

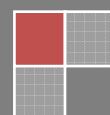
2016

Załącznik  
do Uchwały Nr XXII/194/16  
Rady Miejskiej w Bobolicach  
z dnia 29 grudnia 2016 r.



# Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Bobolice.

**Gmina Bobolice**  
**Referat Nieruchomości i Środowiska**  
**Grudzień, 2016 r.**



## Spis treści

1. Wprowadzenie.....	2
2. Podstawa prawna i cel opracowania.....	2
3. Zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Bobolice.....	3
3.1. Analiza aktualności zapisów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego..	3
3.2. Analiza aktualności zapisów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.....	5
3.3. Analiza decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.....	7
4. Wieloletni program prac planistycznych na terenie gminy Bobolice.....	8

## 1. Wprowadzenie.

Planowanie przestrzenne stanowi proces ciągły i wymagający okresowej oceny przyjętych kierunków polityki przestrzennej. Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy należy do zadań własnych gminy. Stanowią one usystematyzowane działania, których celem jest efektywne wykorzystanie przestrzeni, godzące interesy różnych jej użytkowników oraz realizujące cele społeczne i gospodarcze.

Ważnym aspektem planowania przestrzennego jest również wykorzystanie i zabezpieczenie środowiska naturalnego i zabudowanego w taki sposób, by możliwe było zaspokojenie potrzeby obecnych i przyszłych pokoleń.

## 2. Podstawa prawna i cel opracowania.

Podstawę prawną niniejszego opracowania stanowi ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778 ze zm.), a dokładnie art. 32, który mówi, że:

*1. 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.*

*2. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta przekazuje radzie gminy wyniki analiz, o których mowa w ust. 1, po uzyskaniu opinii gminnej lub innej właściwej, w rozumieniu art. 8, komisji urbanistyczno-architektonicznej, co najmniej raz w czasie kadencji rady. Rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub w części, podejmuje działania, o których mowa w art. 27.*

*3. Przy podejmowaniu uchwały, o której mowa w ust. 2, rada gminy bierze pod uwagę w szczególności zgodność studium albo planu miejscowego z wymogami wynikającymi z przepisów art. 10 ust. 1 i 2, art. 15 oraz art. 16 ust. 1.*

Celem niniejszego opracowania jest m.in.:

- a) wypełnienie wymogów wynikających z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.) o konieczności wykonania w okresie kadencji rady gminy, analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, stanu planistycznego gminy oraz opracowania wieloletniego programu sporządzania opracowań planistycznych (art.32 ust.1 ustawy);
- b) przedstawienie syntetycznego stanu planistycznego zagospodarowania przestrzennego gminy Bobolice, aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych;
- c) przygotowanie informacji dla rady gminy w zakresie wyników powyżej wymienionej analizy, które pozwolą radzie na podjęcie uchwał w sprawie aktualności studium i planów miejscowych lub przystąpienia do opracowania zmian lub nowych opracowań planistycznych (art. 32 ust. 2 ustawy).

Podstawę do opracowania analizy stanowiły: obowiązujące studium, obowiązujące plany miejscowe oraz decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wydane w latach 2011-2015.

### **3. Zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Bobolice.**

#### **3.1. Analiza aktualności zapisów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.**

Podstawowym dokumentem kształtującym politykę przestrzenną gminy jest studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z obecnie obowiązującymi przepisami, przedmiotowy dokument powinien przede wszystkim zawierać:

- uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 lit. d:
  - a) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego,
  - b) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy;
- obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk;
- obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1;
- 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;
- obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;
- obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;
- 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 (Dz. U. z 2015 r. poz. 2120);
- obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji;
- obszary zdegradowane;
- granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych;
- obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.

Skutki prawne uchwalenia studium są wiążące dla organów gminy przy realizacji polityki przestrzennej, studium obowiązuje:

- organ wykonawczy gminy przy sporządzaniu projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- radę gminy przy uchwaleniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz we wszystkich innych działaniach związanych z realizacją polityki przestrzennej.

W przypadku Bobolic obowiązuje odrębne studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla miasta i dla gminy.

W tabeli zestawiono obowiązujące studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania wraz ze zmianami.

**Tabela nr 1 Obowiązujące studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Bobolice.**

<b>Obowiązujące studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Bobolice.</b>	
<b>miasto Bobolice</b>	
1.	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Bobolice przyjęte uchwałą Rady Miejskiej w Bobolicach Nr III/15/98 z dnia 18.12.1998 r.
<b>gmina Bobolice</b>	
1.	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Bobolice przyjęte uchwałą Rady Miejskiej w Bobolicach Nr III/16/98 z dnia 18.12.1998 r.
2.	Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Bobolice pod potrzeby budowy farm elektrowni wiatrowych dla obszarów położonych w obrębach ewidencyjnych: Górawino, Trzebień, Drzewiany, Kurowo, Ubiedrze, Cybulino i Gozd przyjęta uchwałą Rady Miejskiej w Bobolicach Nr V/33/11 z dnia 30 marca 2011 r.
3.	Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Bobolice dla obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Janowiec przyjęta uchwałą Nr XXIII/221/12 z dnia 6 grudnia 2012 r.
4.	Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Bobolice dla obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Kłanino przyjęta uchwałą Nr XXXVI/333/14 z dnia 27.03.2014 r.
5.	Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Bobolice dla obszaru położonego w obrębach ewidencyjnych: Dobrociechy, Jatynia, Kłanino, Przydargiń i Różany przyjęta uchwałą Nr XI/73/15 z dnia 27 sierpnia 2015 r.
6.	Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Bobolice dla obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Porost przyjęta uchwałą Nr XIV/129/16 z dnia 23 marca 2016 r.

*Źródło: opracowanie własne.*

W okresie od 1998 r. do 2016 r. studium dla miasta nie było aktualizowane. Do czasu sporządzenia niniejszej analizy nie została również podjęta przez radę miejską uchwała o przystąpieniu do zmiany tego dokumentu. Natomiast przyjęte uchwałą Rady Miejskiej w Bobolicach w 1998 r. studium dla gminy Bobolice w okresie od 1998 r. do 2016 r. było zmieniane 5-krotnie. Zmiany te miały związek głównie z potrzebami inwestycyjnymi na terenie gminy. Poniżej przedstawiono opisy dotyczące poszczególnych zmian studium dla gminy Bobolice.

- 1. Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Bobolice pod potrzeby budowy farm elektrowni wiatrowych dla obszarów położonych w obrębach ewidencyjnych: Górawino, Trzebień, Drzewiany, Kurowo, Ubiedrze, Cybulino i Gozd przyjęta uchwałą Rady Miejskiej w Bobolicach Nr V/33/11 z dnia 30 marca 2011 r.** – zmiana ta polegała na określeniu w studium terenów, na których mogłyby powstać farmy elektrowni wiatrowych w obrębach ewidencyjnych: Gozd, Ubiedrze, Cybulino, Kurowo, Drzewiany, Górawino i Trzebień.

2. **Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Bobolice dla obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Janowiec przyjęta uchwałą Nr XXIII/221/12 z dnia 6 grudnia 2012 r.** – dotyczyła wyznaczenie terenów eksploatacji i przetwórstwa kopalin, oraz obszary powierzchniowej eksploatacji kopalin w obrębie ewidencyjnym Janowiec.
3. **Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Bobolice dla obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Kłanino przyjęta uchwałą Nr XXXVI/333/14 z dnia 27.03.2014 r.** – związana była z wyznaczeniem obszarów i terenów górniczych w obrębie ewidencyjnym Kłanino.
4. **Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Bobolice dla obszaru położonego w obrębach ewidencyjnych: Dobrociechy, Jatynia, Kłanino, Przydargiń i Różany przyjęta uchwałą Nr XI/73/15 z dnia 27 sierpnia 2015 r.** – dotyczyła wyznaczenia terenów umożliwiających lokalizację wież elektrowni wiatrowych w w/w obrębach ewidencyjnych.
5. **Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Bobolice dla obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Porost przyjęta uchwałą Nr XIV/129/16 z dnia 23 marca 2016 r.** – związana była z wyznaczeniem terenów do powierzchniowej eksploatacji kopalin w obrębie ewidencyjnym Porost.

Obecnie obowiązujące studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Bobolice zostały sporządzone w oparciu o zapisy nieobowiązującej już ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 r. (nie dotyczy zmian dokonanych w latach 2011-2016). Wejście w życie kolejnego aktu prawa w przedmiotowej materii tj. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym spowodowało, iż głównie studium dla miasta Bobolice jest dokumentem nieodpowiadającym dzisiejszym wymaganiom (nie zawiera, bądź nie reguluje w sposób dostateczny wypunktowanych powyżej zagadnień). Dezaktualizacji uległy poszczególne ustalenia w zakresie struktury przestrzenno – funkcjonalnej, aspektów środowiskowych, komunikacyjnych, infrastrukturalnych oraz rozwiązań szczegółowych, co spowodowane jest ciągłą ewolucją wizji rozwoju gminy.

W zmieniającej się sytuacji gospodarczo-społecznej miasta i gminy Bobolice istnieje potrzeba aktualizacji treści zawartych w obowiązujących studiach. Ułatwiłoby to podejmowanie działań inwestycyjnych zmierzających do rozwoju gminy.

Od czasu uchwalenia obowiązujących studiów przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także przepisy odrębne uległy nowelizacji. Ponadto wiele zmian wprowadziła ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2015 r. poz. 1777), w tym w zapisach art. 10 ust. 1 i 2, określających elementy obligatoryjne ujmowane w studium. Obowiązkowa treść studium uległa znaczącym zmianom, które wzmacniają rolę tego dokumentu w procesie planowania przestrzennego. Wprowadzenie m.in. wymogu oparcia się w procesach planistycznych na wieloletniej prognozie finansowej, prognozach demograficznych oraz bilansie terenów przeznaczonych pod zabudowę umożliwia dokładniejsze określenie wizji i celów rozwoju przestrzennego uwzględniając realne potrzeby i możliwości gminy.

Dokumenty planistyczne, jakimi są studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego najprawdopodobniej będą musiały ulec zmianie w związku z planowanym wprowadzeniem nowej ustawy - Kodeksu urbanistyczno-budowlanego, który ma zastąpić ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z tą ustawą ma zostać wzmocniona rola studium w procesie inwestycyjnym, co związane będzie z wprowadzeniem wielu zmian wynikających z nowych wytycznych do sporządzenia tego dokumentu.

### **3.2. Analiza aktualności zapisów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (mpzp) jest aktem prawa miejscowego, służącym ustaleniu przeznaczenia terenu, rozmieszczenia inwestycji celu publicznego oraz określeniu

sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu, kształtującym wraz z innymi przepisami sposób wykonywania prawa własności nieruchomości.

Skutki prawne uchwalenia mpzp są znaczące zarówno dla gminy jak i dla właścicieli nieruchomości i inwestorów. Ustalenie przeznaczenia terenu oraz określenie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenu w planie miejscowym umożliwia wydawanie decyzji o pozwoleniu na budowę bezpośrednio na podstawie planu, bez potrzeby poprzedzenia wydania tej decyzji decyzją o warunkach zabudowy lub decyzji o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego, co znacznie wpływa na przyspieszenie procesu budowlanego.

Procedura uchwalenia oraz zmiany mpzp została określona w art. 16-26 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Według stanu na dzień opracowania niniejszej analizy na terenie Gminy Bobolice obowiązują obecnie 2 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które zestawiono w poniższej tabeli.

**Tabela nr 2 Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego gminy Bobolice.**

Lp.	Opis	Nr i data uchwały
1.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części gminy Bobolice pod potrzeby budowy farmy elektrowni wiatrowych „Gozd” dla obszaru położonego w obrębach ewidencyjnych: Kurowo, Ubiedrze, Cybulino i Gozd.	Uchwała nr XVI/141/12 Rady Miejskiej w Bobolicach z dnia 15 marca 2012 r.
2.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części gminy Bobolice pod potrzeby budowy farmy elektrowni wiatrowych „Drzewiany 2” dla obszaru położonego w obrębach ewidencyjnych: Drzewiany, Górawino, Gozd i Trzebień.	Uchwała nr XXI/193/12 Rady Miejskiej w Bobolicach z dnia 27 września 2012 r.

Źródło: opracowanie własne.

Rada miejska przy podejmowaniu uchwały w sprawie aktualności planów miejscowych bierze pod uwagę m.in. złożone wnioski i zgodność analizowanych poszczególnych planów z wymogami wynikającymi z przepisów art. 15 oraz art. 16 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W związku z wejściem w życie ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych należy się liczyć z tym, że plany miejscowe obejmujące lokalizację elektrowni wiatrowych niewybudowane i na które nie wydano pozwolenia na budowę mogą być zrealizowane w części lub w całości. W tym przypadku realizacja tych obiektów może mieć ewentualnie miejsce tylko tam, gdzie są spełnione warunki ww. ustawy, szczególnie w zakresie odległości od zabudowy mieszkaniowej (min. 10 wysokości wieży elektrowni wraz z łopatami). Należy przeanalizować i przedyskutować z Inwestorem możliwość realizacji planu (przede wszystkim dobór typu wiatraków, zasięg ich oddziaływania oraz rodzaj zagospodarowania terenów, które znajdują się w nowej strefie).

W poniższej tabeli przedstawiono wykaz mpzp będących w trakcie opracowania wraz z określeniem etapu prac planistycznych dotyczących tych dokumentów.

**Tabela nr 4 Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego będące w trakcie opracowania.**

Lp.	Uchwała intencyjna w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Nr i data uchwały
1.	Uchwała Nr XXIII/222/12 z dnia 6 grudnia 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Gminy Bobolice dla obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Janowiec.	Zawiadomienie organów i instytucji o przystąpieniu do sporządzenia mpzp.
2.	Uchwała Nr XIV/130/16 z dnia 23 marca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Bobolice pod potrzeby utworzenia podstrefy specjalnej strefy ekonomicznej przy ul. Kolejowej.	Po wyłożeniu projektu mpzp do publicznego wglądu, przed uchwaleniem.

Źródło: opracowanie własne.

Potrzeba opracowania w/w planów wynika m.in. z konieczności zaspokojenia potrzeb właścicieli tych terenów, jak również z konieczności stworzenia dogodnych warunków do inwestowania na terenie gminy Bobolice.

### 3.3. Analiza decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. - art. 4 ust. 2 – w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, przy czym:

- lokalizację inwestycji celu publicznego ustala się w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego,
- sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy dla innych inwestycji ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Na terenie gminy Bobolice, z racji posiadania tylko dwóch planów miejscowych dla obszaru o łącznej pow. 2.384,0059 ha, dla zamierzeń inwestycyjnych wydawane są decyzje administracyjne, tj. decyzje o warunkach zabudowy oraz decyzje o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego. W latach 2011-2015 wydano łącznie 281 decyzji o warunkach zabudowy i 85 decyzji o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Zestawienie ilościowe wydanych decyzji w latach 2011-2015 przedstawia tabela nr 5.

**Tabela nr 5 Zestawienie wydanych decyzji w latach 2011-2015.**

Decyzje o warunkach zabudowy – rodzaj zabudowy	ROK				
	2011	2012	2013	2014	2015
Zabudowa mieszkaniowa	19	27	20	19	19
Zabudowa zagrodowa	5	2	6	6	8
Zabudowa usługowa	7	2	4	2	0
Zabudowa produkcyjna/magazynowa	3	0	2	1	2
Zabudowa rekreacyjna	3	11	10	10	0
Infrastruktura	2	18	15	13	10
Pozostałe (m.in. wiaty, garaże)	8	10	7	6	4
<b>Razem decyzje o warunkach zabudowy</b>	<b>47</b>	<b>70</b>	<b>64</b>	<b>57</b>	<b>43</b>
<b>Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego</b>	<b>20</b>	<b>23</b>	<b>14</b>	<b>9</b>	<b>19</b>

Źródło: opracowanie własne.



Średnio na przestrzeni lat 2011-2015 Gmina wydawała 56 decyzji o warunkach zabudowy. Najwięcej decyzji dotyczyło inwestycji związanych z budownictwem mieszkaniowym. Najmniej decyzji w ciągu 5 lat zostało wydanych na inwestycje związane z zabudową produkcyjną/magazynową i zabudową usługową.

#### **4. Wieloletni program prac planistycznych na terenie Gminy Bobolice.**

Wieloletni program plan prac planistycznych dotyczy lat 2017-2018, czyli do końca kadencji 2014-2018. W tym czasie w zakresie prac planistycznych planuje się:

- ukończenie procedury sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Bobolice pod potrzeby utworzenia podstrefy specjalnej strefy ekonomicznej przy ul. Kolejowej.

Ostateczne decyzje co do konieczności opracowania nowych studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego/miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub ich zmiany będą podejmowane co roku w zależności od bieżących potrzeb i możliwości finansowych Gminy.