

UCHWAŁA NR .../.../...
RADY GMINY WIELKA NIESZAWKA

z dnia

w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wielka Nieszawka oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.)¹, art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.)² oraz art. 64 ust. 2 i art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) Rada Gminy Wielka Nieszawka, uchwała co następuje:

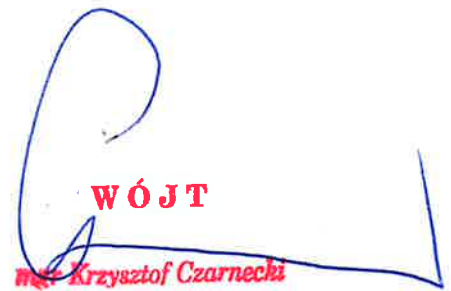
§1. Uznaje się za aktualne obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wielka Nieszawka, uchwalone uchwałą nr XIV/82/00 Rady Gminy Wielka Nieszawka z dnia 28 lutego 2000 r., z wyjątkiem treści Studium wymagających korekty, wskazanej w pkt. 1.4. Wyników analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Wielka Nieszawka, stanowiących załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§2. Uznaje się za aktualne miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące na obszarze Gminy Wielka Nieszawka.

§3. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wielka Nieszawka.

§4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodnicząca Rady Gminy


WÓJT
mgr Krzysztof Czarnecki

¹ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2023 r. poz. 572, poz. 1463 i poz. 1688

² Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2023 r. poz. 1506, 1597, 1688, 1890, 2029 i poz. 2739

Młodszy Referent
ds. Planowania Przestrzennego

mgr Dominika Makowska


Nie wnoszę zastrzeżeń
pod względem prawnym
RADA PRAWNY
mgr Beata Romanowska
Tr.NH168

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.)³ w celu oceny aktualności planu ogólnego 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 z uwzględnieniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego. Obecnie analiza odnosi się jeszcze do obowiązującego nadal studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w związku z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688).

W myśl art. 32 ust. 2 przywołanej ustawy wójt, burmistrz albo prezydent miasta przekazuje radzie gminy wyniki analiz, o których mowa w ust. 1, po uzyskaniu opinii gminnej lub innej właściwej, w rozumieniu art. 8, komisji urbanistyczno-architektonicznej, co najmniej raz w czasie kadencji rady. Rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub w części, podejmuje działania, o których mowa w art. 27. Natomiast art. 32 ust. 3 ww. ustawy stanowi, iż przy podejmowaniu uchwały, o której mowa w ust. 2, rada gminy bierze pod uwagę w szczególności zgodność studium albo planu miejscowego z wymogami wynikającymi z przepisów art. 13b-13g dotyczącymi elementów uwzględnianych przy ustalaniu planu ogólnego gminy i art. 15 dotyczącym obligatoryjnych i fakultatywnych elementów planu miejscowego oraz art. 16 wskazującego zakres i skalę projektu planu miejscowego.

Przeprowadzone analizy wskazują na dobry stan prac planistycznych w Gminie Wielka Nieszawka. Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zachowuje aktualność w części jako dokument stanowiący podstawę wewnętrznej polityki przestrzennej gminy do czasu przyjęcia niezbędnych aktualizacji, choć występuje w nim wiele kwestii wymagających weryfikacji, wskazanych w pkt. 1.4. Wyników analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Wielka Nieszawka, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały. Uznano, iż w obliczu zmiany porządku prawnego nie ma potrzeby opracowywania nowej edycji Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, a wskazane jest przystąpienie do opracowania planu ogólnego gminy uwzględniając w nim treści obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, które nadal zachowują aktualność. Wdrażanie wniosków kierowanych do Wójta Gminy poprzez przystępowanie do zmian miejscowych planów ew. sporządzanie nowych planów miejscowych obecnie nie powinno być priorytetem, jest nim plan ogólny gminy. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego pokrywają znaczny obszar gminy Wielka Nieszawka i gwarantują dalszy rozwój zabudowy i zachowują aktualność na podstawie Wyników analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Wielka Nieszawka, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, lecz wskazane jest rozważenie budowania nowej „rezerwy” lub wprowadzenia odpowiednich zmian w obowiązujących mpzp. Decyzje o warunkach zabudowy wydawane są na bieżąco, adekwatnie do potrzeb mieszkańców i inwestorów.

Wójt Gminy Wielka Nieszawka w celu oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wielka Nieszawka i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, wykonał czynności, o których mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.)⁴, a także przekazał Radzie Gminy Wielka Nieszawka wyniki analiz, o których mowa w art. 32 ust. 1 przywołanej ustawy,

^{3,4} Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2023 r. poz. 1506, 1597, 1688, 1890, 2029 i poz. 2739

po uzyskaniu opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, co stanowi realizację ustawowego obowiązku.

W związku z potrzebą dokonania korekty wskazanej w pkt. 1.4. Wyników analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Wielka Nieszawka, wójt obok projektu tej uchwały przedstawi Radzie Gminy projekt uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia Planu ogólnego Gminy Wielka Nieszawka, zgodnie z art. 13i ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023r. poz. 977 ze zm.)⁵ ustawy podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego gminy oraz działań podejmowanych po jej podjęciu i art. 65 o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, mówiącym, iż studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin zachowują moc do wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, jednak nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2025 r., i stosuje się do nich przepisy dotychczasowe.

Biorąc powyższe pod uwagę, podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.

WÓJT
mgr Krzysztof Czarniecki

⁵ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2023 r. poz. 1506, 1597, 1688, 1890, 2029 i poz. 2739

WYNIKI ANALIZY ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY WIELKA NIESZAWKA

1. Studium – Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wielka Nieszawka, przyjęte uchwałą nr XIV/82/00 Rady Gminy Wielka Nieszawka z dnia 28 lutego 2000 r.

1.1. Od momentu uchwalenia minęły 24 lata, w tym czasie w gminie zaszło wiele zmian przestrzennych, wynikających z ciągłego rozwoju osadnictwa, systemów infrastruktury. Studium zawiera w tym zakresie w większości dane, które utraciły aktualność – zasięg terenów faktycznie zabudowanych, struktura użytkowania gruntów, nowe inwestycje.

1.2. Pozostaje w części nieaktualne i wymaga zmian, które doprowadziłyby dokument do zgodności z aktualnym zagospodarowaniem, aktami prawnymi.

1.3. Gmina powinna w najbliższym czasie zająć się opracowywaniem planu ogólnego, dlatego obecnie przystępowanie do zmiany studium można uznać za bezcelowe.

1.4. Treści studium wymagające korekty:

1.4.1. obszary mpzp uchwalone po 2000 r., a także edycja przeznaczenia terenów w związku z wydanymi decyzjami o warunkach zabudowy; wskazanie nowych terenów inwestycyjnych, adekwatnie do potrzeb mieszkańców gminy; opracowanie nowego modelu funkcjonalno-przestrzennego gminy;

1.4.2. audyt krajobrazowy;

1.4.3. formy ochrony przyrody;

1.4.4. wykaz zabytków ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków, a także aktualizacja danych z Wojewódzkiego Rejestru Zabytków;

1.4.5. wykazy dróg, pozostałej infrastruktury technicznej;

1.4.6. obszary szczególnego zagrożenia powodzią;

1.4.7. wykaz złóż;

1.4.8. obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji, obszary zdegradowane;

1.4.9. urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW.

2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

1) Obecnie dla gminy obowiązuje 59 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

- 2) Sumaryczny udział terenów objętych mpzp w gminie jest wysoki, wyższy niż średnia wojewódzka. Gospodarowanie przestrzenią w gminie poprzez uchwalanie mpzp jest korzystniejsze niż przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy i wskazane jest dalsze uchwalanie mpzp dla obszarów w gminie, które do tej pory nie zostały nim objęte i w ten sposób kierować polityką przestrzenną.
- 3) Należy przy tym zaznaczyć, że bez planów pozostały tereny leśne, poligonowe, wody powierzchniowe – stanowiące sumarycznie około połowy gruntów w gminie i są to tereny, dla których nie praktykuje się raczej uchwalania mpzp, więc dążenie do pokrycia mpzp powinno obejmować tereny poza wymienionymi powyżej – w głównych miejscowościach osadniczych: Wielkiej Nieszawce, Małej Nieszawce, Cierpicach, Brzozie.
- 4) W ostatnich latach dominowały plany uchwalane dla niewielkich terenów, zazwyczaj jednej lub kilku działek, z reguły podejmowane w celu wyznaczenia terenów zabudowy mieszkaniowej, usługowej oraz produkcyjno-usługowej. W przyszłości wskazane jest odchodzenie od sporządzania miejscowych planów dla jednej lub kilku działek, a kładzenie nacisku na podejmowanie uchwał dla większych obszarów.
- 5) Stopień realizacji miejscowych planów pod zabudowę mieszkaniową i usługową wskazuje, iż obecnie w gminie występują tereny o ustalonym przeznaczeniu, które można zabudować. Ruch budowlany sugeruje, iż najprawdopodobniej w najbliższych latach tereny te zostaną skonsumowane – obowiązujące mpzp gwarantują dalszy rozwój zabudowy, ale wskazane jest rozważenie budowania nowej „rezerwy” lub wprowadzania odpowiednich zmian w obowiązujących mpzp.
- 6) 1 plan jest w trakcie „procedury planistycznej”.

3. Wnioski o sporządzenie mpzp

- 1) W ostatnich latach złożono 20 wniosków – zostaną uwzględnione podczas prowadzenia procedury sporządzania planu ogólnego gminy.
- 2) Prawie wszystkie dotyczą zmiany przeznaczenia w mpzp z rolnego/leśnego na budowlane.

4. Decyzje o warunkach zabudowy

- 1) W latach 2018–2023 wydano 25 dwz, co jest niskim wynikiem, ale typowym biorąc pod uwagę wysoki stopień pokrycia mpzp w gminie.
- 2) Dominowały decyzje dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

5. Decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego

- 1) W latach 2018–2023 wydano 18 decyzji cp.
- 2) Większość dotyczyła urządzeń elektrycznych i wodociągowych.

6. Najważniejsze wnioski

- 1) W obliczu ostatnich zmian w prawie w zakresie planowania przestrzennego, a w szczególności mając na względzie ustawowe wygaszenie obowiązujących studiów do 31 grudnia 2025 r., zaleca się przystąpienie do prac, mających na celu opracowanie planu ogólnego.
- 2) Jeśli chodzi o obowiązujące miejscowe plany w obrębach Wielka i Mała Nieszawka – należałoby się przyjrzeć wyznaczonym w nich terenach i skonfrontować z aktualnym zapotrzebowaniem gminy na zabudowę i składanymi wnioskami o zmianę mpzp.
- 3) Obejmować miejscowymi planami pozostałe w gminie tereny z perspektywami rozwoju – poza lasami, poligonem itp.

Hierarchia celów planowania przestrzennego w Gminie Wielka Nieszawka w kadencji Rady Gminy 2018–2023 i rekomendowana na kolejną kadencję:

1. Przystąpienie do sporządzenia planu ogólnego gminy.
2. Monitorowanie i rozstrzyganie wniosków o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i w razie potrzeby podjęcie stosownych uchwał sprawie przystąpienia do sporządzenia/zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
3. Podejmowanie nowych uchwał w sprawie przystąpienia do sporządzenia lub zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:
 - dla głównych ośrodków usługowych i osadniczych w gminie: Wielka Nieszawka i Mała Nieszawka – możliwe uzupełnienie „luk” nowymi miejscowymi planami o charakterze ochrony walorów środowiskowych w dnie doliny oraz sporządzanie zmian obowiązujących planów w razie konieczności;
 - dla miejscowości Kąkol, Cierpice, Cierpizewo, Brzoza.

W ramach obowiązujących przepisów Gmina Wielka Nieszawka realizować będzie w sposób ciągły, zgodny z przepisami odrębnymi:

- Sporządzanie decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenów, które nie wymagają opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- Monitorowanie potrzeb mieszkańców, zgłaszanych w postaci wniosków o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz prowadzenie rejestru ww. decyzji, w celu określenia trendów i tendencji budowlanych.

WÓJT
mgr Krzysztof Czarnecki