

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY SIERAKOWICE**

z dnia 5 marca 2019 r.

w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Sierakowice.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 994 z późn. zm.) oraz art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945), **RADA GMINY SIERAKOWICE** uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się przedstawione przez Wójta Gminy Sierakowice i zaopiniowane przez Gminną Komisję Urbanistyczno - Architektoniczną, wyniki „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Sierakowice oraz ocenę aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w granicach gminy Sierakowice” za lata 2014 – 2018, stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sierakowice, zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXIII/384/17 Rady Gminy Sierakowice z dnia 30 czerwca 2017 r., uznaje się za aktualne.

§ 3. Stwierdza się potrzebę sukcesywnej, kompleksowej i podzielonej na etapy zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu wsi Sierakowice przyjętego Uchwałą Nr XIII/152/11 Rady Gminy Sierakowice z dnia 13 grudnia 2011 r.

§ 4. Stwierdza się częściową nieaktualność wybranych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zgodnie z wynikami analizy oraz konieczność sukcesywnej aktualizacji tych planów, zgodnie z bieżącymi potrzebami Gminy.

§ 5. Stwierdza się potrzebę sukcesywnego objęcia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego większej powierzchni Gminy, z uwzględnieniem, w miarę możliwości, miejsc koncentracji wydawanych decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji o pozwoleniu na budowę, zgodnie z wynikami analizy.

§ 6. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sierakowice.

§ 7. Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr

Rady Gminy Sierakowice

z dnia 5 marca 2019 r.

WYNIKI PRZEPROWADZONEJ „ANALIZY ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY SIERAKOWICE ORAZ OCENY ZMIAN AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBOWIĄZUJĄCYCH W GRANICACH GMINY SIERAKOWICE” ZA LATA 2014 – 2018.

1. Gmina Sierakowice posiada aktualne Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zatwierdzone Uchwałą Nr XXXIII/384/17 Rady Gminy Sierakowice, z dnia 30 czerwca 2017r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sierakowice. Pełna aktualizacja tego dokumentu została wykonana w analizowanym okresie. Obowiązujące Studium gminy Sierakowice jest w pełni zgodne z wymogami wynikającymi z art. 10 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W niniejszej analizie wskazano na niewielkie nieścisłości w przebiegu granic form ochrony przyrody czy też terenów górniczych. Nie są to jednak kwestie, które wymagają pilnej aktualizacji tego dokumentu. Należy wziąć je pod uwagę przy kolejnej aktualizacji/zmianie studium.

2. Obowiązujące studium dzieli obszar Gminy na 5 stref charakteryzujących się różnymi możliwościami zabudowy. W kontekście niniejszej analizy najistotniejsze są 3 strefy:

- teren istniejącego zainwestowania,
- obszary potencjalnego rozwoju miejscowości (A, B, C),
- obszary rolniczo – osadnicze (D).

Sposób zagospodarowania dopuszczony w ostatniej z nich może budzić wątpliwości. Co do zasady zabudowa niezwiązana z rolnictwem powinna rozwijać się na obszarach istniejącego zainwestowania oraz na obszarach potencjalnego rozwoju miejscowości, z kolei rozwój zabudowy na terenach rolniczo – osadniczych powinien ograniczać się do zabudowy zagrodowej oraz zabudowy związanej z produkcją w gospodarstwach rolnych. Te ustalenia zawarte w obowiązującym studium wynikają co prawda z istniejącego charakteru zabudowy w Gminie, niemniej jednak mogą one wpływać na przyszły rozwój funkcji dominujących, zaburzając proporcje pomiędzy poszczególnymi strefami. W związku z tym sugeruje się ich ponowne przeanalizowanie przy okazji kolejnej aktualizacji studium.

3. Na obszarze Gminy Sierakowice obowiązuje aktualnie 66 planów miejscowych (wg stanu na 30.09.2018r.), jednakże 11 z nich stanowi nowelizację obowiązujących planów w zakresie pojedynczych ustaleń. Obowiązujące plany miejscowe w gminie Sierakowice pokrywają łącznie zaledwie 9,5% powierzchni Gminy. Jeden z tych planów tj. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu wsi Sierakowice stanowi blisko 50% tej powierzchni pokrytej planami. Pozostałe plany, za wyjątkiem wspomnianego planu w Sierakowicach oraz planu miejscowego w Gowidlinie to plany o bardzo małej powierzchni. Blisko 82% wszystkich obowiązujących planów nie przekracza powierzchni 5ha. Tego typu plany nie pozwalają na tworzenie obszarów o spójnych zasadach zabudowy i zagospodarowania terenu. Nie przyczyniają się również do zrównoważonego rozwoju przestrzennego. Należy dążyć do obejmowania planami miejscowymi większych obszarów tworzących pewną całość w sensie urbanistycznym, w celu spójnego kształtowania ich rozwoju. Działania, podejmowane przez Gminę w ostatnich latach, zmierzają do zmiany tego stanu rzeczy. W trakcie sporządzania niniejszej Analizy w realizacji było aż 17 projektów planów miejscowych, z czego 7 zostało już uchwalonych i czekało na pozytywną weryfikację Wojewody Pomorskiego. Wśród tych planów są również plany wielkoobszarowe i wielofunkcyjne, obejmujące swoimi granicami obszary charakteryzujące się dużym ruchem budowlanych tj. obręb Gowidlino i Kamienica Królewska. Dodatkowo w 10 października br. podjęte zostały kolejne 3 uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planów miejscowych oraz jedna uchwała dotycząca punktowej zmiany studium. Zasady zabudowy i zagospodarowania przestrzennego ustalane w planach miejscowych powinny być jednoznaczne i nie dawać podstaw do nadinterpretacji. Należy dążyć do ograniczania dowolności w sposobie zagospodarowania terenów. W części obowiązujących planów, głównie dotyczy to obrębu Sierakowice, przeznaczenie terenu ustalone jest w sposób zbyt szeroki i niejednokrotnie dopuszcza powstanie obok siebie funkcji wykluczających się i konfliktowych. W przyszłych procedurach planistycznych należy zwrócić na to szczególną uwagę i ustalić taki sposób zagospodarowania terenu, który pozwoli ograniczyć wzajemne, negatywne oddziaływanie.

4. Ocena aktualności obowiązujących planów pod względem formalno-prawnym wykazała nieaktualność wybranych planów pod względem ochrony przyrody (brak ustaleń w tym zakresie lub błędny przebieg granic form ochrony przyrody), ochrony konserwatorskiej (głównie w zakresie uwzględnienia stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych) oraz niezgodności ze studium (studium, które zostało uchwalone po dacie uchwalenia planu miejscowego przewiduje inny kierunek rozwoju obszaru niż przeznaczenie wynikające z obowiązującego planu). Są to dość standardowe kwestie, które nie wymagają pilnej aktualizacji. Należy je wziąć pod uwagę w przyszłych procedurach planistycznych. W przypadku niezgodności ze studium, należy natomiast rozważyć czy to studium nie powinno być zaktualizowane w tym zakresie (zmiana planu miejscowego wiązałaby się z możliwością wystąpienia roszczenia odszkodowawczego ze strony właścicieli gruntów).

5. Nowelizowane plany miejscowe nie posiadają tekstu jednolitego, co jest sprzeczne z art. 16 Ustawy z dnia 20 lipca 2000r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych oraz z art. 34 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który wskazuje, że *wejście w życie planu miejscowego powoduje utratę mocy obowiązującej innych planów zagospodarowania przestrzennego lub ich części odnoszących się do objętego nim terenu*. W przypadku znówelizowanych planów obowiązuje zarówno plan, który podlegał nowelizacji jak również jego nowelizacja. Pomijając kwestie prawne, to taki sposób zmiany/aktualizacji ustaleń planów powoduje problemy natury praktycznej i może prowadzić do błędnego interpretowania ustaleń tych planów. Aktualnie takie nowelizacje nie są praktykowane. Postuluje się ujednolicenie nowelizowanych planów poprzez uchwalenie w ich miejsce nowych planów.

6. Do obowiązujących planów miejscowych złożono w analizowanym okresie 118 wniosków, z czego większość dotyczyła zmiany przeznaczenia terenów. Niemal wszystkie wnioski odnosiły się do planów w graniach dwóch obrębów Sierakowice (64 wnioski) oraz Gowidlino (45 wniosków). W trakcie sporządzania jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Gowidlino, pokrywający większość terenów objętych obowiązującymi planami. W Sierakowicach natomiast prowadzonych jest kilka procedur. Należy rozważyć sukcesywną i podzieloną na etapy aktualizację planu w Sierakowicach. Referat Budownictwa tut. Urzędu prowadzi rejestr wszystkich składanych wniosków. Są one systematycznie analizowane i w miarę możliwości uwzględniane w prowadzonych procedurach planistycznych.

7. Trudno jest ocenić rezerwę działek budowlanych w obowiązujących planach miejscowych, ponieważ Gmina charakteryzuje się aktualnie bardzo małym pokryciem planami miejscowymi. Patrząc jednak na obręb Sierakowice, gdzie plany miejscowe pokrywają ponad 70% jego powierzchni można stwierdzić, że ta rezerwa jest umiarkowana. W granicach obowiązujących planów miejscowych zlokalizowanych jest ok 1600 niezainwestowanych działek przeznaczonych pod funkcję mieszkaniową. Biorąc pod uwagę średnie tempo wydawanych pozwoleń na budowę pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, które na podstawie 4-letnich danych zostało ustalone na 27 pozwoleń rocznie, to rezerwa działek pod zabudowę mieszkaniową wyczerpałaby się za ok. 59 lat. Te dane świadczą o planowaniu wg. zidentyfikowanych potrzeb.

8. Zabudowa w Gminie Sierakowice nadal w dużej mierze kształtowana jest za pośrednictwem decyzji o warunkach zabudowy. W analizowanym okresie zostało wydanych 747 decyzji dotyczących nowych budynków, z czego 621 decyzji dotyczyło zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W badanych latach liczba ta stale wzrastała. Obrębami, w których w analizowanym okresie wydanych zostało najwięcej decyzji o warunkach zabudowy są: Tuchlino, Puzdrowo, Gowidlino i Kamienica Królewska. Poza Gowidlinem są to obszary o bardzo małym pokryciu planami miejscowymi. Obszary koncentracji wydanych decyzji powinny stanowić i stanowią wytyczną dla Gminy do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Aktualnie w trakcie realizacji są dwa duże plany miejscowe w obrębie Gowidlino i Kamienica Królewska. W wyniku przeprowadzonej analizy ustalono, że spośród 747 wydanych w ostatnich latach decyzji, ponad 53% jest niezgodnych z ustaleniami obowiązującego Studium, tj. wydane zostało na terenach poza istniejącym zainwestowaniem oraz obszarami potencjalnego rozwoju miejscowości, lub/i niezgodnie z dominującym przeznaczeniem terenu. Problem niezgodności wydawanych decyzji o warunkach zabudowy z ustaleniami obowiązującego studium (ustaleniami dotyczącymi polityki przestrzennej Gminy) jest znaczący i dotyczy właściwie wszystkich obrębów. Za ten stan rzeczy odpowiedzialne są obowiązujące przepisy, które uniemożliwiają Gminie odmowę wydania warunków zabudowy ze względu na niezgodność ze studium. Przeciwdziałać temu problemowi można poprzez uchwalanie planów miejscowych. Toczące się procedury planistyczne przyczynią się do ograniczenia, a w niektórych miejscach całkowitego wyeliminowania tego problemu. Dodatkowo należy zauważyć, że decyzje o warunkach zabudowy są zdecydowanie częściej zaskarżane niż plany miejscowe, co może rodzić dodatkowe komplikacje dla osób wnioskujących o wydanie tych decyzji.

9. W analizowanych latach wydano 446 pozwoleń na budowę dot. nowych budynków. Większość z nich (ponad 90%) dotyczyła oczywiście zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Najwięcej pozwoleń zostało wydanych w obrębie Sierakowice (23%) oraz w obrębie Gowidlino (14%). W całej Gminie 66% pozwoleń na budowę wydanych zostało na podstawie uzyskanych decyzji o warunkach zabudowy. Ta tendencja będzie się zmieniała wraz z uchwalaniem kolejnych planów miejscowych. W Sierakowicach, gdzie te pokrycie jest największe, aż 90% pozwoleń na budowę zostało wydanych w oparciu o plany miejscowe. Inaczej wygląda sytuacja w obrębie Gowidlino, gdzie pokrycie planami miejscowymi również jest wysokie – tutaj tylko 53% wszystkich pozwoleń na budowę zostało wydanych na podstawie planów miejscowych. Te dane z pewnością ulegną zmianie po uchwaleniu planu miejscowego, który jest aktualnie w trakcie procedowania. W porównaniu z decyzjami o warunkach zabudowy, liczba pozwoleń na budowę wydanych poza obszarami zwartej zabudowy i obszarami potencjalnego rozwoju była znacznie niższa. W przypadku obrębu Sierakowice było to 21% pozwoleń na budowę i 63% decyzji o warunkach zabudowy. W przypadku Gowidlina odpowiednio 51% i 76%. Wśród decyzji wydawanych na obszarach rolniczo – osadniczych zdecydowanie dominowały pozwolenia na budowę budynków niezwiązanych z funkcją rolniczą.

10. Na podstawie analizy wydanych decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji o pozwoleniu na budowę przygotowana została mapa wskazująca na ogniska presji inwestycyjnej, stanowiąca załącznik nr 2 do przedmiotowej uchwały. Im ciemniejszy kolor na mapie tym większe skupienie wydawanych decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji o pozwoleniu na budowę. Obszary odznaczające się wysokim natężeniem wydawanych decyzji powinny stanowić priorytet dla przyszłych działań zmierzających do uchwalenia planów zagospodarowania przestrzennego. Na w/w mapie zostały zaznaczone również granice obszarów rozwoju i zwartej zabudowy ustalone w obowiązującym studium. W wielu miejscach nie pokrywają się one z obszarami koncentracji wydawanych decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji o pozwoleniu na budowę, co niestety jest związane z niedoskonałością obowiązujących przepisów, które nie wymagają zgodności pomiędzy decyzjami o warunkach zabudowy, a obowiązującym studium. W rezultacie kierunki rozwoju polityki przestrzennej wyznaczone w tym dokumencie mogą być poważnie zaburzone przez wydawane decyzje. Jedynym sposobem niwelowania negatywnych skutków tego zjawiska jest dążenie do zwiększania powierzchni Gminy pokrytej planami miejscowymi, ze szczególnym uwzględnieniem miejsc koncentracji wydawanych decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o pozwoleniu na budowę.

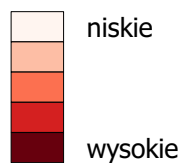
11. Odstępuje się od ustalenia szczegółowego harmonogramu sporządzania planów miejscowych. Mapa stanowiąca załącznik nr 2 do niniejszej uchwały powinna posłużyć do wytypowania obszarów priorytetowych i ustalenia ich dokładnych granic. Sukcesywnej, kompleksowej i podzielonej na etapy zmianie powinien podlegać Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu wsi Sierakowice. Należy dążyć do wyeliminowania z obrotu prawnego wspomnianych w niniejszym opracowaniu nowelizacji. Nie wyklucza się możliwości sporządzania planów w innych miejscach niż wskazane na załączniku nr 2, w przypadku pojawienia się bieżących potrzeb w tym zakresie.

Obszary koncentracji wydawanych decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o pozwoleniu na budowę

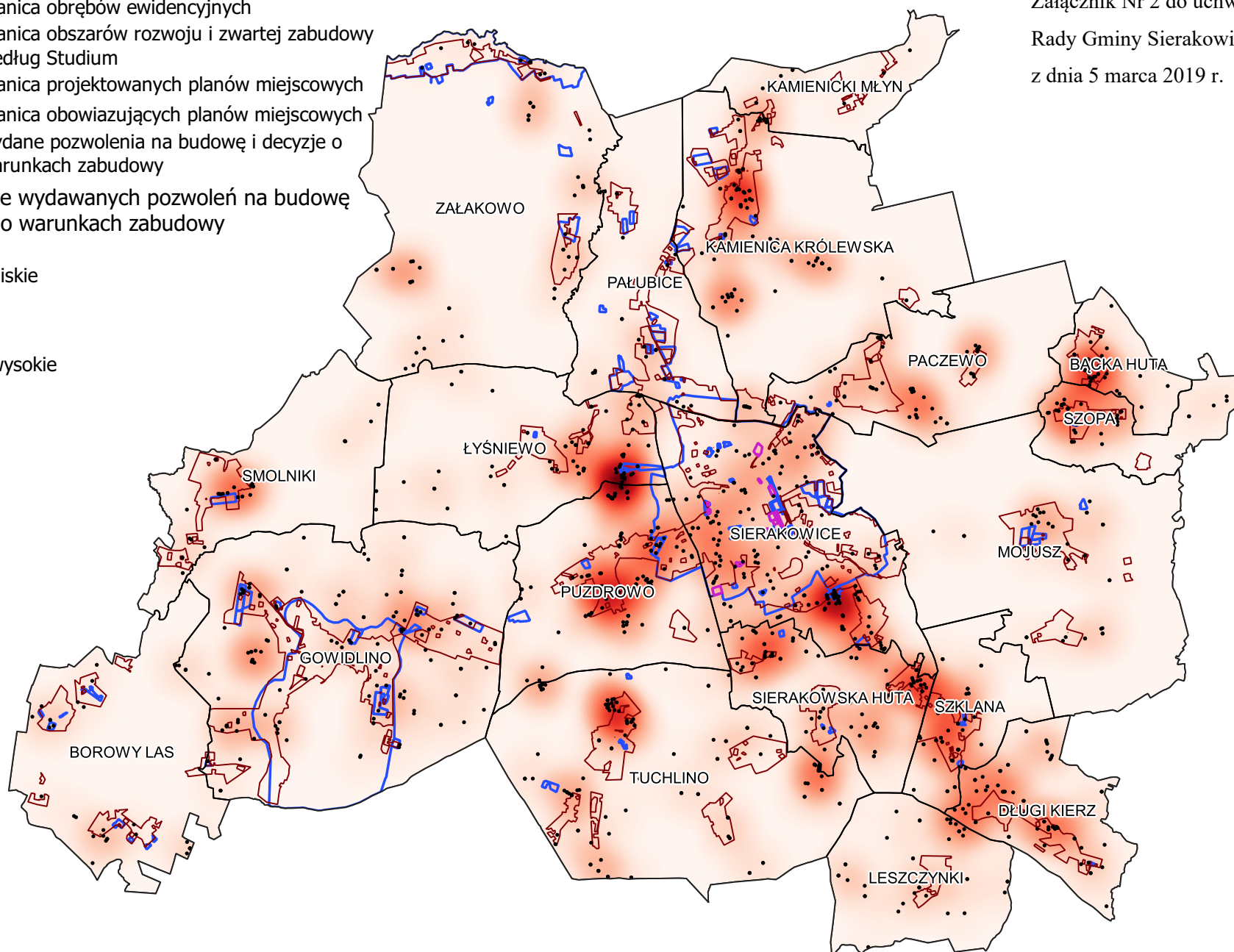


- granica obrębów ewidencyjnych
- granica obszarów rozwoju i zwartej zabudowy według Studium
- granica projektowanych planów miejscowych
- granica obowiązujących planów miejscowych
- wydane pozwolenia na budowę i decyzje o warunkach zabudowy

Natężenie wydawanych pozwoleń na budowę i decyzji o warunkach zabudowy



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
Rady Gminy Sierakowice
z dnia 5 marca 2019 r.



1 0 1 2 3 km

Uzasadnienie

Stosownie do wymagań przepisu art. 32 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945), w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz, 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 oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.

Wójt, burmistrz, prezydent miasta przekazuje radzie gminy wyniki analiz, o których wyżej mowa, po uzyskaniu opinii gminnej lub innej właściwej 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 podejmuje działania zmierzające do ich zmiany.

Pojęcie aktualności studium lub planu miejscowego należy odróżnić od zgodności z przepisami odrębnych ustaw, gdyż problematykę tę reguluje przepis art. 33 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie którego należy przyjąć, że w przypadkach niezgodności tych aktów z przepisami odrębnych ustaw, zachodziłaby konieczność zmiany studium lub planu w związku ze zmianą ustaw, jak i konieczność ich zmiany w związku z uchwaleniem nowych ustaw.

Nieaktualność studium lub planów związana jest, zgodnie z art. 32 ust. 1, przede wszystkim ze zmianami w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, a więc zmianami uwarunkowań faktycznych, a nie uwarunkowań prawnych. W wyniku przeprowadzonych analiz, Rada Gminy Sierakowice uznaje, że aktualizacji nie wymaga *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sierakowice*. Jednocześnie stwierdza potrzebę sukcesywnej aktualizacji obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.