



Załącznik do Uchwały
nr **LII/238/2018**
Rady Gminy Bojadła
z dnia 15 listopada 2018 r.

OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA TERENIE GMINY BOJADŁA

Na zlecenie Wójta Gminy Bojadła

opracowanie:

mgr inż. Joanna Świtlińska-Robotka
uprawnienia do projektowanie zg. z art. 5 ust. 3 i 4 uopizp

mgr inż. Paweł Niemiec
uprawnienia urbanistyczne nr 1685,
uprawnienia do projektowanie zg. z art. 5 ust. 2, 3 i 4 uopizp

mgr inż. Patrycja Wieleba
uprawnienia do projektowanie zg. z art. 5 ust. 4 uopizp

mgr inż. Kamil Czarny
uprawnienia do projektowanie zg. z art. 5 ust. 4 uopizp

mgr inż. Marta Wieczorek
uprawnienia do projektowanie zg. z art. 5 ust. 4 uopizp

mgr inż. Anna Skiba
uprawnienia do projektowanie zg. z art. 5 ust. 4 uopizp

• Wrocław • 2018 •



SPIS TREŚCI

1.	Wprowadzenie	3
1.1.	Podstawa prawna opracowania	3
1.2.	Cel opracowania.....	3
1.3.	Metodyka opracowania.....	4
2.	Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym	5
2.1.	Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.....	5
2.1.1.	Ogólna ocena zgodności studium z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i przepisami odrębnymi	5
2.1.2.	Ocena zgodności studium z przepisami odrębnymi.....	8
2.1.3.	Ocena aktualności studium w aspekcie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy oraz w oparciu o wnioski złożone do studium.....	9
2.2.	Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego..	9
2.2.1.	Analiza pokrycia terenu gminy miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.....	9
2.2.2.	Ogólna ocena zgodności obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i przepisami odrębnymi	9
2.2.3.	Analiza oraz ocena postępów w opracowywaniu planów miejscowych	10
2.3.	Analiza wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	10
2.4.	Analiza wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego i decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	11
2.5.	Opracowanie ekofizjograficzne	12
3.	Wnioski końcowe	13
3.1.	Wnioski z analizy dokumentów planistycznych.....	13
3.2.	Harmonogram dalszych prac planistycznych	14

ZAŁĄCZNIKI GRAFICZNE

Obowiązujące plany miejscowe, decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu i decyzje lokalizacji inwestycji celu publicznego, obszary, na których zaleca się sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.



1. Wprowadzenie

1.1. Podstawa prawna opracowania

Zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t.: Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) 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 sporządzenia w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego i decyzji o warunkach zabudowy oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.

Po sporządzeniu analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz uzyskaniu opinii komisji urbanistyczno-architektonicznej, Wójt przekazuje Radzie Gminy wyniki analiz. Rada Gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, a w przypadku, gdy uzna je za nieaktualne w całości lub w części, podejmuje działania prowadzące do zmiany studium lub planów miejscowych.

Wójt zgodnie z art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ma obowiązek wykonywania oceny zachodzących zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy co najmniej raz w czasie kadencji rady. Do opracowania niniejszej oceny za okres analizowany przyjęto okres od września 2014 roku do października 2018 roku.

1.2. Cel opracowania

Celem opracowania jest ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bojadła oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Oceny dokonano w oparciu o analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, w ramach której przeprowadzono:

- ocenę aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bojadła, w tym zgodność z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i przepisami odrębnymi,
- analizę wniosków w sprawie zmiany Studium,
- ocenę aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- analizę wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany miejscowego planu,
- analizę wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu i decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego,
- a także biorąc pod uwagę przebieg dotychczasowych prac planistycznych.

Opracowanie ma na celu:

- zidentyfikowanie potrzeb zmian w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
- ocenę potrzeb sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- zoptymalizowanie działań w zakresie planowania przestrzennego w gminie w celu ochrony ładu przestrzennego i racjonalnego wykorzystania przestrzeni poprzez określenie harmonogramu dalszych prac planistycznych.



1.3. Metodyka opracowania

Przyjęta metoda polega na dokonaniu oceny stanu zagospodarowania w gminie Bojadła, próbie zidentyfikowania istniejących i oczekiwanych przez właścicieli nieruchomości procesów zmiany zagospodarowania na poszczególnych obszarach gminy. Podjęto próbę spojrzenia na nakreślone w Studium kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy w kontekście zaistniałych nowych uwarunkowań oraz w kontekście złożonych wniosków w sprawie zmiany studium i miejscowych planów. Przeanalizowano również zgodność studium i planów miejscowych z wymaganiami określonymi w obowiązujących przepisach. Zachodzące procesy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym przeanalizowano w oparciu o decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego i decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz wzięto pod uwagę wnioski do miejscowych planów i studium. Zidentyfikowano obszary o największym ruchu inwestycyjnym, wymagające szczególnego monitorowania i opracowania planów miejscowych. W oparciu o w/w analizy dokonano oceny aktualności studium i planów oraz określono obszary wymagające działań planistycznych i zaproponowano harmonogram takich prac.



2. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym

2.1. Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

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

Aktualnie obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bojadła, przyjęte uchwałą nr XIX/111/2000 Rady Gminy Bojadła z dnia 21 września 2000 r. Ocenę aktualność Studium przeprowadzono pod kątem zgodności z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w obecnym brzmieniu oraz jej rozporządzeniami wykonawczymi.

W pierwszej kolejności przeprowadzono analizę zgodności Studium z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t.: Dz. U. z 2018 r. poz. 1945), 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).

Od uchwalenia Studium w 2000 r. ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisy odrębne uległy wielokrotnym zmianom, przez co zakres Studium uległ rozszerzeniu.

Część tekstowa Studium podzielone jest na dwie części: Uwarunkowania oraz Kierunki i Polityka Rozwoju. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zostało poddane ocenie pod kątem wypełnienia art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w jej aktualnym brzmieniu.

Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego przeanalizowano w zakresie spełnienia art. 10 ust. 1 powyżej powołanej ustawy. Uwarunkowania rozwoju zdecydowanie nie wyczerpują zakresu przedmiotowego wymaganego przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W dokumencie brak ustosunkowania się do rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych (art. 10 ust. 1 pkt 4a), jak również szczegółowego omówienia potrzeb i możliwości rozwoju gminy zgodnie art. 10 ust. 1 pkt 7 oraz ust. 5 wprowadzonych ustawą z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2015 r. poz. 1777). Zgodnie z regulacjami art. 10 ust. 1 pkt 7 w Studium powinna znaleźć się analiza potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniająca w szczególności:

- analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,



- prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego,
- możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,
- bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, którego zawartość szczegółowo została opisana w art. 10 ust. 5, 6 i 7.

W Studium brak również jednoznacznego wyróżnienia: uwarunkowań wynikających z: warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia (art. 10 ust. 1 pkt 5), zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia (art. 10 ust. 1 pkt 6), występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych (art. 10 ust. 1 pkt 10), występowanie udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania węgla (art. 10 ust. 1 pkt 11), występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych (art. 10 ust. 1 pkt 12). zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych (art. 10 ust. 1 pkt 14) oraz wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej (art. 10 ust. 1 pkt 15).

Kierunki zagospodarowania przestrzennego zbadano pod kątem wypełnienia art. 10 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Kierunki zagospodarowania przestrzennego także nie wyczerpują zakresu przedmiotowego wymaganego przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zapisy w części kierunkowej w niewielkim stopniu odnoszą się do zagadnień, które obecnie określa się obowiązkowo w Studium. Stwierdzono braki, wynikające z braku sporządzenia bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, a tym samym nie uwzględnienia wyników bilansu w kierunkach zagospodarowania przestrzennego gminy (art. 10 ust. 2 pkt 1). W kierunkach nie odniesiono się również, podobnie jak w uwarunkowaniach do audytu krajobrazowego (art. 10 ust. 2 pkt 1). Nie odniesiono się również w Studium do obszarów na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego (art. 10 ust. 2 pkt 6 i 7), obszarów zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych (art. 10 ust. 2 pkt 11) obszarów wymagających rehabilitacji, rekultywacji i remediacji (art. 10 ust. 2 pkt 14) oraz obszarów zdegradowanych (art. 10 ust. 2 pkt 14a). W Studium nie uwzględniono granic terenów zamkniętych i ich stref ochronnych (art. 10 ust. 2 pkt 15). Problemem jest brak określenia w studium wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów. Ponadto podział przestrzeni na strefy o ogólnych charakterze funkcji, utrudnia racjonalne gospodarowanie przestrzenią i ochronę ładu przestrzennego na terenie gminy.

W Studium nie zostały wyznaczone obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW (art. 10 ust. 2a), w związku z czym w przypadku zaistnienia potrzeby lokalizacji takich urządzeń na terenie gminy, konieczna jest zmiana Studium w tym zakresie, przy uwzględnieniu obowiązujących przepisów prawa.

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) rozszerzyła zakres uwzględnianych



w Studium uwarunkowań o rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych (art. 10 ust. 1 pkt 4a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). W związku z tym, w przypadku sporządzenia audytu krajobrazowego przez organ właściwy, treść Studium należy uzupełnić w niezbędnym zakresie.

Ze względu na zmiany, które zaszły od sporządzenia Studium w 2000 r., aktualizacji wymagają zagadnienia związane z ochroną zasobów przyrodniczych. Zauważono rozbieżności pomiędzy rysunkiem Studium i danymi zamieszczonymi na portalu GEOSERWIS (<http://geoserwis.gdos.gov.pl/mapy/>)¹, w tym granice oraz zapisy dla Obszarów Chronionego Krajobrazu Nowosolska Dolina Odry i Rynny Odrzycko – Obrzańskie, Obszaru Natura 2000 Dolina Środkowej Odry, Pomników Przyrody i użytków ekologicznych.

W związku z nową ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2018 r. poz. 992 z późn. zm.), należy zaktualizować zagadnienia związane z gospodarką odpadami na terenie gminy w całym tekście Studium, w szczególności w zakresie podstawy prowadzenia gospodarki odpadami w gminie tj. Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Bojadła² oraz „Planu gospodarki odpadami dla województwa lubuskiego na lata 2012-2017 z perspektywą do 2020 roku”³.

Z uwagi na zmianę Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego, przyjętego uchwałą nr XLIV/667/18 Sejmiku Województwa Lubuskiego w dniu 23 kwietnia 2018 r. obowiązujące Studium należy zaktualizować o zapisy również w tym zakresie, w tym przede wszystkim o inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

Ponieważ Studium zostało uchwalone w 2000 roku, dane w nim zamieszczone pochodzą z lat wcześniejszych, a tym samym w większości są już nieaktualne. Podczas opracowania nowego Studium należy poddać szczegółowej analizie całą część dotyczącą uwarunkowań i zamieścić możliwie jak najbardziej aktualne dane.

Studium poddane zostało również ocenie zgodności z 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).

Załączniki graficzne do Studium, zostały sporządzone na mapie topograficznej w skali 1:25 000.

Forma rysunku kierunków zagospodarowania przestrzennego zasadniczo wypełnia zakres wskazany w §4 ust. 1 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), jednak jak wskazano powyżej

¹ Serwis Geoserwis prowadzony jest przez Generalną Dyрекcję Ochrony Środowiska i jest podstawowym źródłem informacji o formach ochrony przyrody w Polsce.

² Uchwała Nr XXII/109/16 Rady Gminy w Bojadłach z dnia 10 października 2016 r.

³ Uchwała Nr XXX/280/12 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 10 września 2012 r. wraz ze zmianami



przebieg niektórych granic w tym np. granic terenów podlegających ochronie na podstawie ustawy o ochronie środowiska oraz np. obszarów szczególnego zagrożenia powodzią wymagają aktualizacji.

W tekście studium brak jest uzasadnienia zawierającego objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz syntezę ustaleń projektu studium, co jest obligatoryjną częścią studium.

W związku z powyższym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bojadła należy uznać za częściowo naruszające przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w obecnym brzmieniu oraz przepisy rozporządzenia, ponieważ w całym dokumencie znajdują się braki w zakresie niezbędnych elementów wymaganych ustawą i rozporządzeniem a tym samym uznaje się ten dokument za nieaktualny. Do dnia wykonania analizy ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zmieniła się kilkakrotnie, jak również zmieniły się uwarunkowania.

Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych (plan nie może naruszać ustaleń studium). Należy podjąć działania zmierzające do przeanalizowania nowych przepisów i uwzględnić je w kolejnej edycji Studium.

Aktualnie nie są prowadzone prace nad opracowaniem nowego Studium lub zmianą Studium obowiązującego.

2.1.2. Ocena zgodności studium z przepisami odrębnymi

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bojadła zostało uchwalone w 2000, na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.) Studium od tego czasu nie było zmieniane, dlatego też nie wprowadzono bilansów, których obowiązek sporządzenia został wprowadzony ustawą z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji. Ponieważ od opracowania obowiązującego Studium obejmującego cały teren gminy upłynęło 18 lat, przepisy odrębne uległy częściowej zmianie. Należy zatem rozważyć konieczność aktualizacji zapisów studium. Nie są to zapisy powodujące stwierdzenie nieaktualności badanego dokumentu, jednak w konsekwencji mogą prowadzić do powstania trudnych do rozwiązania problemów na etapie opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W związku z powyższym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bojadła wymaga aktualizacji w celu uzyskania pełnej zgodności z przepisami odrębnymi.



2.1.3. Ocena aktualności studium w aspekcie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy oraz w oparciu o wnioski złożone do studium

W badanym okresie od września 2014 roku do października 2018 r. do urzędu nie wpłynęły jakiegokolwiek wnioski o zmianę obowiązującego Studium.

W związku w tym można stwierdzić, iż ustalenia funkcjonalno-przestrzenne oraz zasady zagospodarowania określone w obowiązującym Studium spełniają oczekiwania mieszkańców gminy oraz nie stoją w sprzeczności z ich zamierzeniami inwestycyjnymi.

2.2. Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

2.2.1. Analiza pokrycia terenu gminy miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego

Na terenie gminy Bojadła obowiązują 2 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, o łącznej powierzchni ok. 24,5 ha, co stanowi ok. 0,24% powierzchni gminy. Jeden z planów miejscowych obejmuje tereny we wsi Klenica, natomiast drugi w obrębie Bojadła przy drodze wojewódzkiej nr 278

Dla ponad 99% terenu gmina nie posiada obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Wskaźnik pokrycia planami miejscowymi jest bardzo niski, dlatego też ochrona ładu przestrzennego oraz wartości kulturowych na terenie gminy jest niewystarczająca, a jednocześnie utrudnione jest racjonalne gospodarowanie przestrzenią. Gmina od chwili uchwalenia planów nie podjęła działań w kierunku zwiększenia udziału terenów pokrytych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego poprzez przystąpienie do sporządzania planów miejscowych.

2.2.2. Ogólna ocena zgodności obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i przepisami odrębnymi

Na terenie gminy Bojadła obowiązują 2 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów działalności gospodarczej i zabudowy mieszkaniowej we wsi Klenica, gmina Bojadła przyjęty uchwałą nr XVIII/76/08 Rady Gminy Bojadła z dnia 25 czerwca 2008 r. – o powierzchni około 18,5 ha;
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów działalności gospodarczej – obręb Bojadła, gmina Bojadła przyjęty uchwałą nr XVIII/77/08 Rady Gminy Bojadła z dnia 25 czerwca 2008 r. – o powierzchni około 6 ha.

W pierwszej kolejności przeprowadzono analizę zgodności ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r.



o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w szczególności z art. 15 i art. 16 ust. 1 ustawy. Następnie zbadano zgodność ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z przepisami odrębnymi.

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowią bezpośrednią podstawę dla wydania pozwolenia na budowę, dlatego bardzo ważny jest zakres przedmiotowy ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określony w art. 15 obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz staranność jednoznacznego zapisywania ustaleń planu.

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego sporządzone zostały w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w większości wyczerpują obligatoryjny zakres przedmiotowego planu miejscowego określony w art. 15 tejże ustawy.

Jedynym uchybieniem w stosunku do zakresu art. 15 ust. 2 jest brak zasad kształtowania krajobrazu, określenia minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej dla poszczególnych przeznaczeń oraz określenia minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji. Takie braki nie uniemożliwiają wydania pozwolenia na budowę, utrudniają jednak te czynności.

2.2.3. Analiza oraz ocena postępów w opracowywaniu planów miejscowych

Gmina od czasu uchwalenia dwóch obowiązujących planów miejscowych nie przystąpiła do sporządzania nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla kolejnych terenów.

2.3. Analiza wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

W okresie objętym analizą, tj. od września 2014 roku do października 2018 roku nie złożono wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego. Może z tego wynikać, że mieszkańcy swoje zamierzenia budowlane realizują za pośrednictwem decyzji o warunkach zabudowy. Należy jednak pamiętać, że decyzje te muszą jedynie spełniać wymagania ustawowe, jednocześnie nie muszą być w zgodzie z ustaleniami studium. W wyniku tego istnieje zagrożenie dla ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego oraz prowadzenia spójnej polityki funkcjonalno - przestrzennej, może to doprowadzić do wprowadzenia dysharmonii w przestrzeni.



2.4. Analiza wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego i decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu

Przeprowadzona analiza wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego i decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu obejmuje decyzje wydane od września 2014 roku do października 2018 roku. W poniższych tabelach zawarto informacje z podziałem na obręby odnośnie liczby wydanych decyzji w podanym przedziale czasowym. Poniższa analiza ma na celu ustalenie w dalszej części opracowania harmonogramu sporządzania miejscowych planów dla poszczególnych obrębów.

Tabela 1. Zestawienie liczby wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

Obręb ewidencyjny	2014	2015	2016	2017	2018	SUMA
BEŁCZE	-	-	-	-	-	0
BOJADŁA	-	1	3	12	2	18
KARTNO	-	-	-	-	-	0
KLENICA	-	1	2	4	-	7
PÓLKO SOSNÓWKA	-	-	-	-	-	0
PRZEWÓZ	-	-	-	1	-	1
PYRNIK MŁYNKOWO	-	-	-	-	-	0
SIADCZA	-	-	-	-	-	0
SUSŁÓW	-	-	-	-	-	0
SUMA	0	2	5	17	2	26

Tabela 2. Zestawienie liczby wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu

Obręb ewidencyjny	2014	2015	2016	2017	2018	SUMA
BEŁCZE	-	1	-	-	3	4
BOJADŁA	2	6	5	10	5	28
KARTNO	-	1	-	-	-	1
KLENICA	2	11	2	2	5	22
PÓLKO SOSNÓWKA	-	3	-	-	-	3
PRZEWÓZ	-	-	-	-	-	0
PYRNIK MŁYNKOWO	-	1	1	-	1	3
SIADCZA	-	-	-	2	-	2
SUSŁÓW	-	-	-	-	1	1
SUMA	4	23	8	14	15	64

Suma wszystkich wydanych decyzji wyniosła 90 w tym celu publicznego 26 a decyzji o warunkach zabudowy 64. Najwięcej decyzji zostało wydanych w obrębie Bojadła, tj. 46 (18 celu publicznego i 28 decyzji o warunkach zabudowy) co stanowi ponad 51 % wszystkich wydanych decyzji. Na liczbę wydanych decyzji na terenie miejscowości Bojadła z pewnością



ma wpływ nieznaczne pokrycie terenu obowiązującymi miejscowymi planami, a jednocześnie występowanie największej gęstości zabudowy spośród całej gminy.

Kolejnymi obrębem ze znacznym wskaźnikiem wydawanych decyzji jest Klenica. Wydano 7 decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego i 22 decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, co daje łącznie 29 decyzji, stanowi to około 28 % wszystkich wydanych w gminie decyzji.

W pozostałych obrębach obserwuje się niewielki ruch związany z wydawaniem decyzji, w obrębach: Belcze 4 decyzje, Pólko Sosnówka 3 decyzje, Pyrnik Młynkowo 3 decyzje, Siadcza 2 decyzje, Susłów i Karno po jednej decyzji, a w obrębie Przewóz jedna decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

2.5. Opracowanie ekofizjograficzne

Gmina Bojadła nie posiada opracowań ekofizjograficznych sporządzonych na potrzeby obowiązującego Studium ani planów miejscowych.

Zgodnie z art. 72 ust. 5 ustawy Prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 r. opracowanie ekofizjograficzne sporządza się na potrzeby studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz planu zagospodarowania przestrzennego województwa. Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy dane w dokumentach planistycznych wykonanych na podstawie przepisów odrębnych, do których zalicza się opracowanie ekofizjograficzne, powinny być aktualne na dzień przystąpienia do sporządzenia studium.



3. Wnioski końcowe

3.1. Wnioski z analizy dokumentów planistycznych

W wyniku dokonanej analizy Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bojadła pod kątem oceny zgodności z przepisami odrębnymi, w aspekcie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz uwarunkowaniach gminy, należy uznać, że analizowany dokument wymaga aktualizacji pod kątem dostosowania jego treści do obecnych wymagań określonych w ustawie z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz przepisów odrębnych oraz należy wyeliminować inne uchybienia i wady opracowania. Aktualnie nie są prowadzone prace nad opracowaniem nowego Studium lub zmianą Studium obowiązującego, dlatego też należy rozważyć sporządzenie nowej edycji Studium w granicach administracyjnych gminy, w celu osiągnięcia pełnej zgodności z powołaną wyżej ustawą oraz rozporządzeniem i przepisami odrębnymi.

Dwa obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego sporządzone w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w większości wyczerpują obligatoryjny zakres przedmiotowego planu miejscowego określony w art. 15 tejże ustawy.

Jedynym uchybieniem w stosunku do zakresu art. 15 ust. 2 jest brak zasad kształtowania krajobrazu, określenia minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej dla poszczególnych przeznaczeń oraz określenia minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji

Analiza pokrycia obszaru gminy miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz rozmieszczenia przestrzennego decyzji o warunkach zabudowy, wskazuje na konieczność sporządzenia miejscowych planów dla terenów istniejącej zabudowy oraz w jej bezpośrednim sąsiedztwie, gdzie widoczny jest największy ruch inwestycyjny w skali gminy. Brak planów miejscowych, skutkuje wydawaniem na tym terenie decyzji o warunkach zabudowy, które nie są w stanie zapewnić wystarczającej ochrony ładu przestrzennego.

W badanym okresie czasu nie zostały złożone wnioski dotyczące sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub ich zmian. Pojedyncze zamierzenia inwestycyjne realizowane są obecnie przy pomocy innych narzędzi planistycznych, w tym przypadku decyzji o warunkach zabudowy. Największe zainteresowanie jest w obrębach Bojadła i Klenica.



3.2. 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 Bojadła, w tym konieczność dostosowania zapisów i rysunku Studium do obowiązujących przepisów prawa.

Kolejne kroki powinny dotyczyć sukcesywnego sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z zachowaniem etapowania określonego na planszy pt. „Wnioski końcowe”, wynikającego bezpośrednio z przedmiotowej analizy:

- początkowo zaleca się sporządzenie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla całego obszaru w granicach administracyjnych gminy, zgodnie z rozdziałem 2.1.,
- następnie miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego powinny zostać objęte tereny oznaczone na załączniku graficznym, w następującej kolejności uzależnionej od ruchu inwestycyjnego:
 - I etap – obręb Bojadła
 - II etap – obręb Klenica
 - III etap – obręby Belcze, Pólko Sosnówka, Pyrnik Młynkowo, Siadcza,;
- 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 przeznaczonych pod zabudowę w obowiązującym Studium oraz terenów, dla których należy bezwzględnie ustalić zakaz zabudowy,
- docelowo zaleca się zmianę obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z rozdziałem 2.2.

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

Zgodnie z art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz przekazuje wyniki analizy, po uzyskaniu opinii gminnej komisji urbanistyczno-architektonicznej 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 miejscowe plany) za nieaktualne w całości lub w części, podejmuje czynności związane z ich zmianą.

Nowo rozpoczynane procedury planistyczne powinny uwzględniać wnioski z niniejszej analizy. Jednakże zaleca się systematyczne monitorowanie potrzeb gminy, jak również sytuacji wynikających m.in. ze zmian prawnych, które mogą skutkować koniecznością sporządzenia miejscowego planu lub zmiany Studium w zakresie nie wskazanym w niniejszej analizie lub skutkującym zmianą kolejności sporządzenia poszczególnych opracowań. Wyniki analizy nie powodują utraty ważności obowiązującego Studium



uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bojadła ani obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a spełniają jedynie rolę informacyjną.