

Załącznik do projektu UCHWAŁY nr XXVI/193/2017
Rady Gminy Krzęcin z dnia 9 listopada 2017 r.
w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań
i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych
planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Krzęcin

Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Krzęcin



Opracował:
mgr Marcin Brytan



AKWADRAT Sp. z o.o., Gorzów Wlkp., sierpień 2017

Spis treści:

Lp.		strona
1.	Wstęp	3
1.1	Podstawy formalno - prawne	3
1.2	Cel opracowania	3
1.3	Metodologia i zakres opracowania	4
1.4	Dane wejściowe	5
2	Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego	5
2.1	Charakterystyka studium i historia dotychczasowych zmian	5
2.2	Analiza zgodności studium z obowiązującymi przepisami prawa	5
2.3	Analiza zgodności studium z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Zachodniopomorskiego	8
2.4	Analiza wniosków złożonych w sprawie zmiany studium	9
3	Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	10
3.1	Charakterystyka planów miejscowych	10
3.2	Analiza zgodności planów miejscowych z obowiązującymi przepisami prawa	11
3.3	Analiza zgodności planów miejscowych z obowiązującym studium	13
3.4	Analiza wniosków złożonych w sprawie zmiany lub sporządzenia planów miejscowych	13
4	Analiza decyzji administracyjnych	14
4.1	Decyzje o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu	14
5	Podsumowanie	15
5.1	Wnioski z dokonanych analiz	15
5.2	Zakres niezbędnych aktualizacji studium	16
5.3	Wieloletni program sporządzania planów	16

1. Wstęp

1.1. Podstawy formalno-prawne

Podstawę prawną niniejszej analizy stanowi art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 poz. 1073), zwanej dalej „ustawą o PiZP”. Przedmiotowy artykuł brzmi:

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 art. 67, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.

Jednocześnie ust. 2 mówi:

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.

Ponieważ w przypadku gminy Krzęcin ocena aktualności studium i planów przyjmuje kształt przewidziany prawem po raz pierwszy, to okres dokonanych analiz istotnie wykracza poza okres jednej kadencji Rady Gminy.

1.2. Cel opracowania

Celem niniejszego opracowania jest weryfikacja i ewentualna rewizja dotychczasowej polityki przestrzennej prowadzonej przez gminę. Planowanie przestrzenne na poziomie lokalnym wykorzystuje kilka rodzajów narzędzi planistycznych, które często istotnie różnią się poziomem szczegółowości oraz zakresem zastosowań. Zmieniająca się sytuacja społeczno-ekonomiczna, ciągłe procesy legislacyjne a także dynamika uwarunkowań zewnętrznych sprawiają, że ustalenia zawarte w poszczególnych dokumentach mogą ulec dezaktualizacji i w efekcie wymagają dokonania zmian. Ponadto specyfika poszczególnych narzędzi planistycznych niejednokrotnie prowadzi do ich wzajemnej sprzeczności oraz braku spójności prowadzonej polityki przestrzennej. Stąd już bardzo blisko do ryzyka wystąpienia i pogłębiania się chaosu urbanistycznego.

Dlatego bardzo potrzebne jest zdiagnozowanie koniecznych zmian w obowiązujących dokumentach planistycznych (tj. studium i planach miejscowych), a także określenie potrzeb w zakresie sporządzenia nowych planów miejscowych. Efektem finalnym analiz jest szereg wniosków generalnych oraz wieloletni plan sporządzania lub zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

1.3. Metodologia i zakres opracowania

Niniejsze opracowanie obejmuje swoim zakresem trzy główne grupy zagadnień, które zostały scharakteryzowane poniżej:

Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

W pierwszej kolejności dokonano charakterystyki obowiązującego studium oraz krótko scharakteryzowano historię jego dotychczasowych zmian, które przedstawiono na załączniku graficznym. Następnie dokonano analiz zgodności dokumentu z obowiązującymi przepisami prawa, biorąc pod uwagę w szczególności zakres określony przepisami ustawy o PiZP, a także wszystkie istotne zmiany prawa jakie mają wpływ na zakres ustaleń studium. W dalszej kolejności zbadano zgodność studium z dokumentem planistycznym wyższego rzędu jakim jest Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Zachodniopomorskiego (PZPWZ).

Uzupełnieniem jest techniczna analiza dokumentu uwzględniająca aktualność danych oraz jego ergonomię i jakość. Ostatnim elementem analiz w tej grupie jest ocena wniosków złożonych w sprawie zmiany studium.

Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Podstawą analiz w tej grupie było sporządzenie pełnej charakterystyki wszystkich planów miejscowych sporządzonych po 1994 r. Opisano m.in. następujące cechy poszczególnych dokumentów: położenie, powierzchnia, dokonane zmiany, dominujące przeznaczenie terenu oraz zakres realizacji przyjętych założeń. Scharakteryzowano również plany miejscowe będące w opracowaniu (procedury w toku lub zatrzymane). Następnie dokonano analiz zgodności planów z obowiązującymi przepisami prawa, biorąc pod uwagę te same kryteria co w przypadku studium. Kolejnym krokiem było zbadanie zgodności planów z obowiązującym studium. Następnie podobnie jak w przypadku studium dokonano analizy technicznej dokumentów, zwłaszcza w aspekcie poprawności techniki zapisu legislacyjnego oraz jakości i poprawności załączników graficznych. Ostatnim elementem była analiza wniosków złożonych w sprawie zmiany lub sporządzenia planów.

Lokalizacje wszystkich charakteryzowanych planów – sporządzonych oraz w opracowaniu, a także obszary wnioskowane, zostały przedstawione na załączniku graficznym do niniejszej analizy.

Analiza decyzji administracyjnych

Trzecią grupą zagadnień była analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym na podstawie wydanych decyzji lokalizacyjnych – tj. decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (DWZiZT), a w mniejszym stopniu także decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego (DLICP). Analizy zostały dokonane na podstawie rejestrów decyzji sporządzonych dla lat 2008-2017, a wyniki przedstawiono w ujęciu dynamicznym i strukturalnym (w lokalizacji, zakresie prac i kategorii obiektu).

Lokalizacja części decyzji została wskazana na załączniku graficznym – szczegółowa metodologia została przedstawiona w paragrafie dotyczącym zagadnienia.

1.4. Dane wejściowe

Wszystkich analiz dokonano na podstawie danych wejściowych znajdujących się w zasobie Urzędu Gminy w Krzęcinie. Podkład kartograficzny stanowi cyfrowa mapa ewidencyjna pozyskana z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Choszczynie.

2. Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

2.1. Charakterystyka studium i historia dotychczasowych zmian

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, zwane dalej „studium”, jest podstawowym i jednocześnie najszerszym dokumentem planistycznym służącym realizacji polityki przestrzennej na poziomie lokalnym. Ponieważ studium nie ma statusu aktu prawa miejscowego, stanowi dokument kierownictwa wewnętrznego.

Zgodnie z prawem studium sporządza się dla obszaru całej gminy. Z powyższego względu dokument ten zawiera z założenia kompletną informację przestrzenną dotyczącą danej jednostki terytorialnej. Podstawowym planistycznym celem studium jest określenie kierunków zagospodarowania terenu, które są wiążące dla ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Jednocześnie studium cechuje się znacznym stopniem ogólności i jest dokumentem zdecydowanie mniej precyzyjnym aniżeli plan miejscowy.

Prawo dopuszcza dokonywanie zmian studium o charakterze całościowym (nowy dokument) lub częściowym (nowelizacja w odniesieniu do danego terenu lub zagadnienia). Każda zmiana częściowa zostaje wcielona do zapisów pierwotnego dokumentu (ujednolicony tekst i rysunek z wyróżnieniem zmian) i staje się tym samym aktualnie obowiązującym dokumentem.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krzęcin zostało przyjęte w 2008 r. (uchwała Nr XVI/117/2008 Rady Gminy Krzęcin z dnia 30 maja 2008 r.) i do chwili obecnej nie doczekało się zmiany częściowej lub generalnej.

Nie została również podjęta żadna uchwała Rady Gminy o przystąpieniu do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

2.2. Analiza zgodności studium z obowiązującymi przepisami prawa

Zakres merytoryczny oraz forma studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest ściśle określony w zapisach następujących aktów prawnych:

- art. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 poz. 1073),
- §4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118, poz. 1233).

Obowiązujące studium zostało sporządzone na podstawie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przyjętej w roku 2003 (Dz. U. z 2003 r. Nr

80poz. 717)aktualnych na dzień 30 maja 2008 r. W niniejszym punkcie zostanie dokonana ocena zgodności treści obecnegostudium z zakresem określonym przez obowiązujące prawo.

Tab.1. Analiza uwzględnienia w treści studium uwarunkowań wymaganych zapisami art. 10 ust. 1 ustawy o PiZP

pkt	wymagane uwarunkowania	stopień uwzględnienia w studium
1)	dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu	wysoki
2)	stan ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony	wysoki
3)	stan środowiska, w tym stan rolniczej leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości jakości zasobów wodnych oraz wymogi ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	wysoki
4)	stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	średni
4a)	rekommendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym lub określoneprzez audyt krajobrazowy granicekrajobrazów priorytetowych	nie dotyczy - audyt nie został wykonany
5)	warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia	średni
6)	zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jejmienia	wysoki
7)	potrzeby i możliwości rozwoju gminy (uwzględniające analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, prognozydemograficzne, możliwości finansowania infrastruktury, bilans terenówprzeznaczonych pod zabudowę)	niski - brak sporządzonego bilansu terenów
8)	stan prawny gruntów	niski - brak zagadnienia w studium
9)	występowanie obiektów i terenówchronionych na podstawie przepisówodrębnych	wysoki
10)	występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych	wysoki
11)	występowanie udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksówpodziemnego składowania dwutlenkuwęglą	wysoki
12)	występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisówodrębnych	nie dotyczy - brak terenów w granicach gminy
13)	stan systemów komunikacji infrastruktury technicznej, w tym stopień uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami	średni
14)	zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych	średni
15)	wymagania dotyczące ochronyprzeciwpowodziowej	wysoki

źródło: opracowanie własne

Tab.2. Analiza uwzględnienia w treści studium ustaleń kierunkowych wymaganych zapisami art. 10 ust. 2, 2a i 3a ustawy o PiZP

pkt)	wymagane ustalenia kierunkowe	stopień uwzględnienia w studium
1)	uwzględniając bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę:	
	a) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego	niski - brak bilansu
	b) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy	niski - brak bilansu
3)	obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk	wysoki, średni dla zagadnień związanych z krajobrazem kulturowym
4)	obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	średni
5)	kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej	średni
6)	obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym	wysoki
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 ustawy o PiZP	średni
8)	obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie planu miejscowego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej	nie dotyczy - brak takich obszarów
9)	obszary, dla których gmina zamierza sporządzić plan miejscowy, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne	nie dotyczy - brak takich obszarów
10)	kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej	wysoki
11)	obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych	wysoki
12)	obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny	nie dotyczy - obszary nie występują na terenie gminy
13)	obszary pomników zagłady i ich strefochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o	nie dotyczy - obszary nie występują na terenie gminy

	ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 412, ze zm.)	
14)	obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	średni - poruszone zostało jedynie zagadnienie rekultywacji
14a)	obszary zdegradowane	niski - zagadnienie nie poruszane w studium
15)	granice terenów zamkniętych i ich strefochronnych	wysoki
16)	obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań potrzeb zagospodarowania występujących w gminie	wysoki
ust. 2a	obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu	niski
ust. 3a	obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ²	nie dotyczy

źródło: opracowanie własne

Generalnie stopień uwzględnienia w studium gminy Krzęcin uwarunkowań wymaganych prawem jest wysoki lub średni (patrz Tab.1 i Tab. 2). Wynika to przede wszystkim z faktu iż opracowane zostało na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r., a zasadnicze braki wynikają ze zmian ustawowych które miały miejsce w terminie późniejszym, tzn. po uchwaleniu studium w roku 2008. Najistotniejszym zagadnieniem wymagającym aktualizacji jest konieczność sporządzenia bilansu zgodnie z wymogami art. 10 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zagadnieniem które wymaga oddzielnego podejścia i rodzi najpoważniejsze konsekwencje, jest kwestia oddziaływania elektrowni wiatrowych zgodnie z wymogami ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. z 2016 r. poz. 961). Strefy oddziaływania istniejących wiatraków znacznie wykraczają poza granice wyznaczone na rysunku studium. Oznacza to że znaczna część gminy wymaga pilnych działań planistycznych. W pkt. 5.3 opisane są proponowane rozwiązania.

2.3. Analiza zgodności studium z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Zachodniopomorskiego

Obecnie obowiązujący Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Zachodniopomorskiego przyjęty został uchwałą Nr XLV/530/10 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 19 października 2010 r. (jest to druga edycja dokumentu, pierwsza przyjęta została w roku 2002). Oznacza to, że ostatnia zmiana PZPWZ została uchwalona już w trakcie obowiązywania obecnego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krzęcin.

Z przyczyn oczywistych studium gminy Krzęcin nie może być w pełni zgodne ze wszystkimi założeniami dokumentu przyjętego w terminie późniejszym. Poniżej w tabelach nr 3 i 4 przedstawiona została analiza spójności obu dokumentów.

Należy dodać że w chwili obecnej trwają już prace nad kolejną edycją PZPWZ (uchwała XIX/257/12 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 30 października 2012 r. w sprawie przystąpienia do zmiany Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Zachodniopomorskiego).

Tabele 3 i 4 przedstawiają stopień zgodności zapisów studium z założeniami PZPWZ.

Tab.3. Wykaz najistotniejszych uwarunkowań przestrzennych gminy Krzęcin zapisanych w PZWPZ oraz ich uwzględnienie w treści studium

Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego	uwzględnienie w studium	
	tekst	rysunek
Drogi powiatowe	+	+
Gazociąg wysokiego ciśnienia oraz stacja gazowa Żeńsko	+	+
Obszary specjalnej ochrony ptaków	+	+
Obszary specjalnej ochrony siedlisk	+	+
Obszary chronionego krajobrazu	+	+
Lasy ochronne	+	-
Kompleksy glebowe o najwyższej przydatności rolniczej	+	-
Linia kolejowa E-59	+	+
Linia 110kV Morzyczyn - Drawski Młyn wraz z GPZ	+	+
Droga wojewódzka nr 160	+	+
Złoża surowców mineralnych udokumentowane	-	+
Złoża surowców mineralnych perspektywiczne	-	+
Obszary występowania wód złej jakości (ryc. 12. PZPWZ)	-	-

źródło: opracowanie własne

Tab.4. Wykaz kierunków zagospodarowania przestrzennego dla gminy Krzęcin zapisanych w PZWPZ oraz ich uwzględnienie w treści studium

Kierunki (zadania) zagospodarowania przestrzennego	uwzględnienie w studium	
	tekst	rysunek
Ponadregionalne korytarze ekologiczne (PLIV Pojezierza Południowopomorskie)	-	-
Projektowany odcinek linii 110kV w kierunku Pełczyce - Barlinek	+	+
Projektowany odcinek gazociągu wysokiego ciśnienia Żeńsko - Bierzwnik	-	-
Wykonanie studium krajobrazu kulturowego i przeniesienie wytycznych do SUIKZP	-	-
Krajowy program oczyszczania ścieków komunalnych (5.8) - zadanie rządowe obejmujące gminę	-	-
Wieloletni Program Inwestycyjny Zachodniopomorskiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych (W.4.8.2, W.4.9.2) - zadanie rangi wojewódzkiej obejmujące gminę	-	-

źródło: opracowanie własne

2.4. Analiza wniosków złożonych w sprawie zmiany studium

Od momentu przyjęcia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krzęcin w 2008 r. nie wpłynął żaden wniosek o zmianę obowiązującego dokumentu.

3. Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

3.1. Charakterystyka planów miejscowych

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej „planem miejscowym” lub „planem”, posiadając status aktu prawa miejscowego jest najlepszym i najsilniejszym narzędziem polityki przestrzennej. Stanowi on doprecyzowanie założeń sformułowanych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Plan operuje szeregiem parametrów urbanistycznych, takich jak: powierzchnia i intensywność zabudowy, powierzchnia biologicznie czynna, wysokość zabudowy, geometria dachu oraz wiele innych. Jednocześnie reguluje lokalizację zabudowy wprowadzając obowiązujące lub nieprzekraczalne linie zabudowy. Dobrze skonstruowany plan miejscowy pozwala na skuteczną ochronę i kształtowanie ładu przestrzennego, jednocześnie służąc realizacji potrzeb gminy i społeczności lokalnej.

Szczegółowa charakterystyka wszystkich planów miejscowych uchwalonych w gminie Krzęcin po 1 stycznia 1995 r. została przedstawiona w Tab.5. Wszystkim planom nadano numery, które są konsekwentnie stosowane w dalszej części niniejszej analizy oraz na załączniku graficznym. Wykaz zawiera takie informacje jak: uchwała przyjmująca, publikator, obręb/lokalizacja, zakres obowiązywania, powierzchnia, główne przeznaczenie terenu, zgodność ze studium oraz stopień realizacji głównych ustaleń. Lokalizacja wszystkich planów miejscowych została przedstawiona na załączniku graficznym nr 1.

W analizowanym okresie przyjęto łącznie 4 plany miejscowe o różnej powierzchni lecz zasadniczo monofunkcyjnych w swojej treści i założeniach. Wszystkie plany obowiązują w swojej pierwotnej formie tzn. bez dokonywanych zmian.

Tab. 5. Wykaz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uchwalonych po 1 stycznia 1995 r.

Nr	Uchwała przyjmująca	Publikacja (Dz. Urz. Woj. Zachpom.)	obręb (lokalizacja)	Powierzchnia (ha)	główne funkcje	Zgodność ze studium	Realizacja (%)
1.	XXVI/167/2009 z dnia 03.06.2009	poz. 1463 z dnia 13.08.2009	Granowo, Mielęcín, Przybysław	783,29	EW/R-teren lokalizacji elektrowni wiatrowych, infrastruktury towarzyszącej i upraw polowych	tak	80%
2.	XXXIV/217/2010 z dnia 30.06.2010	poz. 1588 z dnia 27.08.2010	Żeńsko	290,37	R/EW - tereny rolnicze z dopuszczeniem lokalizacji elektrowni wiatrowych wraz z niezbędną infrastrukturą	tak	100%
3.	VII/32/2011 z dnia 9.06.2011	Poz. 1582 z dnia 22.07.2011	Krzęcín, Słonice, Żeńsko, Nowy Klukom	909,59	R/EW - tereny rolnicze z dopuszczeniem lokalizacji elektrowni wiatrowych wraz z niezbędną infrastrukturą	tak	40%
4.	VI/44/2015 z dnia 18.06.2015	Poz. 2984 z dnia 29.07.2015	Kaszewo, Rakowo, Objezierze, Krzęcin	40,8	E - tereny infrastruktury elektroenergetycznej	tak	90%

źródło: opracowanie własne

3.2. Analiza zgodności planów miejscowych z obowiązującymi przepisami prawa

Zakres merytoryczny oraz forma miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są ściśle określone w zapisach następujących aktów prawnych:

- art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 poz. 1073),
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 23 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).

Ustalenia planu miejscowego stanowią bezpośrednią podstawę do wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę dlatego bardzo ważny jest zakres przedmiotowy dokumentu oraz dbałość o jakość i jednoznaczność jego zapisów.

Analiza aktualności planów miejscowych względem przepisów prawa została dokonana wg schematu określonego zapisami art. 15 ustawy o PiZP, w którym wymienione są elementy, jakie muszą lub powinny (w zależności od potrzeb) znaleźć się w planach miejscowych. Wyniki analizy wskazujące stopień aktualności planów w poszczególnych aspektach zostały przedstawione w Tab.6.

Tab.6. Analiza uwzględnienia w planach miejscowych zapisów art. 15 ustawy o PiZP

Pkt)	Wymagane ustalenia	Uwzględnienie zakresu w planach (numeracja planów zgodnie z Tabela 5
1)	przeznaczenie terenów oraz linierozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania	1,2,3,4
2)	zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	1,2,3,4
3)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu	1,2,3,4
3a)	zasady kształtowania krajobrazu	1,2,3,4
4)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej	1,2,3,4
5)	wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych	w żadnym planie nie wystąpiła taka potrzeba
6)	zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu	
	maksymalna i minimalna intensywność zabudowy	brak parametru w planie 3, jedynym w którym dopuszczona jest lokalizacja budynków
	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	3 (zagadnienie nie dotyczy pozostałych planów)
	maksymalna wysokość zabudowy	1,2,3,4
	minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji	3 (zagadnienie nie dotyczy pozostałych planów), brak informacji o pojazdach zaopatrzonych w kartę parkingową
	linie zabudowy	1,2,3,4

Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Krzęcin

	gabaryty obiektów	1,2,3,4
7)	granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych	1,2,3,4
	granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych	obszary nie występują w żadnym z planów
8)	szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	w żadnym planie nie wskazano obszarów przeznaczonych do scalania
9)	szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy	1,2,3,4
10)	zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;	1,2,3,4
11)	sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów	w żadnym planie nie wskazano obszarów wymagających tego typu ustaleń
12)	stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o PiZP	1,2,3,4
ust. 3. W planie miejscowym określa się w zależności od potrzeb:		
1)	granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości	w żadnym planie nie wskazano takich obszarów
2)	granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej	w żadnym planie nie wskazano takich obszarów
3)	granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji	w żadnym planie nie wskazano takich obszarów
3a)	granice terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a, oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko	1,2,3 - strefy uwzględnione w planach nie odpowiadają zasięgom które wynikają z przepisów odrębnych
4)	granice terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a	w żadnym planie nie wskazano takich obszarów
4a)	granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym	1,2,3,4
4b)	granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012	3,4
5)	granice terenów rekreacyjno - wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez	4 (tereny sportu i rekreacji)

	masowych	
6)	granice pomników zagłady oraz ich strefochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady	nie dotyczy (obiekty nie występują)
7)	granice terenów zamkniętych, i granice stref ochronnych terenów zamkniętych	3,4 - występują tereny zamknięte dla których można sporządzać mpzp
8)	sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów	1,2,3 (kolorystyka)
10)	minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych	3 (w pozostałych planach zakazuje się lokalizacji budynków)

źródło: opracowanie własne

Gdyby analizować stopień aktualności wszystkich obowiązujących na terenie gminy planów miejscowych pod względem bezwzględnej liczby niezgodności z przepisami prawa można by stwierdzić że jest on wysoki. Obowiązujące plany mają bardzo wysoki stopień zgodności z zapisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 poz. 1073).

Niemniej waga rozbieżności, niewielkiej liczby ustaleń, trzech planów miejscowych (plany nr 1, 2 i 3 - tab. 5) z zapisami ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. z 2016 r. poz. 961) jest tak istotna iż należy jednoznacznie stwierdzić że są one niezgodne z przepisami prawa i powinny zostać poddane zmianie. Zasadniczo konieczność taka wynika z faktu iż strefa oddziaływania dopuszczonych zapisami planów elektrowni wiatrowych znacznie wykracza poza granice tychże planów.

Inne wykazane rozbieżności nie mają charakteru mogącego stanowić o istotnym naruszeniu prawa.

3.3. Analiza zgodności planów miejscowych z obowiązującym studium

Nie stwierdzono żadnego przypadku naruszenia ustaleń studium w zapisach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (analizowano plany zgodnie z Tab. 5).

3.4. Analiza wniosków złożonych w sprawie zmiany lub sporządzenia planów miejscowych

Wszystkie wnioski o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jakie wpłynęły do Urzędu Gminy w Krzęcinie zostały rozpatrzone pozytywnie, a plany miejscowe dla wnioskowanych obszarów zostały sporządzone. Wykaz obowiązujących planów miejscowych przedstawia tabela 5.

Na chwilę obecną brak jest wniosków w sprawie zmiany lub sporządzenia planów miejscowych.

4. Analiza decyzji administracyjnych

4.1. Decyzje o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu

W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w drodze wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (zwanej dalej „decyzją o warunkach zabudowy” lub „DWZiZT”) na podstawie art. 4 ust. 2 ustawy o PiZP.

Z racji braku konieczności zachowania zgodności przeznaczenia terenu określonego w decyzji z ustaleniami studium, a także ze względu swobodne interpretacje zasady "dobrego sąsiedztwa" decyzje o warunkach zabudowy stały się jednym z najbardziej niekorzystnych zjawisk w polskim systemie planowania przestrzennego. Niejednokrotnie odmowa wydania szkodliwej z punktu widzenia planistycznego decyzji nie jest możliwa, co sprzyja rozpraszaniu zabudowy i stwarzaniu precedensów dla dalszych niepożądanych lokalizacji. Jedynym skutecznym sposobem uszczelnienia systemu planowania w gminie jest zatem sporządzanie planów miejscowych.

Na potrzeby niniejszego opracowania przeanalizowano decyzje o warunkach zabudowy wydane w latach 2008-2017 (do 01.07.2017). Dynamika i struktura przestrzenna DWZiZT została przedstawiona w Tab.7. Łącznie w analizowanym okresie wydano 342 decyzje o warunkach zabudowy, z czego decyzje o charakterze celu publicznego stanowiły 21% (71). Pozostałe w liczbie 271 stanowiły 79% wszystkich postępowań.

W przypadku gminy Krzęcin niezgodność wydanych decyzji o warunkach zabudowy z ustaleniami studium nie jest zjawiskiem powszechnym, a zdecydowana większość wydanych decyzji mieści się w obrębie istniejących układów zabudowy poszczególnych miejscowości. W trakcie analizowanego okresu (2008-2017) jedynie 23 (6,7%) ze wszystkich DWZiZT nie jest spójnych z założeniami polityki przestrzennej gminy zapisanej w studium. Zdecydowana większość niezgodnych ze studium decyzji (19) dotyczy jednego obszaru i funkcji zabudowy niskiej (budynki całoroczne) położonego w obrębie Chłopowo (na południe od miejscowości). Studium gminy nie przewiduje na tym obszarze zabudowy (są to tereny rolnicze lub przeznaczone do zalesienia).

Pozostałe 4 przypadki niezgodnych ze studium DWZiZT mają charakter punktowy. 3 przypadki dotyczą kwestii rozpraszania zabudowy w rejonie Żeńska a ostatni przypadek dotyczy zasadnej w swoim założeniu lokalizacji w rejonie Sierosławca (obwód Krzęcin).

Tabela 7. Wykaz decyzji o warunkach zabudowy wydanych w latach 2008 - 2017 .

rok	decyzje o warunkach zabudowy	decyzje dotyczące inwestycji celu publicznego	wszystkie
2008	18	6	24
2009	16	6	22
2010	19	7	26
2011	29	1	30
2012	78	9	87
2013	37	15	52
2014	23	14	37
2015	18	11	29
2016	26	2	28
2017	7	0	7
Suma:	271	71	342

źródło: opracowanie własne

Ponadto, w analizowanym okresie, dla terenów zamkniętych znajdujących się na terenie gminy Krzęcin, Wojewoda Zachodniopomorski wydał 2 decyzje dot. lokalizacji inwestycji o charakterze celu publicznego (dz. 66/3 obr. Słonice oraz dz. 160/3 obr. Objezierze).

Na załączniku graficznym nr 1 przedstawione zostały wyłącznie DWZiZT umożliwiające lokalizację inwestycji wprowadzających w przestrzeń nowe obiekty kubaturowe lub zmieniające przeznaczenie obiektów budowlanych na funkcje mieszkaniowe. Na załączniku nr 1 brak jest oznaczenia DWZiZT dot. przebudowy, rozbudowy, odbudowy lub infrastrukturalnych innych niż wielkogabarytowe (maszty, GPZ itp.), nie zostały również przedstawione powtórne decyzje dotyczące tego samego obiektu. Ponadto w celu uczynienia zagadnienia wszystkie DWZiZT zostały zagregowane do dwóch grup tj.: 1) DWZiZT umożliwiających lokalizację zabudowy mieszkaniowej i lotniskowej całorocznej oraz 2) DWZiZT umożliwiających lokalizację zabudowy gospodarczej i innej.

Na załączniku graficznym nr 2 zostały przedstawione wszystkie DWZiZT niespójne z założeniami studium.

Propozycje działań zaradczych zostały sformułowane w Rozdziale 5.

5. Podsumowanie

5.1. Wnioski z dokonanych analiz

Wnioski z oceny studium:

- brak jakiegokolwiek zmiany dokumentu od momentu przyjęcia w 2008 r.,
- oczywista niespójność zapisów studium z ustaleniami PZPWZ przyjętego w 2010 r.
- wysoka zgodność zapisów z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 poz. 1073),
- konieczność weryfikacji i rewizji przyjętych ustaleń (wyniknie to z nowego bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę),
- wysoka czytelność oraz zawartość treści załącznika graficznego,
- brak presji społecznej na zmianę obowiązującego dokumentu (brak wniosków o przystąpienie do zmiany),
- istotna niezgodność w zakresie zasięgu strefy oddziaływania istniejących elektrowni wiatrowych.

Wnioski z oceny planów miejscowych:

- brak planów "starszych" uchwalonych w latach 1995-2003, wszystkie plany uchwalone na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r. (podlegającej zmianom),
- wysoka zgodność planów z zapisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 poz. 1073),
- średnia powierzchnia planu to 506 ha (plany bardzo duże ze względu na charakter ustaleń),
- żaden plan nie podlegał zmianom,
- łączna powierzchnia obowiązujących planów na terenie gminy Krzęcin to ok. 2024 ha,
- pokrycie gminy planami na poziomie 14,4 %,
- zgodność planów z ustaleniami studium,

- brak wniosków o zmianę któregoś z planów,
- niezgodność wszystkich planów umożliwiających lokalizację elektrowni wiatrowych z ustawą o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. z 2016 r. poz. 961). Strefa oddziaływania wiatraków dopuszczonych zapisami planów wykracza poza granice planów.

Wnioski z oceny decyzji administracyjnych:

- w latach 2008-2017 wydano 342 DWZiZT,
- postanowienia o budowie nowego obiektu stanowią ok. 72% nowych DWZiZT,
- 85% ustalanych obiektów to budynki mieszkalne jednorodzinne lub letniskowe całoroczne,
- większość wydanych decyzji jest zgodna z ustaleniami studium,
- głównym obszarem problemowym jest zabudowa letniskowa powstająca (mogąca powstać) na podstawie DWZiZT w obrębie Chłopowo,

5.2. Zakres niezbędnych aktualizacji studium

Studium gminy Krzęcin jako dokument o średniookresowym horyzoncie czasowym swojej aktualności (10-15 lat) dobrze spełnia swoją rolę. Mimo to aktualizacji wymaga kilka zagadnień zaistniałych od momentu przyjęcia pierwotnej wersji studium w 2008 r.:

- konieczna jest aktualizacja studium w zakresie niespójności z PZPWZ,
- niezbędne jest sporządzenie bilansu zgodnie z zapisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 10 ust. 5),
- należy zaktualizować zasięg stref oddziaływania elektrowni wiatrowych zgodnie z ustawą o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych,
- należy zweryfikować założenia polityki przestrzennej dla obszaru gdzie zostały wydane DWZiZT w obrębie Chłopowo.

5.3. Wieloletni program sporządzania planów

1. W terminie do dnia 15.07.2019 r., należy sporządzić plany miejscowe dla obszaru o powierzchni ok. 2666 ha oznaczonym na załączniku nr 2 jako obszar wskazany do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dopuszczalne jest etapowanie procesu tak aby w pierwszej kolejności sporządzić plany dla obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej w rejonie Krzęcina, Żeńska, Granowa, Mielęcina, Słonic i Nowego Klukoma.

Uzasadnienie:

W dniu 15 lipca 2019 roku przestają obowiązywać zapisy art. 15 ust. 8 ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. z 2016 r. poz. 961) umożliwiające sporządzanie planów miejscowych zezwalających na lokalizację budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa, na podstawie przepisów dotychczasowych. Od tego momentu na znacznym obszarze gminy Krzęcin (2666 ha, w tym miejscowości Krzęcin, Żeńsko, Granowo, Nowy Klukom, Słonic, Mielęcina) nie będzie możliwości lokalizacji żadnego nowego budynku mieszkalnego lub o funkcji mieszanej. Aby uniknąć wyjątkowo negatywnych zjawisk uniemożliwiających

gminiewypełnianie swoich statutowych zadań polegających na sprawowaniu władztwa planistycznego, należy dla tych terenów sporządzić plany miejscowe.

Z uwagi na złożoność zagadnień oraz ryzyko wydłużenia terminów związanych ze sporządzaniem planów dla dużych obszarów zaleca się sporządzenie planów miejscowych oddzielnie dla poszczególnych wsi znajdujących się w obszarze wskazanym w analizie (załącznik nr 2). Ponieważ termin sporządzania planu miejscowego to około 12 miesięcy prace powinny zostać rozpoczęte najpóźniej w pierwszej połowie roku 2018 r.

Należy jednocześnie zwrócić uwagę że brak planów miejscowy dla wyznaczonego obszaru będzie rodził konsekwencje nie tylko dla możliwości rozwoju zabudowy mieszkaniowej ale również dla dopuszczonych w planach (tab. 5 poz. 1,2,3) elektrowni wiatrowych. Każda inwestycja umożliwiająca lokalizację zabudowy mieszkaniowej (do 15.07.2019 będzie to możliwe na podstawie DWZiZT) w granicach obszaru wyznaczonego wyznaczonych na załączniku 2 będzie miała wpływ na ustalenia planów miejscowych i będzie powodować ograniczenia dla rozwoju dopuszczonych planem inwestycji.

2. Należy przystąpić do planu miejscowego lub zmiany studium dla obszaru oznaczonego na załączniku nr 2 jako obszar wskazany do objęcia działaniami planistycznymi.

Uzasadnienie:

W granicach obszaru obowiązuje znaczna ilość DWZiZT niezgodnych z założeniami polityki przestrzennej gminy (19 sztuk). W celu uzyskania spójności z tymi założeniami należy sporządzić plan miejscowy zgodny z założeniami studium i unieważniający DWZiZT lub dokonać aktualizacji założeń polityki przestrzennej (zmiana studium).

3. Należy stopniowo, w koordynacji z aktualizacją studium, zmienić plany miejscowe umożliwiające lokalizację elektrowni wiatrowych.

Uzasadnienie:

W chwili obecnej istnieje niezgodność pomiędzy założeniami niniejszych planów a wymogami ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych. Strefy oddziaływania wynikające z wymogów ustawowych są znacznie bardziej restrykcyjne niż obowiązujące w planach miejscowych.