

**OCENA AKTUALNOŚCI
STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA I GMINY SĘPÓLNO KRAJ.
I MIEJSOWYCH PLANÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Opracowanie:
Gmina Sępólno Krajeńskie
mgr Małgorzata Barabach

sierpień, 2009 rok

Zawartość opracowania:

Spis treści:

1. Cel, podstawa prawna i zakres opracowania 3

2. Ocena aktualności studium4

 2.1. Analiza wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji
 celu publicznego i warunkach zabudowy6

3. Ocena aktualności planów miejscowych8

B.M.



mgr inż. Marcin Baran
Gmina Sejny
ul. Mickiewicza 10

sejny, 2009 rok

1. Cel, podstawa prawna i zakres opracowania

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem o charakterze strategicznym, w którym samorząd przyjmuje określona wizje i cele rozwoju przestrzennego gminy. Podstawa opracowania niniejszego dokumentu jest przepis artykułu 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. Ustawodawca stwierdza, że: „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”.

W studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego gminy określa się długookresową politykę przestrzenną samorządu w tym lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego. Dlatego ustalenia studium stanowią tło dla ustaleń planów miejscowych zgodnie z przepisami art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Pojęcie polityka odnosi się zarówno do sformułowanych celów jak i sposobów ich osiągnięcia w procesie kształtowania ładu zagospodarowania przestrzennego danego terenu.

Studium sporządza się w granicach administracyjnych gminy, czyli dotyczy to całego obszaru zarządzanego przez samorząd danej gminy. Kształtowana polityka przestrzenna gminy, powinna uwzględniać wszystkie aspekty możliwego, przyszłego rozwoju gminy i czynniki wpływające na kształt realizowanej polityki rozwoju. Studium, jako dokument stanowiący zbiór działań związanych z zagospodarowaniem przestrzennym, stanowi podstawy do opracowywania nie tylko miejscowych planów, lecz również programów inwestycyjnych oraz przedsięwzięć związanych z zarządzaniem przestrzenią. Zmiana studium powinna być dokonana w sytuacji, gdy:

- zasadniczo zmieniają się uwarunkowania;
- pojawia się całkiem nowa koncepcja rozwoju;
- realizacja założonej polityki staje się niemożliwa z powodu ustaleń obowiązującego dokumentu;
- wynika to z obowiązujących przepisów prawa.

Burmistrz winien dokonywać oceny zachodzących zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, dotyczącej skuteczności i aktualności zastosowanych rozwiązań oraz dostosowywania ich do nowopowstałych okoliczności. Do opracowania niniejszej oceny za okres

analizowany przyjęto okres od roku 1999r. do roku 2008, ponieważ dotychczas nie przeprowadzono takowej oceny.

ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sępólno Krajeńskie oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ocenę dokonano w oparciu o analizę zmian w zagospodarowaniu gminy, analizę wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany miejscowego planu, a także biorąc pod uwagę przebieg dotychczasowych prac planistycznych prowadzonych od 1999r. Opracowanie ma na celu ocenę potrzeb zmian w planach miejscowych, zoptymalizowanie działań w zakresie planowania przestrzennego w gminie oraz zidentyfikowanie potrzeb zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

2. Ocena aktualności studium

Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Sępólno Krajeńskie zatwierdzone zostało Uchwałą Nr XIII/148/1999r. Rady Miejskiej w Sępólnie Krajeńskim w dniu 21 października 1999r. Za główny cel rozwoju gminy uznano poprawę jakości życia mieszkańców, z zachowaniem warunków ochrony środowiska naturalnego. Realizację tego celu warunkuje:

- tworzenie lokalnego rynku pracy, ze szczególnym uwzględnieniem usług oraz drobnego rzemiosła,
- wykorzystywanie istniejących budynków i urządzeń do restrukturyzacji gospodarki,
- promowanie turystyki i agroturystyki, jako formy uzyskiwania dodatkowych źródeł dochodu,
- ochrona środowiska naturalnego i kulturowego, stanowiącego zaplecze do dalszego rozwoju turystyki,
- przygotowanie terenów ofertowych pod budownictwo mieszkaniowe i usługi, rozbudowa sieci infrastruktury technicznej i społecznej,
- działanie mające na celu podniesienie wskaźnika lesistości gminy, poprzez zalesienie terenów nieprzydatnych dla rolnictwa.

Powyżej wyodrębnione cele zostały sukcesywnie odwzorowane w planach miejscowych sporządzanych po uchwaleniu studium, co w efekcie powoduje ich aktualność.

Przed przystąpieniem do zmiany przeprowadzono badanie aktualności zapisów studium w oparciu o analizy dotyczące zmian w zagospodarowaniu przestrzennym.

Podczas przeprowadzonych badań dotyczących rozwoju przestrzennego Gminy Sępólno Krajeńskie, zmieniły się uwarunkowania w zakresie:

- skutków wstąpienia Polski do Unii Europejskiej, co ma bezpośredni wpływ na politykę przestrzenną Gminy Sępólno Krajeńskie, ze względu na przyspieszenie procesów rozwojowych i dużą ilość nowych inwestycji oraz sposób ich realizacji w kontekście przemian własnościowych;
- zmian w zakresie powiązań komunikacyjnych w skali ogólnomiejskiej oraz realizujących powiązania zewnętrzne wynikające z planów budowy obwodnicy w ciągu drogi krajowej nr 25;
- zmian dotyczących wprowadzenia lokalnego programu rewitalizacji;
- możliwości prawnej ochrony interesów publicznych i większej swobody inwestycyjnej, wynikającej z możliwości zagospodarowania terenów niezgodnie z wymogami studium w obszarach pozbawionych planów miejscowych;
- zgłoszono z terenu gminy tereny które zostały wpisane do planowanych obszarów Natura 2000;
- zmian określonych prawem dotyczących wymogów, wynikających z art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w tym: obowiązku określenia obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², obszarów na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym – min. inwestycje dotyczące pozyskania energii odnawialnej, oraz innych wymogów wymienionych we wspomnianym powyżej artykule oraz w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Od momentu opracowania obowiązującego studium doszło do wielu zmian przepisów, które postawiły przed studium nowe zadania i wymogi: zmiany ustawy Prawo ochrony środowiska, o ochronie przyrody, Prawo wodne oraz istotną i mającą wielki wpływ na procedurę sporządzania dokumentów planistycznych ustawa z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko. Studium opracowane przed wejściem w życie ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80, poz. 717 z późn. Zm.) jest niezgodne z tą ustawą, a więc wymaga zmiany i przystosowania do obowiązujących przepisów prawa.

Przystępując do oceny aktualności Studium, przeanalizowano całą zawartość dokumentu i we wnioskach końcowych stwierdzono, że zapisy studium jako podstawowego dokumentu planistycznego gminy, zgodnie z obowiązującymi przepisami nie umożliwiają dalszej realizacji polityki przestrzennej Gminy Sępólno Krajeńskie.

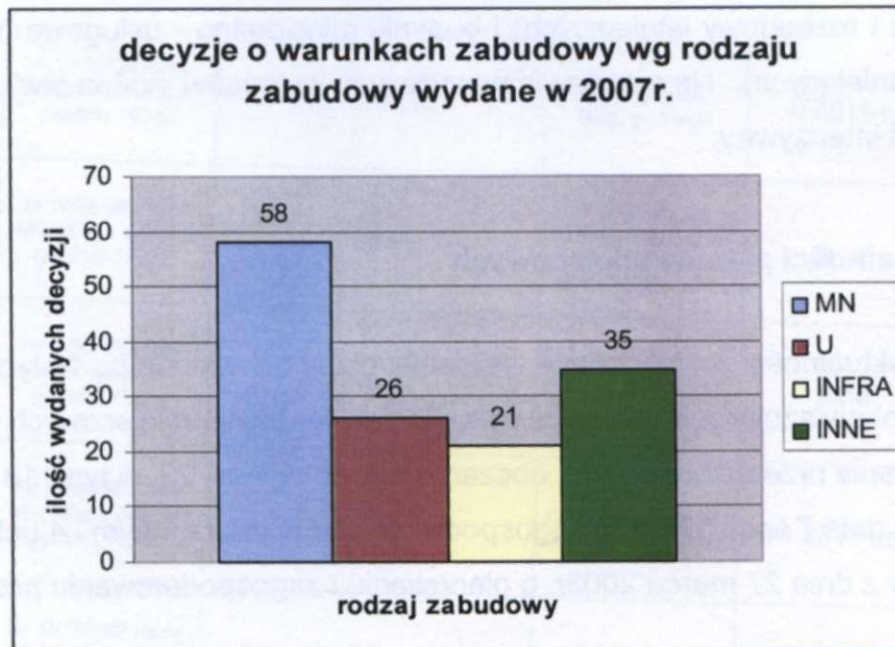
Rozpatrywano szczegółowe zapisy Studium dotyczące podziału na obszary strukturalne o różnych funkcjach wewnętrznych oznaczonych literami A, B, C i D oraz przeanalizowano część graficzną, w kontekście przemian własnościowo - przestrzennych i rozwoju lokalnej gospodarki. Analizę rozszerzono o rejestr wniosków dotyczących sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub ich zmiany, rejestr wydanych decyzji o warunkach zabudowy zagospodarowania terenu. Zidentyfikowane zmiany zostały ocenione w oparciu o istniejący wpływ (negatywny lub pozytywny) na rozwój Gminy Sępólno Krajeńskie, oraz przeanalizowano ich zależność od polityki przestrzennej określonej w Studium. Studium uwarunkowań wymaga zmiany, przystępując do prac należy w szczególności uwzględnić zaistniałe zmiany przytoczone powyżej.

2.1 Analiza wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego i warunkach zabudowy.

W większości inwestycje w gminie Sępólno Krajeńskie dla obszarów pozbawionych planów realizowane były na podstawie indywidualnych decyzji o warunkach zabudowy. Na takich obszarach inwestycje można realizować wyłącznie przy spełnieniu wymogów ustawowych, wynikających z tzw. dobrego sąsiedztwa, dostępu do dróg publicznych, istniejącego uzbrojenia, na gruntach nie wymagających wyłączenia z produkcji rolnej lub leśnej, w zgodzie z przepisami szczególnymi, bądź na podstawie decyzji dla inwestycji celu publicznego.

Liczba wydawanych decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o ustaleniu inwestycji celu publicznego świadczy, że pokrycie planami miejscowymi nie jest wystarczające przy tak intensywnych działaniach inwestycyjnych.

Z uwagi na fakt, iż decyzje o warunkach zabudowy w sposób najdokładniejszy odzwierciedlają rzeczywiste procesy zagospodarowywania terenu, tym analizom poświęcono uwagę w pierwszej kolejności. Ilość decyzji o warunkach zabudowy wydanych w okresie analizowanym na obszarze całej gminy ilustrują poniższe wykresy.



MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

U - zabudowa usługowa

INFRA – budowie infrastruktury

INNE – zabudowa gospodarczo-garażowa

Inwestycje realizowane na podstawie decyzji dotyczą głównie terenów położonych w sąsiedztwie istniejącej zabudowy i nie powodują konieczności ponoszenia przez gminę nakładów na realizację towarzyszącej infrastruktury technicznej. Przedmiotem decyzji jest przede wszystkim budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne