

UCHWAŁA NR 518/LVI/2018
RADY GMINY CZERWONAK

z dnia 18 października 2018 r.

w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak i 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 2018 r. poz. 994, 1000, 1349, 1432) oraz art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, 1566, z 2018 r. poz. 1496, 1544) uchwala się, co następuje:

§ 1. W wyniku przeprowadzonych przez Wójta Gminy Czerwonak analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy stwierdza się:

- 1) aktualność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak w stosunku do obowiązujących wymogów prawnych i standardów;
- 2) aktualność w zakresie celów i wizji rozwoju gminy, w szczególności w zakresie ilości terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i działalności gospodarczej;
- 3) potrzebę kontynuacji prac nad miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, z uwzględnieniem ewoluującego przestrzennego rozwoju gminy Czerwonak.

§ 2. Stwierdza się aktualność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uchwalonych w trakcie bieżącej kadencji Rady Gminy Czerwonak.

§ 3. Załącznikiem do niniejszej uchwały jest „Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego”.

§ 4. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czerwonak.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

URZĄD GMINY CZERWONAK

UL. ŹRÓDLANA 39

62-004 CZERWONAK

www.czerwonaK.pl

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

mgr Maciej Chorążewicz

mgr Magdalena Bogucka-Stróżak

mgr Michał Hudak

mgr inż. Katarzyna Misiołek

POZNAŃ, WRZESIEŃ 2018 R.

SPIS TREŚCI

1. CEL OPRACOWANIA	3
2. STAN PRAWNY	4
3. ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM	8
3.1. ANALIZA WYDANYCH DECYZJI O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO	8
3.2. ANALIZA WYDANYCH DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY	12
3.3. DECYZJE O ODMOWIE WYDANIA WARUNKÓW ZABUDOWY	16
3.4. WPŁYW DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY NA ZMIANY W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY	16
4. STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CZERWONAK OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ...	17
5. MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	24
5.1. OBOWIĄZUJĄCE MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	24
5.2. PLANY W OPRACOWANIU – DO KTÓRYCH PRZYSTĄPIONO W OKRESIE OD 1 STYCZNIA 2014 R. DO 31 SIERPNIA 2018 R.	28
5.3. WNIOSKI O UCHWALENIE LUB ZMIANĘ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	30
5.4. OCENA AKTUALNOŚCI MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	32
6. OCENA REALIZACJI ZAMIERZEŃ PLANISTYCZNYCH – PROPOZYCJI DO WIELOLETNIEGO PROGRAMU SPORZĄDZANIA MPZP, WSKAZANYCH W ANALIZIE ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM Z 2014 R. ...	35
7. PROPOZYCJE DO WIELOLETNIEGO PROGRAMU SPORZĄDZANIA MPZP	35
8. PODSUMOWANIE I WNIOSKI	37

SPIS ZAŁĄCZNIKÓW:

1. Granice obszarów objętych ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na tle mapy gminy Czerwonak oraz granicy administracyjnej.
2. Granice obszarów objętych ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz obszarów dla których podjęto uchwały o przystąpieniu do opracowania mpzp na tle mapy gminy Czerwonak oraz granicy administracyjnej.

1. CEL OPRACOWANIA

Celem niniejszego opracowania jest ocena wszystkich funkcjonujących na terenie gminy opracowań planistycznych pod kątem ich aktualności oraz zgodności z obowiązującymi przepisami, a także analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym na terenie gminy Czerwonak.

Obowiązek wykonania ww. oceny nakłada na władze gminy art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.), zgodnie z którym „w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent gminy 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”.

Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Czerwonak oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uwzględnia:

- wydane decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, decyzje o warunkach zabudowy,
- wnioski w sprawie sporządzenia lub zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- wnioski w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak,
- uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- uwarunkowania i kierunki Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak w kontekście sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- uchwały w sprawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w gminie Czerwonak.

Podstawą oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz planów miejscowych jest, oprócz wyżej wymienionych wniosków, ocena stopnia zgodności tych dokumentów z aktualnymi przepisami prawa, w tym w szczególności

z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 10 ust. 1 i 2 oraz art. 15 i art. 16 ust. 1).

Ocena aktualności zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy dokonywana jest okresowo, a jej wyniki, po uzyskaniu opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej, winny być przedstawione Radzie Gminy przynajmniej raz w trakcie trwania kadencji Rady. W niniejszym dokumencie dokonano analizy zmian, które nastąpiły w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Czerwonak od 2014 r. tj. od czasu opracowania poprzedniej Oceny aktualności Studium i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przyjętej uchwałą Nr 415/XLIX/2014 Rady Gminy Czerwonak z dnia 21 sierpnia 2014 r.

2. STAN PRAWNY

Głównymi aktami prawnymi w oparciu, o które powstały dokumenty planistyczne na szczeblu gminy są:

- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.), która obowiązywała do 10 lipca 2003 r.,
 - Ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.), obowiązująca od 11 lipca 2003 r.,
 - Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 121 z późn. zm.),
 - Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587),
 - Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588),
 - Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 roku w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004 r. Nr 118, poz. 1233),
- oraz inne stosowne ustawy i rozporządzenia - Ustawa Prawo ochrony środowiska, Ustawa o ochronie przyrody, Ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, Ustawa

o lasach, Ustawa Prawo Wodne, których zapisy mają wpływ na kształt dokumentów planistycznych tworzonych przez gminę.

W okresie objętym analizą zmieniły się niektóre akty prawne, bądź wprowadzono nowe, mające bezpośredni lub pośredni wpływ na planowanie przestrzenne. Do najważniejszych z nich należą:

- Ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 2126, ze zm.)

Zgodnie z art. 95 ust. 1 ustawy Prawo geologiczne i górnicze, udokumentowane złoża kopalin oraz udokumentowane wody podziemne, w celu ich ochrony ujawnia się m.in. w studium oraz w planach miejscowych. Zatem, w przypadku występowania na terenie objętym studium lub planem miejscowym udokumentowanych złóż kopalin w studium lub w planie obowiązkowo wyznacza (ujawnia) się ich granice.

W obowiązującym studium nie ujawniono zarówno w tekście, jak i na załączniku graficznym udokumentowanych złóż kopalin, występujących na terenie gminy. Sporządzane sukcesywnie projekty planów miejscowych, w granicach których zlokalizowane są udokumentowane złoża kopalin, uwzględniają ten fakt w swoich zapisach.

- 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)

Ustawa dała podstawę radzie gminy do ustalenia w formie uchwały zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane. Ponadto w ustawie ustalono o konieczności uwzględnienia w studium, a tym samym w planach miejscowych, granic krajobrazów priorytetowych i uwarunkowań wynikających z rekomendacji i wniosków zawartych dla tych krajobrazów w audycie krajobrazowym, opracowywanym przez samorząd województwa co najmniej raz na 20 lat.

W planach miejscowych, dla których uchwała o przystąpieniu podjęta została po 10 września 2015 r., podejmuje się ustalenia w zakresie: urządzeń i tablic reklamowych, szyldów, ogrodzeń oraz obiektów małej architektury, przy czym określa się, iż zapisy te obowiązują do czasu przyjęcia przez Radę Gminy uchwały regulującej kompleksowo przedmiotowe kwestie. Aktualnie nie podjęto uchwały o przystąpieniu do opracowania takiej

uchwały. W zakresie krajobrazów priorytetowych, do dnia 31 sierpnia 2018 r. Samorząd województwa nie sporządził audytu krajobrazowego.

- Ustawa z dnia 25 września 2015 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 1713)

Ustawa wprowadziła zmiany dotyczące lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². W art. 10 ust. 3a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dodano zapis o brzmieniu: „Jeżeli na terenie gminy przewiduje się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², w studium określa się obszary, na których mogą być one sytuowane”. Ponadto lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² może nastąpić wyłącznie na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dodatkowo plan miejscowy przewidujący lokalizację ww. obiektu handlowego, sporządza się dla terenu położonego na obszarze obejmującym co najmniej obszar, na którym powinny nastąpić zmiany w strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w wyniku realizacji tego obiektu.

W obowiązującym studium nie zostały wyznaczone obszary, na których mogą zostać zlokalizowane obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², również opracowywane plany miejscowe nie przewidują lokalizacji takich obiektów. Przy czym należy stwierdzić, iż nie ma uzasadnienia przestrzennego dla dopuszczenia takich obiektów na terenie gminy.

- Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2015 r. poz. 1777)

Spośród najbardziej istotnych zmian wprowadzonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, mających wpływ na procedury sporządzania studium lub planów miejscowych należy wymienić w szczególności:

- 1) art. 9 oraz art. 10, na podstawie których rozszerzony zakres uwarunkowań i kierunków musi zostać skorelowany z bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę, dokonywanym na zasadach określonych w art. 10 ust. 5-7;
- 2) art. 10 ust. 2 pkt 14a, ustalający, iż w studium określa się w szczególności obszary zdegradowane, których sposób i tryb wyznaczania ustalony został w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji;
- 3) art. 15, zgodnie z którym projekt planu zawiera część tekstową i graficzną wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności: sposób realizacji

wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4, zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 oraz wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy. Sporządzenie przez Prezydenta projektu planu miejscowego wraz uzasadnieniem następuje na początku procedury planistycznej.

Ponadto ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji nakłada konieczność uwzględnienia w studium gminnego programu rewitalizacji. Zgodnie z art. 20 ww. ustawy, w przypadku gdy ustalenia gminnego programu rewitalizacji są niezgodne ze studium, przeprowadza się postępowanie w sprawie zmiany studium, w celu jego dostosowania do gminnego programu rewitalizacji. Projekt zmiany studium, uwzględniający ustalenia gminnego programu rewitalizacji sporządza się niezwłocznie po uchwaleniu programu.

Ze względu na to, że obowiązujące studium zostało opracowane i uchwalone przed wejściem w życie przedmiotowej ustawy, nie został sporządzony do niego bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, na zasadach określonych w art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Bilans terenów pod zabudowę został sporządzony na potrzeby opracowywanej zmiany Studium i wykazał, że Gmina Czerwonak dysponuje sporymi nadwyżkami terenów przeznaczonych w dokumentach planistycznych pod zabudowę.

W Studium nie określono również obszaru zdegradowanego, który wyznaczony został w Lokalnym Programie Rewitalizacji zatwierdzonym uchwałą nr 354/XLII/2017 Rady Gminy Czerwonak z dnia 21 września 2017 r. zmieniony uchwałą nr 421/XLVIII/2018 Rady Gminy Czerwonak z dnia 15 lutego 2018 r. Wszystkie sporządzane obecnie projekty planów miejscowych, jak również plany miejscowe uchwalone w czasie obowiązywania ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji, posiadają uzasadnienia zgodne z ww. ustawą.

- Ustawa z dnia 11 maja 2017 r. o zmianie ustawy o ochronie przyrody (Dz. U. z 2017 r. poz. 1074)

Najistotniejszym, z planistycznego punktu widzenia, elementem wprowadzonym w ww. zmianie ustawy jest dodanie art. 83f ust. 14 pkt 1 lit. b, w którym mowa o tym, że organ może wnieść sprzeciw wobec wycinki drzewa, w przypadku lokalizacji drzewa na terenie przeznaczonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na zielen lub chronionym innymi zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W planach miejscowych, jeśli istnieje potrzeba ochrony drzew, wprowadzane są ustalenia służące takiej ochronie.

- Ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy Prawo wodne (Dz. U. z 2017 r. poz. 1566)

Ustawa wprowadza m.in. obligatoryjne ujawnianie w dokumentach planistycznych od 1 stycznia 2018 r. obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. Ponadto, powołane zostało Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie. Projekty studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wymagają obecnie każdorazowo uzgodnienia z organem Wód Polskich w zakresie dotyczącym zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią. W ustawie wprowadzony został również zamknięty katalog przesłanek, których wystąpienie skutkuje obowiązkiem odmowy uzgodnienia projektu dokumentu planistycznego.

W projektach planów miejscowych, które tego wymagają, wprowadzane są zasięgi obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, a projekty planów uzgadniane są z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie.

3. ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

W przedmiotowym opracowaniu w celu optymalnego zbadania trendu w budownictwie oraz poznania zasad kształtowania przestrzeni gminy, posłużono się wykazem decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy z lat 2014 – 2018 (do dnia 31.08). Dane te, poza miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, pomogą ocenić skalę zmian zachodzących w gminie.

3.1. ANALIZA WYDANYCH DECYZJI O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

Zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami celami publicznymi są:

- wydzielanie gruntów pod drogi publiczne, drogi rowerowe i drogi wodne, budowa, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji;
- wydzielenie gruntów pod linie kolejowe oraz ich budowa i utrzymanie;

- wydzielanie gruntów pod lotniska, urządzenia i obiekty do obsługi ruchu lotniczego, w tym rejonów podejść, oraz budowa i eksploatacja tych lotnisk i urządzeń;
- budowa i utrzymywanie ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania lub dystrybucji płynów, pary, gazów i energii elektrycznej, a także innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń;
- budowa i utrzymywanie sieci transportowej dwutlenku węgla;
- budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków oraz odzysku i unieszkodliwiania odpadów, w tym ich składowania;
- budowa oraz utrzymywanie obiektów i urządzeń służących ochronie środowiska, zbiorników i innych urządzeń wodnych służących zaopatrzeniu w wodę, regulacji przepływów i ochronie przed powodzią, a także regulacja i utrzymywanie wód oraz urządzeń melioracji wodnych, będących własnością Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego;
- opieka nad nieruchomościami stanowiącymi zabytki w rozumieniu przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- ochrona Pomników Zagłady w rozumieniu przepisów o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady oraz miejsc i pomników upamiętniających ofiary terroru komunistycznego;
- budowa i utrzymywanie pomieszczeń dla urzędów organów władzy, administracji, sądów i prokuratur, państwowych szkół wyższych, szkół publicznych, państwowych lub samorządowych instytucji kultury w rozumieniu przepisów o organizowaniu i prowadzeniu działalności kulturalnej, a także publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych, obiektów sportowych;
- budowa i utrzymywanie obiektów oraz pomieszczeń niezbędnych do realizacji obowiązków w zakresie świadczenia usług powszechnych przez operatora wyznaczonego w rozumieniu ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. - Prawo pocztowe (Dz. U. z 2017 r. poz. 1481 z późn. zm.), a także innych obiektów i pomieszczeń związanych ze świadczeniem tych usług;
- budowa i utrzymywanie obiektów oraz urządzeń niezbędnych na potrzeby obronności państwa i ochrony granicy państwowej, a także do zapewnienia bezpieczeństwa

publicznego, w tym budowa i utrzymywanie aresztów śledczych, zakładów karnych oraz zakładów dla nieletnich;

- poszukiwanie, rozpoznawanie, wydobywanie złóż kopalin objętych własnością górniczą;
- poszukiwanie lub rozpoznawanie kompleksu podziemnego składowania dwutlenku węgla oraz podziemne składowanie dwutlenku węgla;
- zakładanie i utrzymywanie cmentarzy;
- ustanawianie i ochrona miejsc pamięci narodowej;
- ochrona zagrożonych wyginięciem gatunków roślin i zwierząt lub siedlisk przyrody;
- wydzielanie gruntów pod publicznie dostępne samorządowe: ciągi piesze, place, parki, promenady lub bulwary, a także ich urządzenie, w tym budowa lub przebudowa;
- wykonywanie urządzeń lub budowli służących zapobieganiu lub zwalczaniu chorób zakaźnych zwierząt;
- inne cele publiczne określone w odrębnych ustawach.

Uzyskanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego jest niezbędne dla zlokalizowania na obszarze nieobjętym planem miejscowym zamierzenia inwestycyjnego o charakterze inwestycji celu publicznego. Zgodnie z art. 52 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, postępowanie w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego wszczyna się na wniosek inwestora. Natomiast wymaganą treść takiego wniosku określa art. 52 ust. 2 ww. ustawy. W sprawach ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego postępowanie prowadzi oraz decyzję wydaje wójt, burmistrz lub prezydent gminy, właściwy z uwagi na miejsce lokalizowania inwestycji. Wyjątek od tej zasady dotyczy terenów zamkniętych, w obrębie, których organem właściwym do ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego jest wojewoda. Szczególne rozwiązanie w zakresie właściwości rzeczowej przewiduje ustawa o specjalnych strefach ekonomicznych, która w odniesieniu do terenów położonych w granicach takiej strefy dopuszcza możliwość ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu w drodze decyzji wydawanej przez podmiot zarządzający strefą na podstawie upoważnienia właściwej rady gminy – w gminie Czerwonak nie wyznaczono takiej strefy. W przypadku inwestycji celu publicznego o znaczeniu gminnym i powiatowym decyzje w sprawie ich lokalizacji organ podejmuje samodzielnie, natomiast w odniesieniu do inwestycji o znaczeniu krajowym i wojewódzkim, w uzgodnieniu z marszałkiem województwa. Samodzielność decyzyjną organu gminy ogranicza dodatkowo art. 53 ust. 4 ww. ustawy, który stanowi, że decyzje w sprawach inwestycji celu publicznego lokalizowanych na obszarach o szczególnym charakterze (w miejscowościach

uzdrowiskowych, na terenach górniczych, w granicach parku narodowego i jego otuliny itd.)
wydaje się po uzgodnieniu z właściwymi organami wskazanymi w ww. przepisie.

Tabela 1. Liczba decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wg obrębu,
wydane w gminie Czerwonak w latach 2014 – 2018 (stan na dzień 31.08. 2018 r.).

Obręb/Rok	2014	2015	2016	2017	2018
Annowo	2	2	2	1	
Bolechowo	1	1	3	3	1
Bolechowo-Osiedle	4	2	2	5	
Bolechówko		2		2	5
Czerwonak	14	14	21	12	11
Dębogóra	-	-	-	-	-
Kicin	-	-	-	-	-
Kliny	1	2	1	-	-
Koziegłowy	5	11	20	10	6
Ludwikowo	-	-	-	-	-
Mielno	1	2	2	1	2
Miękowo	12	5	6	11	2
Owińska	1	-	-	-	-
Potasze	-	1	-	1	-
Promnice	-	-	-	-	-
Szlachęcin	1	-	1	-	2
Trzaskowo	1	2	-	-	4
suma	43	44	58	46	33

W latach 2014 – 2018 w gminie Czerwonak wydane zostały 224 decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Najwięcej przedmiotowych decyzji zostało wydanych w roku 2016. Liczba wydanych decyzji w poszczególnych latach jest zbliżona. Inwestycjami celu publicznego dla których najczęściej wydano decyzje była budowa i rozbudowa sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej i gazowniczej. Sporą uwagę poświęcono również budowie dróg gminnych, ścieżek rowerowych oraz oświetleniu drogowemu. Zwrócić uwagę należy na fakt, iż w ramach celów publicznych realizowane były również inwestycje z zakresu urządzania przestrzeni publicznych.

3.2. ANALIZA WYDANYCH DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wskazuje, że w przypadku obowiązywania na danym terenie miejscowego planu, pozwolenie na budowę uzyskuje się bezpośrednio na podstawie zapisów planu. W przypadku braku obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pozwolenie na budowę poprzedzić należy uzyskaniem decyzji o warunkach zabudowy lub decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego. Przy czym, w takiej sytuacji konieczne jest łączne spełnienie pięciu warunków określonych w art. 61 ust. 1 ww. ustawy, tj.:

- co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
- teren ma dostęp do drogi publicznej;
- istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc;
- decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Decyzja o warunkach zabudowy jest instrumentem planowania przestrzennego, którego celem jest ustalenie czy dane zamierzenie inwestycyjne nie naruszy ładu przestrzennego. Decyzja może regulować funkcję, formę oraz sposób zagospodarowania terenu zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzeniem wykonawczym do ww. ustawy. Decyzja nie rodzi prawa do terenu, ani nie narusza prawa własności. Organem wydającym decyzję o warunkach zabudowy jest wójt, burmistrz albo prezydent gminy. Zgodnie z art. 65 ww. ustawy organ, który wydał decyzję może w dwóch przypadkach stwierdzić jej wygaśnięcie, tj. w sytuacji, kiedy:

- dla terenu uchwalono miejscowy plan, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji;
- inny wnioskodawca uzyskał w stosunku do tego samego terenu decyzję o pozwoleniu na budowę.

Poddanie analizie decyzji o warunkach zabudowy wydanych w gminie Czerwonak w latach 2014 - 2018, pozwoliło na określenie ich znaczenia oraz ocenę charakteru zamierzeń

inwestycyjnych mieszkańców i inwestorów. Z racji, iż decyzje o warunkach zabudowy często dotyczyły kilku zamierzeń inwestycyjnych jednocześnie, w przedmiotowej analizie odniesiono się do poszczególnych zamierzeń budowlanych, a nie samej liczby wydanych decyzji.

W latach 2014 – 2018 (do dnia 31.08) w gminie Czerwonak wydanych zostało 562 decyzji o warunkach zabudowy. Najwięcej decyzji o warunkach zabudowy wydano w roku 2014.

Tabela 2. Decyzje o ustaleniu warunków zabudowy wydane w gminie Czerwonak w latach 2014 – 2018, z podziałem na obręby.

ROK 2014						
Lp.	miejsowość	zabudowa mieszkaniowa	zabudowa usługowa	zabudowa przemysłowa	infrastruktura techniczna	inne
1	Annowo	4				1
2	Bolechowo	1	3			
3	Bolechowo - Osiedle		3	4		
4	Bolechówko					
5	Czerwonak	33	4	2	1	3
6	Dębogóra	1				
7	Kicin					
8	Kliny	5				
9	Koziegłowy	10	10	2	1	1
10	Ludwikowo					
11	Mielno	3	1			
12	Miękowo	46			1	1
13	Owińska	1	1			
14	Potasze					
15	Promnice					
16	Szlachęcin					
17	Trzaskowo	7				
	RAZEM 150	111	22	8	3	6

ROK 2015						
Lp.	miejsowość	zabudowa mieszkaniowa	zabudowa usługowa	zabudowa przemysłowa	infrastruktura techniczna	inne
1	Annowo	3				
2	Bolechowo		3			
3	Bolechowo - Osiedle			3	2	
4	Bolechówko					
5	Czerwonak	18	7	2	1	4
6	Dębogóra					
7	Kicin					
8	Kliny	4				2
9	Koziegłowy	14	10	2	1	2
10	Ludwikowo					
11	Mielno	3				1

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

12	Miękowo	32	1			1
13	Owińska					
14	Potasze	1				
15	Promnice		1		1	
16	Szlachęcin					
17	Trzaskowo	8				
	RAZEM 127	83	22	7	5	10

ROK 2016						
Lp.	miejsowość	zabudowa mieszkaniowa	zabudowa usługowa	zabudowa przemysłowa	infrastruktura techniczna	inne
1	Annowo	3				1
2	Bolechowo		9	1		
3	Bolechowo - Osiedle		1	3	3	
4	Bolechówko	3				
5	Czerwonak	21	9		1	3
6	Dębogóra	1				
7	Kicin					
8	Kliny	14			1	
9	Koziegłowy	11	11	3	1	1
10	Ludwikowo					
11	Mielno	1				
12	Miękowo	8	2			
13	Owińska					
14	Potasze	1				
15	Promnice					
16	Szlachęcin					
17	Trzaskowo	6	1			
	RAZEM 120	69	33	7	6	5

ROK 2017						
Lp.	miejsowość	zabudowa mieszkaniowa	zabudowa usługowa	zabudowa przemysłowa	infrastruktura techniczna	inne
1	Annowo	5				
2	Bolechowo		2	1		
3	Bolechowo - Osiedle			3		
4	Bolechówko					
5	Czerwonak	29	11		1	1
6	Dębogóra					
7	Kicin					
8	Kliny	17				
9	Koziegłowy	10	11	1	2	
10	Ludwikowo					
11	Mielno					
12	Miękowo	14			1	
13	Owińska	1				
14	Potasze	1				
15	Promnice					
16	Szlachęcin				1	
17	Trzaskowo					
	RAZEM 112	77	24	5	5	1

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

ROK 2018 (do dnia 31.08.)						
Lp.	miejsowość	zabudowa mieszkaniowa	zabudowa usługowa	zabudowa przemysłowa	infrastruktura techniczna	inne
1	Annowo	1				
2	Bolechowo			1		
3	Bolechowo - Osiedle			1	1	
4	Bolechówko					
5	Czerwonak	18	3			
6	Dębogóra					
7	Kicin					
8	Kliny	2				1
9	Koziegłowy	4	9	1	2	1
10	Ludwikowo					
11	Mielno	1				1
12	Miękowo	5				1
13	Owińska					
14	Potasze					
15	Promnice					
16	Szlachęcin					
17	Trzaskowo					
	RAZEM 53	31	12	3	3	4

Najwięcej decyzji dotyczyło nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz obiektów usługowych. Znaczna ilość budynków usługowych, przemysłowych i magazynowych podlegała również rozbudowie i przebudowie. Jeżeli chodzi o zmiany sposobu użytkowania obiektów, to wydane decyzje o warunkach zabudowy dotyczyły głównie adaptacji budynków gospodarczych na cele mieszkaniowe.

Koncentracja realizacji inwestycji z zakresu usług i przemysłu skupiała się głównie w Koziegłowach, Czerwonaku i Bolechowie-Osiedlu. Decyzje dotyczące zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wydane zostały głównie w Miękowie, Czerwonaku i Klinach.

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, oparta o wydane decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzje o warunkach zabudowy pozwala stwierdzić, iż w gminie Czerwonak dominującą funkcją rozwojową jest budownictwo mieszkaniowego jednorodzinnego (natomiast w Koziegłowach również wielorodzinne).

Gmina Czerwonak jest zatem atrakcyjnym miejscem do zamieszkania, jak i znalezienia miejsc pracy. Z uwagi na częściowe pokrycie gminy miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego duża część zamierzeń inwestycyjnych lokalizowana jest na podstawie planu miejscowego, a wydawane decyzje o warunkach zabudowy oraz decyzje o

ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego – dotyczą głównie miejscowości Czerwonak, Koziegłowy, Miękowo, Kliny.

Zróżnicowanie decyzji pod względem rodzaju zabudowy przedstawiono w tabeli nr 2.

3.3. DECYZJE O ODMOWIE WYDANIA WARUNKÓW ZABUDOWY

W analizowanym okresie, wydano 62 decyzji o odmowie wydania decyzji o warunkach zabudowy. Przeważająca część ww. decyzji dotyczy inwestycji o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej. Decyzje odmowne były wydawane przede wszystkim ze względu na brak możliwości określenia parametrów zabudowy i funkcji w nawiązaniu do terenów sąsiednich.

3.4. WPŁYW DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY NA ZMIANY W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym od lipca 2003 r. decyzje o warunkach zabudowy na terenach, gdzie nie ma obowiązujących planów miejscowych, wydawane są zgodnie z tzw. zasadą „dobrego sąsiedztwa”.

Na obszarach zainwestowanych i przeznaczonych w Studium na cele zabudowy, decyzje te nie mają zasadniczo wpływu na zmianę dotychczasowego przeznaczenia terenu, pod warunkiem, że zabudowa realizowana na ich podstawie będzie stanowiła kontynuację i wypełnienie istniejących układów przestrzennych. Negatywny skutek dla przestrzeni gminy mogą mieć jednak decyzje o warunkach zabudowy wydawane na zasadzie „dobrego sąsiedztwa” na terenach, gdzie w zdefiniowany układ przestrzenny wprowadzano zabudowę o odmiennych parametrach. Szczególnie negatywny skutek dla przestrzeni gminy mogą mieć decyzje o warunkach zabudowy na terenach atrakcyjnych przyrodniczo i krajobrazowo, wskazanych w Studium jako wyłączone z zabudowy. Należy jednak zaznaczyć, iż decyzje o warunkach zabudowy wydawane były zgodnie z art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a wskazane rozbieżności z ustaleniami Studium są skutkiem wynikającym z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Jedynym skutecznym przeciwdziałaniem niepożądanym zmianom w zagospodarowaniu przestrzennym wynikającym z wydawanych decyzji jest opracowanie dla poszczególnych terenów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Opracowywanie planów miejscowych pozwala na kompleksowe zagospodarowanie gminy, rozwiązywanie konfliktów przestrzennych oraz zwiększenie udziału społeczeństwa w decydowaniu o otoczeniu, a także jednoznaczne określenie przeznaczenia terenu.

4. STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CZERWONAK OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Zgodnie z obowiązującymi przepisami, podstawowym dokumentem kształtującym politykę przestrzenną gminy jest studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego winien być sporządzony w sposób zgodny z zapisami Studium, gdyż ustalenia Studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych (art. 9 ust. 4 ww. ustawy). Wójt sporządza studium zawierające część tekstową i graficzną, uwzględniając zasady określone w koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju, ustalenia strategii rozwoju i planu zagospodarowania przestrzennego województwa, ramowego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego związku metropolitalnego oraz strategii rozwoju gminy, o ile gmina dysponuje takim opracowaniem.

Jak wynika z obowiązujących przepisów, Studium powinno przede wszystkim służyć określeniu:

- kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego, kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym terenów przeznaczonych pod zabudowę, jak i wyłączonych spod zabudowy,
- obszarów oraz zasad ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk,
- obszarów i zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- kierunków rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym,
- obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów rządowych,

- obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, oraz obszarów przestrzeni publicznej,
- obszarów, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszarów wymagających zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
- kierunków i zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej,
- obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych, obiektów lub obszarów, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny,
- obszarów pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujących na nich ograniczeń prowadzenia działalności gospodarczej,
- obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji,
- granic terenów zamkniętych i ich stref ochronnych,
- obszarów zdegradowanych,
- obszarów funkcjonalnych o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak zostało przyjęte przez Radę Gminy Czerwonak uchwałą Nr 173/XXVIII/2000 z dnia 14 czerwca 2000 r., z późn. zm. Studium to było opracowane na podstawie obowiązującej w tamtym czasie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994 roku.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w oparciu o zapisy przedmiotowej ustawy jest dokumentem strategicznym, kształtującym generalne zasady polityki przestrzennej gminy oraz zawiera wytyczne do opracowywanych planów zagospodarowania przestrzennego. Dopiero ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie zakresu projektu Studium określają bardziej szczegółowe wymogi i zapisy, które powinny znaleźć się w Studium. W przypadku gdy Studium zostało opracowane na podstawie nieobowiązującej już ustawy, nie utraciło ono ważności, a jego zapisy są nadal wiążące. Jedynie zawartość merytoryczna Studium może odbiegać od treści jaką powinno zawierać Studium opracowywane na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W celu stwierdzenia aktualności prawnej Studium przeanalizowano zapisy obowiązującego dokumentu i porównano z wymogami zapisanymi

w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a następnie dokonano oceny czy na podstawie obowiązujących zapisów można sporządzać projekty miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Tabela 3. Porównanie zakresu zagadnień wymaganych przez ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zakresem obowiązującego SUIKZP

L.p.	UWARUNKOWANIA	Spełnienie wymogu przez obowiązujące SUIKZP gminy Czerwonak
1	dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu;	uwzględniono
2	stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony;	uwzględniono
3	stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkość i jakość zasobów wodnych oraz wymogi ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego;	uwzględniono
4	stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;	uwzględniono
5	rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym lub określone przez audyt krajobrazowy granice krajobrazów priorytetowych	nie uwzględniono
6	warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia;	częściowo uwzględniono
7	zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia;	częściowo uwzględniono
8	potrzeby i możliwości rozwoju gminy, uwzględniające w szczególności: a) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, b) prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego, c) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy, d) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę;	uwzględniono bez odniesienia się do diagnoz i analiz, o których mowa w lit. a-d
9	stan prawny gruntów;	uwzględniono
10	występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych	częściowo uwzględniono
11	występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych	brak informacji o obszarach
12	występowanie udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów	częściowo uwzględniono, częściowo brak danych

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

	podziemnego składowania dwutlenku węgla;	o obszarach
13	występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych;	częściowo uwzględniono, częściowo brak danych o obszarach
14	stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopień uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami;	uwzględniono
15	zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych;	uwzględniono
16	wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej;	uwzględniono
L.p.	KIERUNKI	Spełnienie wymogu przez obowiązujące SUiKZP gminy Czerwonak
1	kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego, uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę,	uwzględniono bez uwzględnienia audytu krajobrazowego oraz bez bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę
2	kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy;	częściowo uwzględniono
3	obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk;	częściowo uwzględniono
4	obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;	uwzględniono
5	kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;	uwzględniono
6	obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym;	częściowo uwzględniono
7	obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów rządowych;	częściowo uwzględniono/ aktualizacja planu zagospodarowania przestrzennego województwa, zmiany programów rządowych
8	obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej;	nie uwzględniono
9	obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan	częściowo uwzględniono

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

	zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;	
10	kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;	uwzględniono
11	obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;	częściowo uwzględniono
12	obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;	brak danych o obiektach i obszarach
13	obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;	nie dotyczy
14	obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji;	nie uwzględniono
15	obszary zdegradowane;	nie uwzględniono
16	obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie;	częściowo uwzględniono
17	obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu	nie uwzględniono
18	obszarów lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ²	nie uwzględniono

Źródło: opracowanie własne.

Jak wynika z powyższej tabeli, szczegółowe zapisy dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy są częściowo uwzględnione w zapisach obowiązującego Studium. Jedynie w przypadku kilku wymaganych aspektów Studium nie podejmuje ustaleń, przy czym dla pewnych zagadnień brak jednoznacznych danych odnośnie celowości wprowadzania ewentualnych zapisów. Związane jest to z brakiem możliwości weryfikacji występowania na terenie gminy pewnych obszarów, o których mowa w ustawie, gdyż na czas formułowanych wniosków do Studium nie było obowiązku uwzględniania takich obszarów w Studium. Pomimo tego należy podkreślić, iż Studium określające politykę przestrzenną gminy jest dokumentem strategicznym, którego uszczegółowienie stanowią miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Tak też

należy traktować wykazane braki niektórych elementów Studium. Za najważniejszy zapis Studium należy uznać kierunek przeznaczenia terenów, w tym wyznaczenie jednoznaczne terenów pod zabudowę, z określonymi na rysunku Studium funkcjami, jak i wskazanie obszarów wyłączonych z zabudowy.

W odniesieniu do uwarunkowań zawartych w Studium, należy podkreślić, iż były one aktualne na czas opracowywania Studium i stanowiły podstawę do wyznaczenia kierunków rozwoju gminy. Należy zwrócić również uwagę, iż obowiązujące Studium zostało uchwalone ponad 18 lat temu, stąd duża część uwarunkowań, zwłaszcza dotycząca infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej, ochrony przyrody oraz dokumentów powiązanych przestała być aktualna. Jednak uwarunkowania te były aktualne na czas wyznaczania kierunków zagospodarowania przestrzennego i stanowiły podstawę do wskazania przyszłego przeznaczenia terenów. Ewentualna aktualizacja tych uwarunkowań nie miałaby istotnego wpływu na zmianę wyznaczonej polityki przestrzennej. Przy czym należy podkreślić, iż przepisy dotyczące ochrony przyrody, w tym dotyczące terenów objętych formami ochrony przyrody, jak obszary Natura 2000, a które nie były uwzględnione w opracowanym Studium, obowiązują jako przepisy nadrzędne i obowiązkowo są uwzględniane przy sporządzaniu planów miejscowych.

Studium nie odnosi się do lokalizacji obiektów handlowych wielkopowierzchniowych – przy czym zakłada się, iż dla gminy Czerwonak nie ma konieczności wyznaczania takich lokalizacji, gdyż nie ma zapotrzebowania na takie usługi.

Chcąc realizować inwestycje związane z rozmieszczeniem i lokalizacją urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (elektrowni wiatrowych, instalacji fotowoltaicznych) o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych, należałoby takie obszary wskazać w Studium.

Należy podkreślić, iż prowadzenie odpowiedniej ewaluacji i monitoringu procesów rozwoju przestrzennego gminy jest jednym z podstawowych i bieżących zadań Urzędu Gminy Czerwonak. Odpowiednie działania w tym zakresie skutkują tym, iż mimo, że Studium zostało przyjęte w 2000 roku, to na etapie sporządzania planu miejscowego istnieje możliwość potwierdzenia stanu uwarunkowań przestrzennych, zarówno faktycznych, jak i prawnych na podstawie, których powinno się formułować odpowiednie zapisy zawarte w projekcie planu. Analizując rysunek Studium w kontekście pozyskanych granic administracyjnych z centralnego rejestru granic można wskazać pewne rozbieżności. Część terenów, we wschodniej części gminy, nie jest objęta zapisami Studium. Podstawową

przyczyną może być tu kwestia jakości danych kartograficznych użytych w niniejszej analizie porównawczej. Obowiązujące Studium zostało sporządzone, analogowo, zgodnie z wymaganiami, na podkładach map topograficznych, a te mogły obrazować nieznacznie inny przebieg granic administracyjnych. Zagadnienie to jest istotne w przypadku, gdyby zaistniała konieczność opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla tego fragmentu gminy.

Należy podkreślić, iż wiele rozwiązań dotyczących wymogów zapisów Studium jest związanych z nowelizacjami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennych dokonanyymi w 2015 roku. Dotyczy to zwłaszcza konieczności określenia kierunków przeznaczenia terenów, w oparciu o potrzeby i możliwości rozwoju gminy, uwzględniające m.in. analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, prognozy demograficzne, możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy oraz bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę. Konieczność sporządzenia takich diagnoz i bilansów terenów istnieje jedynie w przypadku opracowania nowego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania, a ich obecny brak nie wpływa na ważność zapisów Studium.

Reasumując, analiza potwierdza, iż na podstawie obowiązującego Studium można sporządzać miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Elementy, które powinny się znaleźć w treści Studium, a nie zostały w nim uwzględnione, bądź są częściowo uwzględnione, nie mają zasadniczego wpływu na kształt polityki przestrzennej gminy. Stwierdzić należy, że obowiązujące Studium jednoznacznie określa ramy prowadzonej przez gminę polityki przestrzennej. Większość z nieuwzględnionych zagadnień, bądź nieaktualnych uwarunkowań, a także brak określenia w kierunkach części wymaganych przez ustawę kwestii, takich jak bilanse terenów, obszary cenne krajobrazowo, czy obszary funkcjonalne, może być uzupełniane przy całościowej lub częściowej aktualizacji Studium. Zaznaczyć przy tym należy, że brak wspomnianych treści nie warunkuje ważności Studium, nie ma też przeciwwskazań do wprowadzenia odpowiednich zapisów do opracowywanych projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Rada Gminy Czerwonak przystąpiła do opracowania zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy uchwałą nr 400XLVIII/2014 z dnia 26 czerwca 2014 r.. Projekt Studium został sporządzony i aktualnie trwają jego uzgodnienia z organami określonymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

5. MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

5.1. OBOWIĄZUJĄCE MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Gmina Czerwonak posiada 53 uchwalone i obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które łącznie obejmują ok. 2991 ha, co stanowi ok. 36% powierzchni gminy. Z planów inwestycyjnych przeważającą część opracowań stanowią miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego przeznaczające tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, mieszkaniowo-usługową, a w drugiej kolejności pod zabudowę usługową, produkcyjną i mieszkaniową wielorodzinną. Kilka planów ma charakter ochronny i zabezpiecza tereny pod funkcje rolnicze, zieleni i wody powierzchniowe, przez co uniemożliwia się dogęszczanie zabudowy w sposób niekontrolowany. Większość obowiązujących opracowań planistycznych dotyczy również przeznaczenia terenów pod infrastrukturę techniczną oraz komunikację, jako funkcje komplementarne.

Największym planem jest plan dla miejscowości Kicin, który obowiązuje dla obszaru ponad 950 ha. Kompleksowe plany dla praktycznie całych miejscowości obowiązują również w Bolechówku, Potaszach, Owińskach, Promnicach, Bolechowie-Osiedlu, Trzaskowie oraz Dębogórze. Niewielkie obszary objęte planami miejscowymi znajdują się w Klinach, Mielnie, Czerwonaku oraz Koziegłowach.

Rozkład przestrzenny obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przedstawiono na załączniku graficznym nr 1, na tle rzeczywistego użytkowania, zobrazowanego za pomocą mapy topograficznej. Obszary, dla których opracowywane są miejscowe plany uwidoczniono na załączniku nr 2.

Ponadto podkreślić należy, iż obecne zapisy planów miejscowych sporządzonych dla obszarów, na których wcześniej istniał już inny miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, są jedynymi obowiązującymi ustaleniami dla przedmiotowych obszarów. Nie ma konieczności wprowadzania dodatkowych zapisów stwierdzających, iż dla danych terenów nie obowiązują już zapisy sporządzonych wcześniej mpzp.

Tabela 4. Wykaz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Czerwonak z podziałem na tryb, w którym były sporządzane

Lp.	Numer uchwały i data jej wydania	Dziennik urzędowy	Nazwa MPZP lub zmiany	Powierzchnia (ha)
MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OPRACOWANE W TRYBIE USTAWY Z DNIA 7 LIPCA 1994 R. O ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM				
1.	119/XX/96 z dnia 10.10.1996	Nr 28, poz. 330 z dnia 02.12.1996	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy letniskowej we wsi Potasze	35,98
2.	156/XXX/97 z dnia 09.10.1997	Nr 22, poz. 187 z dnia 30.10.1997	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla osiedla Czerwonak	22,03
3.	163/XXXI/97 z dnia 01.12.1997	Nr 1, poz. 5 z dnia 28.01.1998	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działki nr 209, 213 w Kicinie oraz 16/11 w miejscowości Mielno - ul. Szkolna	0,19
4.	112/XVII/99 z dnia 24.11.1999	Nr 84, poz. 1603 z dnia 22.11.1999	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego w Mielnie	6,42
5.	187/XXXI/2000 z dnia 12.09.2000	Nr 72, poz. 962 z dnia 23.10.2000	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak	2,71
6.	198/XXXII/2000 z dnia 18.10.2000	Nr 83, poz. 1100 z dnia 30.11.2000	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów Nad Wartą	30,42
7.	346/LVI/2002 z dnia 20.03.2002	Nr 59, poz. 1677 z dnia 07.05.2002	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dz. nr 10/1 i 11/1, ark. mapy 12, obr. Czerwonak przy ul. Źródlanej w Czerwonaku	0,20
8.	365/LX/ 2002 z dnia 19.06.2002	Nr 93, poz. 2311 z dnia 01.07.2002	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewid. 88/2, 89/2, 90/1, ark. mapy 1, obr. Kliny	24,73
9.	366/LX/2002 z dnia 19.06.2002	Nr 93, poz. 2312 z dnia 01.07.2002	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ewid. 49, ark. mapy 1, obr. Kliny	8,97
10.	370/LXI/2002 z dnia 17.07.2002	Nr 104, poz. 2616 z dnia 05.08.2002	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów osiedla Bolechówko - Potasze	48,62
11.	377/LXII/02 z dnia 21.08.2002	Nr 121, poz. 3373 z dnia 08.10.2002	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu Promnice Północ	99,09
12.	388/LXIII/2002 z dnia 18.09.2002	Nr 125, poz. 3457 z dnia 15.10.2002	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w Dębogórze	38,87
13.	389/LXIII/2002 z dnia 18.09.2002	Nr 125, poz. 3458 z dnia 15.10.2002	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla terenów położonych w Dębogórze	79,01
14.	390/LXIII/2002 z dnia 18.09.2002	Nr 125, poz. 3459 z dnia 15.10.2002	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w zakresie przebiegu drogi wojewódzkiej nr 196 w rejonie wsi Bolechowo - Szlachęcin	23,74
15.	391/LXI/2002 z dnia 18.09.2002	Nr 125, poz. 3460 z dnia 15.10.2002	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla dz. 13, ark. mapy 12, obr. Czerwonak	6,15
16.	400/LXIV/2002 z dnia 09.10.2002	Nr 142, poz. 3876 z dnia 26.11.2002	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu wsi Kicin	954,46
17.	29/IV/2002 z dnia 19.12.2002	Nr 7, poz. 116 z dnia 28.01.2003	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działki 82/1 w Koziegłowach	1,42

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

18.	42/VI/2003 z dnia 20.02.2003	Nr 53, poz. 998 z dnia 02.04.2003	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - działka nr ewid. 47/2ark. mapy 4, obr. Owińska	4,37
19.	78/XI/2003 z dnia 12.06.2003	Nr 137, poz. 2576 z dnia 12.08.2003	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działki nr 196/24 w Koziegłowach	0,08
20.	91/XIII/2003 z dnia 21.08.2003	Nr 153, poz. 2898 z dnia 26.09.2003	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ewid. 49 ark. mapy 4, obr. Owińska	3,52
21.	96/XIV/2003 z dnia 11.09.2003	Nr 165, poz. 3089 z dnia 22.10.2003	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu we wsi Mielno	11,77
22.	104/XVI/2003 z dnia 16.10.2003	Nr 192, poz. 3570 z dnia 12.12.2003	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Potasze	15,67
23.	117/XVII/2003 z dnia 20.11.2003	Nr 7, poz. 179 z dnia 27.01.2004	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów powierzchniowej eksploatacji kruszywa „Złotoryjsko” na obszarze działek o nr ewid. 342/1, 343/1, ark. mapy 2, obr. Bolechowo i działki o nr ewid. 1, obr. Promnice	35,57
24.	170/XXVI/2004 z dnia 17.06.2004	Nr 132, poz. 2705 z dnia 19.08.2004	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu wsi Bolechowo	183,08
MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OPRACOWANE W TRYBIE USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM				
25.	248/XXXV/2004 z dnia 30.12.2004	Nr 84, poz. 2399 z dnia 13.06.2005	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części działki 18/34, ark. 1, obr. Miękówko	0,56
26.	332/XLIX/2005 z dnia 15.12.2005	Nr 561, poz. 21 z dnia 09.02.2006	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu w Klinach obejmującego dz. o nr ewid. 42/13-część, 42/12-część, 32,31/2, 31/1-część	2,10
27.	383/LIX/2006 z dnia 17.08.2006	Nr 1891 poz. 4450 z dnia 07.12.2006	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu Promnice Północ	-
28.	385/LX/ 2006 z dnia 21.09.2006	Nr 189, poz. 4452 z dnia 07.12.2006	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu Promnice Południe - Bolechowo Osiedle	143,42
29.	345/XLVIII/2010 z dnia 21.01.2010	Nr 141, poz. 2694 z dnia 20.07.2010	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów działalności gospodarczej w Owińskich, rejon ulicy Kolejowej	8,98
30.	30/VI/2011 z dnia 17.03.2011	Nr 138, poz. 2203 z dnia 19.05.2011	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wsi Owińska	155,73
31.	163/XXI/2012 z dnia 17.05.2012	poz. 3440 z dnia 31.07.2012	Miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego terenów wsi Trzaskowo	148,33
32.	316/XXXIX/2013 z dnia 21.11.2013	poz. 513 z dnia 22.01.2014	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Promnice Południe - Bolechowo Osiedle dla terenu oznaczonego symbolem „1GU”	14,62
33.	190/XX/2016 z dnia 28.04.2016	poz. 3313 z dnia 11.05.2016	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „w zakresie przebiegu drogi wojewódzkiej nr 196 w rejonie wsi Bolechowo – Szlachęcin” część B	13,53
34.	205/XXIII/2016 z dnia 16.06.2016	Nr , poz. 4399 z dnia 06.07.2016	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „w zakresie przebiegu drogi wojewódzkiej nr 196 w rejonie wsi Bolechowo – Szlachęcin” część D	26,68
35.	192/XX/2016	poz. 3315	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania	6,07

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

	z dnia 28.04.2016	z dnia 11.05.2016	przestrzennego „w zakresie przebiegu drogi wojewódzkiej nr 196 w rejonie wsi Bolechowo – Szlachęcin” część F	
36.	153/XVII/2016 z dnia 21.01.2016	poz. 997 z dnia 02.02.2016	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Owińska-Składowisko” dla części terenów wsi Owińska obejmującej działki o nr 105, 106/2, 106/4 i 106/7	21,02
37.	222/XXV/2016 z dnia 25.08.2016	poz. 5344 z dnia 05.09.2016	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wsi Owińska dla obszarów oznaczonych symbolem „U” i „UK, UO”	21,24
38.	300/XXXV/2017 z dnia 13.04.2017	poz. 3470 z dnia 25.04.2017	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Dolina Strugi Kicińskiej” w Czerwonaku	20,17
39.	301/XXXV/2017 z dnia 13.04.2017	poz. 3471 z dnia 25.04.2017	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „w rejonie ulicy Leśnej” w Czerwonaku	28,04
40.	308/XXXVI/2017 z dnia 18.05.2017	poz. 4106 z dnia 30.05.2017	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Koziegłowy – rejon ulicy Topolowej”	5,83
41.	309/XXXVI/2017 z dnia 18.05.2017	poz. 4122 z dnia 30.05.2017	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie dworca kolejowego w Owińskach	23,63
42.	310/XXXVI/2017 z dnia 18.05.2017	poz. 4123 z dnia 30.05.2017	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie dworca kolejowego w Czerwonaku	4,81
43.	355/XLII/2017 z dnia 21.09.2017	poz. 6218 z dnia 30.10.2017	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie dworca kolejowego w Bolechowie	26,85
44.	373/XLIII/2017 z dnia 18.10.2017	poz. 6702 z dnia 26.10.2017	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Koziegłowy – osiedle Karolin”	18,62
45.	377/XLIII/2017 z dnia 18.10.2017	poz. 6698 z dnia 25.10.2017	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Trzaskowo - część południowa” - część A	66,11
46.	391/XLV/2017 z dnia 23.11.2017	poz. 7923 z dnia 04.12.2017	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie przystanku kolejowego Czerwonak-Osiedle	11,02
47.	405/XLVII/2018 z dnia 18.01.2018	poz. 1431 z dnia 13.02.2018	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Owińska – rejon ul. Cysterek”	15,26
48.	423/XLVIII/2018 z dnia 15.02.2018	poz. 1616 z dnia 20.02.2018	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Miękowo – rejon ulicy Czereśniowej” – część A	47,09
49.	440/XLIX/2018 z dnia 22.03.2018	poz. 3112 z dnia 05.04.2018	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Miękowo – część północna”	63,79
50.	441/XLIX/2018 z dnia 22.03.2018	poz. 3113 z dnia 05.04.2015	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Koziegłowy – rejon ulicy Kanałowej”	7,65
51.	455/L/2018 z dnia 20.04.2018	poz. 3976 z dnia 08.05.2018	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Koziegłowy - rejon ulicy Gdyńskiej i Poznańskiej” część A	19,25
52.	467/LI/2018 z dnia 24.05.2018	poz. 4801 z dnia 13.06.2018	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Bolechówko – Potasze – część: A, B, fragment F	210,03
53.	487/LIV/2018 z dnia 23.08.2018	poz. 6662 z dnia 03.09.2018	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego pomiędzy miejscowościami Bolechowo-Osiedle i	224,06

			Bolechówko	
--	--	--	------------	--

Tabela 5. Przeznaczenie terenu w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w gminie Czerwonak.

Rodzaj terenu (funkcja w mpzp)	Powierzchnia (ha)	Udział procentowy w stosunku do przeznaczenia w planach miejscowych
Tereny zabudowy mieszkaniowej ogółem	745	24.9
Tereny zabudowy mieszkaniowej w tym zabudowy wielorodzinnej	65.91	2.2
Tereny zabudowy usługowej ogółem	180.63	6.04
Tereny zabudowy usługowej w tym usług publicznych	105.48	3.53
Tereny użytkowane rolniczo	711.93	23.8
Tereny zabudowy techniczno – produkcyjnej	186.08	6.22
Tereny zieleni i wód	876.48	29.3
Tereny komunikacji	284.14	9.5
Tereny infrastruktury technicznej	6.6	0.22
Tereny zabudowy zagrodowej	0.73	0.02

5.2. PLANY W OPRACOWANIU – DO KTÓRYCH PRZYSTĄPIONO W OKRESIE OD 1 STYCZNIA 2014 R. DO 31 SIERPNI 2018 R.

Obecnie na terenie gminy Czerwonak w trakcie opracowywania jest 29 projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, obejmujących 10,5% powierzchni gminy, dodatkowo dla całej miejscowości Kicin podjęto trzy uchwały o przystąpieniu do opracowania zmiany mpzp, których procedowanie jest uzależnione od wprowadzenia odpowiednich zmian w Studium. Wszystkie są sporządzane jest na podstawie uchwał Rady Gminy Czerwonak podjętych w okresie od 1 stycznia 2014 r. do 31 sierpnia 2018 r. (tabela nr 6). Wszystkie projekty planów są opracowywane w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Rozkład przestrzenny sporządzanych obecnie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z wyłączeniem trzech obszarów w Kicinie, przedstawiono na załączniku graficznym nr 2.

Projekty obecnie opracowywanych planów sporządzane są przede wszystkim:

- w celu ochrony cennych przyrodniczo i krajobrazowo terenów – Dębogóra część południowa, Dębogóra – część północna (fragment), Trzaskowo – część północna, Trzaskowo – rejon ulicy Wypoczynkowej i Golfowej,

- w celu umożliwienia zagospodarowania nowych terenów – Koziegłowy – rejon ul. Gdyńskiej i Piaskowej, Bolechowo-Osiedle – rejon ul. Obornickiej, Bolechowo – część północna, Czerwonak – rejon ul. Błękitnej, Czerwonak – rejon ul. Szkolnej, Czerwonak – rejon ul. Polnej,
- w celu zmiany parametrów zabudowy, bądź funkcji terenu – np. zmiana mpzp wsi Kicin, Kicin – rejon ul. Swarzędzkiej i Kościelnej, Potasze – rejon Brzoskwiniowej i Morelowej.

Tabela 6. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w gminie Czerwonak w opracowaniu.

Lp.	Numer uchwały o przystąpieniu	Nazwa MPZP	Powierzchnia (ha)	Etap opracowania
1.	82/X/2015 z dnia 18.06. 2015 r.	Mpzp „Kicin – część środkowa”	300 ha	Oczekiwanie na zmianę Studium
2.	83/X/2015 z dnia 18.06. 2015 r.	Mpzp „Kicin – część północna”	160 ha	Oczekiwanie na zmianę Studium
3.	84/X/2015 z dnia 18.06. 2015 r.	Mpzp „Kicin – część południowa”	288 ha	Oczekiwanie na zmianę Studium
4.	144/XVII/2016 z dnia 01.01.2016	Mpzp „Koziegłowy – rejon ulicy Gdyńskiej i Poznańskiej” – część B	2,5	Oczekiwanie na zmianę Studium
5.	145/XVII/2016 z dnia 21.01.2016	Mpzp „Koziegłowy – rejon ulicy Gdyńskiej i Piaskowej”	31,0	Wyłożenie do publicznego wglądu
6.	164/XVIII/2016 z dnia 25.02.2016	Mpzp „Annowo - część wschodnia” – A	57,9	Ponowne uzgodnienia
7.		Mpzp „Annowo - część wschodnia” – B	10,5	Opiniowanie i uzgodnienia
8.	204/XXIII/2016 z dnia 16.06.2016	Mpzp „Kliny” – część A	172,0	Opiniowanie i uzgodnienia
9.		Mpzp „Kliny” – część B	4,7	Opiniowanie i uzgodnienia
10.	223/XXV/2016 z dnia 25.08.2016	Mpzp „Miękowo – rejon ul. Czeresniowej” - część B	15,7	Przygotowanie projektu planu
11.		Mpzp „Miękowo – rejon ul. Czeresniowej” - część C	1,4	Przygotowanie projektu planu
12.	234/XXVI/2016 z dnia 29.09.2016	Mpzp „Miękowo – rejon ul. Czeresniowej II”	4,6	Rozpatrzenie wniosków
13.	254/XXIX/2016 z dnia 24.11.2016	Mpzp „Trzaskowo – część południowa” – część B		Oczekiwanie na zmianę Studium
14.	331/XXXVIII/2017 z dnia 22.06.2017	Mpzp „Promnice – rejon ulicy Sosnowej, Modrzewiowej, Wierzbowej i terenu działki nr 137/5”	5,7	Wyłożenie do publicznego wglądu
15.	332/XXXVIII/2017 z dnia 22.06.2017	Mpzp „Promnice – rejon ulicy Górnej i Średniej”	5,2	Wyłożenie do publicznego wglądu
16.	348/XLI/2017 z dnia 24.08.2017	Mpzp „Bolechowo – część północna”	36,5	Przygotowanie do uchwalenia
17.	374/XLIII/2017 z dnia 18.10.2017	Mpzp „Dębogóra – część środkowa”	61,0	Przygotowanie projektu planu

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

18.	375/XLIII/2017 z dnia 18.10.2017	Mpzp „Dębogóra – część południowa”	43,0	Przygotowanie projektu planu
19.	376/XLIII/2017 z dnia 18.10.2017	Mpzp „Dębogóra – część północna”	71,0	Przygotowanie projektu planu
20.	424/XLVIII/2018 z dnia 15.02.2018	Mpzp „Czerwonak – rejon ulicy Błękitnej”	29,0	Przygotowanie projektu planu
21.	439/XLIX/2018 z dnia 22.03.2018	Mpzp „Czerwonak – rejon ulicy Polnej”	21,0	Przygotowanie projektu planu
22.	438/XLIX/2018 z dnia 22.03.2018	Mpzp „Bolechowo-Osiedle – rejon ulicy Obornickiej”	24,0	Przygotowanie projektu planu
23.	437/XLIX/2018 z dnia 22.03.2018	Mpzp Kicin – rejon ulicy Kościelnej i Swarzędzkiej	4,0	Przygotowanie projektu planu
24.	436/XLIX/2018 z dnia 22.03.2018	Zmiana mpzp wsi Kicin	21,0	Przygotowanie projektu planu
25.	477/LII/2018 z dnia 21.06.2018	Mpzp „Bolechowo-Osiedle – rejon ulicy Poprzecznej”	8,6	Przygotowanie projektu planu
26.	488/LIV/2018 z dnia 23.08.2018	Mpzp „Trzaskowo – część północna”	56,5	Przygotowanie do zbierania wniosków
27.	489/LIV/2018 z dnia 23.08.2018	Mpzp „Trzaskowo – rejon ulicy Golfowej i Wypoczynkowej”	57,0	Przygotowanie do zbierania wniosków
28.	490/LIV/2018 z dnia 23.08.2018	Mpzp „Czerwonak – rejon ulicy Szkolnej”	7,0	Przygotowanie do zbierania wniosków
29.	491/LIV/2018 z dnia 23.08.2018	Mpzp obszaru zbiorników pożwirowych w Owińskach	82,0	Przygotowanie do zbierania wniosków
30.	492/LIV/2018 z dnia 23.08.2018	Mpzp „Potasze – rejon ulicy Morelowej i Brzaskwiniowej”	5,2	Przygotowanie do zbierania wniosków
31.	493/LIV/2018 z dnia 23.08.2018	Mpzp „Kicin – rejon ul. Fabrycznej i Okrężnej”	26,3	Przygotowanie do zbierania wniosków
32.	494/LIV/2018 z dnia 23.08.2018	Mpzp „Kicin – działka nr 223/4”	0,27	Przygotowanie do zbierania wniosków

Źródło: opracowanie własne.

5.3 WNIOSKI O UCHWALENIE LUB ZMIANĘ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Analiza wniosków o zmianę lub sporządzenie podstawowych dokumentów planistycznych (tj. miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz Studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego) jest, zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jednym z elementów oceny aktualności miejscowych planów oraz Studium. Wnioski w tej sprawie dostarczają wiedzy na temat potrzeb rozwoju gminy z perspektywy mieszkańców, jak i inwestorów. Pozwala to na weryfikację lub doprecyzowanie polityki przestrzennej gminy, z zasady ukierunkowanej na zaspokojenie potrzeb całej zbiorowości mieszkańców i przedsiębiorców.

Sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla gminy i gminy Czerwonak odbywało się zarówno z inicjatywy Urzędu Gminy Czerwonak oraz z inicjatywy mieszkańców, przedsiębiorców oraz Radnych Gminy Czerwonak.

W latach 2014 – 2018 do Urzędu Gminy Czerwonak wpłynęło łącznie 121 wniosków w sprawie zmiany (104 wnioski) lub sporządzenia nowego (17 wniosków) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Obejmowały one swym zasięgiem 14 miejscowości, przy czym największa ilość dotyczyła miejscowości Kicin (50 wniosków), Owińska (13 wniosków) i Czerwonak (11 wniosków). Wnioski nie dotyczyły obrębów geodezyjnych Annowo, Ludwikowo i Szlachęcin.

Wnioski w sprawie zmiany obowiązujących lub opracowania nowych miejscowych planów dotyczyły przede wszystkim przekształcenia terenów rolnych na działki budowlane. Wójt Gminy Czerwonak rozpatrzył pozytywnie 52 wnioski, na podstawie których przystąpiono do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w Miękowiu – rejon ul. Czereśniowej, Promnicach, Dębogórze, Czerwonaku – rejon ulicy Błękitnej, Bolechowie-Osiedlu – rejon ulicy Poprzecznej, a także do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu wsi Kicin.

Zestawienie liczby wniosków złożonych w latach 2014 – 2018 z podziałem na miejscowości oraz wnioskowany sposób przeznaczenia terenu przedstawiono w poniższych tabelach.

Tabela 7. Wnioski o sporządzenie nowego lub zmianę obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Czerwonak

Lp.	Miejscowość	2014		2015		2016		2017		2018	
		nowy mpzp	zmiana mpzp	nowy mpzp	zmiana mpzp	nowy mpzp	zmiana mpzp	nowy mpzp	zmiana mpzp	nowy mpzp	zmiana mpzp
1.	Annowo										
2.	Bolechowo		2				4				2
3.	Bolechowo-Osiedle						1		2		1
4.	Bolechówko				2						
5.	Czerwonak	2		1	1	2		3		2	
6.	Dębogóra		2				2		2		
7.	Kicin		2		17		6		9		16
8.	Kliny				1		1	1		1	1
9.	Koziegłowy	2					1			1	1
10.	Ludwikowo										

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

11.	Mielno					1	1				
12.	Miękowo					1	1				
13.	Owińska				2		4	1	1	2	3
14.	Potasze		1		1					2	2
15.	Promnice						3		3		1
16.	Szlachęcin										
17.	Trzaskowo								1	1	

Źródło: opracowanie własne.

Tabela 8. Wnioski o sporządzenie nowego lub zmianę obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Czerwonak według wnioskowanego sposobu przeznaczenia terenu

Lp.	Miejscowość	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	Zabudowa usługowa	Zabudowa produkcyjna	Inne
1.	Annowo					
2.	Bolechowo	2			1	5
3.	Bolechowo-Osiedle				1	3
4.	Bolechówko					2
5.	Czerwonak	8		1		2
6.	Dębogóra	4		1		1
7.	Kicin	36		6		10
8.	Kliny	4				1
9.	Koziegłowy	2	1	2		
10.	Ludwikowo					
11.	Mielno					2
12.	Miękowo	2				
13.	Owińska	3		5		5
14.	Potasze	3				3
15.	Promnice	4				3
16.	Szlachęcin					
17.	Trzaskowo					2

Źródło: opracowanie własne.

5.4. OCENA AKTUALNOŚCI MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego powinien zawierać wszystkie elementy wymagane ustawowo, zwłaszcza ograniczenia i warunki zagospodarowania terenów. Zakres ustaleń zawartych w planie oraz jego forma i skala powinny odpowiadać wymaganiom określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ocena aktualności planów miejscowych ma na celu identyfikację potrzeb dotyczących ustaleń planów miejscowych. Plany miejscowe ocenia się biorąc pod uwagę następujące kryteria:

- zgodność z aktualnymi przepisami prawa – zgodność ustaleń planu w zakresie wymaganym w świetle art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także wymaganiami dotyczącymi formy i zakresu ustaleń miejscowego planu, określonymi w rozporządzeniu wydanym na podstawie tej ustawy, a także stopień uwzględnienia wymagań określonych w przepisach odrębnych,
- potrzeby właścicieli gruntów i mieszkańców – ich wyrazem są wnioski o zmianę lub opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- nowe potrzeby lub możliwości rozwojowe gminy – pojawienie się innych priorytetów i celów rozwojowych wyrażonych np. w strategiach rozwoju, czy programach operacyjnych.

Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla gminy Czerwonak sporządzone zostały na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, która obowiązywała do 10 lipca 2003 roku, oraz ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W ciągu ostatnich lat dokonano kilku zmian planów miejscowych, w związku z czym podkreślić należy, iż obecne zapisy planów miejscowych sporządzonych dla obszarów, na których wcześniej istniał już inny miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, są jedynymi obowiązującymi ustaleniami dla przedmiotowych obszarów. Nie ma konieczności wprowadzania dodatkowych zapisów stwierdzających, iż dla danych terenów nie obowiązują już zapisy sporządzonych wcześniej miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Na podstawie nieobowiązującej już ustawy z 7 lipca 1994 roku, w obrocie prawnym są 24 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Większość, tj. 29 planów miejscowych powstała na podstawie obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu

przestrzennym z 27 marca 2003 roku. Część z planów procedowanych według tzw. „nowej” ustawy została również w całości zmieniona, stąd nie są one już obowiązujące.

Zapisy planów miejscowych sporządzonych na podstawie ustawy z 1994 roku często nie są dostosowane do obecnych przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisów z zakresu ochrony środowiska. Ponadto, plany uchwalone przed styczniem 2001 r. nie posiadają opracowań towarzyszących, takich jak prognoza oddziaływania na środowisko, czy opracowanie ekofizjograficzne. Plany uchwalone na podstawie ustawy z 1994 r. pozbawione są również prognozy skutków finansowych uchwalenia planu. Ponadto, plany te nie były opiniowane przez doradczy organ Wójta w sprawach planowania i zagospodarowania przestrzennego, jakim jest Gminna Komisja Urbanistyczno - Architektoniczna. Wymóg ten pojawił się w ustawie z 2003 roku.

W ostatnich latach ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 roku również ulegała znaczącym zmianom, nakładając nacisk m.in. na precyzyjne określenie parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu czy intensywności zabudowy. Ponadto, od 2008 roku plany miejscowe muszą zawierać szczegółowe zapisy zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko, których zakres jest uzgadniany, przed rozpoczęciem prac nad planem, z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska oraz Powiatowym Państwowym Inspektorem Sanitarnym. Tak więc położony został większy nacisk na zapisy dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planie miejscowym określa się obowiązkowo szereg wytycznych, m.in. przeznaczenie terenów, zasady ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków, czy zasady budowy systemów komunikacji i infrastruktury. Plany sporządzone po 2003 roku, czyli według „nowej” ustawy są bardziej szczegółowe, zawierają więcej nakazów i ograniczeń, oraz przede wszystkim dokładnych zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu. Uchwały planów sporządzonych w trybie ustawy z 1994 roku często nie posiadają podstawowych wskaźników m.in.: udziału powierzchni biologicznie czynnej, powierzchni zabudowy, zasad podziałów, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego czy ochrony środowiska. W związku z tym możliwa jest na tych terenach realizacja inwestycji odbiegających od obecnie obowiązujących standardów w zakresie kształtowania ładu przestrzennego. Braki w zapisach planów wcześniejszych nie muszą oznaczać ich bezużyteczności. Mimo częściowej niepełności ich ustaleń, uznać je można za aktualne, gdyż możliwe jest wydawanie pozwoleń na budowę na ich podstawie. Największe

wątpliwości budzą plany które w sposób niepełny wypowiadają się w zakresie przeznaczenia terenu – plany te powinny być zmienione w przypadku, gdyby nie można było uzyskać na ich podstawie pozwoleń na budowę dla zamierzeń inwestycyjnych.

Nie tylko wcześniejsze plany mogą być niezgodne z aktualnym prawem. Plany uchwalane zgodnie z ustawą z 2003 r., ale przed 2010 r. mogą zawierać zapisy ograniczające inwestycje związane z łącznością publiczną, co jest niezgodne z ustawą z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. z 2017 r., poz. 2062 z późn. zm.) i wymagają w tym zakresie zmian. Jednak przeprowadzona analiza szczegółowa zapisów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego nie potwierdziła występowania sprzecznych z ustawą zapisów planów miejscowych.

6. OCENA REALIZACJI ZAMIERZEŃ PLANISTYCZNYCH – PROPOZYCJI DO WIELOLETNIEGO PROGRAMU SPORZĄDZANIA MPZP, WSKAZANYCH W ANALIZIE ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM Z 2014 R. ORAZ PROPOZYCJE DO WIELOLETNIEGO PROGRAMU SPORZĄDZANIA MPZP

W analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Czerwonak, przyjętej przez Radę Gminy Czerwonak uchwałą 415/XLIX/2014 dnia 21 sierpnia 2014 r., wskazano iż wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego powinien wynikać z sygnalizowanych potrzeb oraz kontynuować obraną przez gminę Czerwonak politykę przestrzenną. Jako priorytetowe powinno być traktowane sporządzenie opracowań planistycznych dla obszarów, na których:

1. konieczna jest ochrona terenów cennych przyrodniczo, wyłączonych z zabudowy w projekcie zmiany Studium, w pierwszej kolejności powinno to dotyczyć terenów, na których pojawił się już ruch inwestycyjny uwidaczniający się wydanymi decyzjami o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu;
2. występuje zapotrzebowanie na tereny inwestycyjne m.in. mieszkaniowe, usługowe – tereny, na których istnieje intensyfikacja wydanych decyzji administracyjnych;
3. obowiązują miejscowe plany uchwalone w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym.

Dla zabezpieczenia priorytetów Gminy w dziedzinie planowania przestrzennego wskazywano na sporządzanie planów dla następujących obszarów:

- działki przy ul. Kasztanowej w miejscowości Dębogóra,
- działki przy ul. Krętej w miejscowości Bolechowo,
- obszar Kliny – Mielno,
- działki w Miękowiu – pod zabudowę mieszkaniową,
- zmiana miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów wsi Dębogóra, Kicin oraz Promnice – Północ.

Ze względu, że poprzednia analiza odnosiła się do zapisów uchylonego Studium z roku 2010, nie wszystkie powyższe postulaty można było zrealizować w oparciu o obowiązujące Studium. Przede wszystkim przystąpiono do opracowania planu dla miejscowości Klina, opracowano plan ochronny dla terenów między miejscowościami Bolechowo i Bolechówko, podjęto pracę nad zmianą mpzp dla Dębogóry oraz we fragmentach dla Kicina.

Wieloletni program sporządzania miejscowych planów opracowuje się w nawiązaniu do ustaleń zawartych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak.

W związku z powyższym, dla zabezpieczenia priorytetów Gminy w dziedzinie planowania przestrzennego w celu podniesienia jakości życia wszystkich mieszkańców kontynuowane będzie sporządzanie planów zarówno inwestycyjnych, regulacyjnych, jak i ochronnych – pod funkcje zieleni oraz funkcje rolnicze.

Należy uznać, że projekt planu miejscowego należy sporządzić na tereny znajdujące się w zwartych strukturach funkcjonalno-przestrzennych. Zabudowa powinna być uzupełniana w obrębie istniejących miejscowości. Zgoda na nową zabudowę powinna być wydawana w obszarach najlepiej wyposażonych w infrastrukturę techniczną i media, z dobrym zapleczem komunikacyjnym. W związku z czym można wskazać, że plany miejscowe powinny zostać sporządzone dla:

- dla miejscowości Miękowo – w celu jednoznacznego określenia możliwych funkcji i parametrów zabudowy,
- dla miejscowości Czerwonak – w celu jednoznacznego określenia możliwych funkcji i parametrów zabudowy,
- dla miejscowości Owińska – dla terenu dawnego szpitala psychiatrycznego, w celu poszerzenia możliwości inwestycyjnych,
- dla terenów ujętych w Studium jako tereny rolnicze – jednocześnie nie objęte planami miejscowymi – m.in. część wsi Annowo, Mielno.

Ponadto należy konturować sporządzanie planów miejscowych dla obszarów dla których przystąpiono do ich opracowania oraz ewentualnych uzasadnionych zmian obowiązujących planów.

7. PODSUMOWANIE I WNIOSKI

Jak wspomniano na wstępie niniejszego opracowania celem analizy była ocena wszystkich funkcjonujących na terenie gminy opracowań planistycznych pod kątem ich aktualności oraz możliwości prowadzenia racjonalnej polityki przestrzennej na terenie gminy Czerwonak. Obowiązek wykonania ww. oceny nałożyła na władze gminy ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, według której wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych. Opracowanie analizy było wymagane od momentu wejścia w życie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jednak w przypadku braku takiej kompleksowej oceny aktualności Studium i planów miejscowych nie było żadnych sankcji dla gmin. Dopiero ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji wprowadziła zmiany w art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Według ww. artykułu wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się m.in. zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy. Stąd opracowany dokument jest niezbędny w celu dalszego procedowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Uzyskanie wysokiego standardu przestrzeni w gminie Czerwonak wymaga spójnych działań w zakresie polityki przestrzennej. Biorąc pod uwagę uwarunkowania demograficzne, przestrzenne i środowiskowe, należy w racjonalny sposób gospodarować przestrzenią gminy. W pierwszej kolejności powinny być uzupełniane istniejące wykształcone struktury urbanistyczne. Dla funkcji mieszkaniowych, rezerwy terenu są do wykorzystania praktycznie we wszystkich miejscowościach, przede wszystkim powinno się uzupełniać zabudowę w Czerwonaku, Miękowie, Kicinie, Bolechówku. Natomiast funkcje produkcyjne powinny się koncentrować głównie w północnej części gminy - Bolechowie, na terenach predestynowanych pod takie formy zagospodarowania. Kierunek tej polityki powinien być odzwierciedlony w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,

a następnie w uchwalonych na jego podstawie miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego powinny być sporządzane dla całego obszaru gminy Czerwonak, gdyż to plan miejscowy określa przeznaczenie terenu oraz warunki i wymagania związane z użytkowaniem terenu. Mając na uwadze, iż bardzo trudno byłoby sporządzić takie plany dla całej gminy, wskazuje się miejsca, które powinny być opracowane w pierwszej kolejności. Są to:

- tereny, gdzie obowiązują plany miejscowe uchwalone w trybie ustawy z 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, w celu ich uaktualnienia i dostosowania do obecnych wymogów i standardów w planowaniu przestrzennym;
- obszary, na których występuje zapotrzebowanie na tereny mieszkaniowe i usługowe, przy czym powinny być to tereny znajdujące się w ramach zwartych struktur funkcjonalno-przestrzennych. Zabudowa powinna być uzupełniana w obrębie istniejących miejscowości – przede wszystkim w Miękowie, Czerwonaku. Zgoda na nową zabudowę powinna być wydawana w obszarach najlepiej wyposażonych w infrastrukturę techniczną i media, z dobrym zapleczem komunikacyjnym – w rejonie przystanków kolejowych oraz w oparciu o odpowiednie warunki gruntowe;
- obszary, na których najczęściej wydawane są decyzje o warunkach zabudowy, przy czym szczególnie dotyczyć do powinno miejscowości Miękowo, w której planowane inwestycje w ramach tych samych kwartałów mogą rodzić konflikty przestrzenne;
- obszary, na których konieczna jest ochrona terenów rolniczych, terenów cennych przyrodniczo, predestynowanych do rekreacji, a także wyłączonych z zabudowy w Studium, szczególnie tych, na których pojawił się już ruch inwestycyjny. Plany takie mogłyby służyć zachowaniu dotychczasowego sposobu użytkowania terenów głównie w miejscowościach: Annowo, Trzaskowo, Dębogóra, Mielno, Kliny, Miękowo;
- dla terenów usługowych i produkcyjnych, w tym dla istniejących zakładów, zwłaszcza w przypadku gdy zaistnieje potrzeba zmiany zapisów obowiązujących planów, tak aby umożliwić rozwój przedsiębiorstw lub pozyskać nowe inwestycje.

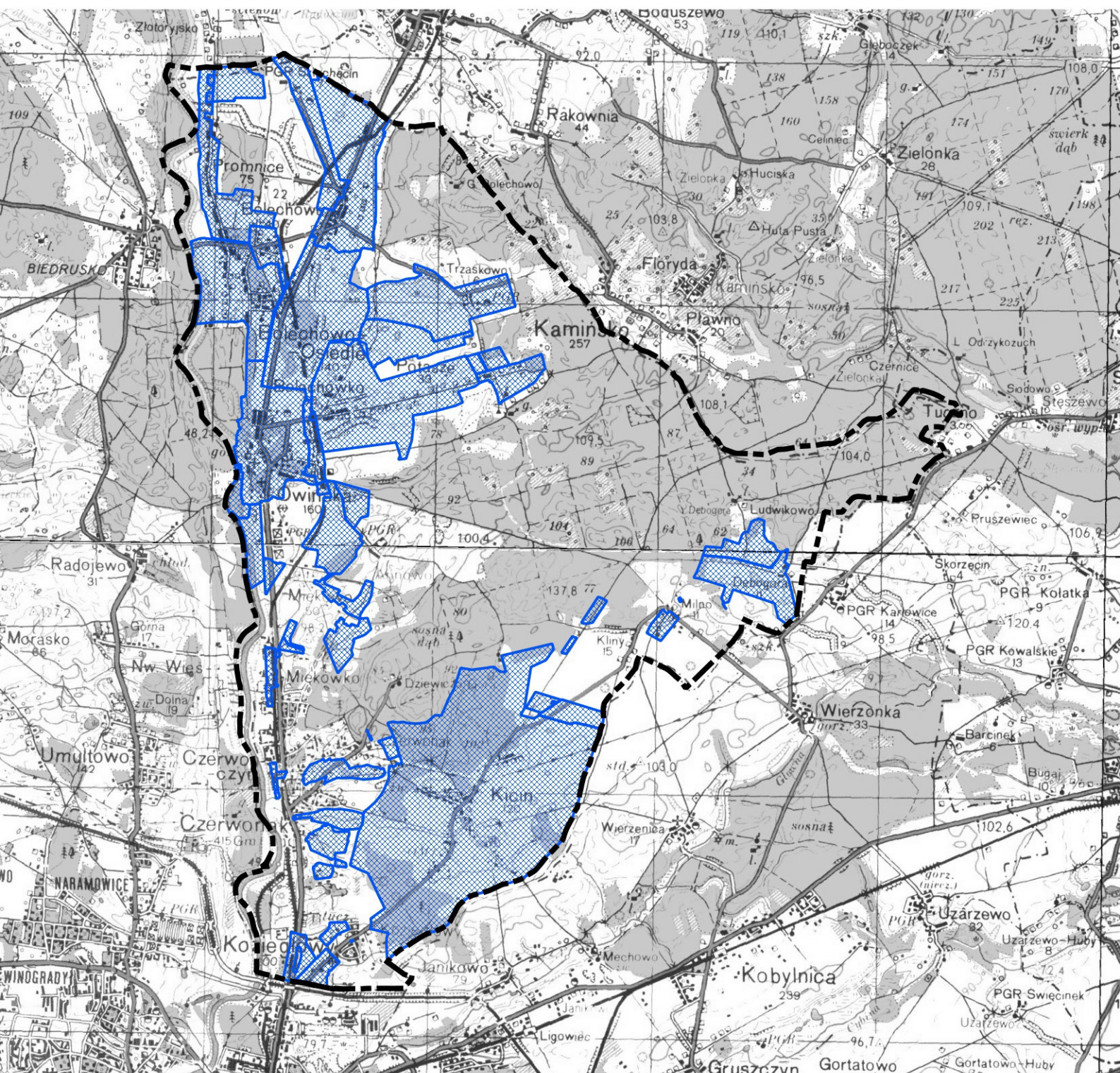
Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wymaga dokonania aktualizacji, przede wszystkim z powodu zmian ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisów odrębnych, ewentualnej aktualizacji części poświęconej uwarunkowaniom rozwoju lub zmiany kierunków polityki przestrzennej, zwłaszcza terenów niezainwestowanych, wynikających z bieżących analiz przestrzennych.

Jednak zapisy Studium pozostają nadal wiążące dla organu opracowującego plan miejscowy – wójta gminy oraz urbanistów sporządzających plany miejscowe, zwłaszcza w zakresie wskazanego kierunku funkcjonalnego terenu. Określenie kierunku zmian funkcjonalnych jest podstawowym zadaniem Studium, a biorąc pod uwagę procesy inwestycyjne i ruch budowlany w gminie Czerwonak należy uznać, iż kierunki rozwoju wyznaczone w Studium są generalnie prawidłowe. Jednak zmiana Studium może polegać na korektach kierunków zagospodarowania fragmentów terenów znajdujących w istniejących strukturach przestrzennych oraz terenów niezainwestowanych, a także na dostosowaniu zapisów do obowiązujących wymogów zawartych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Biorąc pod uwagę nadpodaż terenów przeznaczonych pod zabudowę, zwłaszcza mieszkaniową jednorodzinną, przy aktualizacji Studium można rozważyć częściową zmianę polityki przestrzennej wyrażoną w kierunkach zagospodarowania, z terenów inwestycyjnych, na tereny bez możliwości zabudowy, przy uwzględnieniu analiz przyrodniczych i ekonomicznych. Jednocześnie należy umożliwić lokalizowanie właściwych funkcji w odniesieniu do istniejącego i planowanego zagospodarowania.


OCENA AKTUALNOŚCI

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W GMINIE CZERWONAK



OZNACZENIA:

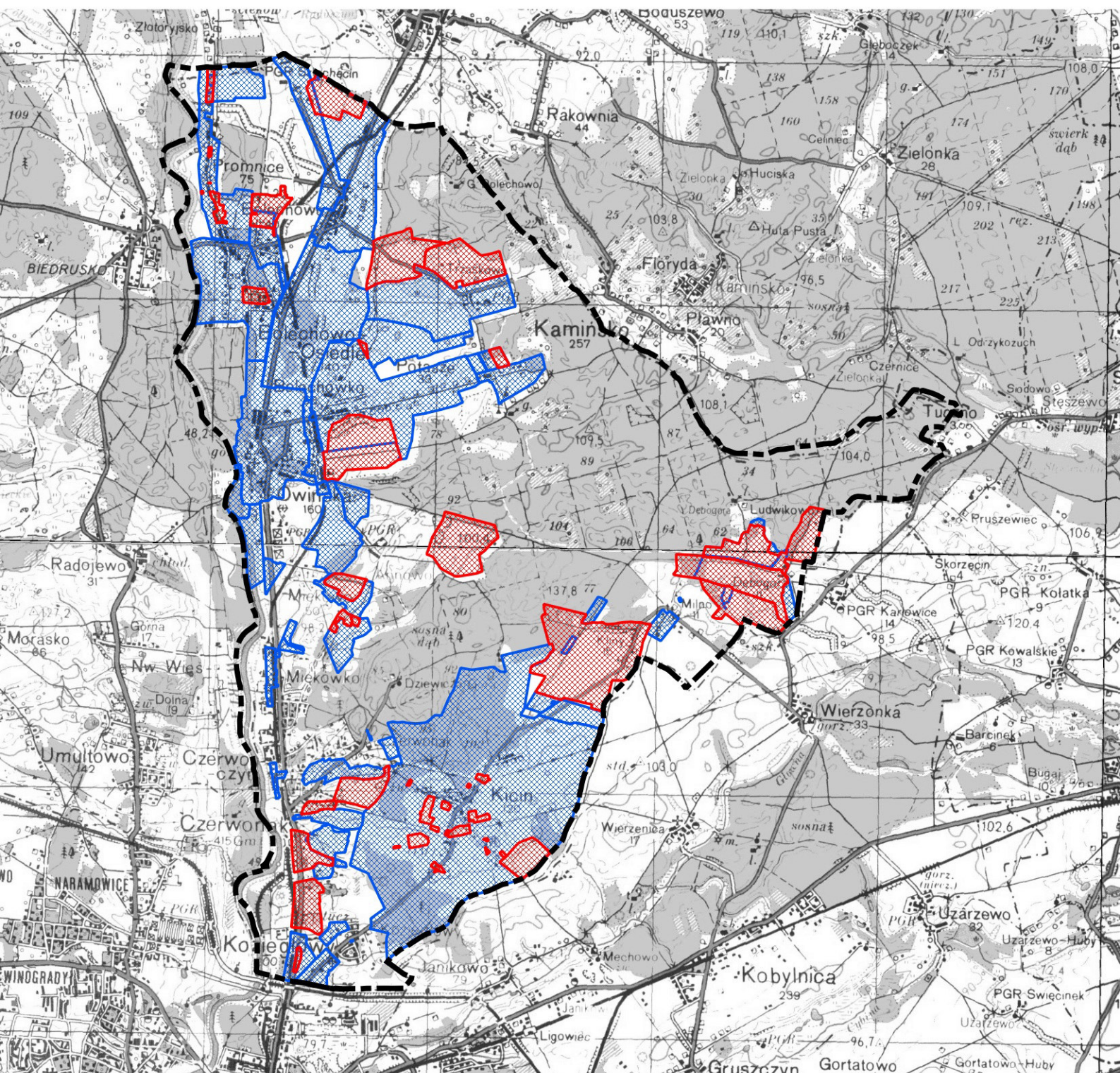
 obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

 granica administracyjna gminy Czerwonak

OCENA AKTUALNOŚCI

STUDIUUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W GMINIE CZERWONAK



OZNACZENIA:

- obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego
- miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w opracowaniu
- granica administracyjna gminy Czerwoneak

Uzasadnienie
uchwały Rady Gminy Czerwonak
w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
gminy Czerwonak i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w celu oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, Wójt Gminy dokonał analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenił postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracował propozycje do wieloletniego programu ich sporządzania, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1-3 i art. 67 powyższej ustawy, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.

Niniejsza uchwała stanowi realizację obowiązku nałożonego przez ustawodawcę po dokonaniu czynności wynikających z wyżej przytoczonych przepisów.

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.