

U C H W A Ł A NR 122/2016
RADY GMINY W KOLE
z dnia 22 lutego 2016 r.

w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Koło

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1515 z późn. zm.) oraz art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.), Rada Gminy w Kole po zapoznaniu się z przekazaną przez Wójta Gminy Koło Analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Koło, oceną postępów w opracowywaniu planów miejscowych i programu ich sporządzania, która uzyskała pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, uchwala, co następuje:

§ 1

Uznaje się za częściowo nieaktualne Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Koło uchwalone uchwałą Nr XXV/150/2001 Rady Gminy w Kole z dnia 1 lutego 2001 r., zmienione uchwałą Nr XXIX/164/05 Rady Gminy w Kole z dnia 30 września 2005 r. oraz uchwałą Nr VIII/55/2015 z dnia 27 maja 2015 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Koło dla terenu działki o numerze ewidencyjnym 29/2 w obrębie Powiercie Wieś. Na podstawie wytycznych zawartych w Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Koło, należy je dostosować w wymaganym zakresie, do obowiązujących przepisów prawnych z zakresu planowania przestrzennego.

§ 2

Uznaje się za częściowo nieaktualny plan miejscowy dla wybranych działek pod nazwą: „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wybranych terenów na obszarze gminy Koło” uchwalony Uchwałą Nr XLV/226/2002 Rady Gminy w Kole z dnia 29 kwietnia 2002 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego z 2002 r. Nr 83, poz. 2142), który zgodnie z wytycznymi zawartymi w Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Koło należy dostosować, w wymaganym zakresie, do obowiązujących przepisów prawnych z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego.

§ 3

Na podstawie dokonanej przez Wójta Gminy Koło „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, oceny postępów w opracowywaniu planów miejscowych i programu ich sporządzania” będącej załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały, w nawiązaniu do ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust.1-3 i art. 67 ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.) oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego planuje się:

- kontynuację procedury sporządzenie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zainicjowanej uchwałą Nr X/70/2015 Rada Gminy w Kole w sprawie przystąpienia do zmiany studium podjęła dnia 25 sierpnia 2015 r;
- kontynuację procedury sporządzania planu miejscowego na podstawie uchwały Nr X/50/07 Rady Gminy w Kole z dnia 29 czerwca 2007 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w gminie Koło - dla Etapu IA; W zależności od ustaleń zmiany studium, która określi potrzeby w zakresie nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę, planuje się rozważyć zasadność kontynuacji procedury dla pozostałych terenów objętych ww. uchwałą; Można ją kontynuować lub odstąpić od sporządzenia planu dla Etapu IB i Etapu II;
- kontynuację procedury sporządzania planu na podstawie uchwały Rady Gminy w Kole Nr XLII/301/2014 z dnia 12 listopada 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu w obrębie Ruchenna;

- wykonanie zmian planu lub sporządzenie nowych planów obejmujących tereny „Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wybranych terenów na obszarze gminy Koło” uchwalonej Uchwałą Nr XLV/226/2002 Rady Gminy w Kole z dnia 29 kwietnia 2002 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego z 2002 r. Nr 83, poz. 2142);
- sporządzenie nowych planów miejscowych dla większych jednostek osadniczych dla nowych osiedli mieszkaniowych i dla terenów przeznaczonych pod usługi i produkcję w szczególności w obrębach Powiercie Kolonia, Chojny, Ruchenna;
- sporządzanie planów miejscowych w przypadkach powstania konfliktów społecznych wynikających z braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- sporządzanie planów miejscowych wynikających z obowiązków prawnych i indywidualnych roszczeń.

§ 4

„Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, ocena postępów w opracowywaniu planów miejscowych i programu ich sporządzania” stanowi załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały.

§ 5

Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Koło.

§ 6

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodnicząca Rady Gminy w Kole
/-/ Teresa Bilńska

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR XV/122/2016
RADY GMINY W KOLE
z dnia 22 lutego 2016 r.

w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Koło

Artykuł 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.), nakłada na wójta obowiązek dokonania analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, oceny postępów w opracowywaniu planów miejscowych i opracowania wieloletniego programu ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, z uwzględnieniem wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego i decyzji o ustaleniu warunków zabudowy oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego. Przynajmniej raz w czasie kadencji rady wójt gminy jest obowiązany przekazać radzie gminy wyniki ww. analizy po zaopiniowaniu jej przez gminną komisję urbanistyczno-architektoniczną, zaś rada podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub w części, podejmuje działania zmierzające do ich zmiany.

Obecnie sporządzona Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Koło, stanowiąca załącznik nr 1 do przedmiotowej uchwały, obejmuje okres od 2011 r. do 2015 r. Wyniki analiz zostały pozytywnie zaopiniowane przez gminną komisję urbanistyczno-architektoniczną. Opracowanie to może stanowić podstawę podjęcia przez Radę Gminy w Kole uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.


WÓJT
Piotr Fret

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr XV/122/2016
Rady Gminy w Kole
z dnia 22 lutego 2016 r.

ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY KOŁO
OCENA POSTĘPÓW W OPRACOWYWANIU PLANÓW MIEJSCOWYCH I PROGRAM ICH
SPORZĄDZANIA

Grudzień 2015 r.

Spis treści:

1. Wprowadzenie
2. Uwarunkowania rozwoju gminy w aspekcie aktualnej sytuacji prawnej
3. Ocena aktualności planów miejscowych oraz postępów w opracowywaniu planów miejscowych
4. Ocena aktualności Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Koło.
5. Potrzeba sporządzania nowych planów zagospodarowania przestrzennego.
6. Wieloletni program sporządzania zmian w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
7. Analiza zarejestrowanych wniosków w sprawie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

1. Wprowadzenie

Artykuł 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) nakłada na wójta gminy obowiązek dokonania analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, oceny postępów w opracowywaniu planów miejscowych i opracowania wieloletniego programu ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, z uwzględnieniem wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego i decyzji o ustaleniu warunków zabudowy oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego. Przynajmniej raz w czasie kadencji rady wójt gminy jest obowiązany przekazać radzie gminy wyniki ww. analizy, po zaopiniowaniu jej przez gminną komisję urbanistyczno - architektoniczną, zaś 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 zmierzające do ich zmiany. Niniejsze opracowanie zawiera analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Koło za okres od roku 2011 do roku 2015.

2. Uwarunkowania rozwoju gminy w aspekcie aktualnej sytuacji prawnej

Obowiązujący system planowania przestrzennego reguluje ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Podstawowym aktem polityki przestrzennej gminy jest studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, zwane dalej studium. Studium jest formą realizacji obowiązku prowadzenia polityki przestrzennej przez samorządowe władze lokalne. Oprócz założeń lokalnej polityki przestrzennej studium zawiera ustalenia wiążące przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz elementy regulacyjne w postaci lokalnych zasad zagospodarowania. Na jego podstawie organy wykonawcze gminy w zależności od uwarunkowań i potrzeb gminy sporządzają na wybranych obszarach miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Obowiązujący plan miejscowy jest bezpośrednią podstawą każdej zmiany zagospodarowania terenu, w tym orzekania w sprawach pozwoleń na budowę. W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w decyzji o warunkach zabudowy, przy czym:

- 1) lokalizację inwestycji celu publicznego ustala się w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego;
- 2) sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy dla innych inwestycji ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

3. Ocena aktualności planów miejscowych oraz postępów w opracowywaniu planów miejscowych

Dnia 1 stycznia 1995 r. weszła w życie ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1994 r. Nr 89, poz. 415) Ustawodawca zdecydował o przyjęciu nowego modelu gospodarowania przestrzenią. O zagospodarowaniu przestrzennym ma decydować samorząd, z udziałem społeczeństwa, zapewniając właścicielom gruntów i społeczeństwu możliwość udziału w tym procesie. Nowa procedura, w odróżnieniu od obowiązujących dotąd, przewidywała możliwość zaskarżenia uchwał rad gminy do sądu. W ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym przewidziano okres przejściowy – 5 lat na sporządzenie przez gminy studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz dla wybranych przez gminy terenów, miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Po 5 latach miały stracić ważność wszystkie plany sporządzone w poprzednim, niedemokratycznym systemie prawa. Z powodu nie wywiązywania się gmin z tego obowiązku ustawodawca przedłużał okres przejściowy, w którym ważne były „stare” plany do 8 lat, także warunkowo do 9 lat.

Na podstawie art. 67 tej ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1994 r. Nr 89, poz. 415) po upływie 8 lat od jej wejścia w życie – dnia 31 grudnia 2002 r. stracił moc

ostatni obowiązujący dla terenu całej gminy „Plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Koło” zatwierdzony uchwałą nr VII/37/94 Rady Gminy w Kole z dnia 14 grudnia 1994 r. (Dz. Urz. Woj. Konińskiego Nr 33 z 1994 r., poz. 227).

Na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym sporządzono Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Koło. Zostało ono uchwalone uchwałą Nr XXV/150/2001 Rady Gminy w Kole z dnia 1 lutego 2001r.

Na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym sporządzono plan miejscowy dla wybranych działek pod nazwą: „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wybranych terenów na obszarze gminy Koło” uchwalony Uchwałą Nr XLV/226/2002 Rady Gminy w Kole z dnia 29 kwietnia 2002 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego z 2002 r. Nr 83, poz. 2142) Plan ten fragmentarycznie zmieniał ustalenia obowiązującego wówczas (do końca roku 2002) planu ogólnego, był sporządzany dla niewielkich obszarów związanymi z planami inwestycyjnymi prywatnych właścicieli gruntów oraz w niewielkim zakresie dla potrzeb inwestycji publicznych takich jak przebieg drogi do szkoły w Powierciu. Zmiana planu została sporządzona z zachowaniem procedury wymaganej dla sporządzania nowych planów, w związku z tym plan ten uznano za obowiązujący i stosuje się go do dnia dzisiejszego.

Dnia 11 lipca 2003 r. weszła w życie ustawa z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717). Zgodnie z art. 87 ust. 1 tej ustawy plany miejscowe i studia uchwalone po dniu 1 stycznia 1995 r. zachowały moc i obowiązują do chwili obecnej.

Na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzono:

- Zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Koło zatwierdzoną uchwałą Nr XXIX/164/05 Rady Gminy w Kole z dnia 30 września 2005 r.
- Zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Koło dla terenu działki o numerze ewidencyjnym 29/2 w obrębie Powiercie Wieś (dla lokalizacji kościoła w Powierciu) zatwierdzone Uchwałą Nr VIII/55/2015 z dnia 27 maja 2015 r;

oraz:

- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki o nr ewid. 29/2 w obrębie Powiercie Wieś, w gminie Koło (dla lokalizacji kościoła w Powierciu), uchwalony Uchwałą Rady Gminy w Kole Nr VIII/56/2015 z dnia 27 maja 2015 r. (Dz. U. Woj. Wielkopolskiego z 2015 r. poz. 3659);
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu w obrębie Wandynów, w gminie Koło, uchwalony Uchwałą Rady Gminy w Kole Nr X/68/2015 z dnia 25 sierpnia 2015 r. (Dz. U. Woj. Wielkopolskiego z 2015 r. poz. 5069);
- Miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów na terenie gminy Koło (dla przebiegu gazociągu wysokiego ciśnienia przez grunty leśne w obrębie Podlesie), uchwalony Uchwałą Rady Gminy w Kole Nr X/67/2015 z dnia 25 sierpnia 2015 r. (Dz. U. Woj. Wielkopolskiego z 2015 r. poz. 5070)

Aktualnie są realizowane następne miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Realizując liczne wnioski społeczeństwa, Rada Gminy w Kole po wprowadzeniu w roku 2005 zmian do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Koło, na podstawie uchwały Nr XXXVI/216/06 z dnia 21 sierpnia 2006 r. postanowiła o podjęciu procedury sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Procedurę tę przerwano, uchylając uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia planu, jednocześnie z podjęciem kolejnej uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu - uchwałą Nr X/50/07 Rady Gminy w Kole z dnia 29 czerwca 2007 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w gminie Koło. Plan obejmował tereny przedstawione na 24 załącznikach w 23 obrębach. W czasie sporządzania planu nastąpiły liczne zmiany obowiązujących przepisach prawa. W związku trudnościami w realizacji umowy na sporządzenie tego planu wynikającymi zarówno z uchybień projektanta planu jak i pracownika gminy nadzorującego sporządzanie planu, procedury do chwili obecnej nie zakończono. Uchwałą Nr XXXIII/291/2010 z dnia 18 marca 2010 roku, Rada Gminy w Kole podzieliła sporządzany plan na dwa etapy, Etap I oraz Etap II. Po analizie procedury i stwierdzeniu, iż projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu mimo jego

niezgodności z opiniami i uzgodnieniami oraz bez kompletu opinii i uzgodnień, Wójt Gminy Koło, zgodnie z aktualnym orzecznictwem postanowił o podzieleniu Etapu I na Etap IA oraz Etap IB i przyspieszeniu prac nad Etapem IA. Dla Etapu IA sporządzono nowy projekt planu. Aktualnie plan ten uzyskał wszystkie niezbędne opinie i uzgodnienia i jest przygotowany do wyłożenia do publicznego wglądu. Z uwagi na długi czas oczekiwania właścicieli gruntów na sporządzenie tego planu, należy uznać jego sporządzenie za zadanie priorytetowe.

Na podstawie uchwały Rady Gminy w Kole Nr XXII/139/2008 z dnia 30 grudnia 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzano miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla lokalizacji elektrowni wiatrowych. Z uwagi na sprzeciw społeczeństwa uchwałą Rady Gminy w Kole Nr XXIII/145/2012 z dnia 30 października 2012 r. odstąpiono od sporządzenia tego planu.

Na podstawie uchwały Rady Gminy w Kole Nr XLII/301/2014 z dnia 12 listopada 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu w obrębie Ruchenna Uchwałą Rady Gminy w Kole nr X/69/2015 z dnia 25 sierpnia 2015 r. uchwalono miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu w obrębie Ruchenna, w gminie Koło (Dz. U. Województwa Wielkopolskiego z 2015r. poz. 5071), który wszedł w życie 17 września 2015 r, następnie rozstrzygnięciem nadzorczym KN-I.4131.1.324.2015.16 Wojewody Wielkopolskiego z dnia 2 października 2015r. został unieważniony. W ocenie Wojewody Wielkopolskiego ustalenia planu dotyczące możliwości etapowania inwestycji na terenie U/MN oraz MN/U „mogą budzić poważne wątpliwości interpretacyjne (...) przepisy § 21 nie gwarantują, że na kolejnym etapie inwestycji zostanie zrealizowana zabudowa usługowa, stanowiąca podstawową funkcję przewidzianą dla tego terenu. Wskaźniki zagospodarowania terenu, zgodnie z zapisami § 21 pkt 1 uchwały, zostały bowiem ustalone dla „każdej działki budowlanej”. W ustaleniach planu Rada nie zawarła przepisu, który gwarantowałby, że parametry takie jak powierzchnia zabudowy (w odniesieniu do ustalonego wskaźnika intensywności zabudowy) czy minimalna powierzchnia biologicznie czynna, odnoszą się proporcjonalnie do każdego rodzaju zabudowy. Możliwa jest zatem sytuacja, że w pierwszym etapie inwestycji zostanie zrealizowany obiekt mieszkalny wykorzystujący podane wskaźniki w całości w odniesieniu do działki budowlanej, a tym samym uniemożliwiający realizację zabudowy usługowej. Wskazane wyżej naruszenie należy analogicznie odnieść do ustaleń zawartych w § 24 uchwały w stosunku do terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia MN/U, dla których w § 22 uchwały Rada ustaliła „Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, przeznaczenie dopuszczalne, uzupełniające: zabudowa usługowa.”

W uchwale Nr X/69/2015 Rady Gminy w Kole z dnia 25 sierpnia 2015 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu w obrębie Ruchenna, w gminie Koło (Dz. Urz. Województwa Wielkopolskiego z dnia 02.09.2015r. poz. 5071), wątpliwości Wojewody Wielkopolskiego budziły się zapisy zawarte w § 21 pkt 3, §24 pkt 3. Zapisy te wskazują na możliwość etapowania inwestycji na poszczególnych działkach budowlanych. Dla terenów oznaczonych symbolem U/MN, dla których ustalono, jako przeznaczenie podstawowe: zabudowę usługową, jako przeznaczenie dopuszczalne, uzupełniające: zabudowę mieszkaniową jednorodziną w § 21 pkt 3 „dopuszcza się dowolne etapowanie inwestycji, co oznacza, iż dopuszcza się realizację w pierwszym etapie wolnostojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego i budynku garażowego i budynku gospodarczego towarzyszących funkcji mieszkalnej, z zachowaniem terenu niezbędnego dla przyszłej realizacji zabudowy usługowej o powierzchni działki przeznaczonej pod zabudowę usługową wynoszącej ponad 50% powierzchni działki.” Dla terenów oznaczonych symbolem MN/U, dla których ustalono, jako przeznaczenie podstawowe zabudowę mieszkaniową jednorodziną, jako przeznaczenie dopuszczalne, uzupełniające: zabudowę usługową w § 24 pkt 3 „dopuszcza się dowolne etapowanie inwestycji, co oznacza, iż dopuszcza się realizację w pierwszym etapie wolnostojącego budynku usługowego, z zachowaniem terenu niezbędnego dla przyszłej realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o powierzchni działki przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wynoszącej ponad 50% powierzchni działki.”

Za przeznaczenie podstawowe, zgodnie z definicją zawartą w §4 pkt 3 uchwały – „należy przez to rozumieć dominujący (główny) sposób zagospodarowania terenu, który powinien dominować na terenie”

Za przeznaczenie dopuszczalne zgodnie z definicją zawartą w §4 pkt 4 uchwały – „należy przez to rozumieć możliwy uzupełniający sposób zagospodarowania terenu, który nie powinien dominować na terenie.”

Zatem intencją uchwałodawcy było, aby większa część terenu U/MN była przeznaczona pod usługi, oraz większa część terenu MN/U była przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, co nie oznacza, iż uchwałodawca pragnął ograniczyć inne parametry na każdej działce budowlanej, w szczególności przydzielić każdej z funkcji i każdemu budynkowi ściśle określony wskaźnik intensywności zabudowy. Oznacza to, iż np. na mniejszej części działki przeznaczonej pod MN/U może powstać dwukondygnacyjny budynek usługowy, który „wyczerpie” 40% (obowiązkowo mniej niż 50%) powierzchni działki budowlanej i 0,6 wskaźnika intensywności (z maksymalnego wynoszącego 1) oraz jednokondygnacyjny budynek mieszkalny jednorodzinny, który „wyczerpie” 0,4 wskaźnika intensywności na 60% powierzchni działki budowlanej.

Żaden z obowiązujących przepisów prawa nie nakazuje przydzielania wskaźnika intensywności zabudowy dla poszczególnych obiektów, które mogą być realizowane na działce budowlanej, nie ma podstawy prawnej dla dzielenia wskaźnika intensywności zabudowy zarówno dla terenów o jednorodnej funkcji – nie dzieli się wskaźnika np. dla działki przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na wskaźnik wymagany dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego i wskaźnik dopuszczalny dla budynku garażowego, czy gospodarczo-garażowego, pozostawiając w tym względzie dowolność, zgodnie z indywidualnymi potrzebami właścicieli działek, nie ma obowiązku, a także, zdaniem tutejszego organu, nie ma prawnej możliwości dzielenia wskaźnika intensywności zabudowy dla działki przeznaczonej pod funkcję mieszaną. W szczególnych uwarunkowaniach przestrzennych dla zachowania ładu przestrzennego określa się całkowity zakaz lokalizacji określonej kategorii obiektów na działkach, np. wolnostojących budynków garażowych na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Tutejszy organ nie zamierzał ograniczać ilości i gabarytów poszczególnych obiektów budowlanych na działce budowlanej, ale wyłącznie powierzchnię terenu przeznaczoną na poszczególne funkcje. Tereny objęte sporządzanym planem znajdują się w obrębie określonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego „terenów wielofunkcyjnego rozwoju obejmujące: zwartą i rozproszoną zabudowę mieszkaniową, mieszkaniowo – usługową oraz techniczno – produkcyjną, nie ma obowiązku przeznaczania ich w sposób bardziej zintensyfikowany pod dominujące przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (także w sugerowany sposób proporcjonalnego dzielenia intensywności zabudowy do wielkości terenu zajmowanego przez poszczególne funkcje) niż w sposób wskazany w planie, stąd tak określony rodzaj zabudowy uznano za korzystny dla rozwoju tej jednostki urbanistycznej. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej oraz na terenach usługowych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustalono zakazy: lokalizowania działalności produkcyjnej oraz dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne, lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Tereny oznaczone symbolem U/MN i MN/U zakwalifikowano do terenów, dla których obowiązuje nie przekraczanie dopuszczalnego poziomu hałasu wymaganego dla terenów mieszkaniowo – usługowych.

Tak sporządzony plan jest zgodny z przepisami odrębnymi. Nie ma możliwości wydania pozwolenia na budowę obiektu o funkcji dopuszczalnej, uzupełniającej „wyczerpującej” cały wskaźnik intensywności zabudowy – maksymalny możliwy dla działki budowlanej. Lokalizacja inwestycji dopuszczalnych – uzupełniających na działkach z dopuszczalnym - uzupełniającym przeznaczeniem terenu będzie następować, tak jak odbywa się to np. dla lokalizacji w pierwszym etapie budynku gospodarczego na działce przeznaczonej pod jednorodną funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Mimo braku przydzielenia w planie indywidualnego wskaźnika intensywności zabudowy dla budynku gospodarczego w obowiązującej ustawie Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 1409 z późn. zm.) i w Rozporządzeniu Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2012 r. poz. 462 z późn. zm.) ustawodawca stworzył instrumenty prawne umożliwiające organowi administracji architektoniczno-budowlanej kontrolę zgodności z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego także przy etapowej realizacji wybranych obiektów na działce budowlanej. Zgodnie z treścią art. 33 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 1409 z późn. zm.) – „Pozwolenie na budowę dotyczy całego

zamierzenia budowlanego. W przypadku zamierzenia budowlanego obejmującego więcej niż jeden obiekt, pozwolenie na budowę może, na wniosek inwestora, dotyczyć wybranych obiektów lub zespołu obiektów, mogących samodzielnie funkcjonować zgodnie z przeznaczeniem. **Jeżeli pozwolenie na budowę dotyczy wybranych obiektów lub zespołu obiektów, inwestor jest obowiązany przedstawić projekt zagospodarowania działki lub terenu, o którym mowa w art. 34 ust. 3 pkt 1, dla całego zamierzenia budowlanego.**”

Zgodnie z art. 34 ust. 3 pkt 1 ustawy Prawo budowlane „Projekt budowlany powinien zawierać: 1) projekt zagospodarowania działki lub terenu, sporządzony na aktualnej mapie, obejmujący: określenie granic działki lub terenu, usytuowanie, obrys i układy istniejących i projektowanych obiektów budowlanych, sieci uzbrojenia terenu, sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków, układ komunikacyjny i układ zieleni, ze wskazaniem charakterystycznych elementów, wymiarów, rzędnych i wzajemnych odległości obiektów”. Na podstawie delegacji zawartej w art. 34 ust. 6. Prawa budowlanego Minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określił, w drodze rozporządzenia: „szczegółowy zakres i formę projektu budowlanego, uwzględniając zawartość projektu budowlanego w celu zapewnienia czytelności danych”. Zgodnie z § 8 Rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. 2012r. poz. 462 z późn.zm.):

§ 8. 1. Projekt zagospodarowania działki lub terenu powinien zawierać część opisową oraz część rysunkową sporządzoną na mapie do celów projektowych, o której mowa w przepisach wydanych na podstawie art. 19 ust. 1 pkt 11 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2010 r. Nr 193, poz. 1287).

2. Część opisowa, o której mowa w ust. 1, sporządzona z uwzględnieniem § 7, powinna określać: 1) **przedmiot inwestycji, a w przypadku zamierzenia budowlanego obejmującego więcej niż jeden obiekt budowlany – zakres całego zamierzenia, a w razie potrzeby kolejność realizacji obiektów;** 2) istniejący stan zagospodarowania działki lub terenu z opisem projektowanych zmian, w tym rozbiórek obiektów i obiektów przeznaczonych do dalszego użytkowania; 3) projektowane zagospodarowanie działki lub terenu, w tym urządzenia budowlane związane z obiektami budowlanymi, układ komunikacyjny, w tym określający parametry techniczne dróg pożarowych, sieci i urządzenia uzbrojenia terenu zapewniające przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę, ukształtowanie terenu i zieleni w zakresie niezbędnym do uzupełnienia części rysunkowej projektu zagospodarowania działki lub terenu; 4) **zestawienie powierzchni poszczególnych części zagospodarowania działki budowlanej lub terenu, jak: powierzchnia zabudowy projektowanych i istniejących obiektów budowlanych, powierzchnie dróg, parkingów, placów i chodników, powierzchnia zieleni lub powierzchnia biologicznie czynna oraz innych części terenu, niezbędnych do sprawdzenia zgodności z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, (...)**

3. Część rysunkowa, sporządzona na mapie, z uwzględnieniem § 7, powinna określać: (...)8) **w razie potrzeby rezerwę i podział terenu wynikający z programu całego zamierzenia budowlanego oraz przewidywanej rozbudowy;**

Zdaniem tutejszego organu Rada Gminy Koło nie miała obowiązku regulowania w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego kwestii podziału wskaźnika intensywności zabudowy dla obszaru mniejszego niż działka budowlana. Zdaniem tutejszego organu nie miała także takiej możliwości. Przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) nie dają podstaw do przyjęcia, że organy samorządu terytorialnego zostały upoważnione do modyfikowania uprawnień wynikających z obowiązujących przepisów prawa.

Zdaniem tutejszego organu w myśl art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) kształtowanie

i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy do zadań własnych gminy. Biorąc pod uwagę powyższe oraz mając na uwadze dyspozycję art. 20 ust. 2 ww. ustawy kontrola organu nadzoru w tym przedmiocie nie może dotyczyć celowości czy słuszności dokonywanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego rozstrzygnięć, lecz powinna ograniczać się jedynie do badania zgodności z prawem podejmowanych uchwał, a zwłaszcza przestrzegania zasad planowania przestrzennego oraz, określonej ustawą, procedury planistycznej.

Zgodnie z treścią art. 28 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym podstawę do stwierdzenia nieważności uchwały rady gminy w całości lub w części stanowi naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego, istotne naruszenie trybu jego sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie. Zasady sporządzania aktu planistycznego dotyczą problematyki merytorycznej, która związana jest ze sporządzeniem aktu planistycznego, a więc zawartością aktu planistycznego (część tekstowa, graficzna), zawartych w nim ustaleń. Zawartość aktu planistycznego określona została w art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zakres przedmiotowy władztwa planistycznego gminy w ramach którego ma ona możliwość wpływu na sposób wykonywania prawa własności, przez właścicieli i użytkowników terenów objętych ustaleniami planu miejscowego, nie jest nieograniczony i został szczegółowo określony w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez wskazanie obowiązkowej i fakultatywnej (dopuszczalnej) treści planu miejscowego (art. 15 ust. 2 i 3) oraz w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).

Zdaniem tutejszego organu sporządzony plan miejscowy w żaden sposób nie naruszał zasad sporządzania planu określonych są w art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w wydanym na podstawie delegacji zawartej w art. 16 ust. 2 tej ustawy rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587). W szczególności plan nie naruszał zasady sporządzania planu zawartej w art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który to przepis stanowi, iż „plan miejscowy obowiązkowo powinien zawierać przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania”. Zarówno tereny oznaczone symbolem U/MN jak i MN/U mają jednoznacznie określone przeznaczenie, wydzielone są liniami rozgraniczającymi oraz mają jednoznaczne zasady zagospodarowania. Zgodnie z §8 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, *„na projekcie rysunku planu miejscowego stosuje się nazewnictwo i oznaczenia umożliwiające jednoznaczne powiązanie projektu rysunku planu miejscowego z projektem tekstu planu miejscowego”*. Minister Infrastruktury umożliwił stosowanie oznaczeń mieszanych. Zgodnie z §9 ust. 4 *„w zależności od specyfiki i zakresu ustaleń dotyczących przeznaczenia terenów oraz granic i linii regulacyjnych, dopuszcza się stosowanie na projekcie rysunku planu miejscowego uzupełniających i mieszanych oznaczeń barwnych i jednobarwnych oraz literowych i cyfrowych.”*

Wprowadzenie możliwości, jako dopuszczalnej – uzupełniającej funkcji usługowej na działkach przeznaczonych w większej części pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz funkcji mieszkaniowej na działce o dominującym przeznaczeniu pod usługi nie tylko nie jest obwarowane koniecznością ustalenia intensywności zabudowy dla poszczególnych części działki budowlanej, ale zdaniem tutejszego organu może być uznane za nadużycie władztwa planistycznego, wprowadzenie zapisu, który nie jest wymieniony ani w art. 15 ust. 2 – czyli w obowiązkowych ustaleniach planu, ani w art. 15 ust. 3 fakultatywnych ustaleniach planu miejscowego. Art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nakazuje obowiązkowe ustalenie w planie maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej. Zdaniem tutejszego organu wprowadzanie dodatkowego wskaźnika dla poszczególnych części działki budowlanej możliwych do zagospodarowania pod funkcję dominującą i uzupełniającą można uznać za niedopuszczalne.

Z uwagi na przewidywany długi termin oczekiwania na wyrok sądu, mimo odmienności stanowiska w zakresie zgodności ustaleń planu z prawem nie skorzystano z prawa zaskarżenia rozstrzygnięcia do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Wykreślono z tekstu planu ustalenia

dopuszczające etapowanie inwestycji, następnie ponowiono wyłożenie planu do publicznego wglądu. Zakończono już procedurę planistyczną, plan zostanie ponownie przedstawiony do uchwalenia.

Konieczność zmian w części obowiązujących planów miejscowych do dnia 31 grudnia 2015r. – do dnia wejścia w życie zmiany ustawy z dnia 18 lipca 2001r prawo wodne (t. j. Dz. U. z 2015r. poz.469 ze zm.) wynikała z położenia terenów na obszarach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, przedstawionych na mapach przekazanych do gmin na podstawie art. 88f ustawy z dnia 18 lipca 2001r prawo wodne (t. j. Dz. U. z 2015r. poz.469 ze zm.) Po dniu 31 grudnia 2015r. prawo wodne zmieniono w sposób wskazujący na możliwość, a nie konieczność zmian planów miejscowych.

Aktualnie zgodnie z art. 88 f ust. 5, 6, 7, 8 ustawy **prawo wodne**:

5. Przedstawione na mapach zagrożenia powodziowego oraz mapach ryzyka powodziowego granice obszarów, o których mowa w art. 88d ust. 2, **można** uwzględnić w koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju, planie zagospodarowania przestrzennego województwa, miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego lub decyzji o warunkach zabudowy.

6. Od dnia przekazania map zagrożenia powodziowego i ryzyka powodziowego jednostkom samorządu terytorialnego, w decyzjach o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego lub decyzjach o warunkach zabudowy na obszarach wykazanych na mapach zagrożenia powodziowego, **można** uwzględnić poziom zagrożenia powodziowego wynikający z wyznaczenia tych obszarów.",

b) uchyla się ust. 7,

który do dnia 31 grudnia 2015r nakazywał: (7. ~~Zmiany w dokumentach, o których mowa w ust. 5, wprowadza się w terminie 30 miesięcy od dnia przekazania map zagrożenia powodziowego oraz map ryzyka powodziowego organom, o których mowa w ust. 4 pkt 2, 3 i 5.)~~

8. Koszty wprowadzenia zmian w planach oraz decyzjach, o których mowa w ust. 5, ponoszą odpowiednio budżety właściwych gmin albo województw."

Zgodnie z art. 88d tej ustawy:

1. Dla obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi wskazanych we wstępnej ocenie ryzyka powodziowego, sporządza się mapy zagrożenia powodziowego.

2. Na mapach zagrożenia powodziowego przedstawia się w szczególności:

1) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego;

2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;

3) obszary obejmujące tereny narażone na zalanie w przypadku:

a) (uchylona)

b) zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego,

c) (uchylona)

d) (uchylona)

e) zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwsztormowego.

Należy zauważyć rozbieżność ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z ustawą dnia 18 lipca 2001r prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz.469 ze zm.) Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym uwzględnia się obowiązkowo tylko obszary szczególnego zagrożenia powodzią. Nie ma tu mowy o wszystkich obszarach zagrożenia powodziowego, które można uwzględnić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zgodnie z art. 88 f ustawy prawo wodne.

Spośród terenów objętych obowiązującymi planami miejscowymi sporządzonymi przed wykonaniem map zagrożenia powodziowego i ryzyka powodziowego w przekazanych w 2015 r. żaden z terenów nie znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodziowego.

Terenem, który znajduje się na obszarze zagrożonym zalaniem w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego rzeki Warty jest teren w obrębie Powiercie Wieś, przedstawiony na załączniku nr 12/12 „Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wybranych terenów na obszarze gminy Koło” uchwalonego Uchwałą Nr XLV/226/2002 Rady Gminy w Kole z dnia 29 kwietnia 2002 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego z 2002r. Nr 83, poz. 2142). Teren ten przeznaczony jest pod zalesienie.

Terenem, którego niewielka część znajduje się na obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat jest teren w obrębie Powiercie Wieś, przedstawiony na załączniku nr 12/2 ww. planu. Teren ten jest przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Z uwagi na brak planów miejscowych umożliwiających zabudowę terenów szczególnego zagrożenia powodziowego nie ma potrzeby sporządzania zmian planów.

Po przekazaniu map zagrożenia powodziowego, które będą wykonane w drugim cyklu, sporządzonych dla rzeki Rgilewki, należy dokonać sprawdzenia zasięgu wód powodziowych na terenie w obrębie Przybyłów, przedstawionych na załączniku nr 13/2 ww. planu miejscowego i w przypadku stwierdzenia, iż teren objęty tym planem jest narażony na niebezpieczeństwo powodzi można przystąpić do zmiany tego planu.

Obowiązek sporządzenia planu może w przyszłości wynikać z art. 95 ust.1 i ust. 2 ustawy z dnia 9 czerwca 2011r. **Prawo geologiczne i górnicze** (t. j. Dz. U. z 2015 r. poza. 196 z póź. zm) który nakazuje: „1. *Udokumentowane złoża kopalin oraz udokumentowane wody podziemne, w granicach projektowanych stref ochronnych ujęć oraz obszarów ochronnych zbiorników wód podziemnych, a także udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla, w celu ich ochrony ujawnia się w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin, miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa. Przy czym w aktualnym stanie prawnym zgodnie z art. 104 ust. 2 i ust. 3 tej ustawy dla terenu górniczego bądź jego fragmentu nie ma obowiązku sporządzenia planu miejscowego dla terenu górniczego, ustawa mówi, iż można go sporządzić: „Jeżeli w wyniku zamierzonej działalności określonej w koncesji przewiduje się istotne skutki dla środowiska, dla terenu górniczego bądź jego fragmentu można sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, na podstawie przepisów o zagospodarowaniu przestrzennym. Przewidywane dla środowiska skutki działalności określonej w koncesji określa się w opracowaniu ekofizjograficznym sporządzanym na potrzeby studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a także na podstawie odpowiednio projektu zagospodarowania złoża albo planu zagospodarowania podziemnego składowiska dwutlenku węgla.”* Zgodnie z art. 12 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wojewoda może sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla inwestycji celu publicznego nawet w przypadku nie wprowadzenia tych inwestycji przez gminę do studium. „Jeżeli rada gminy nie uchwaliła studium, nie przystąpiła do jego zmiany albo, uchwalając studium, nie określiła w nim obszarów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym, wojewódzkim i metropolitalnym, ujętych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa, w programach, o których mowa w art. 48 ust. 1 lub w ramowym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego związku metropolitalnego, wojewoda, po podjęciu czynności zmierzających do uzgodnienia terminu realizacji tych inwestycji i warunków wprowadzenia tych inwestycji do studium, wzywa radę gminy do uchwalenia studium lub jego zmiany w wyznaczonym terminie. Po bezskutecznym upływie tego terminu wojewoda sporządza miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego albo jego zmianę dla obszaru, którego dotyczy zaniechanie gminy, w zakresie koniecznym dla możliwości realizacji inwestycji celu publicznego oraz wydaje w tej sprawie zarządzenie zastępcze. Przyjęty w tym trybie plan wywołuje skutki prawne takie jak miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.”

Zgodnie z Koncepcją przestrzennego zagospodarowania kraju oraz aktualnie wyłożoną do wglądu przez Ministerstwo Środowiska Białą Księgą Ochrony Złóż Kopalin planowane są zmiany w ustawodawstwie w zakresie gospodarowania złożami.

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego sporządzone na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1994 r. Nr 89, poz. 415) nie spełniają szeregu wymogów, nie zawierają ustaleń, jakie powinny mieć aktualnie sporządzane plany miejscowe, nie uwzględniają aktualnych przepisów prawa w szczególności zakresie ochrony środowiska. Występują trudności w zakresie inwestowania na tych terenach, trudności w zakresie podziałów gruntów, obowiązków w zakresie obsługi komunikacyjnej, uzbrojenia terenu, trudności w ich interpretacji. Ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym nie ustalała obowiązku jednolitego sposobu zapisu planów, stąd plan stosuje odmienne od dzisiejszego nazewnictwo oraz czarno-białą kolorystykę. Plan dla dużych obszarów nie wyznacza dróg wewnętrznych, łączy na jednych terenach

wzajemnie sprzeczne funkcje, np. MN,EE. Stosowane dla oznaczania terenów nazewnictwo, np. dla terenów i usług powodujących uciążliwości, nie jest w planach definiowane i nie jest spójne z aktualnie obowiązującą ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, co powoduje trudności interpretacyjne i może spowodować konflikty sąsiedzkie i szkody dla środowiska. Plan nie zawiera aktualnych danych wynikających z ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, nie ustosunkowuje się do utworzonych później obszarów objętych ochroną – Obszarów Natura 2000. Dla wielu terenów z istniejącą zabudową, znajdujących się w granicach planu, brak jakichkolwiek ustaleń, co powoduje brak wytycznych dla lokalizacji nowej zabudowy, nie daje możliwości kształtowania zabudowy w przypadku konieczności rozbudowy, nadbudowy czy remontu istniejących obiektów. Należy jednak zauważyć, że nie ma jednoznacznego prawnego obowiązku ich zmiany. Ze względu na ich niedostosowanie do aktualnie obowiązujących przepisów prawa, przewiduje się przyszłe zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uchwalonych przed wejściem w życie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dostosowujących je do aktualnych wymogów prawa. Zmiany mogą być wprowadzenie indywidulanie, w miarę potrzeb, można także zastępować stare plany planami obejmującymi większe tereny jednostek osadniczych.

Plany zagospodarowania przestrzennego sporządzone na podstawie ustawy z 2003 r. są obowiązującymi przepisami prawa miejscowego i spełniają wszystkie aktualne wymogi prawne.

Obowiązujący plan miejscowy wymagałby zmiany w całości lub w części w przypadku gdyby w formie uchwały rady gminy stwierdzono, iż narusza on interes prawny właściciela gruntu. Konieczność zmian w planach może wynikać także z przyszłego rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, o których mowa w art. 57 ust. 1-3 i art. 67 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Konieczność zmian w obowiązujących planach może wynikać także z przeznaczenia terenów niezgodnego z przepisami odrębnymi.

Dnia 18.11.2015 r. w art. 41 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2015 r. poz. 1777), wprowadzono istotne zmiany w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W art. 1 ust 4 ustawy zapisano:

„W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;*
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;*
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;*
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:*

a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,

b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.”;

W związku z wprowadzonymi zmianami przewiduje się zakończenie sporządzania planów miejscowych na podstawie podjętych uchwał w sprawie przystąpienia do sporządzenia planów, dla których zakończono opiniowanie i uzgadnianie, w szczególności planu dla Etapu IA. Rozważając zmiany wprowadzone do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy zdecydować o zasadności kontynuowania procedury dla Etapu IB oraz Etapu II.

Przewiduje się sporządzanie nowych planów miejscowych dla większych jednostek osadniczych w szczególności kierując się wymogami art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na obszarach o wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz na terenach położonych na obszarach innych wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości takich

terenów, w szczególności planuje się sporządzenie planu dla większych nowych osiedli mieszkaniowych i dla terenów przeznaczonych pod usługi i produkcję w sąsiedztwie miasta Koła, w obrębach Powiercie Kolonia, Chojny, Ruchenna.

4. Ocena aktualności Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Koło

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Koło zostało uchwalone na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1994 r. Nr 89, poz. 415) uchwałą Nr XXV/150/2001 Rady Gminy w Kole z dnia 1 lutego 2001 r. Studium przewidziało na terenie gminy przede wszystkim tereny rolnicze, tereny użytków zielonych, tereny lasów, zalesień, tereny przeznaczone pod wielofunkcyjny rozwój oraz tereny przeznaczone pod zabudowę usługową. Taki sposób zostawia pewną swobodę przy sporządzaniu planów. Niemniej jednak nie daje też szczegółowych wytycznych dla sporządzania planów miejscowych dla terenów przeznaczonych pod wielofunkcyjny rozwój. Może to powodować konflikty przestrzenne, mieszanie się funkcji, może powodować roszczeniowe postawy właścicieli gruntów, konflikty społeczne. Na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717) sporządzono Zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Koło zatwierdzoną uchwałą Nr XXIX/164/05 Rady Gminy w Kole z dnia 30 września 2005 r. W zmianie studium zgodnie z wnioskami społeczeństwa zwiększono ilość terenów przeznaczonych pod zabudowę. W związku z planowaną na gruntach rolnych, w tym gruntach rolnych klasy III, budową kościoła, sporządzono zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Koło dla terenu działki o numerze ewidencyjnym 29/2 w obrębie Powiercie Wieś zatwierdzone Uchwałą Nr VIII/55/2015 z dnia 27 maja 2015 r.

Po szczegółowej analizie Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Koło, Rada Gminy Koło postanowiła o konieczności przystąpienia do jego zmiany. Uchwałą Nr X/70/2015 Rada Gminy w Kole w sprawie przystąpienia do zmiany studium podjęła dnia 25 sierpnia 2015 r. Obowiązek zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy wynika z cytowanego wyżej art. 95 ust.1 i ust. 2 ustawy z dnia 9 czerwca 2011r. Prawo geologiczne i górnicze (t. j. Dz. U. z 2015 r. poza. 196 z póź. zm.) W przypadku nie wywiązania się z obowiązku zmiany studium wojewoda wyda w tej sprawie zarządzenie zastępcze zgodnie z art. 96 ustawy prawo geologiczne i górnicze:

„Art. 96. 1. Wojewoda wprowadza obszar udokumentowanego złoża kopaliny (...) do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i wydaje w tej sprawie zarządzenie zastępcze:

- 1) po upływie terminu określonego w art. 95 ust. 2 (...)*
- 2. Zmiana studium sporządzona w trybie, o którym mowa w ust. 1, wywołuje skutki prawne takie jak studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.*
- 3. Koszty sporządzenia zmiany studium ponosi w całości gmina, której obszar dotyczy zarządzenie zastępcze.*
- 4. W przypadku niewydania zarządzenia zastępczego w terminie, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, organ wyższego stopnia wymierza wojewodzie, w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie, karę w wysokości 1000 zł za każdy dzień zwłoki. Wpływy z kar stanowią dochód budżetu państwa.*
- 5. Karę uiszcza się w terminie 14 dni od dnia, w którym postanowienie, o którym mowa w ust. 4”*

W obowiązującym studium nie są naniesione aktualne granice złoża węgla brunatnego „Dęby Szlacheckie”. Granice złoża zostały zmienione w wyniku zatwierdzenia „Dodatku nr 1 do kompleksowej dokumentacji geologicznej złoża węgla brunatnego „Dęby Szlacheckie” w kat. C₁ opracowanej przez Przedsiębiorstwo Geologiczne w Krakowie, Kraków 2014 r.” Dokumentacja geologiczna została zatwierdzona decyzją Ministra Środowiska nr DGK-VIII-4741-8243/25/17838/15/MW, z dnia 13 maja 2015 roku. Wykonując obowiązek wprowadzenia do studium granic złoża, w obecnym stanie prawnym, gmina nie pozbawia się władztwa planistycznego i decydowania, czy zamierza wprowadzić do studium, zgodnie z art. 104 ustawy Prawo geologiczne i górnicze, obszar i teren górniczy dla wydobywania węgla brunatnego ze złoża „Dęby Szlacheckie”.

W zmianie studium można uwzględnić także dane wynikające z zakończenia opracowania i przekazanie gminie w kwietniu 2015 r. map zagrożenia powodziowego.

Konieczna będzie także aktualizacja studium w zakresie wyznaczenia terenów rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania na środowisko, aktualizacja w zakresie ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, inwestycji celu publicznego itp. W zmianie studium opracowanej dla terenu całej gminy możliwe będzie także rozpatrzenie wniosków społeczeństwa, które zostaną złożone po zawiadomieniu o przystąpieniu do sporządzenia zmiany.

W zmianie studium należy uwzględnić także zmiany wynikające z aktualnego planu gospodarki odpadami województwa wielkopolskiego – zmianę przeznaczenia terenów rezerwowanych w studium pod składowiska odpadów, zmiany wynikające z inwestycji infrastrukturalnych w szczególności naniesienie wybudowanego w trybie przepisów odrębnych gazociągu wysokiego ciśnienia Ø 700 Gustorzyn – Odolanów.

5. Potrzeba sporządzania nowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Podstawowym trybem lokalizowania inwestycji wynikającym z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest ich lokalizowanie na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Tylko miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego opracowywane dla całych jednostek urbanistycznych stwarzają możliwość planowania przestrzeni w sposób umożliwiający zachowanie wymagań ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury, zapewnienie właściwej obsługi komunikacyjnej terenu. Tylko w przypadku braku planu określenie sposobu zagospodarowania terenu i warunków zabudowy następuje w trybie indywidualnych decyzji. Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu są instrumentem prawnym pomocniczym, stworzonym dla umożliwienia zabudowy terenów już zabudowanych na podstawie tzw. „dobrego sąsiedztwa”, oznaczającego możliwość zabudowy działki w sąsiedztwie której znajduje się dostępna z tej samej drogi publicznej zabudowa o zbieżnej funkcji i parametrach zabudowy.

Aktualnie inwestycje na terenie gminy lokalizowane są głównie na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Przez ostatnie lata do Urzędu Gminy wpływało średnio rocznie ok. 120 wniosków o ustalenie warunków zabudowy w trybie decyzji. Wnioski o decyzje dotyczą w większości działek znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zabudowanych oraz działek zabudowanych.

Zasadą, wynikającą z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest, iż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego tworzy się fakultatywnie zgodnie z założeniami polityki przestrzennej gminy. Wyjątkiem od tej zasady są przepisy odrębne, które nakładają obowiązek sporządzania planu w przypadku zaistnienia przesłanek w nich opisanych. Dla stwierdzenia obowiązków w zakresie sporządzania planów zagospodarowania przestrzennego przeanalizowano ustalenia obowiązującej Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Koło w kontekście art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który wskazuje obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, definiując je jako: 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.

Obowiązkowe sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego może wynikać między innymi z przepisów odrębnych:

- z ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. **o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami** (t. j. Dz. U. z 2014r. poz. 1446 z późn. zm.) - art. 16 ust. 6 tej ustawy stanowi, iż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządza się dla obszarów, na których utworzono park kulturowy,
- z ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. roku **o ochronie gruntów rolnych i leśnych** (t. j. Dz. U. 2015 r. poz. 909 z późn. zm.) w przypadku zamiaru przeznaczenia pod zabudowę gruntów rolnych klas I,II, III oraz gruntów leśnych, wymagających zgody na przeznaczenie nierolnicze i nieleśne,

- z ustawy z dnia 28 lipca 2005r o **lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych** (t. j. Dz. U. z 2012 r. poz. 651 z późn. zm.) – plan miejscowy zgodnie z art. 38b sporządza się dla strefy „A” ochrony uzdrowiskowej, w terminie do 2 lat od dnia otrzymania tej decyzji.

Od roku 2011 wpłynęło 9 wniosków w sprawie sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, wymienionych w tabeli. Na podstawie szczegółowej ich analizy stwierdzono, że nie jest zasadne przystępowanie do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla realizacji złożonych 9 indywidualnych wniosków. Nie wyklucza się możliwości sporządzania w przyszłości planów miejscowych realizujących indywidualne wnioski. W miarę napływania wniosków o sporządzenie planu, zasadność przystąpienia do sporządzenia planów wynikać będzie każdorazowo z indywidualnej analizy oraz ze sprawdzenia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, które to czynności na podstawie art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wykonuje Wójt Gminy przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu.

Od roku 2011 wpłynęło także 8 wniosków o zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Wnioski te oraz obowiązki wynikające z przepisów odrębnych zainicjowały uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia zmiany studium. W związku z przystąpieniem do sporządzania zmiany studium uznano, iż zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym rozpatrzenie wniosków składanych w procedurze sporządzania studium odbędzie się zgodnie z art. 11 pkt 4 ustawy przy sporządzaniu projektu studium.

6. Wieloletni program sporządzania zmian w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Planuje się sporządzenie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Planuje się kontynuację procedury sporządzania planu na podstawie uchwały Nr X/50/07 Rady Gminy w Kole z dnia 29 czerwca 2007 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w gminie Koło, dla Etapu IA. Po rozważeniu zasadności kontynuacji procedury dla pozostałych terenów objętych ww. uchwałą można ją kontynuować lub odstąpić od sporządzenia planu dla Etapu IB i Etapu II, w zależności od ustaleń zmiany studium, która określi potrzeby w zakresie nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Planuje się kontynuację procedury sporządzania planu na podstawie uchwały Rady Gminy w Kole Nr XLII/301/2014 z dnia 12 listopada 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu w obrębie Ruchenna.

Planuje się zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uchwalonych przed wejściem w życie ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dostosowujących je do aktualnych wymogów prawa. Zmiany mogą być wprowadzenie indywidualnie, w miarę potrzeb, można także zastępować stare plany, planami obejmującymi większe tereny jednostek osadniczych.

Nie planuje się zmiany planów dla obszarów zagrożonych powodzią wynikających z możliwości wynikających z ustawy prawo wodne.

Przewiduje się sporządzanie nowych planów miejscowych dla większych jednostek osadniczych w szczególności kierując się wymogami art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na obszarach o wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz na obszarach innych, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości takich terenów, w szczególności planuje się sporządzenie planu dla większych nowych osiedli mieszkaniowych i dla terenów przeznaczonych pod usługi i produkcję w szczególności obrębach Powiercie Kolonia, Chojny, Ruchenna.

Przewiduje się także sporządzanie planów miejscowych w przypadkach powstania konfliktów społecznych wynikających z braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Rada Gminy w tej kadencji może stanąć także przed podjęciem decyzji w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego dla terenu planowanego wydobycia węgla brunatnego ze złoża Dęby Szlacheckie.

Rozpoczęcie prac nad sporządzeniem zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz sporządzeniem nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, warunkowane jest możliwościami zabezpieczenia środków finansowych na ten cel w budżecie Gminy Koło w kolejnych latach.

**7. ANALIZA ZARESTROWANYCH WNIOSKÓW
W SPRAWIE SPORZĄDZENIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
oraz ZMIANY STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Nr	Data złożenia wniosku	Nazwisko imię	Nr ewid. działki, obręb, obszar	Wnioskowane przeznaczenie	Przeznaczenie w studium	Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia planu	Rozstrzygnięcie Rady Gminy
WNIOSKI O SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO							
1.	31.05.11r	Janusz Cieślak	147 Obręb Chojny	Wniosek o przeznaczenie terenu pod zabudowę zagrodową	Teren w studium przeznaczony pod usługi komercyjne	Wniosek o sporządzenie nowego planu, podczas, gdy teren objęty jest sporządzanym planem na podstawie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu - uchwały Nr XI/50/07 Rady Gminy w Kole z dnia 29 czerwca 2007 r. Plan ten jest kontynuowany. Wnioskowana zabudowa zagrodowa jest niezgodna z obowiązującym studium. Nie ma możliwości przeznaczenia działki w sposób niezgodny ze studium.	Postanawia się nie uwzględnić wniosku o sporządzenie planu.
2.	16.08.11r	Irena Świątek Aleksandra Świątek Teresa Klimajska Mariusz Klimajski	62/1 62/2 Obręb Chojny	Wniosek o przeznaczenie działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną	Teren w studium w części przeznaczony pod wielofunkcyjny rozwój, w części pod tereny rolnicze.	Dla działki 62/1 i części 62/2 wydano w roku 2013 decyzję ustalającą warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz towarzyszących im trzech budynków gospodarczych wraz z ustaleniem zasad wydzielenia działek budowlanych dla realizacji tej zabudowy. W zakresie, w jakim jest zgodny ze studium wydano decyzję ustalającą warunki zabudowy. Ewentualne zwiększenie terenu przeznaczonego pod zabudowę jest możliwe wyłącznie, jeśli zostanie zmienione studium. Aktualnie nie ma możliwości sporządzenia planu na pozostałe tereny z powodu niezgodności ze studium. Należy także zauważyć, że na działkach, na których ustalono możliwość zabudowy nie powstała zabudowa.	Postanawia się nie uwzględnić wniosku o sporządzenie planu.
3.	23.09.11r	Rafał Sobolewski	133 obrub Leśnica	Wniosek o przeznaczenie działki pod zabudowę	Teren w studium w części przeznaczony pod wielofunkcyjny rozwój, w części pod	Dla działki o nr ewid. 133 w obrębie Leśnica wydano w roku 2012 decyzję o warunkach zabudowy, umożliwiającą realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wniosek jest nieaktualny.	Postanawia się nie uwzględnić wniosku o sporządzenie planu.

				mieszkaniową jednorodziną	tereny rolnicze.			
4.	18.10.11r	Grażyna Policznowska	57 obręb Skobielice	Wniosek o zaplanowanie na części działki o pow. 10a działki budowlanej	Teren w studium przeznaczony pod wielofunkcyjny rozwój	Działka jest gruntem klasy VI, aktualnie przeznaczonym w części pod zabudowę zagrodową. Istnieje możliwość uzupełnienia pasma zabudowy przez zabudowę mieszkaniową jednorodziną w trybie indywidualnej decyzji o warunkach zabudowy. Z uwagi na duże koszty sporządzenia planu miejscowego oraz możliwość ustalenia prawa zabudowy w trybie indywidualnej decyzji uznaje się brak zasadności sporządzania planu.	Postanawia się nie uwzględnić wniosku o sporządzenie planu.	
5.	02.03.12r	Stanisław Frydrych	19, 20 obręb Kielczew Górny	Wniosek o przeznaczenie terenu pod budynki gospodarcze w zabudowie zagrodowej	Teren w studium przeznaczony pod wielofunkcyjny rozwój	Działki są gruntem rolnym klasy V. W bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się zabudowa zagrodowa wnoszącego wniosek Pana Stanisława Frydrycha. Planowana budowa budynków gospodarczych w zabudowie zagrodowej nie wymaga sporządzenia planu. Dla takiej inwestycji istnieje możliwość ustalenia warunków zabudowy w trybie indywidualnej decyzji. Z uwagi na duże koszty sporządzenia planu miejscowego oraz możliwość ustalenia prawa zabudowy w trybie indywidualnej decyzji uznaje się brak zasadności sporządzania planu.	Postanawia się nie uwzględnić wniosku o sporządzenie planu.	
6.	12.06.12r	Krystyna Marciniak	17/4 obręb Wrząca Wielka	Wniosek o przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z podziałem działki.	Teren w studium przeznaczony pod wielofunkcyjny rozwój	Działka jest gruntem rolnym klasy RIVa i B-RIVa, nie wymaga zgody na przeznaczenie nierolnicze uzyskiwane w procedurze sporządzenia planu. Działka znajduje się w centrum wsi. Działkę można przeznaczyć pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną w trybie decyzji o warunkach zabudowy. Z uwagi na duże koszty sporządzenia planu miejscowego oraz możliwość ustalenia prawa zabudowy w trybie indywidualnej decyzji uznaje się brak zasadności sporządzania planu.	Postanawia się nie uwzględnić wniosku o sporządzenie planu.	
7.	09.11.12r	Marek Kotarski	64/6 obręb Borki	Wniosek o ustalenie planu terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Teren w studium przeznaczony pod wielofunkcyjny rozwój strefę ograniczonego użytkowania gazociągu	Przez działkę przebiega wybudowany gazociąg wysokiego ciśnienia GA 700 Gustorzyn - Odolanów. Większa część działki znajduje się także w strefie kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia GA 500. Nie ma obowiązku sporządzenia dla terenu planu miejscowego, działka jest gruntem rolnym klasy VI. Istnieje możliwość zabudowania niewielkiego	Postanawia się nie uwzględnić wniosku o sporządzenie planu.	

					wysokiego ciśnienia	fragmentu działki, poza strefą kontrolowaną gazociągów. Możliwe jest to w trybie decyzji o warunkach zabudowy, zatem nie ma potrzeby sporządzania planu. Rekomenduje się negatywne rozpatrzenie wniosku. Wniosek można rozważyć przy sporządzaniu planu dla całej jednostki urbanistycznej.	
8.	31.03.14r	Karol Borkowski	492/1 obręb Ochle	Wniosek o ustalenie możliwości „budowy budynku gospodarczego/garażu w granicy” działki z działkami 492/2 i 287	Teren w studium przeznaczony pod wielofunkcyjny rozwój, w obowiązującym planie (zał. nr 10/1) pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną MN	Wniosek wynika z obowiązujących aktualnie przepisów prawa, umożliwiających lokalizację budynku bezpośrednio przy granicy lub w odległości 1,5m od granicy wyłącznie, jeśli pozwala na to plan miejscowy i braku takiego zapisu w obowiązującym planie. Działka ma powierzchnię 1200m ² i jest możliwosc lokalizacji na niej budynku gospodarczego/garażu w oddaleniu od granic działki. Z uwagi na duże koszty sporządzenia planu miejscowego oraz obowiązywanie planu dla terenu nie uznaje się zasadności sporządzania indywidualnego planu dla pojedynczej działki. Wniosek można rozważyć przy sporządzaniu planu dla całej jednostki urbanistycznej.	Postanawia się nie uwzględnić wniosku o sporządzenie planu. Zasadność uwzględnienia wniosku można rozważyć w przyszłości przy sporządzaniu planu dla większego obrębu jednostki urbanistycznej.
9.	26.05.15r	Bartosz Świątek	271/17, 271/18 obręb Powiercie Wiś	Wniosek o przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniowo-usługową	Teren w studium przeznaczony pod wielofunkcyjny rozwój, w obowiązującym planie (zał. nr 12/2) pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i stacje transformatorowe MN,EE.	Dla terenu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowo-usługowej wymaga sporządzenia nowego planu zagospodarowania przestrzennego lub zmiany planu obowiązującego. Działki są gruntem rolnym klasy V i VI. Możliwość zmiany planu umożliwiającego także realizację usług na terenach o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną może naruszać prawa właścicieli sąsiednich działek, którzy kupowali je w aktualnym stanie prawnym – bez sąsiedztwa usług. Z uwagi na możliwość sporządzenia zmiany planu dla części załącznika nr 12/2 ze względu na położenie południowej części terenu na terenie zagrożonym zalaniem w przypadku awarii wałów przeciwpowodziowych rzeki Warty sporządzenie nowego planu miejscowego dla działek 271/17, 271/18 można rozważyć, przystępując w przypadku sporządzenia planu dla terenów zagrożonych powodzią. Ze względu na obowiązywanie dla działek planu miejscowego rekomenduje się negatywne rozpatrzenie wniosku.	Postanawia się nie uwzględnić wniosku o sporządzenie planu. Zasadność uwzględnienia wniosku można rozważyć w przyszłości przy sporządzaniu planu dla większego obrębu jednostki urbanistycznej.

WNIOSKI O SPORZĄDZENIE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO							
1.	11.05.10r	Eugeniusz Kaczmarek	227 obręb Przybyłów	Wniosek o przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniowo-usługową	Teren w studium przeznaczony pod uprawy role R.	Działka jest oddalona od terenów zabudowy. Jest położona bezpośrednio przy drodze wojewódzkiej. Po wstępnej analizie wniosku rekomenduje się jego rozpatrzenie odmowne.	W związku z przystąpieniem do sporządzenia zmiany studium dla terenu całej gminy wnioskodawca może złożyć wniosek w terminie, który zostanie ogłoszony. Zostanie rozpatrzony w procedurze sporządzania studium.
2.	16.08.11r	Irena Świątek Aleksandra Świątek Teresa Klimańska Mariusz Klimański	62/1 62/2 Obręb Chojny	Wniosek o przeznaczenie działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną	Teren w studium w części przeznaczony pod wielofunkcyjny rozwój, w części pod tereny rolnicze.	Dla działki 62/1 i części 62/2 wydano decyzję ustalającą warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz towarzyszących im trzech budynków gospodarczych wraz z ustaleniem zasad wydzielania działek budowlanych dla realizacji tej zabudowy. Powiększenie terenu na którym możliwa jest zabudowa należy rozważyć przy sporządzaniu zmiany studium. Po wstępnej analizie wniosku rekomenduje się jego rozpatrzenie odmowne.	W związku z przystąpieniem do sporządzenia zmiany studium dla terenu całej gminy wnioskodawca może złożyć wniosek w terminie, który zostanie ogłoszony. Zostanie rozpatrzony w procedurze sporządzania studium.
3.	23.09.11r	Rafał Sobolewski	133 obręb Leśnica	Wniosek o przeznaczenie działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną	Teren w studium w części przeznaczony pod wielofunkcyjny rozwój, w części pod tereny rolnicze.	Dla działki o nr ewid. 133 w obrębie Leśnica wydano w roku 2012 decyzję o warunkach zabudowy. Teren został podzielony na działki. Działki do dnia dzisiejszego nie zostały zabudowane. Działki pozostają gruntami rolnymi klasy RIIa i RIIB, z tego względu po wstępnej analizie wniosku rekomenduje się jego rozpatrzenie odmowne.	W związku z przystąpieniem do sporządzenia zmiany studium dla terenu całej gminy wnioskodawca może złożyć wniosek w terminie, który zostanie ogłoszony. Zostanie rozpatrzony w procedurze sporządzania studium.
4.	02.03.12r	Stanisław Frydrych	19, 20 obręb Kieleczew Górny	Wniosek o przeznaczenie terenu pod budynki gospodarcze w zabudowie zagrodowej	Teren w studium przeznaczony pod wielofunkcyjny rozwój	Działki są gruntem rolnym klasy V. W bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się zabudowa zagrodowa wnoszącego wniosek Pana Stanisława Frydrycha. Planowana budowa budynków gospodarczych w zabudowie zagrodowej nie wymaga sporządzenia zmiany studium.	Teren w celu jego zabudowy nie wymaga zmiany przeznaczenia studium. W związku z przystąpieniem do sporządzenia zmiany studium dla terenu całej gminy wnioskodawca może złożyć wniosek w terminie, który zostanie ogłoszony. Zostanie rozpatrzony w procedurze sporządzania studium.
5.	12.06.12r	Krystyna Marciniak	17/4 obręb	Wniosek o przeznaczenie	Teren w studium przeznaczony pod	Możliwość zabudowy terenu nie wymaga zmiany przeznaczenia w studium.	Teren w celu jego zabudowy nie wymaga zmiany przeznaczenia

		Wrząca Wielka	terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z podziałem działki.	wielofunkcyjny rozwój		studium. W związku z przystąpieniem do sporządzenia zmiany studium dla terenu całej gminy wnioskodawca może złożyć wniosek w terminie, który zostanie ogłoszony. Zostanie rozpatrzony w procedurze sporządzania studium.
6.	09.11.12r	Marek Kotarski	Wniosek o ustalenie w studium terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Teren w studium przeznaczony pod wielofunkcyjny rozwój oraz ograniczonego użytkowania gazociągu wysokiego ciśnienia	Przez działkę przebiega wybudowany gazociąg wysokiego ciśnienia GA 700 Gustorzyn- Odolanów. Większa część działki znajduje się także w strefie kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia GA 500. Istnieje możliwość zabudowania niewielkiego fragmentu działki, poza strefą kontrolowaną gazociągów. Możliwe jest to w trybie decyzji o warunkach zabudowy, zatem nie ma potrzeby sporządzania zmiany studium. Rekomenduje się negatywne rozpatrzenie wniosku o zmianę studium.	W związku z przystąpieniem do sporządzenia zmiany studium dla terenu całej gminy wnioskodawca może złożyć wniosek w terminie, który zostanie ogłoszony. Zostanie rozpatrzony w procedurze sporządzania studium.
7.	22.10.13r 10.02.15r	Obszar wskazany na załączonej mapie	Wniosek wniesienie aktualnych granic złoża węgla brunatnego oraz przeznaczania terenów pod planowaną odkrywkową kopalnię węgla brunatnego Dęby Szlacheckie. Wniosek ponowiony 10.02.2015r.	Obowiązujące studium wskazuje inne granice udokumentowanego złoża węgla brunatnego, niż wskazane we wniosku. W obrębie złoża rysunek studium nie wskazuje przeznaczania pod wydobywanie, ale pod aktualne funkcje. Także tekst studium nie wskazuje przeznaczenia terenu pod wydobycie węgla brunatnego, w tekście studium wskazuje się na konieczność sporządzenia	Wniosek PAK KWB Konin S.A. z 2013r wskazał inne granice złoża, niż w powszechnie dostępnych wówczas dokumentach dotyczących złóż. Aktualnie została zatwierdzona dokumentacja geologiczna decyzją Ministra Środowiska nr DGK-VIII-4741-8243/25/17838/15/MW, z dnia 13 maja 2015 roku - dokonano zmiany granic udokumentowanych złóż, zatem na podstawie art. 95 ust. 2 ustawy prawo geologiczne i górnicze „W terminie do 2 lat od dnia zatwierdzenia dokumentacji geologicznej przez właściwy organ administracji geologicznej obszar udokumentowanego złoża kopaliny (...) obowiązkowo wprowadza się do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy” Możliwość ustalenia obszaru i terenu górniczego zostanie rozpatrzona w procedurze sporządzania projektu studium.	W związku z przystąpieniem do sporządzenia zmiany studium dla terenu całej gminy wnioskodawca może złożyć wniosek w terminie, który zostanie ogłoszony. Zostanie rozpatrzony w procedurze sporządzania studium.

8.	19.05.11r 08.10.13r 29.08.14r	Andrzej Kawka	102/3 Obręb Borki	Wniosek o przeznaczenie działki pod budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego	miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego terenów eksploatacji bogactw naturalnych na skalę przemysłową.	Działka aktualnie jest lasem Ls VI o powierzchni 0,3613ha. Grunty leśne podlegają szczególnej ochronie. Możliwość przeznaczenia działki pod zabudowę wymaga zarówno zmiany studium jak i sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku zamiaru przeznaczenia gruntu leśnego pod zabudowę, w czasie sporządzania planu gmina występuje o zgodę Marszałka Województwa na przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne. Aktualnie polityka Marszałka Województwa Wielkopolskiego z zakresie ochrony gruntów leśnych jest bardzo rygorystyczna – chroniąca istniejące lasy. Marszałek uznaje, że jeśli na terenie gminy są grunty możliwe do zabudowy nie podlegające ochronie, zabudowę w pierwszej kolejności należy lokalizować na nich. Zgodnie z wytycznymi planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego, ze względów przyrodniczych na terenach gmin województwa należy zwiększać lesistość. Zatem przeznaczenie gruntów leśnych na cele zabudowy należy także uznać za niezgodne z wytycznymi planu województwa. Rekomenduje się negatywne rozpatrzenie wniosku.	W związku z przystąpieniem do sporządzenia zmiany studium dla terenu całej gminy wnioskodawca może złożyć wniosek w terminie, który zostanie ogłoszony. Zostanie rozpatrzony w procedurze sporządzania studium.
----	-------------------------------------	------------------	-------------------------	---	--	---	--

PRZEWODNICZĄCA RADY

 7 LUTY 2015 ROK

