

**UCHWAŁA NR XLV/600/2014
RADY GMINY W CHOJNICACH**

z dnia 7 listopada 2014 r.

w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chojnice 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 2013 r. poz. 594 ze zm.) oraz art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, ze zm.) po zapoznaniu się z przedłożonymi przez Wójta Gminy Chojnice wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Chojnice zaopiniowanymi pozytywnie przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną w Chojnicach na posiedzeniu w dniu 10 października 2014 r.

**Rada Gminy
uchwała co następuje:**

§ 1.

Przyjmuje się przedłożone przez Wójta Gminy Chojnice wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Chojnice, jak w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2.

Zobowiązać Wójta Gminy Chojnice do:

1. zaktualizowania treści Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnice,

2. opracowywania, w miarę możliwości, planów miejscowych dla terenów, dla których obowiązujące plany są nieaktualne oraz nowych terenów wyznaczonych w Studium.

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chojnice.

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Gminy

Tadeusz Leszczyński

Wójt Gminy Chojnice Załącznik do Uchwały Nr XLV/600/2014
Rady Gminy w Chojnicach
z dnia 7 listopada 2014 r.

**ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU
PRZESTRZENNYM GMINY CHOJNICE**

**OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I
KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY CHOJNICE ORAZ
MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO**

**Materiały opracowano
w Wydziale Budownictwa
i Gospodarki Przestrzennej**

październik 2014 r.

Spis treści

| | |
|--|---|
| 1. Wstęp..... | 3 |
| 2. Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego ... | 3 |
| 3. Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego | 4 |
| 4. Ogólna ocena zgodności obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i przepisami odrębnymi | 6 |
| 5. Analiza oraz ocena postępów w opracowywaniu planów miejscowych | 7 |
| 6. Analiza wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego i decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu | 7 |
| 7. Wnioski z analizy dokumentów planistycznych | 8 |
| 8. Harmonogram dalszych prac planistycznych | 9 |

1. Wstęp

Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy należy do zadań własnych gminy. W tym celu opracowuje się i uchwała studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, które to jest wytyczną do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Studium nie jest aktem prawa miejscowego, ale określa kierunki rozwoju i pozwala prowadzić politykę przestrzenną w gminie. Planowanie przestrzenne jest procesem ciągłym, a to oznacza konieczność okresowej oceny przyjętych celów rozwoju i kierunków polityki przestrzennej pod kątem zmieniających się w czasie uwarunkowań, potrzeb i analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy.

Celem niniejszego opracowania jest ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnice oraz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Podstawa prawna

Ocenę aktualności wykonano na podstawie art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.):

„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”

oraz art. 32 ust. 2 w/w 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.”

2. Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Aktualnie obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnice zostało sporządzone w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.)) oraz przyjęte uchwałą Rady Gminy w Chojnicach nr XI/100/2011 z dnia 30 czerwca 2011 r., zostało ono również zmienione uchwałą nr XLI/531/2014 z dnia 28 marca 2014 r.

W 2013 r. nie wpłynęły żadne wnioski w sprawie zmiany Studium, natomiast w 2014 r. wpłynęły 2 wnioski od osób fizycznych w zakresie wprowadzenia nowych terenów mieszkaniowych w Chojniczkach oraz produkcyjno-usługowych w Lichnowach. W związku z pozytywnym rozpatrzeniem wniosku dotyczącego obręb Lichnowy konieczna będzie kolejna zmiana Studium. Zmiany wymaga ono również w związku z wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku o sygnaturze II SA/Gd 754/13 z dnia 30 grudnia 2013 r. który

stwierdził, że uchwała nr XI/100/2011 z dnia 30 czerwca 2011 r. w sprawie uchwalenia ZMIANY – aktualizacji „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnice” wydana została z naruszeniem prawa w części określającej jako teren wymagający wprowadzenia całkowitego zakazu zabudowy dla obszaru „Wolności” w obrębie Charzykowy.

Ponieważ Studium zostało uchwalone w 2011 roku, a dane w nim zamieszczone pochodzą z lat wcześniejszych, a tym samym w większości są już nieaktualne (m.in. dane demograficzne) podczas opracowania nowego Studium należy poddać szczegółowej analizie całą część dotyczącą uwarunkowań i zamieścić możliwie jak najświeższe dane. Natomiast, w części dotyczącej kierunków zagospodarowania przestrzennego, z uwagi na duże zainteresowanie odnawialnymi źródłami energii o mocy przekraczającej 100 kW należałoby przeanalizować możliwość realizacji innych inwestycji niż elektrownie wiatrowe na terenach, w których dopuszcza się lokalizację elektrowni wiatrowych.

Ponadto w przypadku sporządzania zmiany studium należałoby uaktualnić rysunek studium w zakresie obszarów dla których opracowano miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz terenów, dla których podjęto uchwały o przystąpieniu do opracowania planu, ale z różnych względów uchwały te zostały uchylone.

W związku z powyższym uznać należy że obecnie obowiązujące Studium wymaga aktualizacji.

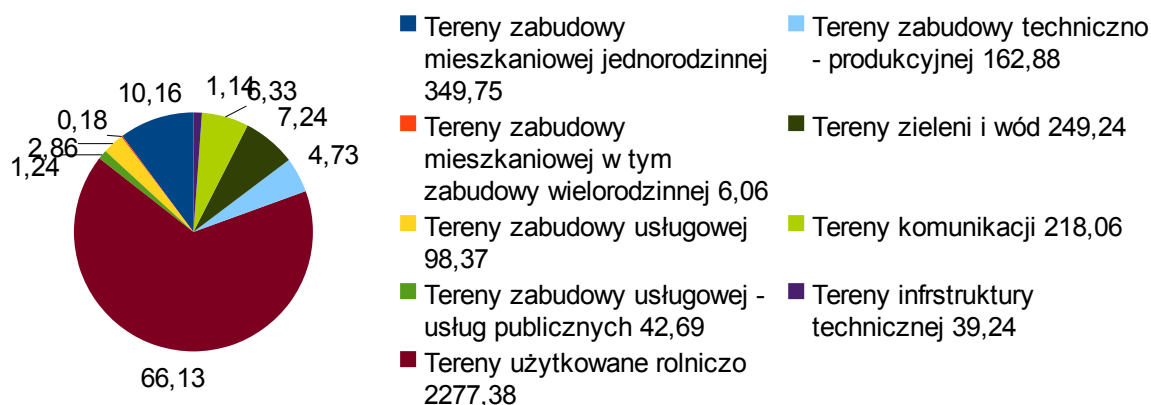
3. Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Aktualnie na terenie gminy Chojnice obowiązuje 157 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wraz ze zmianami, z czego 112 planów zostało sporządzonych w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, a 45 w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Obszar objęty ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zajmuje powierzchnię ok. 3443,6 ha co stanowi ok. 7,5 % powierzchni gminy.

W tabeli poniżej przedstawiono udział powierzchni przeznaczeń terenów w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Dane te zobrazowane zostały również na wykresie.

| L.p | Rodzaj terenu | Powierzchnia (ha) | Udział procentowy (%) |
|------------------------------------|---|-------------------|-----------------------|
| 1 | Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej | 349,75 | 10,16 |
| 2 | Tereny zabudowy mieszkaniowej w tym zabudowy wielorodzinnej | 6,06 | 0,18 |
| 3 | Tereny zabudowy usługowej | 98,37 | 2,86 |
| 4 | Tereny zabudowy usługowej - usług publicznych | 42,69 | 1,24 |
| 5 | Tereny użytkowane rolniczo | 2277,38 | 66,13 |
| 6 | Tereny zabudowy techniczno - produkcyjnej | 162,88 | 4,73 |
| 7 | Tereny zieleni i wód | 249,24 | 7,24 |
| 8 | Tereny komunikacji | 218,06 | 6,33 |
| 9 | Tereny infrastruktury technicznej | 39,24 | 1,14 |
| Powierzchnia łączna planów: | | 3443,67 | 100 |



wykres 1 – Udział powierzchni przeznaczeń terenów w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

Ze względu na niewielki procent pokrycia obowiązującymi planami terenu gminy zaledwie 7,5%, przy czym większość planów obejmuje tereny rolne, ochrona ładu przestrzennego,

przyrody oraz wartości kulturowych na terenach wiejskich jest niewystarczająca, a jednocześnie utrudnione jest racjonalne gospodarowanie przestrzenią.

Na etapie opracowywania obecnie obowiązującego Studium odstąpiono od realizacji tzw. „obwodnicy Charzykowa”, dla której to zabezpieczone zostały tereny w obowiązujących już planach miejscowych, w związku z czym plany te trzeba zmienić w tym zakresie.

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

W pierwszej kolejności przeprowadzono analizę zgodności ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z przepisami ustawy z dnia 23 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.

Obecnie 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.

Wszystkie zbadane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego sporządzone w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999r., Nr 15, poz. 139 ze zm.), nie wyczerpują obligatoryjnego zakresu przedmiotowego planu miejscowego określonego w art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Bezpośrednie stosowanie ustaleń tych planów na etapie badania zgodności planowanej inwestycji z ustaleniami planu miejscowego przed wydaniem pozwolenia na budowę w wielu przypadkach jest niemożliwe, ze względu na brak wyczerpujących definicji użytych pojęć lub określenie dopuszczenia zaistnienia pewnych faktów bez definicji zasad, na jakich to dopuszczenie może być realizowane. W wielu planach brakuje również określenia podstawowych parametrów i wskaźników urbanistycznych.

Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego sporządzone w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym nie spełniają również wymagań stawianych aktom prawa miejscowego, które zostały określone w Rozporządzeniu Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 roku w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” (Dz. U. Nr 100, poz. 908). W szczególności odnosi się to do powtarzania przepisów zamieszczonych w innych aktach prawa, odsyłania do przepisów innych aktów normatywnych, jak również umieszczania uzasadnień, licznych komentarzy do wprowadzonych regulacji, jak i stwierdzeń stricte informacyjnych, nie posiadających żadnego umocowania prawnego. Ponadto budowa i układ przepisów w analizowanych planach miejscowych jest niezgodny z ww. rozporządzeniem. Dla terenów objętych tymi planami należy sporządzić nowe miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego sporządzone po 2003 roku zasadniczo wyczerpują obligatoryjny zakres przedmiotowego planu miejscowego określony w art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

5. Analiza oraz ocena postępów w opracowywaniu planów miejscowych

Aktualnie na terenie gminy Chojnice obowiązuje 157 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z czego 16 to zmiany. W tabeli poniżej zestawiono postęp ilościowy i powierzchniowy w sporządzaniu miejscowych planów w latach 2010-2014, w zestawieniu nie uwzględniono zmian planów oraz planów, które zostały uchylone lub stwierdzono ich nieważność.

| L.p | Rok | Ilość | Powierzchnia (ha) |
|------------------------------------|------------|--------------|--------------------------|
| 1 | 2010 | 3 | 9,56 |
| 2 | 2011 | 3 | 5,59 |
| 3 | 2012 | 6 | 559,33 |
| 4 | 2013 | 9 | 2076,88 |
| 5 | 2014 | 3 | 20,35 |
| Powierzchnia łączna planów: | | | 2671,71 |

W tabeli ujęto również plany z 2014 r., które nie zostały jeszcze opublikowane w Dzienniku Urzędowym. Najwięcej terenów zostało objętych miejscowymi planami w 2013 r., co spowodowane było uchwaleniem 2 planów pod lokalizację elektrowni wiatrowych.

W trakcie sporządzania jest obecnie 8 planów miejscowych dla łącznej pow. ok. 220 ha, a dla 2 planów trwa procedura zmiany dla całego obszaru obowiązywania (plany uwzględniające lokalizację elektrowni wiatrowych). W ostatnich latach plany opracowywane są sukcesywnie, głównie dla terenów, dla których wydawane są decyzje o warunkach zabudowy oraz cennych przyrodniczo zagrożonych urbanizacją.

Zestawiając dane dotyczące obowiązujących planów oraz mając na uwadze trwające prace nad nowymi planami miejscowymi należy stwierdzić, że gmina powinna dążyć do szybszego sporządzania miejscowych planów, które są gwarancją ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju gminy.

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

W ostatnich 4 latach w ciągu roku wydawanych było średnio 250 – 280 decyzji o warunkach zabudowy oraz 50-70 decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Ustalenia tych dokumentów dotyczą głównie wprowadzania i kontynuacji funkcji mieszkaniowej, mieszkalno-usługowej, usługowej oraz funkcji siedliskowej i uzbrojenia technicznego dla terenów objętych inwestycjami. Znaczna większość wydanych decyzji dotyczyła zabudowy mieszkaniowej. Najbardziej niepokojącym zjawiskiem jest znaczny rozwój zabudowy poza terenami zwartej zabudowy wsi, co powoduje zabudowywanie obszarów wolnej przestrzeni.

| L.p. | Rodzaj | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
|--------------|-------------------------------------|------|------|------|------|------|
| 1 | mieszkaniowa wielorodzinna | 3 | 0 | 5 | 5 | 2 |
| 2 | mieszkaniowa jednorodzinna | 149 | 193 | 161 | 194 | 99 |
| 3 | usługowa | 21 | 6 | 5 | 9 | 13 |
| 4 | inna | 70 | 41 | 58 | 40 | 26 |
| 5 | mieszkaniowo-usługowa | 13 | 6 | 7 | 11 | 12 |
| 6 | mieszkaniowa w zabudowie zagrodowej | 19 | 20 | 8 | 15 | 16 |
| 7 | budynki i budowle rolnicze | 0 | 8 | 13 | 6 | 15 |
| suma: | | 275 | 274 | 257 | 280 | 183 |

Z przedstawionego wyżej zestawienia wynika, że najwięcej decyzji wydawanych jest dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a ogólna liczba wydawanych decyzji utrzymuje się na stałym poziomie.

7. Wnioski z analizy dokumentów planistycznych

W wyniku dokonanej analizy Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnice 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 realiów i zgodności z prawem.

Analiza obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego pod kątem zgodności z przepisami odrębnymi pozwala stwierdzić, że znaczna ilość obecnie obowiązujących planów wraz ze zmianami zawierają uchybienia w świetle obowiązującego prawa. Ze względu na bardzo ogólny lub nieprecyzyjny charakter zapisów jak również ze względu na formę lub zapisy sprzeczne z obowiązującymi przepisami, najlepszym rozwiązaniem jest sporządzenie dla tych terenów nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

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

8. Harmonogram dalszych prac planistycznych

Ochrona ładu przestrzennego wymaga długofalowego podejścia do problemu realizacji polityki przestrzennej.

Pierwszym krokiem powinno być opracowanie zmiany obecnie obowiązującego Studium.

Kolejne kroki powinny dotyczyć sukcesywnego sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z zachowaniem pewnej kolejności:

- ♦ w pierwszym etapie nowymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego powinny zostać objęte tereny zlokalizowane na rysunku studium w granicach terenów przeznaczonych pod zabudowę, na których odbywa się największy ruch inwestycyjny,
- ♦ 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 mniejsze zainteresowanie,
- ♦ w dalszym etapie na pozostałych terenach, ze względu na ochronę ładu przestrzennego oraz zrównoważony rozwój, gmina powinna również dążyć do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, 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, które zgodnie z przeprowadzoną analizą uznano za nieaktualne.

Etapowa strategia sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego pozwoli na sukcesywne 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 Wójt przekazuje wyniki analizy, po uzyskaniu opinii komisji co najmniej raz w czasie trwania kadencji rady. Rada Gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W przypadku uznania dokumentów planistycznych (studium lub miejscowe plany) za nieaktualne w całości lub w części, podejmuje czynności związane z ich zmianą.