procesów zmiany zagospodarowania.

Zachodzące procesy przeanalizowano w oparciu o rzeczywisty ruch inwestycyjny w zakresie budownictwa. Zidentyfikowano obszary o największym ruchu inwestycyjnym, wymagające szczególnego monitorowania i sporządzania planów miejscowych. Podjęto próbę spojrzenia w nakreślone w Studium kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy w kontekście zaistniałych nowych uwarunkowań. Przeanalizowano również zgodność planów miejscowych z wymaganiami określonymi w obowiązujących przepisach. W oparciu o w/w analizy dokonano oceny aktualności planów miejscowych oraz określono obszary wymagające działań planistycznych i zaproponowano wieloletni harmonogram takich prac.

II OCENA AKTUALNOŚCI OBOWIĄZUJĄCEGO STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1. Ogólna ocena zgodności studium z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Aktualnie obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pakość zostało sporządzone w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778 z późn. zm.) oraz przyjęte uchwałą Rady Miejskiej w Pakości nr XVI/188/2016 z dnia 25 października 2016r.

W pierwszej kolejności przeprowadzono analizę zgodności studium z przepisami ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2016r. poz. 778 ze zm.), w szczególności z art. 10 ust. 1 i 2 ustawy oraz Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. 2004 Nr 118 poz. 1233).

Część tekstowa Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pakość, wypełnia w całości treści aktualnie obowiązującego art. 10 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zapisy studium są dostosowane do zmiany, które wprowadziła w dniu 18 listopada 2015r. Ustawa o rewitalizacji z dnia 9 października 2015r.

W obowiązującym studium przeprowadzono analizy: ekonomiczne, środowiskowe i społeczne jak również prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych, przeprowadzono analizę możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy oraz dokonano analizę bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Ponadto w wyżej wymienionych analizach studialnych uwzględniono kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego, kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy.

Uwzględniono również ocenę chłonności, położonych na terenie gminy obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej. Studium gminy Pakość jest uzupełnione o porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę, oraz wskazania sumy powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy.

Zgodnie z powyższym należy stwierdzić pełną aktualizację Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pakość.

2. Ocena zgodności studium z przepisami odrębnymi

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pakość zostało sporządzone na podstawie Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i przepisów odrębnych obowiązujących na dzień uchwalenia studium. Uwzględniając termin sporządzenia niniejszej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy należy stwierdzić, że obowiązujące Studium w pełni zachowuje zgodność z przepisami odrębnymi.

3. Ocena aktualności studium w aspekcie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy.

Po dniu wejścia w życie obowiązującego studium, z uwagi na bliskość czasową uchwalenia studium i sporządzania niniejszej analizy nie wpłynęły żadne wnioski dotyczące zmiany Studium. Również należy wskazać, że procesy inwestycyjne, które na terenie Gminy Pakość zaszły w czasie pomiędzy uchwaleniem studium a sporządzenia analizy nie mają wpływu na aktualność obowiązującego Studium.

III

OCENA AKTUALNOŚCI OBOWIĄZUJĄCYCH MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PAKOŚĆ

1. Status prawny planu miejscowego

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z przepisami art. 14 ust. 8 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest aktem prawa

miejscowego, co oznacza że należy do obowiązującego prawa realizowanego w granicach opracowania.

2. Skutki prawne uchwalenia planu miejscowego oraz korzyści z posiadania planów miejscowych

Wejście w życie uchwalonego planu miejscowego ma skutki prawne dla gminy, inwestorów oraz właścicieli nieruchomości objętych tym planem. Ustalenie przeznaczenia terenu oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu umożliwia wydanie pozwolenia na budowę w oparciu o obowiązujący plan. Nie ma potrzeby wydania decyzji o warunkach zabudowy lub decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego, co znacznie skraca czas przygotowania inwestycji. Również bezsprzecznie plan miejscowy jest jedynym narzędziem planistycznym utrwalającym ład przestrzenny i pełną przewidywalność inwestycyjną terenów objętych planem.

3. Procedura sporządzania planu miejscowego

Procedura uchwalenia oraz zmiany planu zagospodarowania przestrzennego została określona w art. 17 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jak również w pozostałych adresowanych artykułach wymienionej ustawy oraz akcie wykonawczym jakim jest Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zasadnicze odstępstwo od wskazanych ustaleń prawa może być uznane za istotne naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego i może powodować nieważność uchwały rady gminy w całości lub części.

4. Ocena aktualności obowiązujących planów miejscowych

Najskuteczniejszym instrumentem kształtowania ładu przestrzennego, dającym największe gwarancje realizacji polityki przestrzennej określonej w studium, jest plan miejscowy. W związku z tym należy przyjąć zasadę objęcia miejscowymi planami obszary o zauważalnej aktywności inwestycyjnej, gdy jednocześnie tereny te spełniają warunki związane z kontynuowaniem realizacji infrastruktury technicznej oraz gdy zapotrzebowanie terenów inwestycyjnych uzasadnione jest potencjałem demograficznym w przypadku zabudowy mieszkaniowej, lub potencjałem gospodarczym w przypadku zabudowy usługowej oraz produkcyjnej.

Na terenie gminy obowiązują 4 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego przyjęte uchwałami:

1) sporządzonymi w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym:

| Lp. | Nazwa planu oraz numer uchwały |
|------------|---|
| 1 | Uchwała Nr XVIII/118/2000 Rady Miejskiej w Pakości z dnia 29 września 2000 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu komunikacji - stacja paliw Radłowo Gmina Pakość. |
| 2 | Uchwała Nr XVIII/119/2000 Rady Miejskiej w Pakości z dnia 29 września 2000 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu komunikacji - stacja paliw Rybitwy Gmina Pakość. |
| 3 | Uchwała Nr XVIII/117/2000 Rady Miejskiej w Pakości z dnia 29 września 2000 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu komunikacji - stacja paliw Kościelec Gmina Pakość. |

2) sporządzonymi w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

| Lp. | Nazwa planu oraz numer uchwały |
|------------|---|
| 1 | Uchwała Nr VI/53/2015 Rady Miejskiej w Pakości z dnia 23 czerwca 2015 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu gminy Pakość w miejscowościach Ludkowo, Łącko, Rybitwy oraz Wielowieś (plan dotyczy przebiegu linii elektroenergetycznej 110kV). |

Z uwagi na to, że aktualnie obowiązujące przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r. w rozszerzony sposób określają zawartość planu miejscowego względem ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994r., plany sporządzone na podstawie nie obowiązującej już ustawy należy uznać za aktualne w sensie prawnym, jednak niepełne w zakresie zawartych ustaleń planistycznych na podstawie których, kształtowana jest polityka przestrzenna gminy. Zgodnie z tym, w przypadku sporządzania zmian tych planów miejscowych, należy w pełni dostosować zapisy planów do aktualnie obowiązującego zakresu. Jednocześnie należy podkreślić, że nie ma żadnej zasadności przystępowanie do wprowadzenia zmian wyłącznie w zakresie dostosowywania opracowań do obowiązujących przepisów prawnych.

Na dzień sporządzenia niniejszego opracowania obowiązują plany miejscowe wyłącznie na inwestycji z zakresu obsługi komunikacyjnej oraz infrastruktury technicznej. Taką sytuację należy określić jako nie w pełni wystarczającą w stosunku do zapotrzebowania i chłonności terenów zainwestowanych i wyznaczonych do dalszego zainwestowania głównie w zakresie terenów zabudowy mieszkaniowej. Należy jednak podkreślić, tereny o największym potencjale inwestycji mieszkaniowych znajdują się na terenie Miasta Pakość i w całości mogą być realizowane na podstawie wydawanych decyzji ustalających warunki zabudowy. Stan ten obrazuje fakt, że dla Miasta Pakości wydawanych jest prawie dwukrotnie więcej decyzji w stosunku do kolejnego pod względem ilości inwestycji budowlanych sołectwa Ludkowo Mielno Wojdał. W pozostałych terenach wiejskich z uwagi na ekstensywny charakter zabudowy terenów miejscowości, potencjał zagęszczenia terenów zabudowanych jest na tyle wysoki, że chłonność inwestycyjna terenów zainwestowanych pozwala na dotychczasowe realizowanie inwestycji bez prowadzenia wyprzedzających opracowań planistycznych.

Jednocześnie należy wskazać, że od dnia 15.07.2016r, czyli od dnia wejścia w życie Ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych, możliwość posadowienia zabudowy mieszkaniowej w zasięgu oddziaływania istniejącej elektrowni wiatrowej została znacznie ograniczona. W przypadku Gminy Pakość, gdzie istnieje znaczna ilość rozproszonych siłowni wiatrowych ograniczenia te wiążą się z wyłączeniem znacznego terenu Gminy spod możliwości rozwoju zabudowy o funkcjach mieszkaniowych. Wymieniona wyżej ustawa dopuszcza odstępstwo od wskazanych ograniczeń wyłącznie po sporządzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który zostanie sporządzony i uchwalony w terminie 36 miesięcy od wejścia w życie wspomnianej ustawy, czyli do dnia 14.07.2019r. Zgodnie z tym zasadne jest wprowadzenie działań zmierzających do wyznaczenia terenów niezbędnych dla dalszego rozwoju zabudowy mieszkaniowej, a znajdujących się w granicach oddziaływania istniejących elektrowni wiatrowych.

Sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego związanych z wyznaczaniem terenów inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej prowadzone jest w oparciu o złożone wnioski i zapisy obowiązującego studium gminy. Zasadne jest łączenie opracowania miejscowego planu związanego z infrastrukturą techniczną z procesem utrwalającym wykorzystanie rolnicze terenów o wysokiej bonitacji gruntu w uchwalanych zapisach prawa miejscowego.

IV

OCENA WPLYWU WYDANYCH DECYZJI O USTALENIU WARUNKÓW ZABUDOWY ORAZ DECYZJI O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO W LATACH STYCZEŃ 2011r. – PAŹDZIERNIK 2016r.

Na podstawie art. 50 ust 1 oraz art. 59 ust 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku braku obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, organ I instancji wydaje decyzję o ustaleniu warunków zabudowy lub decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Z uwagi na fakt, że miasto Pakość na tle terenów wiejskich gminy posiada zdecydowanie największy potencjał inwestycyjny oraz proporcjonalnie najlepiej rozwiniętą infrastrukturę społeczną, największa ilość w/w decyzji administracyjnych została wydana na tereny objęte granicami miasta. Dla decyzji ustalających warunki zabudowy odsetek ten wynosi około 34 % wszystkich wydanych decyzji, a dla decyzji ustalających warunki lokalizacji celu publicznego wynosi około 49%. Potwierdza to zasadność prowadzenia polityki przestrzennej gminy, gdzie ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wyznaczają główne tereny inwestycyjne w granicach miasta.

Należy również zaznaczyć, że proces wydawania przedmiotowych decyzji administracyjnych w znacznym zakresie zaspokaja potrzeby inwestycyjne na terenach wiejskich z uwagi na fakt kontynuowania inwestycji budowlanych głównie w granicach pojedynczych miejscowości.

| Zestawienie wydanych decyzji administracyjnych o ustaleniu warunków zabudowy oraz decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego w latach od stycznia 2011r. – październik 2016r. | | | |
|--|--------------------------|---|--|
| Lp. | Sołectwo | Ilość decyzji o ustaleniu warunków zabudowy | Ilość decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego |
| 1 | Dziarnowo | 6 | - |
| 2 | Gorzany-Giebnia-Węgierce | 16 | - |
| 3 | Jankowo | 51 | 5 |
| 4 | Kościelec | 56 | 3 |
| 5 | Ludkowo-Mielno-Wojdał | 97 | 5 |
| 6 | Ludwiniec | 15 | 1 |
| 7 | Łącko | 66 | - |
| 10 | Radłowo | 33 | 2 |
| 12 | Rybitwy | 21 | 7 |
| 13 | Rycerzewo | 12 | - |
| 14 | Rycerzewko | 9 | - |
| 15 | Wielowieś | 27 | 1 |
| 16 | Pakość | 214 | 23 |
| suma | | 623 | 47 |

V WNIOSKI

W wyniku dokonanej analizy Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pakość należy uznać, że analizowany dokument planistyczny jest wypełni dostosowany do treści i wymogów obecnie obowiązującej Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Analiza obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego pod kątem zgodności z przepisami odrębnymi pozwala stwierdzić, że ewentualna zmiana ustaleń planistycznych może nastąpić jedynie w przypadku rzeczywistej rozbieżności w prowadzeniu polityki przestrzennej gminy a ustaleniami planów, co w obecnej sytuacji nie występuje.

Analiza pokrycia obszaru gminy miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz rozmieszczenia przestrzennego decyzji o warunkach zabudowy, wskazuje na konieczność sporządzenia miejscowych planów w zakresie terenów inwestycyjnych wyznaczonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pakość dopiero w dalszej, kilkuletniej perspektywie z wyłączeniem terenów w granicach oddziaływania istniejących

elektrowni wiatrowych, gdzie perspektywę uchwalenia tych planów określono w Ustawie o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych, na okres 36 miesięcy.

VI WIELOLETNI PROGRAM SPORZĄDZANIA PLANÓW MIEJSCOWYCH

Ochrona ładu przestrzennego wymaga długofalowego podejścia do problemu realizacji polityki przestrzennej. Pierwszym krokiem w takim podejściu powinna być w perspektywie kilkuletniej weryfikacja polityki przestrzennej gminy, która określona jest w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pakość w tym konieczność dostosowania zapisów i rysunku Studium do obowiązujących przepisów prawa przy potencjalnie sporządzanej zmianie Studium.

Kolejne kroki powinny dotyczyć sukcesywnego sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z zachowaniem etapowania zbieżnego z rzeczywistym zapotrzebowaniem inwestycyjnym oraz z ochroną niezbędnej rezerwy terenowej dla zabudowy mieszkaniowej znajdującej się w strefie dziesięciokrotności wysokości elektrowni wiatrowej mierzonej od poziomu gruntu do najwyższego punktu budowli liczonej włącznie z wimikiem wraz z łopatami (całkowita wysokość elektrowni wiatrowej).

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, ze szczególnym uwzględnieniem terenów w granicach oddziaływania istniejących elektrowni wiatrowych, na których odbywa się największy ruch inwestycyjny. W drugim etapie sporządzeniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego powinny zostać objęte pozostałe tereny zlokalizowane na rysunku studium w granicach terenów przeznaczonych pod zabudowę, dla których istnieje mniejsza presja budowlana. Na pozostałych terenach, nieoznaczonych na planszy studium jako tereny inwestycyjne powinno się dopuścić, w zależności od przyjętej na danym terenie polityki przestrzennej, sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wyznaczających wyłącznie tereny na których nie przewiduje się realizacji zabudowy kubaturowej z wyłączeniem siedlisk rolnych, na przykład o funkcjach związanych z produkcją rolną.

Etapowa strategia sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego pozwoli na sukcesywne wcześniejsze podjęcie prac przygotowawczych przed rozpoczęciem prac planistycznych oraz pozwoli na zabezpieczenie źródeł finansowania oraz uwzględnienie skutków finansowych realizacji ustaleń planów miejscowych.

Sporządził: mgr inż. architekt Paweł Łukowicz.