

**UCHWAŁA NR LIII/409/2023
RADY GMINY ROZDRAŻEW**

z dnia 27 września 2023 r.

**w sprawie: oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 40 ze zm.), w związku z art. 32 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.) Rada Gminy Rozdrażew uchwala co następuje:

§ 1. Stwierdza się aktualność „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rozdrażew”, przyjętego Uchwałą Nr XXVIII/209/2021 Rady Gminy z dnia 28 maja 2021r.

§ 2. 1. Uznaje się aktualność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Plan zagospodarowania przestrzennego sporządzone w trybie ustawy z 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym nie wyczerpują obligatoryjnego zakresu planu miejscowego określonego w art. 15 ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.)

§ 3. „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Rozdrażew w latach 2018-2024” stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rozdrażew.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Wiceprzewodniczący Rady
Gminy

Mirosław Jarocki

**ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR LIII/409/2023
RADY GMINY ROZDRAŻEW
z dnia 27 września 2023 r.**

**ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM
GMINY ROZDRAŻEW w latach 2018-2024**

opracowanie: mgr Michał Dudziński

czerwiec 2023 r.

Spis treści

1. Przedmiot i podstawy prawne opracowania.	3
2. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rozdrażew.....	7
3. Ocena zgodności obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisami odrębnymi.	9
4. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.	13
5. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Rozdrażew będące w trakcie opracowania.	15
6. Ocena zgodności obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisami odrębnymi.	16
7. Wnioski w sprawie przystąpienia lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania i studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.	17
8. Decyzje o warunkach zabudowy.	17
9. Wieloletnie programy sporządzania planów miejscowych w nawiązaniu do ustaleń studium	19
10. Podsumowanie.	20

1. Przedmiot i podstawy prawne opracowania.

Przedmiotem niniejszego opracowania jest ocena aktualności „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rozdrażew”, oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.) w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych Wójt 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 o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego i decyzji o ustaleniu warunków zabudowy oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmian planów miejscowych. Wójt przekazuje Radzie Gminy wyniki analiz, po uzyskaniu opinii gminnej 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 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Obowiązek sporządzenia oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wynika z art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zgodnie z którym:

„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”.

Przy podejmowaniu uchwały przez Radę Gminy w sprawie aktualności studium i planów miejscowych bierze się 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 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

art. 10

ust.1 W studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z:

- 1) dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu;
- 2) stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony;
 - 2a) diagnozy, o której mowa w art. 10a ust. 1 ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju, przygotowanej na potrzeby strategii rozwoju gminy;
- 3) stanu 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;
 - 4) stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 4a) rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych;
- 5) warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia, oraz zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem;
- 6) zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia;
- 7) potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających w szczególności:
 - a) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,

b) prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje na obszarach funkcjonalnych w rozumieniu art. 5 pkt 6a ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju,

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;

8) stanu prawnego gruntów;

9) występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;

10) występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych;

11) występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla;

12) występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych;

13) stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami;

14) zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych;

15) wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.

ust. 2. W studium określa się w szczególności:

W studium określa się w szczególności:

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;

2) (uchylony)

3) obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk;

4) obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

5) kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

6) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

7) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa;

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;

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;

10) kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;

11) obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;

12) obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;

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 (Dz. U. z 2015 r. poz. 2120);

14) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji;

14a) obszary zdegradowane;

15) granice terenu zamkniętego i jego strefy ochronnej, w tym stref ochronnych wynikających z decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa;

16) (uchylony)

2a. Jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, w studium ustala się ich rozmieszczenie, z wyłączeniem:

1) wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1000 kW zlokalizowanych na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz i nieużytki – w rozumieniu przepisów wydanych na

podstawie art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne;

2) urządzeń innych niż wolnostojące.

Art. 15.

ust.1. 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 w szczególności:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4;*
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;*
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.*

ust. 2. W planie miejscowym określa się obowiązkowo:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;*
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;*
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;*
- 3a) zasady kształtowania krajobrazu;*
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;*
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;*
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;*
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;*

8) *szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;*

9) *szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;*

10) *zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;*

11) *sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;*

12) *stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.*

2a. Plan miejscowy przewidujący lokalizację obiektu handlowego, o którym mowa w art. 10 ust. 3a, 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.

3. W planie miejscowym określa się w zależności od potrzeb:

1) granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;

2) granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;

3) granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;

3a) granice terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a, oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;

4) granice terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a;

4a) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

4b) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012;

5) granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;

6) granice pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;

7) granice terenów zamkniętych, i granice stref ochronnych terenów zamkniętych;

8) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;

9) (uchylony);

10) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

art. 16 ust.1

Plan miejscowy sporządza się w skali 1:1000, z wykorzystaniem urzędowych kopii map zasadniczych albo w przypadku ich braku map katastralnych, gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się stosowanie map w skali 1:500 lub 1:2000, a w przypadkach planów miejscowych, które sporządza się wyłącznie w celu przeznaczenia gruntów do zalesienia lub wprowadzenia zakazu zabudowy, dopuszcza się stosowanie map w skali 1:5000.

2.Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rozdrażew

Gmina posiada aktualne Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rozdrażew, które zostało opracowane w 2021 i przyjęte **Uchwałą nr XXVIII/209/2021 Rady Gminy Rozdrażew z dnia 25.05.2021r.** W studium zostały ujęte najważniejsze zadania związane z gospodarką przestrzenną i aktualnymi potrzebami rozwojowymi gminy. Do tego czasu obowiązywało mocno już zdezaktualizowane studium opracowane w 1999r. - Uchwała Nr X/51/99 Rady Gminy z dnia 29 listopada 1999 ze zmianą z 2010r. Studium składa się z części tekstowej oraz graficznej opracowanej na mapie w skali 1: 10 000. Część graficzna zawiera 2 rysunki studium zatytułowane:

1) „Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego”,

2) „Kierunki zagospodarowania przestrzennego. Strefy polityki przestrzennej”.

W studium ujęto aktualne uwarunkowania występujące na terenie gminy oraz określono kierunki zagospodarowania przestrzennego, zabezpieczające nowe tereny rozwojowe.

3. Ocena zgodności obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisami odrębnymi.

Aktualne Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rozdrażew z 2021r. jest zgodne z większością wymogów zawartych w ustawie z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W studium nie uwzględniono jedynie zagadnień określonych w art. 10 ust.1 pkt 4a:

„rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych”.

Audyt krajobrazowy Województwa Wielkopolskiego został bowiem uchwalony 27 marca 2023r., a więc już po przyjęciu uchwały w sprawie studium. Z analizy tego dokumentu wynika jednak, że na terenie gminy Rozdrażew nie wyznaczono granic krajobrazów priorytetowych.

Kolejną kwestią których nie uwzględnia aktualne s.u.k.z.p. są ustalenia ustawy z dnia 9 marca 2023 r. o zmianie ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych oraz niektórych innych ustaw. W ustawie tej zmieniono minimalną odległość w jakiej może zostać wybudowana elektrownia wiatrowa w stosunku do budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej, która wynosi obecnie 700,0 m. W dotychczasowym studium odległości te były określone na podstawie ustawy z dnia 20 maja 2016r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych i wynosiły one 10-krotną wysokość planowanej lub istniejącej elektrowni wiatrowej. W związku z tym powinno się dokonać aktualizacji studium w tym zakresie. Mając jednak na uwadze fakt, że zgodnie z założeniami planowanej zmiany ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obecne studia stracą ważność z końcem 2025r., nie będzie zasadne przeprowadzanie takiej zmiany wg aktualnych przepisów.

4. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Na terenie gminy obowiązuje aktualnie **7 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego**. Plany te zostały sporządzone w latach 2003 - 2022.

Wykaz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

- 1) *"Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Rozdrażew w miejscowości Rozdrażew przy ul. Leśnej",*
- 2) *"Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Rozdrażewie dla terenu położonego przy ul. Koźmińskiej",*
- 3) *„Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zespołu elektrowni wiatrowych w gminie Rozdrażew”,*
- 4) *„Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla elektrowni wiatrowych w rejonie wsi Dziełice, Wolenice”*
- 5) *„Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w rejonie wsi Trzemeszno, Nowa Wieś, Grębów”*
- 6) *„Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 806/14 i 709 w Rozdrażewie”*
- 7) *„Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie wsi Dziełice, Nowa Wieś i Budy”*

tabela nr 1. Wykaz obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy.

I.p.	obszar objęty planem/powierzchnia	Uchwała Rady Gminy	Rodzaj zabudowy	Publikacja Dziennik Urzędowy
1	Rozdrażew dz. nr ewid. 489/1, 489/5, 489/8, 489/3 powierzchnia 1,02 ha	Uchwała nr VI/38/2003 Rady Gminy Rozdrażew z dnia 5 września 2003r.	teren działalności gospodarczej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	Nr 161 poz.3021
2	Rozdrażew, teren położony na północ od ul. Koźmińskiej powierzchnia ok. 3,5 ha	Uchwała nr XVIII/101/2008 Rady Gminy Rozdrażew z dnia 8 lipca	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej	Nr 137 poz. 2519 z dnia 21.08.2008 r.

		2008 r.		
3	obręby geodezyjne Trzemeszno, Grębów, Nowa Wieś powierzchnia ok. 846 ha	Uchwała Nr VIII/38/2011 Rady Gminy Rozdrażew z dnia 11.05.2011	plan z przeznaczeniem pod lokalizację elektrowni wiatrowych	Nr 162 poz. 2656 z dnia 7.06.2011 r.
4	obręb geodezyjny Dzielice, Wolenice powierzchnia ok. 116 ha	Uchwała nr XXII/121/2012 Rady Gminy Rozdrażew z dnia 30 października 2012 r.	plan z przeznaczeniem pod lokalizację elektrowni wiatrowych, oraz zabudowę usługową	poz. 98 z dnia 4.01.2013 r.
5	obręb geodezyjny Trzemeszno, Nowa Wieś, Grębów powierzchnia 2,89 ha	Uchwała nr XXXVI/273/2022 Rady Gminy Rozdrażew z dnia 26 stycznia 2022r.	W związku ze zmianą założeń inwestycyjnych w odniesieniu do elektrowni wiatrowych dla 9 lokalizacji nie przewiduje się dalszych prac. W związku z powyższym ww. tereny przeznaczono ponownie na cele rolnicze likwidując tym samym strefy wokół elektrowni wiatrowych, o których mowa w ustawie z 2016r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych.	poz. 1052 z dnia 7 lutego 2022 r.
6	„Miejscowy plan zago- sposodarowania przestrze- nnego dla działki nr 806/14 i 709 w Rozdra- żewie”	Uchwała nr XXXVI/274/2022 Rady Gminy Rozdrażew z dnia 26 stycznia 2022r.	W planie wyznaczono teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami	poz. 1053 z dnia 7 lutego 2022 r.

	powierzchnia 0,1335 ha			
7	„Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie wsi Dzielice, Nowa Wieś i Budy” powierzchnia 1,13 ha	Uchwała nr XXXIX/290/2022 Rady Gminy Rozdrażew z dnia 3 czerwca 2022r.	W planie wyznaczono tereny zabudowy zagrodowej, które znajdują się w strefach 10-krotnej wysokości elektrowni wiatrowej	poz. 4743 z dnia 21 czerwca 2022r.

źródło: opracowanie własne

Opracowane plany zagospodarowania przestrzennego Gminy Rozdrażew obejmują obszar o łącznej powierzchni ok. **970,67 ha** co stanowi **12,05 %** powierzchni gminy (7947 ha). Od czasu sporządzenia poprzedniej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym dla lat 2015-2018 powierzchnia gminy pokryta planami wzrosła o **4,14 ha**. Rejony obowiązywania planów przedstawiono na załączniku graficznym do niniejszej analizy.

Plany zagospodarowania przestrzennego zapewniają szybszą i skuteczniejszą realizację polityki przestrzennej gminy, w odróżnieniu od wydawanych decyzji o warunkach zabudowy. Jednak w przypadku gminy Rozdrażew, o zdecydowanie dominującym rolniczym charakterze nie zachodzi potrzeba pilnego sporządzania planów dla wybranych obszarów. Na obszarze Polski wskaźnik pokrycia planami kształtuje się na poziomie 32,6% (28% podczas sporządzania poprzedniej analizy), a Województwa Wielkopolskiego 21,8% (dane za rok 2022).

tabela nr 2: Stopień pokrycia obszaru gminy planami miejscowymi w okresach sporządzenia analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym za lata 2015-2024*

L.p.	powierzchnia planu	procent pokrycia obszaru gminy
<i>Lata 2015 - 2018</i>		
1	1,02 ha	0,01 %
2	3,5 ha	0,04 %
3	846 ha	10,64 %
4	116 ha	1,46 %
	966,52 ha	12 %
<i>Lata 2018 - 2024</i>		
5	2,89 ha	

6	0,1335 ha	
7	1,13 ha	
łącznie	970,67 ha	12,05 %

źródło: opracowanie własne

*do maja 2023

W rozpatrywanym okresie sporządzenia analizy Rada Gminy uchwaliła 3 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- 1) „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w rejonie wsi Trzemeszno, Nowa Wieś, Grębów” (2022r.),
- 2) „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 806/14 i 709 w Rozdrażewie” (2022r.),
- 3) „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie wsi Dzielice, Nowa Wieś i Budy” (2022r.).

5. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Rozdrażew będące w trakcie opracowania.

W bieżącej kadencji Rady Gminy zostały jak dotąd podjęte zostały 3 uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu.

1) Uchwała Nr XXVII/205/2021 z dnia 31 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmującego następujące obszary:

- 1) część działki nr 151 i 153 w obrębie geodezyjnym Grębów,
- 2) działki nr 168/3 i 216/2 w obrębie geodezyjnym Grębów,
- 3) działkę nr 392/2 i część działki nr 391/2 w obrębie geodezyjnym Grębów,
- 4) działki nr 401/2 i 403/2 w obrębie geodezyjnym Grębów,
- 5) działki nr 76/2, 79/3, 135/2 w obrębie geodezyjnym Trzemeszno,
- 6) działki nr 45/2, 50/2, 51/2 w obrębie geodezyjnym Nowa Wieś,

Działania planistyczne podjęto w celu uregulowania dotychczas obowiązującego planu związanego z elektrowniami wiatrowymi na terenie gminy. Dla terenu położonego w rejonie wsi Trzemeszno, Nowa Wieś, Grębów obowiązuje „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zespołu elektrowni wiatrowych w gminie Rozdrażew”, przyjęty Uchwałą Nr

str. 14

VIII/38/2011 Rady Gminy Rozdrażew z dnia 11.05.2011r. Zgodnie ze złożonym przez inwestora wnioskiem planowana jest budowa tylko 5 elektrowni wiatrowych które uzyskały pozwolenie na budowę. W odniesieniu do pozostałych 9 lokalizacji elektrowni wiatrowych nie przewiduje się dalszych prac inwestycyjnych. W związku z powyższym ww. tereny przeznaczono ponownie na cele rolnicze likwidując tym samym strefy wokół elektrowni wiatrowych, o których mowa w ustawie z 2016r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych. Obszary te ponownie będą mogły być wykorzystane na realizację zabudowy mieszkaniowej, jeżeli zajdzie taka konieczność.

2) Uchwała Nr XXXII/235/2021 z dnia 18 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie wsi Dzielice, Nowa Wieś i Budy obejmującego następujące działki:

- 1) część działki nr ewid. 9/1 w Dzielicach,
- 2) działkę nr 32/2 i części działki nr 31 w Nowej Wsi,
- 3) część działki nr 15 w Dzielicach,
- 4) część działki nr 30/2 w Budach.

Prace planistyczne związane były z ustawą z dnia 20 maja 2016r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych, której zapisy uniemożliwiły realizację zabudowy mieszkalnej lub zabudowy mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa w odległości mniejszej niż dziesięciokrotność wysokości elektrowni wiatrowej. Jednocześnie wprowadzono okres przejściowy w którym było możliwe opracowanie planu z takim przeznaczeniem. Nieruchomości objęte planem znajdują się w strefie 10-krotnej odległości od projektowanych elektrowni dla których złożono wnioski z prośbą o opracowanie planu, w związku z czym przystąpiono do powyższych opracowań. W planie wyznaczono tereny zabudowy zagrodowej w ramach której będzie możliwa realizacja m.in. budynków mieszkalnych jednorodzinnych.

3) Uchwała Nr XXVII/206/2021 z dnia 31 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmującego obszar działek o nr ewid. 709 i 806/14 w Rozdrażewie.

Teren opracowania jest położony w Rozdrażewie u zbiegu ul. Rozdrażewskich i ul. Gen. Sikorskiego i obejmuje działki o nr ewid. 806/14 i 709. Działka o nr ewid. 806/14 jest objęta "Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w Rozdrażewie dla terenu położonego przy ul. Koźmińskiej", z 2008 r. W planie tym teren jest przeznaczony na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W związku ze złożonym wnioskiem przez właściciela nieruchomości oraz rozwojem osiedla działkę nr 806/14 i przyległą działkę nr 709

przeznaczono na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zabudową usługową.

Prace planistyczne związane z wykonaniem powyższych opracowań zostały zakończone. Zrealizowano w ten sposób postulaty i wnioski wynikające z zapotrzebowania mieszkańców oraz aktualnych potrzeb rozwojowych gminy.

6. Ocena zgodności obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisami odrębnymi.

Na potrzeby niniejszej analizy dokonano oceny obowiązujących planów na terenie gminy Rozdrażew z przepisami ustawy określającymi zakres i sposoby postępowania w sprawach przeznaczania terenów na określone cele oraz ustalania zasad ich zagospodarowania i zabudowy. Dokonano również analizy pod kątem wykorzystania właściwych podkładów geodezyjnych do sporządzania planów.

Spośród obowiązujących na terenie gminy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego tylko plan w Rozdrażewie przy ul. Leśnej został opracowany na podstawie „starej” ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym. W związku z tym w pewnych przypadkach zapisy planu mogą wprowadzać trudności interpretacyjne, ze względu na odmienne metody i wymogi sporządzania planów, które były określone w starej ustawie. Jednakże, ze względu na fakt, że nieruchomości objęte planem są już zainwestowane i zagospodarowane, nie powinny występować trudności związane z interpretacją zapisów planu.

Plan zagospodarowania przestrzennego sporządzony w trybie ustawy z 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym nie wyczerpuje obligatoryjnego zakresu planu miejscowego określonego w art. 15 ust.2 aktualnie obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Do czasu uchwalenia nowego, plan ten oczywiście zachowuje swoją ważność.

Pozostałe plany zostały sporządzone na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003r., i są zgodne z tymi przepisami.

Wszystkie z wymienionych w rozdziale 5. planów zostało sporządzonych na podkładach map zasadniczych i mapach do celów planistycznych w skalach 1:1000 i 1:2000, co jest zgodne z aktualnie obowiązującymi przepisami w tym zakresie.

7. Wnioski w sprawie przystąpienia lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania i studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

W bieżącej kadencji Rady Gminy nie zostały złożone do urzędu gminy inne niż już opracowane plany wnioski w sprawie przystąpienia do opracowania nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiany, a także ws. zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rozdrażew”, związanych z rozpoczęciem nowej procedury planistycznej. W związku z tym jak na razie nie podejmuje się kolejnych działań planistycznych.

8. Decyzje o warunkach zabudowy.

Poniżej przedstawiono wydane decyzje o warunkach zabudowy, w latach 2018 – 2023* dla poszczególnych obrębów geodezyjnych, oraz dla porównania wydane decyzje w okresie poprzedniej kadencji Rady Gminy.

tabela nr 3: Wydane decyzje o warunkach zabudowy w latach 2015-2018* oraz 2018-2023*

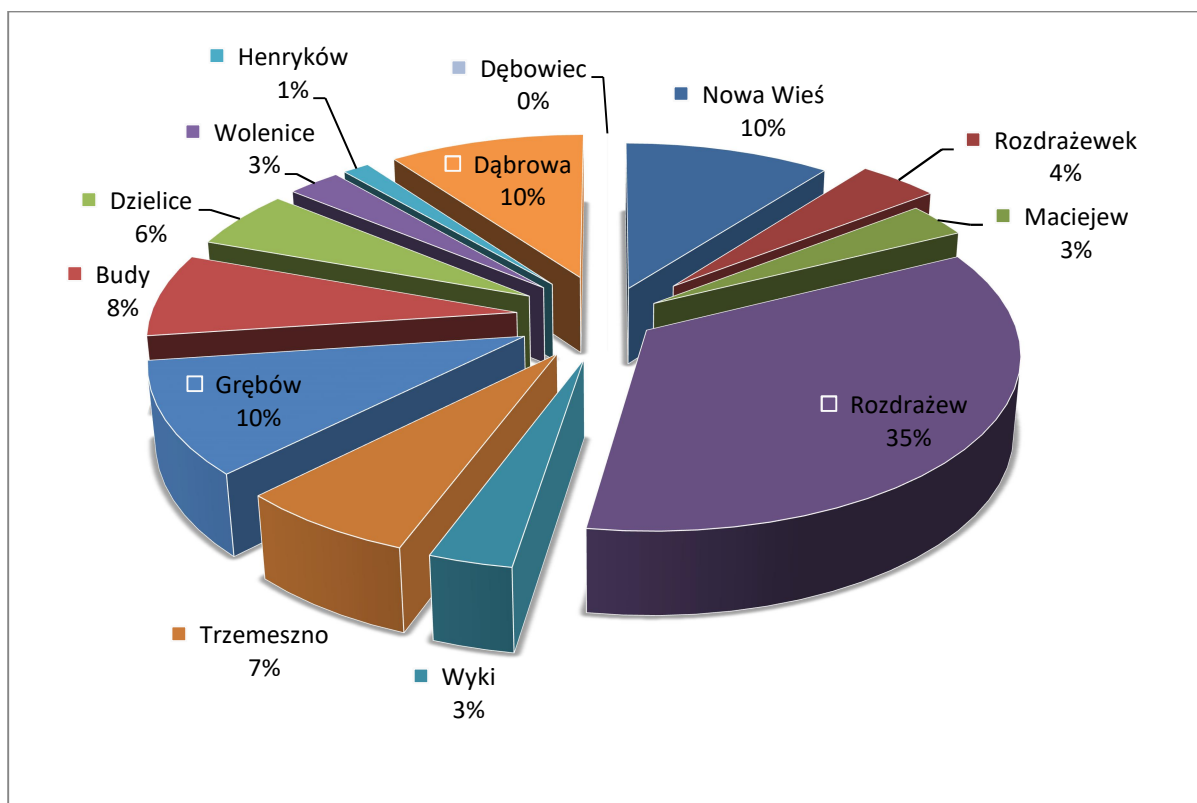
Miejscowość	lata 2015-2018*	lata 2018-2023*
Nowa Wieś	22	23
Rozdrażewek	8	9
Maciejew	11	7
Rozdrażew	30	77
Wyki	5	7
Trzemeszno	7	15
Grębów	10	23
Budy	13	17
Dzielice	14	12
Wolenice	4	6
Henryków	2	3
Dąbrowa	1	22
Dębowiec	1	0
razem	128	221

źródło: opracowanie własne na podstawie danych z UG

*(do 09.2018r. i 05.2023r.)

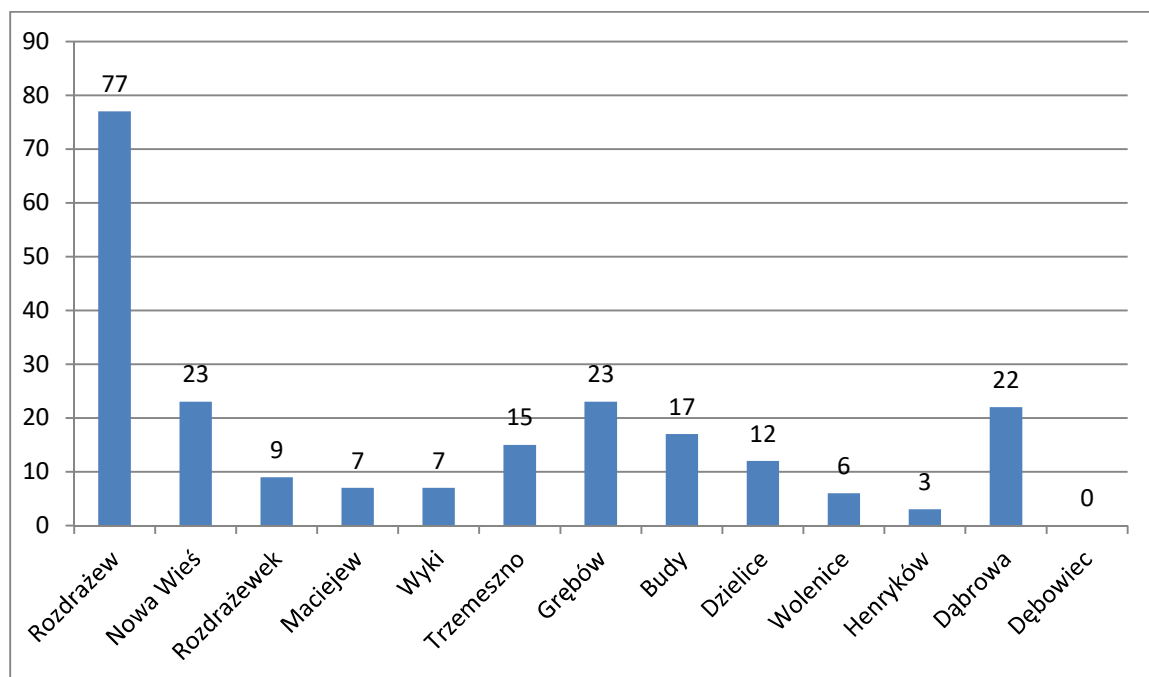
Jak wynika z powyższego zestawienia w obecnej kadencji zostało wydanych o 72% więcej decyzji niż w latach poprzednich. Największy wzrost wydanych decyzji odnotowano w Rozdrażewie, Grębowie oraz Dąbrowie. Rozkład przestrzenny wydanych decyzji przedstawiono na poniższym wykresie.

Zestawienie wydanych decyzji o warunkach zabudowy w latach 2018 – 2023*
wg miejscowości (w %)



źródło: opracowanie własne na podstawie danych z UG

Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy w latach 2018 – 2023*
wg miejscowości



źródło: opracowanie własne na podstawie danych z UG

W latach 2018-05.2023 wydano łącznie 221 decyzji, natomiast w poprzedniej kadencji 2015 -2018* było to 128 decyzji. Stanowi to wzrost o 93 decyzje. Z zestawienia wynika, że najwięcej decyzji zostało wydanych dla obrębu geodezyjnego :

- 1) Rozdrażew – 77 decyzji, co stanowi 34% wszystkich decyzji,
- 2) Nowa Wieś i Trzemeszno – po 23 decyzje, co stanowi łącznie 20% wszystkich decyzji,
- 3) Dąbrowa – 22 decyzje, co stanowi 10% wszystkich decyzji.

Z kolei we wsiach Dębowiec i Henryków decyzji było najmniej lub wcale, co świadczy o niewielkim ruchu budowlanym.

Podział wydanych decyzji o warunkach zabudowy ze względu na funkcje:



źródło: opracowanie własne na podstawie danych z UG

9. Wieloletnie programy sporządzania planów miejscowych w nawiązaniu do ustaleń studium

Zgodnie z art. 32 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Wójt gminy opracowuje wieloletnie programy sporządzania planów miejscowych w nawiązaniu do ustaleń studium. Zgodnie z ustaleniami tego dokumentu w studium wyznaczono:

- 1) „*Tereny objęte obowiązkiem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*”,
- 2) „*Tereny proponowane do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*”.

W ramach pierwszej kategorii terenów w części tekstowej studium wyznaczono tereny związane z:

- a) prawem geologiczno-górnicyzm w odniesieniu do terenów górniczych,
- b) ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych w odniesieniu do gruntów wymagających zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne.

Druga kategoria terenów obejmuje:

- obszary zabudowy mieszkaniowej i usługowej w Rozdrażewie przy ul. Koźmińskiej,
- obszary przeznaczone dla rozwoju usług i przemysłu,
- obszary, na których nie będzie możliwe podjęcie inwestycji w trybie wydania decyzji o warunkach zabudowy, w przypadku braku zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie, czy potrzeby ustalenia innych parametrów zabudowy niż w sąsiedztwie,
- tereny, dla których należy opracować plany na podstawie przepisów odrębnych, a w tym te, które wymagają zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, podziału lub scaleń nieruchomości.

Jak na razie nie zachodzi konieczność opracowywania nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy. Bieżące potrzeby są realizowane w oparciu o już istniejące plany oraz wydawane decyzje o warunkach zabudowy.

10.Podsumowanie.

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla gminy Rozdrażew zostało zaktualizowane w 2021r. i obecnie w większości spełnia wymogi określone w art. 10 ust. 1 i 2 obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.), i przepisów odrębnych.

- Plany zagospodarowania przestrzennego zachowują swoją ważność.

- 1) „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Rozdrażewie dla terenu położonego przy ul. Koźmińskiej” - na terenie objętym planem są wydzielone działki budowlane i sukcesywnie są realizowane kolejne budynki mieszkalne.

Gmina powinna podjąć działania planistyczne zapewniające w przyszłości nowe tereny rozwojowe, przede wszystkim dla miejscowości Rozdrażew. Mógłby to być obszar położony pomiędzy ulicami Przemysławą, a Powstańców Wlkp. o powierzchni ok. 17 ha. Dzięki opracowaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego istnieje możliwość zaprojektowania terenów pod drogi dojazdowe, zapewniających właściwą obsługę komunikacyjną wszystkich działek budowlanych.

- 2) „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zespołu elektrowni wiatrowych w gminie Rozdrażew”

Dokonano niezbędnej aktualizacji planu – w miejscach planowanych 9 elektrowni wiatrowych, dla których nie będą prowadzone dalsze prace inwestycyjne przywrócono funkcję zagospodarowania terenu jako tereny rolnicze.

- 3) „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla elektrowni wiatrowych w rejonie wsi Dziełice, Wolenice”

Wejście w życie ustawy z dnia 20 maja 2016r. wraz z nowelizacją z 2023r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych, utrzymało ważność planów które zostały uchwalone przed dniem wejścia w życie powyższej ustawy, czyli również plan w rejonie wsi Dziełice, Wolenice. Jednakże jeżeli planowana elektrownia wiatrowa nie spełnia wymogów określonych w art. 4 ustawy, organ administracji architektoniczno-budowlanej odmawia pozwolenia na budowę. W związku z tym ustalenia planu uległy częściowej dezaktualizacji, ponieważ przy obecnie obowiązujących przepisach prawnych nie będzie możliwości budowy elektrowni wiatrowych o pierwotnie zakładanych parametrach wysokościowych.

Do najważniejszych zadań związanych z kształtowaniem polityki przestrzennej na terenie gminy Rozdrażew należeć będzie w przyszłości:

- 1) w związku z planowaną reformą systemu planowania przestrzennego w Polsce, zakładającą m.in. utratę ważności obowiązujących studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin do końca 2025r. przekształcenie obecnego studium w plan ogólny gminy,

- 2) zgodnie ze zmianami zakładanymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzje o warunkach zabudowy będą musiały być zgodne z planem ogólnym gminy.

Reforma systemu planowania przestrzennego w Polsce zakłada sporządzenie planu ogólnego, jako obligatoryjnie sporządzanego dokumentu planistycznego o zasięgu całej gminy. Plan ogólny będzie aktem prawa miejscowego, który zastąpi studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, jako dokument, z którym badana będzie zgodność

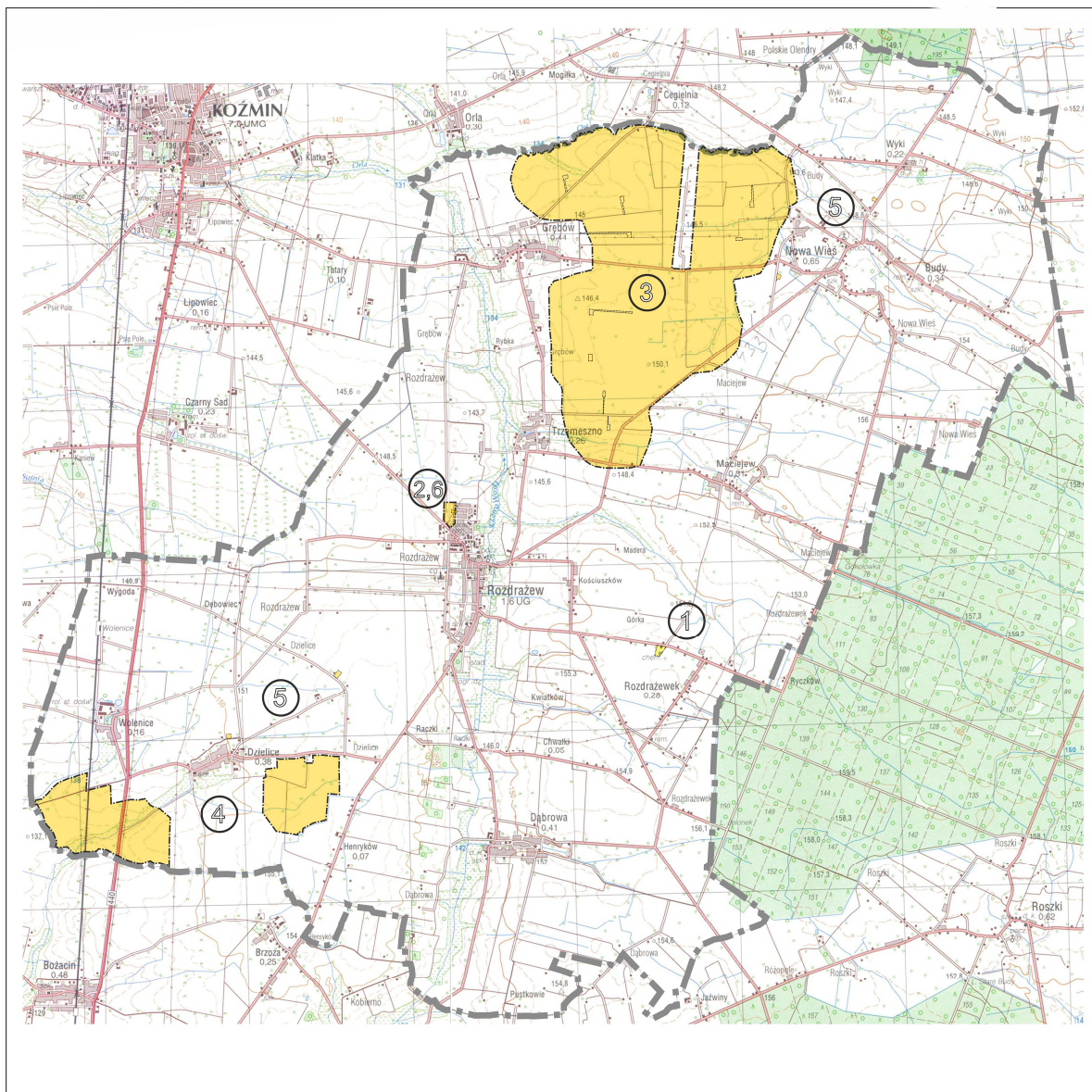
planów miejscowych, ale także decyzji o warunkach zabudowy. Decyzje o warunkach zabudowy będą mogły być wydawane wyłącznie na obszarach wskazanych w planie ogólnym. Plan ogólny będzie zawierał ustalenia dotyczące funkcji terenów dopuszczalnych do wyznaczenia w dokumentach niższego szczebla, jak i ramowe ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, z którymi dokumenty te będą musiały zachowywać zgodność.

analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Rozdrażew



GMINA ROZDRAŻEW

ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM



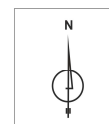
OZNACZENIA



- GRANICA GMINY ROZDRAŻEW

- OBSZARY OBJĘTE MIEJSCOWYMI PLANAMI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

- ① "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Rozdrażew w miejscowości Rozdrażew przy ul. Leśnej",
- ② "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Rozdrażewie dla terenu położonego przy ul. Koźmińskiej" (ze zmianą),
- ③ "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zespołu elektroinwestycyjnych w gminie Rozdrażew",
- ④ "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla elektroinwestycyjnych w rejonie wsi Dzielice, Wolenica" (ze zmianą),
- ⑤ "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie wsi Dzielice, Nowa Wieś i Budy",
- ⑥ "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 806/14 i 709 w Rozdrażewie"



skala 1:25 000

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.) 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 ustaleniu warunków zabudowy oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmian planów miejscowych. Wójt Gminy Rozdrażew przekazuje Radzie Gminy wyniki analiz, 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 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wójt Gminy

mgr Mariusz Dymarski



DOKUMENT PODPISANY ELEKTRONICZNIE

Dane podpisywanego dokumentu

Typ dokumentu	Uchwała
Numer dokumentu	LIII/409/2023
Data dokumentu	2023-09-27
Organ wydający	Rada Gminy Rozdrażew
Przedmiot regulacji	w sprawie: oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
Identyfikator dokumentu	4910E1C7-DF90-4A78-BAFB-80D404EB4662

Informacje o złożonych podpisach elektronicznych

Podpis:	
Sygnatura	Signature-1021522428
Numer seryjny	06B72494A19A3016092455D007A1DE9D
Osoba podpisująca	MIROSLAW JAROCKI
Kraj	PL
Data złożenia podpisu	28.09.2023 11:54:09
Zakres podpisu	Cały dokument
Wystawca certyfikatu	VATPL-5170359458 Certum QCA 2017 Asseco Data Systems S.A. PL