

**UCHWAŁA NR XLV/409/2023  
RADY GMINY MIEDZICHOWO**

z dnia 22 listopada 2023 r.

**w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miedzichowo oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie Gminy Miedzichowo**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2023 roku poz. 40 ze zm.) oraz art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 roku poz. 977 ze zm.), po uzyskaniu opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, Rada Gminy Miedzichowo uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się ocenę aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miedzichowo oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie Gminy Miedzichowo, stanowiącą załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Miedzichowo.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Gminy

**Tadeusz Kolecki**

Załącznik do uchwały Nr XLV/409/2023  
Rady Gminy Miedzichowo  
z dnia 22 listopada 2023 r.

**OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ  
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY MIEDZICHOWO ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA TERENIE GMINY  
MIEDZICHOWO**



Załącznik do uchwały Rady Gminy Miedzichowo  
*Nr XLV/409/2023, z dnia 22 listopada 2023 r.*

MIEDZICHOWO 2023 r.

## Spis treści

1.	Wprowadzenie .....	3
1.1.	Podstawa prawna opracowania.....	3
1.2.	Cel opracowania .....	3
1.3.	Zakres opracowania.....	3
2.	Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym .....	4
2.1.	Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.....	4
2.1.1.	Ocena zgodności z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i ustaw odrębnych.....	4
3.	Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym .....	5
3.1.	Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.....	5
3.1.1.	Ocena zgodności z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i ustaw odrębnych.....	5
3.1.2.	Ocena aktualności Studium w aspekcie zmian zagospodarowaniu przestrzennym gminy oraz w oparciu o wnioski złożone do studium .....	15
3.1.3.	Wnioski i ocena aktualności Studium .....	15
3.2.	Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego .....	16
3.2.1.	Analiza pokrycia terenu gminy miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.....	16
3.2.2.	Ogólna ocena zgodności obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i przepisami odrębnymi .....	17
3.2.3.	Analiza opracowanych planów miejscowych.....	18
3.2.4.	Analiza wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego .....	19
3.2.5.	Wnioski z analizy aktualności obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego .....	19
3.6.	Ocena wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym decyzje o ustaleniu lokalizacji celu publicznego.....	20
4.	Wnioski z analizy dokumentów planistycznych .....	21
4.1.	Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.....	21
4.2.	Decyzje o warunkach zabudowy i decyzje celu publicznego.....	21
5.	Harmonogram prac planistycznych.....	21
6.	Podsumowanie .....	22

## 1. Wprowadzenie

### 1.1. Podstawa prawna opracowania

Zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2023 r. poz. 977) – dalej „ustawa o pizp”, w celu oceny aktualności Studium i planów miejscowych wójt 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 o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego i decyzji o warunkach zabudowy oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego. Po sporządzeniu analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz uzyskaniu opinii Komisji urbanistyczno-architektonicznej, wójt przekazuje radzie gminy wyniki analiz. Rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności Studium i planów miejscowych, a w przypadku, gdy uzna je za nieaktualne w całości lub w części, podejmuje działania prowadzące do zmiany Studium lub planów miejscowych.

Wójt zgodnie z art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przekazuje radzie gminy wyniki co najmniej raz w czasie kadencji rady, co winno determinować okres ich sporządzania.

### 1.2. Cel opracowania

Celem opracowania jest ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miedzichowo oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Oceny dokonano w oparciu o zmiany przepisów prawa, analizę zmian w zagospodarowaniu gminy, analizę wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany miejscowych planów, decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu a także biorąc pod uwagę prowadzone prace planistyczne. Opracowanie ma na celu zidentyfikowanie potrzeb zmian w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, ocenę potrzeb sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zoptymalizowanie działań w zakresie planowania przestrzennego w gminie.

### 1.3. Zakres opracowania

W niniejszym opracowaniu przeanalizowano stan zagospodarowania gminy Miedzichowo, ustalenia planów miejscowych i Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, a także wyrażone we wnioskach oczekiwane zmiany funkcjonalne poszczególnych obszarów. W analizie objęto opracowania planistyczne od 1996 do 2022 roku i decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu z lat 2017-2022.

Opracowanie składa się z:

1. Części tekstowej;
2. Części graficznej obejmującej rysunki, na których przedstawiono:
  - a) granice aktualnie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
  - b) granice sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

1.4 W pierwszej kolejności przeanalizowano ocenę aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Analizę przeprowadzono w aspekcie zgodności z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawami odrębnymi, w tym wynikającej ze zmian związanych z upływem czasu jak i wprowadzeniem nowych przepisów, a także w aspekcie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy.

Syntetyczne ujęcie zgodności zapisów Studium z przepisami zawiera Tabela 1.

1.5 Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obejmuje analizę obowiązujących dokumentów pod kątem zgodności z ustawą o pizp oraz ustawami odrębnymi. Przeprowadzono również analizę wniosków do obowiązujących planów miejscowych, wskazującą potencjalny kierunek zmian w zagospodarowaniu, jak również analizę wniosków do planów opracowywanych.

Zagadnienia te ujęto w Tabeli 3 i 4.

1.6 Ocena wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym decyzje celu publicznego.

Na tej podstawie zidentyfikowano obszary wskazujące ruch inwestycyjny, wymagające obserwacji i wdrożenia procedur opracowania planów miejscowych.

## 2. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym

### 2.1. Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Aktualnie obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miedzichowo zostało sporządzone na podstawie art. 12 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy o samorządzie gminnym, które to podstawy należy uznać za obowiązujące i aktualne.

Rada Gminy Miedzichowo uchwaliła Studium uchwałą Nr XXXIII/173/98 z dnia 16 czerwca 1998 r., zmieniając je: uchwałą Nr XXVI/169/2006 z dnia 15 lutego 2006 r., następnie uchwałą Nr XX/112/2012 z dnia 27 września 2012 r., kolejno uchwałą Nr XXIX/187/2013 z dnia 30 października 2013 r. oraz uchwałą Nr II/97/2014 Rady Gminy Miedzichowo z dnia 22 grudnia 2014 r., natomiast uchwałą Nr XXVIII/262/2021 z dnia 28 grudnia 2021 r. uchwalono ostatnią zmianę ww. Studium.

Tekst Studium podzielony jest na cztery części, zawierające odpowiednio:

1. Wprowadzenie
2. Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego
3. Kierunki zagospodarowania przestrzennego
4. Wykaz załączników

#### 2.1.1. Ocena zgodności z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i ustaw odrębnych

3. Części graficznej obejmującej rysunki, na których przedstawiono:

- c) granice aktualnie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- d) granice sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

1.6 W pierwszej kolejności przeanalizowano ocenę aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Analizę przeprowadzono w aspekcie zgodności z ustawą

o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawami odrębnymi, w tym wynikającej ze zmian związanych z upływem czasu jak i wprowadzeniem nowych przepisów, a także w aspekcie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy.

Syntetyczne ujęcie zgodności zapisów Studium z przepisami zawiera Tabela 1.

1.7 Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obejmuje analizę obowiązujących dokumentów pod kątem zgodności z ustawą o pizp oraz ustawami odrębnymi. Przeprowadzono również analizę wniosków do obowiązujących planów miejscowych, wskazującą potencjalny kierunek zmian w zagospodarowaniu, jak również analizę wniosków do planów opracowywanych.

Zagadnienia te ujęto w Tabeli 3 i 4.

1.6 Ocena wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym decyzje celu publicznego.

Na tej podstawie zidentyfikowano obszary wskazujące ruch inwestycyjny, wymagające obserwacji i wdrożenia procedur opracowania planów miejscowych.

### 3. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym

#### 3.1. Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Aktualnie obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miedzichowo zostało sporządzone na podstawie art. 12 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy o samorządzie gminnym, które to podstawy należy uznać za obowiązujące i aktualne.

Rada Gminy Miedzichowo uchwaliła Studium uchwałą Nr XXXIII/173/98 z dnia 16 czerwca 1998 r., zmieniając je: uchwałą Nr XXVI/169/2006 z dnia 15 lutego 2006 r., następnie uchwałą Nr XX/112/2012 z dnia 27 września 2012 r., kolejno uchwałą Nr XXIX/187/2013 z dnia 30 października 2013 r. oraz uchwałą Nr II/97/2014 Rady Gminy Miedzichowo z dnia 22 grudnia 2014 r., natomiast uchwałą Nr XXVIII/262/2021 z dnia 28 grudnia 2021 r. uchwalono ostatnią zmianę ww. Studium.

Tekst Studium podzielony jest na cztery części, zawierające odpowiednio:

1. Wprowadzenie
2. Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego
3. Kierunki zagospodarowania przestrzennego
4. Wykaz załączników

#### 4.1.1. Ocena zgodności z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i ustaw odrębnych

Przyjęto, iż jednym z podstawowych wyznaczników aktualności opracowania studialnego winna być znowelizowana i obowiązująca wersja ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2023 r. poz. 977), w szczególności zgodność z art. 10 ust. 1 i 2 ustawy oraz Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004 r. Nr 118 poz. 1233).

W Tabeli 1. Zgodność ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miedzichowo z wymogami art. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w sposób syntetyczny przeanalizowano poszczególne aspekty dotyczące zakresu określonego w ramach uwarunkowań i kierunków.

Pomimo, iż zmiany Studium dla konkretnych obszarów były sporządzane systematycznie w zależności od rozpoznanych uwarunkowań i potrzeb gminy Miedzichowo, to w międzyczasie zaszły różnorakie zmiany w przepisach regulujących sporządzanie Studium, poprzez wejście w życie m. in. ustaw:

- o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r. poz. 774),
- o rewitalizacji (j.t. Dz. U. z 2021 r. poz. 485).

Ustawy te, w szczególności ustawa o rewitalizacji wprowadziły nowe elementy, których zamieszczenie w Studium było obligatoryjne i które może znacząco wpłynąć na przyjęte kierunki zagospodarowania przestrzennego przede wszystkim w zakresie struktury funkcjonalnej i wyznaczenia terenów komercyjnego zainwestowania.

Opracowane wojewódzkie audyty krajobrazowe wiążą swymi ustaleniami organy administracji publicznej przy sporządzaniu i uchwalaniu innych aktów, w tym studium.

Poniżej przedstawione zagadnienia zgodności można podzielić na trzy podstawowe grupy aktualności ustaleń:

- dezaktualizacja wynikająca z upływu czasu,
- dezaktualizacja wynikająca ze zmiany przepisów prawa, - ustalenia aktualne.

Dokument Studium porusza wszystkie zagadnienia zgodne z obowiązującymi w czasie uchwalenia przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennymi i nie ma tu braków i uchybień.

Tabela 1. Zgodność ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulechów z wymogami art. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

ART. 10	USTALENIA	AKTUALNE	CZĘŚCIOWO AKTUALNE	NIEAKTUALNE	UWAGI
ust 1	1.	3.	4.	5.	6.
pkt 1	dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu		X		<input type="checkbox"/> w nieznacznym stopniu nieaktualne informacje związane z opisem zainwestowania, wynikające ze zmian funkcjonalnych, infrastrukturalnych;
pkt 2	stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony	X			<input type="checkbox"/> zagadnienia ujęte syntetycznie, w sposób zapewniający aktualność w szerokim horyzoncie czasowym;
pkt 3	stan środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego	X			<input type="checkbox"/> możliwe rozbieżności w zakresie uwarunkowań dotyczących danych statystycznych, <input type="checkbox"/> zmianie uległy - Prawo ochrony środowiska, Ustawa o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, Ustawa o ochronie przyrody oraz Ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych;
pkt 4	stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej		X		<input type="checkbox"/> zmianie uległa Ustawa o zabytkach i opiece nad zabytkami, <input type="checkbox"/> konieczność analizy ustaleń dotyczących obiektów zabytkowych, w tym wpisanych do ewidencji zabytków;
pkt 4a	rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych			X	<input type="checkbox"/> brak informacji, natomiast uchwała w spr. audytu obowiązuje od czerwca br., ale w studium nie uwzględniono jej ustaleń
pkt 5	warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia		X		<input type="checkbox"/> nieaktualne dane wynikające z reformy systemu oświaty, dane statystyczne;
pkt 6	zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia	X			<input type="checkbox"/> postulat weryfikacji ustaleń m. in. w aspekcie zagrożenia drogowego;



pkt 7	potrzeby i możliwości rozwoju gminy uwzględniające w szczególności: a) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,			X	<input type="checkbox"/> wymaga aktualizacji – brak analiz, na podstawie których określono potrzeby i możliwości rozwoju gminy, <input type="checkbox"/> brak aktualnego bilansu (ostatni bilans jest z 2018 r. – obowiązek sporządzenia aktualizacji co 5 lat.)
	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				
pkt 8	stan prawny gruntów			X	<input type="checkbox"/> aktualizacja struktury własnościowej;
pkt 9	występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych			X	<input type="checkbox"/> aktualizacja przepisów odrębnych, weryfikacja użytków ekologicznych, obszarów Natura 2000 oraz innych form ochrony przyrody (przede wszystkim powstanie Miedzichowskiego Parku Krajobrazowego)
pkt 10	występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych	X			<input type="checkbox"/> występują jedynie potencjalne zagrożenia geologiczne;
pkt 11	występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla			X	<input type="checkbox"/> aktualizacji wymagają dane o zasobach geologicznych oraz ważność koncesji na wydobycie, obszary górnicze;

pkt 12	występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych		X		<input type="checkbox"/> aktualizacja przepisów odrębnych, aktualizacja wykazu terenów górniczych;
pkt 13	stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopień uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami		X		<input type="checkbox"/> wymaga aktualizacji zrealizowanych, przebudowanych i projektowanych odcinków dróg oraz infrastruktury technicznej, <input type="checkbox"/> weryfikacja pod kątem nowej ustawy o odpadach;
pkt 14	zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych		X		<input type="checkbox"/> aktualizacja zrealizowanych i projektowanych ponadlokalnych celów publicznych (Plan zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego wraz z Planem zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Poznania Uchwała Nr V/70/19 z 25 marca 2019 r.)
pkt 15	wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej		X		<input type="checkbox"/> aktualizacja wynikająca ze zrealizowanych inwestycji, <input type="checkbox"/> weryfikacja ustaleń pod kątem nowej ustawy prawo wodne;
ust. 2	1.	3.	4.	5.	6.

pkt 1	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			X	<input type="checkbox"/> ustalone kierunki nie uwzględniają wymogów ustawy o rewitalizacji (j.t. Dz. U. z 2021 r. poz. 485);
pkt 3	obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk			X	<input type="checkbox"/> aktualizacja wynikająca ze zrealizowanych inwestycji, <input type="checkbox"/> zmiany zgodnie z uwagami do ust. 1;
pkt 4	obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej			X	<input type="checkbox"/> wymaga aktualizacji zgodnie z rejestrem zabytków i gminną ewidencją zabytków;
pkt 5	kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej			X	<input type="checkbox"/> aktualizacja wynikająca ze zrealizowanych inwestycji;
pkt 6	obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym			X	<input type="checkbox"/> aktualizacja wynikająca ze zrealizowanych inwestycji;

pkt 7	obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1		X		<input type="checkbox"/> aktualizacja zrealizowanych i projektowanych ponadlokalnych celów publicznych (Plan zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego wraz z Planem zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Poznania Uchwała Nr V/70/19 z 25 marca 2019 r.)
pkt 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;	X			<input type="checkbox"/> w studium nie wyznaczono obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie planów miejscowych;
pkt 9	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		X		<input type="checkbox"/> weryfikacja pod kątem uchwalonych już planów miejscowych, <input type="checkbox"/> należy wskazać obszary, które powinny być chronione planami, ponieważ są cenne przyrodniczo (powinno się tam uchwalać MPZP aby ograniczyć rozpraszanie się zabudowy w trybie wydawania decyzji o warunkach zabudowy) <input type="checkbox"/> należy zabezpieczyć MPZP tereny przeznaczone pod aktywizację gospodarczą (realizowane częściowo), w celu zapobiegania powstawania tam zabudowy mieszkaniowej <input type="checkbox"/> należy sporządzić kompleksowe MPZP pod zabudowę mieszkaniową, pod obszary większe tj. zapewnienie właściwej obsługi komunikacyjnej, zabezpieczenie miejsca pod usługi społeczne, rekreację, zielen itp., tzn. to czego nie można zapewnić w trybie decyzji o warunkach zabudowy.
pkt 10	kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej		X		<input type="checkbox"/> aktualizacja wynikająca ze zrealizowanych inwestycji;
pkt 11	obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych	X			<input type="checkbox"/> brak występowania udokumentowanych osuwisk;

pkt 12	obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny	X			<input type="checkbox"/> na terenie gminy nie występują obiekty ani obszary dla których wyznacza się w złożu filar ochronny;
pkt 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	X			<input type="checkbox"/> brak obszarów pomników zagłady i ich stref ochronnych;
pkt 14	obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji		X		<input type="checkbox"/> brak ustaleń dla obszarów remediacji;
pkt 14a	obszary zdegradowane	X			<input type="checkbox"/> brak obszarów zdegradowanych;
pkt 15	granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych		X		<input type="checkbox"/> weryfikacja ustaleń w granicach administracyjnych gminy;
pkt 16	obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie		X		<input type="checkbox"/> aktualizacja ustaleń w granicach administracyjnych gminy wynikająca ze zmian w planowaniu przestrzennym gminy.

## Dezaktualizacja wynikająca z upływu czasu

Ze względu na upływ czasu, zachodzi konieczność weryfikacji i aktualizacji wszystkich informacji zmieniających się w czasie, tym samym wynikające z nich wnioski należy uznać za nieaktualne.

Dodatkowo za częściowo aktualne, których aktualizacja jest pożądana przy nowej redakcji dokumentu (nawet w zakresie zmiany) uznaje się zagadnienia określone w art. 10 ust. 1:

- dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu,
- stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia,
- stan prawny gruntów,
- występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych,
- występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla,
- występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych,
- stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopień uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami,
- zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych, - wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej.

oraz art. 10 ust. 2:

- obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk (w aspekcie zmian w zagospodarowaniu),
- obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej (w aspekcie zmian w zagospodarowaniu),
- 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 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,
- granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych,
- obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.

## Dezaktualizacja wynikająca ze zmian przepisów

W trakcie obowiązywania obecnego Studium zmianie uległy ustawy regulujące kwestie bezpośrednio związane z kształtowaniem polityki przestrzennej, w tym:

- Ustawa o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw z dnia 7 lipca 2023 r.
- Prawo wodne z dnia 20 lipca 2017 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 1478), - Prawo geologiczne i górnicze z dnia 9 czerwca 2011 r. (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 633),
- Ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r. (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r. poz. 840),
- Ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r. poz. 2409),
- Ustawa o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko z dnia 3 października 2008 r. (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 1094),

- Ustawa o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 1336),
- Prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 r. (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r. poz. 2556),
- Ustawa o samorządzie gminnym z dnia 8 marca 1990 r. (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 40),
- Ustawa o odpadach z dnia 14 grudnia 2012 r. (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 1587).

Ponadto, pod kątem ustaleń Studium należy wskazać zmiany wynikające z Planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego wraz z Planem zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Poznania Uchwała Nr V/70/19 z 25 marca 2019 r.

Za nieaktualne w całości, bądź nieistniejące i wymagające wprowadzenia uznaje się zagadnienia określone w art. 10 ust. 1:

- rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych,
- potrzeby i możliwości rozwoju gminy uwzględniające w szczególności analizy i bilans terenów, o których mowa w pkt 7 ustawy o pizp,

oraz art. 10 ust. 2:

- kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego oraz kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 lit. d., - obszary wymagające remediacji, - obszary zdegradowane.

Analiza pod kątem aktualności Studium w odniesieniu do rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy pozostawia braki wynikające z opisanych wcześniej nieaktualnych ustaleń w odniesieniu do zakresu określonego w § 7 rozporządzenia.

## Ustalenia aktualne

Za aktualne uznaje się ustalenia dotyczące:

- stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony,
- stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego,
- zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia,
- występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych,
- 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 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.

#### 4.1.2. Ocena aktualności Studium w aspekcie zmian zagospodarowaniu przestrzennym gminy oraz w oparciu o wnioski złożone do studium

W zakresie aktualności funkcjonalnej wziąć pod uwagę należy również wnioski do Studium oraz wnioski do planów miejscowych i wynikającej z tego potencjalnej korekty ustaleń Studium. Nie są to jednak ustalenia bezpośrednio wyrażające się w ocenie aktualnych bądź nieaktualnych ustaleń, wymagają bowiem dodatkowych analiz pod kątem kierunków polityki przestrzennej.

Złożone wnioski nie mogą bowiem decydować o stopniu aktualności aktów planistycznych ze względu na fakt, iż wyrażają jedynie niezwerifikowaną wolę lokalnej społeczności. Gmina zgodnie z ustawą o pizp przyjmuje jako zasadę kształtowania polityki przestrzennej ład przestrzenny i zrównoważony rozwój, nie zaś jedynie stanowisko właścicieli. Istotnym jest, iż władztwo planistyczne ma tutaj pierwszorzędne znaczenie i pozwala w sposób kompleksowy ograniczać monopol funkcjonalny terenów. Dopiero szczegółowa analiza i rozpatrzenie wniosków może prowadzić do kontroli zasadności ustalonych kierunków i ewentualnej korekty.

Na etapie sporządzania zmian Studium pojawiły się kwestie do rozważenia, które można podzielić praktycznie na dwie kategorie – umożliwienie realizacji zabudowy na terenach dotychczas niezainwestowanych (głównie tereny rolne) oraz zmiana parametrów zabudowy już istniejącej w kierunkach zagospodarowania.

Jest to naturalny trend, który można rozpatrywać w aspekcie ekonomicznym, bowiem właściciele dążą do zamiany gruntów rolnych o niskiej wartości na dużo bardziej wartościowe grunty budowlane lub umożliwiające realizację siedlisk. Niemniej należy tu zauważyć, iż rezerwa terenów pod funkcje mieszkaniowe jest w obecnym Studium bardzo duża i powinna całkowicie zaspokoić zapotrzebowanie gminy i jej mieszkańców na najbliższe lata. Korekta funkcjonalna nie powinna być zatem przeprowadzana w oparciu o dalszą urbanizację wynikającą ze złożonych wniosków, konieczne jest przeprowadzenie analiz wynikających ze znowelizowanej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Należy dążyć do racjonalizacji w wyznaczaniu obszarów przeznaczonych do zagospodarowania na cele mieszkalne.

Tym samym nie można uznać, iż obowiązujące Studium jest nieaktualne w oparciu o analizę złożonych wniosków, nie kwalifikuje się ich jako istotnie wpływające na ocenę kierunków polityki przestrzennej.

#### 4.1.3. Wnioski i ocena aktualności Studium

W świetle powyższych analiz należy uznać, iż ze względu na zmianę przepisów prawa (tj. Zmiana ustawy o pizp – obowiązek sporządzenia planu ogólnego i utrata ważności studiów po 31.12.2025 r.) i zmian wynikających ze zrealizowanych już kierunków polityki przestrzennej oraz naturalnie zmieniających się uwarunkowań w aspektach ujętych w zakresie dokumentu jakim jest Studium jego zapisy wymagają dostosowania, korekty, bądź uzupełnienia.

Należy jednak uznać, iż w dużej części zmiany te będą mieć charakter formalny i nie wpływają bezpośrednio na przyjęte długofalowe kierunki rozwoju gminy.

Za istotne i wskazane do uzupełnienia przyjąć można ustalenia niezbędne do wypełnienia na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dotyczące sporządzenia analiz zgodnie z regulacją art. 10 ust. 1 pkt 7 i wynikającej z tego potencjalnej korekty funkcjonalnej. Należy zauważyć, iż brak analiz stanowi tu kluczowe zagadnienie, ponieważ nie ma możliwości zestawienia faktycznych potrzeb i możliwości rozwoju z polityką przestrzenną zawartą w badanym dokumencie.

Pozostałe elementy pomimo niezgodności lub nieaktualności nie definiowane są jako istotne i niezbędne do uzupełnienia.



## 4.2. Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

### 4.2.1. Analiza pokrycia terenu gminy miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego

Według stanu na wrzesień 2023 r. gmina Miedzichowo posiada 20 obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wraz ze zmianami. Ogólna powierzchnia terenów objętych planami wynosi ok. 129,37 ha, co stanowi ok. 0,6 % powierzchni gminy w jej granicach administracyjnych. Przeważająca część planów miejscowych została sporządzona dla części poszczególnych obrębów. Dotyczy to m.in. miejscowości: Bolewice, Miedzichowo, Jabłonka Stara, Bolewicko, Pąchy, Silna Nowa czy Szklarka Trzielska, dzięki czemu gmina posiada bogatą ofertę pod tereny mieszkaniowe opartą na dobrze przygotowanych połączeniach komunikacyjnych (w niedalekiej odległości znajdują się: droga krajowa DK92, droga wojewódzka nr 95 i nr 106 oraz autostrada A2).

Gmina Miedzichowo posiada 20 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Obowiązujące w gminie plany zostały sporządzone i uchwalone w różnym stanie prawnym. Część planów została sporządzona i uchwalona na podstawie nieobowiązujących przepisów Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (2 plany), a część na podstawie obowiązującej obecnie Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 18 planów. W Gminie Miedzichowo uchwalono następujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

1. Uchwała Nr XIV/110/2000 z dnia 2000-12-28 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów aktywizacji gospodarczej w Bolewicach wraz ze zmianą w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego Gminy Miedzichowo
2. Uchwała Nr XVI/125/2001 z dnia 2001-04-26 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Miedzichowo, w części dotyczącej wsi Bolewice (zmiana funkcji terenu z rolniczej przestrzeni produkcyjnej na obszar eksploatacji złóż kruszywa naturalnego - działki ewidencyjne nr 733, 734/2, 734/3)
3. Uchwała Nr VII/50/2007 z dnia 2007-09-27 w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Miedzichowo – wieś Jabłonka Stara
4. Uchwała Nr VII/51/2007 z dnia 2007-09-27 w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Miedzichowo – wieś Pąchy
5. Uchwała Nr VII/52/2007 z dnia 2007-09-27 w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Miedzichowo – wieś Silna Nowa
6. Uchwała Nr VII/53/2007 z dnia 2007-09-27 w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Miedzichowo wieś Szklarka Trzielska
7. Uchwała Nr XIII/105/2008 z dnia 2008-09-24 w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w rejonie ulicy Szparagowej w Miedzichowie
8. Uchwała Nr XXIII/176/2009 z dnia 2009-11-04 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Miedzichowo – fragment miejscowości Bolewicko
9. Uchwała Nr X/56/2011 z dnia 2011-09-29 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr geod. 1571/ 11 i 1572, obręb Bolewice, Gminy Miedzichowo
10. Uchwała Nr XIII/76/2011 z dnia 2011-12-19 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie przebiegu sieci gazowych w Gminie Miedzichowo
11. Uchwała Nr XX/114/2012 z dnia 2012-09-27 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr geod. 1559/2 obręb Bolewice, Gmina Miedzichowo
12. Uchwała Nr XX/113/2012 z dnia 2012-09-27 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr geod. 1571/6 i 1571/7, obręb Bolewice, Gmina Miedzichowo
13. Uchwała Nr XXI/126/2012 z dnia 2012-10-25 w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr geod. 1473/9 obręb Bolewice, Gmina Miedzichowo
14. Uchwała Nr XXII/197/2017 z dnia 2017-08-30 w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr geod. 1339/1 i 1339/2, obręb Bolewice, Gmina Miedzichowo

15. Uchwała Nr XIII/111/2020 z dnia 2020-05-27 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr geod. 148/36, obręb Pąchy, Gmina Miedzichowo
16. Uchwała Nr XIII/110/2020 Rady Gminy Miedzichowo z dnia 2020-05-27 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Silna Nowa, gm. Miedzichowo
17. Uchwała nr XXIV/226/2021 Rady Gminy Miedzichowo z dnia 2021-08-26 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Jabłonka Stara, Gmina Miedzichowo
18. Uchwała Nr XXVI/245/2021 Rady Gminy Miedzichowo z dnia 2021-11-17 w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla dz. nr geod. 120/5 oraz 117/2, obręb Bolewicko, Gmina Miedzichowo
19. Uchwała Nr XXXIV/298/2022 Rady Gminy Miedzichowo z dnia 2022-06-22 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr geod. 130/2, obręb Prądówka, Gmina Miedzichowo
20. Uchwała Nr XXXV/309/2022 Rady Gminy Miedzichowo z dnia 2022-09-14 w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Tylnej, Kaczmarka i Wypoczynkowej w m. Bolewice, Gmina Miedzichowo.

W obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego znacząca część terenów przeznaczona jest pod trasę przebiegu sieci gazowej, pod tereny rolne, w dalszej kolejności pod zabudowę mieszkaniową, rekreacyjną i usługową oraz tereny komunikacji i infrastruktury technicznej.

Aktualnie trwają prace nad dwoma projektami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Projekty te dotyczą części terenów w obrębach: Bolewicko, Zachodzko, Stary Folwark, Miedzichowo, które obejmują głównie obszary w zakresie szeroko rozumianej aktywizacji gospodarczej. W związku z ww. planami koniecznym jest także podjęcie działań w zakresie zapewnienia właściwej obsługi komunikacyjnej przedmiotowego obszaru, w szczególności w kontekście bezpośredniego sąsiedztwa drogi krajowej nr 92.

Tabela 3. Plany miejscowe w trakcie prowadzonej procedury planistycznej

Lp.	DATA PODJĘCIA UCHWAŁY	NUMER UCHWAŁY	UCHWAŁA DOTYCZY	OBSZAR PLANU
1.	2.	3.	4.	5.
1.	21.12.2022	XXXVIII/329/2022	Przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie drogi krajowej nr 92 w m. Miedzichowo, Zachodzko, Stary Folwark, gm. Miedzichowo	Miedzichowo, Zachodzko, Stary Folwark
2.	21.12.2022	XXXVIII/328/2022	Przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie drogi krajowej nr 92 w m. Bolewicko, gm. Miedzichowo	Bolewicko

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

W związku z tym, iż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w wiążący sposób ustala przeznaczenie terenu, określa zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu i tym samym stanowi bezpośrednią podstawę dla wydania pozwolenia na budowę, bardzo ważny jest zakres przedmiotowy ustaleń planu określony w art. 15 ust. 2 obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w odniesieniu do jednoznacznych zapisów prawa miejscowego. Ma to ogromne znaczenie w świetle powszechnie znanych problemów z interpretacją planów miejscowych na etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę.

Z kolei wszystkie plany miejscowe sporządzone na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r., Nr 15, poz. 139 ze zm.), w tym późniejszy sporządzany w związku z art. 85 ust 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie wyczerpują obligatoryjnego zakresu przedmiotowego planu miejscowego określonego w art. 15 ust. 2.

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego sporządzone po 2005 r. w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w większości przypadków, co do zasady wypełniają obowiązkowy zakres określony w art. 15 ust. 2 ustawy.

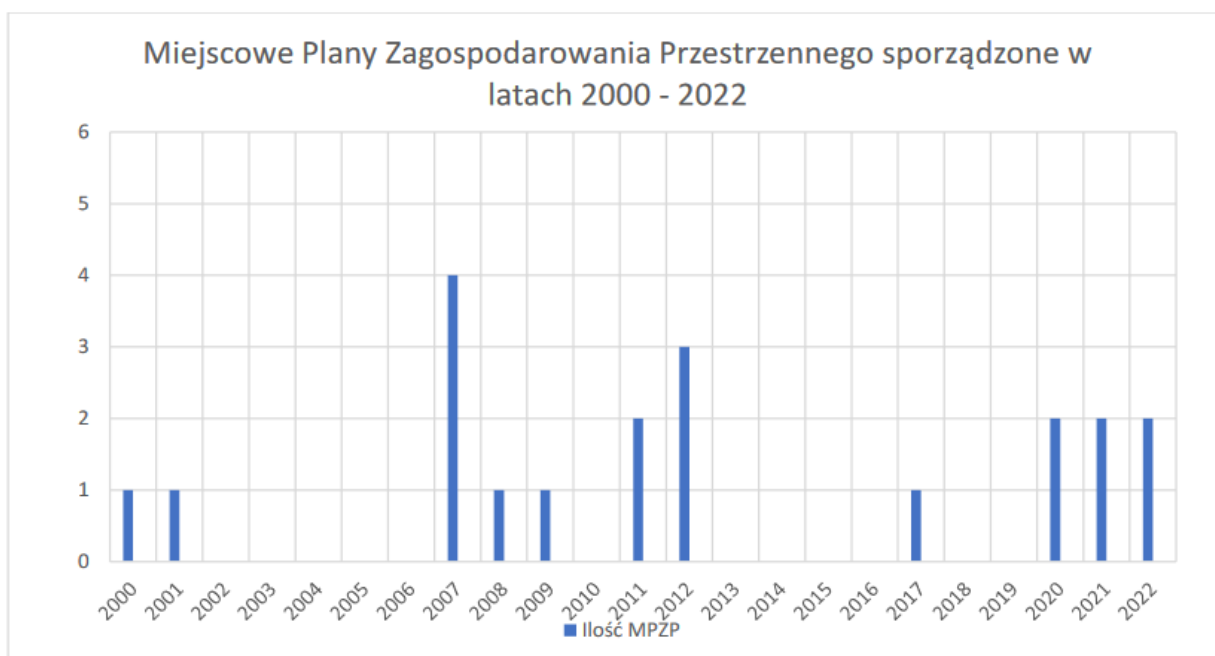
Odnosnie art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i zmiany jaka miała miejsce w związku z ustawą z dn. 23 października 2013 r. o zmianie ustawy - prawo o ruchu drogowym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2013 r. poz. 1446 ze zm.) powstał obowiązek zamieszczenia w zapisach uchwały m. in. minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsca "przeznaczone na parkowanie pojazdów wyposażonych w kartę parkingową" i sposób ich realizacji, zwraca się uwagę, że jedynie najnowsze plany (nr 56 – 71) spośród badanych wypełniają ten wymóg.

Nowelizacja ustawy Prawo wodne, która weszła w życie z dniem 1 stycznia 2018 roku wprowadziła nowy organ zarządzania gospodarką wodną - Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie. Ma to związek z wyznaczeniem nowego podziału zasobów wodnych. Oprócz obszarów takich jak dorzecza i regiony wodne wyodrębniono również zlewnie, w tym Regionalny Zarząd Zlewni w Poznaniu.

Ponadto wprowadzono ocenę wodnoprawną, nowy rodzaj decyzji administracyjnej, która stanowi część tzw. zgód wodnoprawnych, a więc szereg zgód administracyjnych, w skład których wchodzi również wydanie pozwolenia wodnoprawnego i przyjęcie zgłoszenia wodnoprawnego.

#### 4.2.3. Analiza opracowanych planów miejscowych

Wykres 1. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego i zmiany planów sporządzone w latach 2000 – 2022



Najwięcej planów miejscowych uchwalono w 2007 roku – 4 oraz w 2012 roku - 3. Natomiast żaden plan miejscowy nie został uchwalony w 2002 -2006 r., 2010 r., 2013-2016 r. i 2018-2019 r.

#### 4.2.4. Analiza wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

W okresie od stycznia 2017 r. r. złożono 2 wnioski Wnioskujący wnosili o zmianę przeznaczenia działek pod tereny zabudowy mieszkaniowej, zabudowy usługowej oraz ogólnie korektę zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu. Największe zainteresowanie zmianami, wynikającymi z potrzeb realizacji tego typu zamierzeń inwestycyjnych widoczne jest w granicach obowiązujących planów na terenie miejscowości Bolewice.

Tabela 5. Wykaz wniosków do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie Gminy Miedzichowo od stycznia 2017 r. do grudnia 2020 r.

Lp.	DATA WPLYWU	OBRĘB	NR DZIAŁKI	WNISKOWANE PRZEZNACZENIE
1.	2.	3.	4.	5.
1.	14.10.2020 r.	Bolewice	1339/10	Wniesiono o zmianę przeznaczenia z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej
2.	15.12.2020 r.	Bolewice	1548/1, 1549/1, 1550/1, 1548/2, 1549/2, 1550/2	Wniesiono o zmianę w zakresie przeznaczenia terenów pod funkcje: aktywizacji gospodarczej, przemysłu i składów, hal przemysłowych, magazynowych i produkcyjnych, handlu i hurtowni, usług w tym usług hotelarskich i restauracyjnych, stacji paliw, parkingów, budynków biurowo – warsztatowo – socjalnych.

Wnioskodawcy najczęściej proponowali przeznaczenie terenu działek pod zabudowę mieszkaniową, obiekty produkcyjne, składy i magazyny.

#### 4.2.5. Wnioski z analizy aktualności obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z art. 6 ust. 1 i art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości. Od wejścia w życie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w obszarze, dla którego sporządzono miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, pozwolenie na budowę wydawane jest wprost na podstawie ustaleń planu – z pominięciem decyzji o ustaleniu warunków zabudowy. W związku z tym istotne jest, aby miejscowy plan zawierał wszystkie wymagania, a zwłaszcza ograniczenia i warunki zagospodarowania terenów, których uwzględnienia w planie wymaga ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisy odrębne.

Zakres ustaleń zawartych w planie oraz forma i skala jego opracowania powinny odpowiadać aktualnym wymaganiom, określonym przez ustawodawcę w ustawie i w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1587). Stąd wynika określony w art. 33 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obowiązek dokonywania zmian planów miejscowych wówczas, gdy taka konieczność zachodzi w wyniku zmiany ustaw oraz określony w art. 32 ust. 1 obowiązek okresowej oceny aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z punktu widzenia aktualnego stanu prawnego.

Ocena aktualności planów miejscowych ma na celu identyfikację potrzeb dotyczących zmiany ustaleń planów miejscowych. Obowiązujące plany miejscowe poddano analizie przyjmując następujące kryteria:

- a) ze względu na zgodność z aktualnymi przepisami prawa:

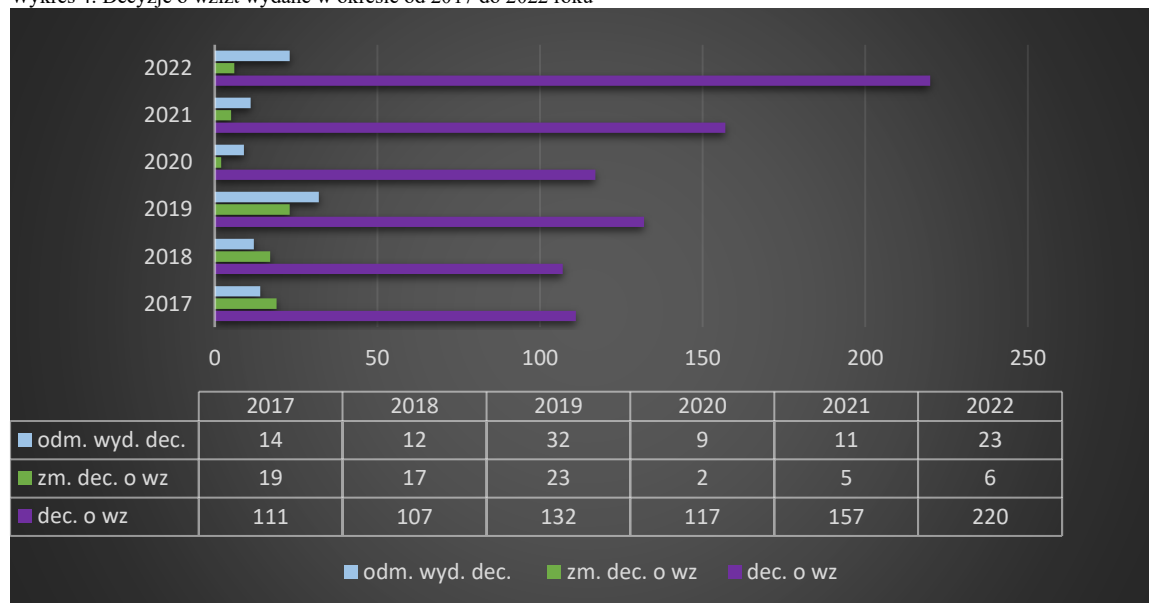
- ustaleń planu z zakresem wymaganym w świetle art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r. (z późniejszymi zmianami) a także z wymaganiami dotyczącymi formy i zakresu ustaleń miejscowego planu, określonym w rozporządzeniu wydanym na podstawie tej ustawy,
- stopień uwzględnienia wymagań określonych w przepisach odrębnych,
- niezgodność zapisów z „Zasadami techniki prawodawczej”,
- b) ze względu na niejednoznaczność zapisów dotyczących linii rozgraniczających tereny,
- c) ze względu na wystąpienie nowych potrzeb właścicieli gruntów i mieszkańców - wyrazem tych potrzeb są złożone wnioski o zmianę lub opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- d) ze względu na zgodność z aktualnie obowiązującym Studium,
- e) ze względu na wystąpienie nowych potrzeb lub możliwości rozwojowych gminy - przejawia się to zmianą priorytetów i celów rozwojowych wyrażonych np. w strategii rozwoju, programach operacyjnych itp.

Gmina na bieżąco monitoruje potrzeby w zakresie zmian w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Prowadzona w tym zakresie elastyczna polityka jest z jednej strony korzystna, gdyż odpowiada na potrzeby mieszkańców i inwestorów, a z drugiej strony zaś istnieje niebezpieczeństwo, że dokonywane zmiany odbędą się bez szerszego spojrzenia na przestrzeń na poziomie miejscowości czy też całej gminy. Przy ocenie planów należy wziąć pod uwagę szerszy kontekst, w tym ich oddziaływanie na tereny sąsiednie, w szczególności w zakresie standardów środowiska, obsługi komunikacyjnej itp.

#### 4.6. Ocena wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym decyzje o ustaleniu lokalizacji celu publicznego

Na terenie gminy w okresie od 1 stycznia 2017 r. do 31.12.2022 r. wydano łącznie 844 decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym 101 decyzji odmownych oraz 72 zmiany wcześniejszych decyzji. Natomiast decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w okresie od 1 stycznia 2017 r. do 31.12.2022 r. zostało wydanych 74 w tym: umorzono 3 postępowania ws. wydania ww. decyzji.

Wykres 4. Decyzje o wzięt wydane w okresie od 2017 do 2022 roku



Przedmiotem wydawanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla osób fizycznych była przede wszystkim zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa zagrodowa. Znikomy procent stanowiły decyzje dotyczące realizacji obiektów usługowych, produkcyjnych, garaży czy zabudowy wielorodzinnej. Decyzje wydawane były przede wszystkim w obrębach Bolewice, Pąchy czy Bolewicko, natomiast przedmiotem wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego była przede wszystkim infrastruktura techniczna z zakresu elektroenergetyki. W dalszej kolejności decyzje dotyczyły inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej: wodociągów, kanalizacji oraz gazownictwa.

Niezwykle ważne jest, iż rozwój przestrzeni w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu stwarza niebezpieczeństwo rozwoju przestrzeni substandardowej, realizowanej wyłącznie z uwzględnieniem czynników ekonomicznych poszczególnych właścicieli. W takiej sytuacji nie ma możliwości analiz i wdrożenia ustaleń w szerszym aspekcie, właściwym z punktu widzenia ładu przestrzennego. Może to prowadzić do szeregu trudności wynikających między innymi z braku normatywnych rezerw komunikacyjnych, braku możliwości prawidłowego wyposażenia w infrastrukturę i swoistego chaosu przestrzennego powodującego degradację przestrzeni, zarówno w ujęciu krajobrazowym jak i w aspekcie urbanizacji. Niezbędnym zatem jest, aby zdefiniowane na obszarze rejonu, w którym obserwuje się rozwój oparty na decyzjach wżit objęty został opracowaniem planu miejscowego.

## 5. Wnioski z analizy dokumentów planistycznych

### 5.1. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

W przypadku planów miejscowych – nie ma planów jednoznacznie nieaktualnych, wymagających natychmiastowej zmiany wynikającej z obowiązujących przepisów prawa.

### 5.2. Decyzje o warunkach zabudowy i decyzje celu publicznego

Analiza oparta została na 844 decyzjach o warunkach zabudowy oraz 74 decyzjach o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydanych w ciągu ostatnich sześciu lat. Na tej podstawie zdefiniowano obszar o szczególnie wysokim nasyceniu potencjalnych inwestycji wynikających z wydanych dokumentów. Ze względu na pewne zagrożenia wynikające z urbanizacji opierającej się wyłącznie na podstawie spełnienia przez inwestycje warunków określonych w art. 61 ust. 1 nie można dopuścić do rozwoju zabudowy na obszarach całych miejscowości. Należy mieć na uwadze, iż rozwój taki opiera się na narzędziu, którego zadaniem miało być umożliwienie uzupełniania zabudowy w obszarach już zainwestowanych, a zatem sytuacja taka jest nieprawidłowa. Omawiane obszary w gminie obejmują głównie obszar Bolewic.

## 6. Harmonogram prac planistycznych

W związku z zapisami ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (j.t. Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) do dnia 31 grudnia 2025 r. należy wprowadzić w życie ustalenia planu ogólnego.

## 7. Podsumowanie

1. Studium ocenia się jako częściowo nieaktualne, jednocześnie nie ma przepisów jednoznacznie wskazujących na konieczność wykonania aktualizacji w określonych terminach, szczególnie z uwagi na zmiany przepisów, które znoszą instytucję studium.
2. W związku ze zmianą przepisów wójt do 31 grudnia 2025 r. obowiązany jest sporządzić plan ogólny gminy.
3. Nie wskazuje się jednoznacznie nieaktualnych planów wymagających natychmiastowej aktualizacji.
4. Należy rozważyć podjęcie przystąpień dla terenów rolnych nie posiadających planu, ze względu na konieczność ochrony przed urbanizacją na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania przestrzennego.

### **Uzasadnienie**

Uchwała w sprawie aktualności studium i planów miejscowych jest uchwałą o charakterze aktu kierownictwa wewnętrznego. Nie ma wpływu na prawa i obowiązki obywateli oraz innych podmiotów.

Uchwała rady Gminy podejmowana w sprawie stwierdzenia aktualności studium i planów miejscowych, stanowi jedynie o ewentualnej potrzebie działań planistycznych gminy na określonych obszarach. Ma to na celu utrzymanie aktualności aktów planistycznych obowiązujących w gminie.

Dokonanie przedmiotowej analizy jest obligatoryjne i dokonuje się jej co najmniej raz na kadencję – Wójt Gminy przedkłada Radzie po wcześniejszym zaopiniowaniu przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną.

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.