

UCHWAŁA NR XXV/168/2016
RADY MIEJSKIEJ W SOMPOLNIE

z dnia 16 września 2016 r.

w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Sompolno.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 446), oraz art. 32 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.), Rada Miejska w Sompolnie po zapoznaniu się z przekazaną przez Burmistrza Miasta Sompolno "Analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Sompolno" zaopiniowaną przez Gminną Komisję Urbanistyczno - Architektoniczną, uchwala, co następuje:

§ 1. Postanawia się przyjąć, dokonaną przez Burmistrza Miasta Sompolno, analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Sompolno, ocenę postępów w opracowywaniu planów miejscowych i program ich sporządzania, stanowiącą załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Stwierdza się, że aktualnie na terenie gminy Sompolno obowiązuje studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sompolno, uchwalone uchwałą Rady Miejskiej w Sompolnie Nr XXXI/246/05 z dnia 20 maja 2005r.

2. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sompolno wymaga aktualizacji w odniesieniu do obszaru całej gminy z uwzględnieniem wszystkich zagadnień określonych w art. 10 ust. 1, 2, 2a, 3a, 5 i 7 ustawy, które na przestrzeni lat przestały być aktualne lub wymagają uzupełnienia, a ponadto w związku ze zmieniającymi się przepisami odrębnymi.

3. Zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sompolno w celu wprowadzenia terenów inwestycyjnych w szczególności przeznaczonych pod nową zabudowę, muszą uzasadniać analizy ekonomiczne, środowiskowe, społeczne i demograficzne oraz analizy bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, dokonane na zasadach określonych ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

4. Dalsze zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy należy przeprowadzać odpowiednio do uzasadnionych potrzeb oraz obligatoryjnie w przypadkach określonych przepisami prawa.

§ 3. 1. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, obowiązujące na terenie gminy Sompolno, sporządzone w oparciu o nieobowiązującą już ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, uznaje się za częściowo nieaktualne, co jednak nie oznacza ich nieważności i nie powoduje utraty ich mocy obowiązującej.

2. Dalszy program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy dostosować do uzasadnionych potrzeb i możliwości budżetowych Gminy Sompolno, ważąc interes publiczny i interesy prywatne, zarówno zmierzające do zmiany w zakresie zagospodarowania terenów jak i ochrony stanu istniejącego, biorąc równocześnie pod uwagę czynniki ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

3. Przed podjęciem kolejnych uchwał o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiany, należy każdorazowo przeanalizować zarówno zasadność przystąpienia do sporządzenia planu jak i stopień zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium.

4. W pierwszej kolejności należy zrealizować pozostające w obrocie prawnym uchwały podjęte przez Radę Miejską w Sompolnie w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Sompolno.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Sompolnie

Ryszard Nowakowski

Uzasadnienie do Uchwały Nr XXV/168/2016

Rady Miejskiej w Sompolnie

z dnia 16 września 2016 r.

w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Sompolno

Przepisy art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) nakładają na Burmistrza Miasta Sompolno obowiązek dokonania analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, oceny postępów w opracowywaniu planów miejscowych i opracowania wieloletniego programu ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z uwzględnieniem wydanych decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1–3 i art. 67 ustawy, czyli wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego i decyzji o ustaleniu warunków zabudowy oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego. Zgodnie z art. 32 ust. 2 ustawy, Burmistrz Miasta Sompolno przekazuje Radzie Miejskiej w Sompolnie wyniki analiz, o których mowa w ust. 1, po uzyskaniu opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej, co najmniej raz w czasie kadencji Rady. Rada Miejska 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. Zgodnie z art. 32 ust. 3 ustawy, przy podejmowaniu uchwały, o której mowa w ust. 2, Rada bierze pod uwagę w szczególności zgodność studium albo planu miejscowego z wymogami wynikającymi z przepisów art. 10 ust. 1 i 2, art. 15 oraz art. 16 ust. 1 ustawy.

Dokonana przez Burmistrza Miasta Sompolno "Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Sompolno", stanowiąca załącznik do niniejszej uchwały, została przedstawiona do zaopiniowania Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Sompolnie. Wyniki Analizy zostały pozytywnie zaopiniowane przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną na posiedzeniu w dniu 23 sierpnia 2016 r.

Przeprowadzenie analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Sompolno i przedstawienie jej wyników Radzie Miejskiej w Sompolnie jest wypełnieniem ustawowego obowiązku, w świetle powyższego podjęcie niniejszej uchwały sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Sompolno należy uznać za uzasadnione.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Sompolnie

Ryszard Nowakowski

Załącznik do Uchwały Nr XXV/168/2016

Rady Miejskiej w Sompolnie

z dnia 16 września 2016 r.

Burmistrz Miasta Sompolno

ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY SOMPOLNO

OCENA POSTĘPÓW W OPRACOWYWANIU PLANÓW MIEJSCOWYCH I PROGRAM ICH SPORZĄDZANIA



sporządziła:

mgr inż. arch. Agnieszka Wiśniewska

Członek Wielkopolskiej Okręgowej Izby Architektów Nr WP – 0338

posiadająca uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej

posiadająca kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty uzyskane na podstawie ustawy z dnia

15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów

Sompolno, sierpień 2016 r.

SPIS TREŚCI

1. WPROWADZENIE. PODSTAWA PRAWNA

2. ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY

2.1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sompolno wraz z oceną aktualności

2.1.1. Obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sompolno

2.1.2. Uchwały w sprawie przystąpienia do zmiany studium gminy Sompolno

2.1.3. Analiza i ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sompolno

2.1.4. Wnioski o sporządzenie zmiany studium gminy Sompolno

2.2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

2.2.1. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Sompolno

2.2.2. Podjęte uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Sompolno

2.2.3. Analiza i ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Sompolno

2.2.4. Wnioski o sporządzenie lub o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Sompolno

2.3. Decyzje o warunkach zabudowy oraz decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

3. OCENA POSTĘPÓW W OPRACOWYWANIU PLANÓW MIEJSCOWYCH I PROGRAM ICH SPORZĄDZANIA

4. PODSUMOWANIE

5. ZAŁACZNIK DO ANALIZY - ZESTAWIENIE TABELARYCZNE

TABELA nr 1: ANALIZA WNIOSKÓW O SPORZĄDZENIE LUB O ZMIANĘ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1. WPROWADZENIE. PODSTAWA PRAWNA.

Podstawę prawną niniejszej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Sompolno stanowi ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 778 ze zm. poz. 904 i 961).

Przepisy art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nakładają na Burmistrza Miasta Sompolno obowiązek dokonania analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, oceny postępów w opracowywaniu planów miejscowych i opracowania wieloletniego programu ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z uwzględnieniem wydanych decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1–3 i art. 67 ustawy, czyli wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego i decyzji o ustaleniu warunków zabudowy oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.

Zgodnie z art. 32 ust. 2 ustawy, Burmistrz Miasta przekazuje Radzie Miejskiej wyniki analiz, o których mowa w ust. 1, po uzyskaniu opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, co najmniej raz w czasie kadencji Rady. Rada Miejska 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. Zgodnie z art. 32 ust. 3 ustawy, przy podejmowaniu uchwały, o której mowa w ust. 2, Rada Miejska bierze pod uwagę w szczególności zgodność studium albo planu miejscowego z wymogami wynikającymi z przepisów art. 10 ust. 1 i 2, art. 15 oraz art. 16 ust. 1 ustawy.

Zgodność studium albo planu miejscowego z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dotyczy w szczególności przepisów art. 10 ust. 1 i 2, art. 15 oraz art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W obecnym brzmieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.), są to następujące przepisy:

Przepisy dotyczące studium gminy.

Art.10. [Wymagany zakres studium]

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;*
- 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;*
- 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 w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego,*
 - c) *możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,*
 - d) *bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę;*
- 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.*

2. 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 i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1;*
- 8) *obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleńpodziału 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. Nr 41, poz. 412, z późn. zm.);*
- 14) *obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji;*
- 14a) *obszary zdegradowane;*
- 15) *granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych;*
- 16) *obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.*

2a. Jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu; w studium ustala się ich rozmieszczenie.

3. Obowiązek przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w przypadku, o którym mowa w ust. 2 pkt 8, powstaje po upływie 3 miesięcy od dnia ustanowienia tego obowiązku.

3a. Jeżeli na terenie gminy przewiduje się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², w studium określa się obszary, na których mogą być one sytuowane.

3b. Lokalizacja obiektów, o których mowa w ust. 3a, może nastąpić wyłącznie na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przepisy dotyczące planów miejscowych.

Art.15. [Zakres planu miejscowego]

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.**

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 i 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) *szczegółne 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. [Wymagany zakres i skala projektu]

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.

Uwaga: **Pogrubioną kursywą** wyróżniono poniżej zmiany w ustawie dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadzone w 2015 r. ustawą z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. poz. 774), która weszła w życie z dniem 11 września 2015 r. oraz ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. poz. 1777), która weszła w życie z dniem 18 listopada 2015 r. ustawy z dnia 25 września 2015 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. poz. 1713), która weszła w życie z dniem 11 listopada 2015 r.

Uwarunkowania prawne.

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, od czasu jej wejścia w życie poddana była łącznie ponad 40 zmianom. Jednocześnie w tym okresie uległo wielu zmianom szereg innych ustaw lub wprowadzono nowe ustawy, stanowiące przepisy odrębne, jednak wpływające na stan prawny w obszarze planowania przestrzennego.

Są to m.in. przepisy ustaw w zakresie Prawa budowlanego, ochrony środowiska, ochrony przyrody, ochrony zabytków, ochrony gruntów rolnych i leśnych, gospodarki nieruchomościami, dróg publicznych, Prawa Wodnego, Prawa geologicznego i górniczego, Prawa energetycznego, Prawa telekomunikacyjnego, Prawa o ruchu drogowym, ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, czy niedawno nowo wprowadzonych ustaw, w tym ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz.U. z 2015 poz. 1777), ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz.U. 2015 poz. 478), ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz.U. z 2015 r. poz 774), ustawa z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz.U. z 2015 r. poz. 1265) i najnowsza ustawa z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz.U. z 2016 r. poz. 961).

Niezbędne jest stałe monitorowanie zmian zarówno w odniesieniu do przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jak i przepisów odrębnych wpływających na stan prawny w obszarze planowania przestrzennego.

Częste zmiany w zakresie ustawodawstwa, nie oznaczają jednak, że każda zmiana ustawy pociąga za sobą konieczność zmiany studium gminy albo miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, świadczy jednak o dużej niestabilności prawa i wymusza stałe śledzenie zmian i ocenę wpływu tych zmian na aktualność dokumentów planistycznych uchwalonych przez Radę Miejską w Sompólnie.

W roku 2015 duże zmiany do ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadzono ustawą z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz.U. z 2015 r. poz 774), zwaną *"ustawą krajobrazową"*, która weszła w życie 11 września 2015r. oraz ustawą z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz.U. z 2015 r. poz. 1777), która weszła w życie 18 listopada 2015 r., wprowadzając do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym istotne zmiany dotyczące nie tylko rewitalizacji, lecz wielu innych wymogów, w szczególności wymaganego zakresu studium gminy oraz planu miejscowego.

Ustawą o rewitalizacji wprowadzono także istotne zmiany i uzupełnienia w przepisach ogólnych ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w szczególności należy zwrócić uwagę przepisy art. 1 ust. 3 i 4 ustawy, rozszerzające katalog zagadnień jakie w planowaniu przestrzennym należy uwzględnić, tym samym rzutujące za wymagany zakres opracowań planistycznych.

Cyt z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Art.1. 3. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

4. 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.**

Uwaga: **Pogrubioną kursywą** wyróżniono powyżej nowe przepisy lub zmiany przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadzone w 2015 r. ustawą o rewitalizacji.

W swoim głównym zamierzeniu ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji jest narzędziem służącym do kompleksowego procesu wyprowadzania z kryzysu **obszarów zdegradowanych** przy aktywnym udziale i współpracy z lokalną społecznością. W myśl przepisów ustawy, dla **obszarów zdegradowanych**, za które uznaje się tereny, na których występuje koncentracja negatywnych zjawisk społecznych, gospodarczych, środowiskowych, przestrzenno-funkcjonalnych i technicznych, gmina może uchwalić **gminny program rewitalizacji**. Ustawa przewiduje szczególną formę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - **miejscowy plan rewitalizacji**, który może być uchwalony, dla **obszaru rewitalizacji** wyznaczonego w drodze uchwały rady gminy. Rewitalizacja jest zadaniem własnym gminy, lecz dobrowolnym. Nowe przepisy w tym zakresie nie nakładają na gminy obowiązku uchwalania **gminnych programów rewitalizacji**.

Zgodnie z art. 37f ust. 1 ustawy, rada gminy może uchwalić dla **obszaru rewitalizacji**, o którym mowa w rozdziale 3 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. poz. 1777), **miejscowy plan rewitalizacji**, jeżeli uchwalony został **gminny program rewitalizacji**, o którym mowa w rozdziale 4 tej ustawy.

Ponadto, zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy, w przypadku gdy ustalenia **gminnego programu rewitalizacji** są niezgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, przeprowadza się postępowanie w sprawie zmiany tego studium, w celu jego dostosowania do **gminnego programu rewitalizacji**. Zgodnie z art. 20 ust. 2. ustawy wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, uwzględniający ustalenia **gminnego programu rewitalizacji**, niezwłocznie po uchwaleniu tego programu.

Gminny program rewitalizacji podlega ocenie aktualności i stopnia realizacji co najmniej raz na 3 lata, a jego zmiany są dokonywane w tym samym trybie, co sporządzanie. Podobnie, jak w przypadku planów miejscowych, koszty sporządzania programów rewitalizacji obciążą budżet gminy.

Charakter dobrowolny ma także możliwość wprowadzenia przez Gminę niektórych narzędzi w zakresie kształtowania krajobrazu, w wyniku przyjęcia ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (tzw. "ustawa krajobrazowa").

W oparciu o tę ustawę rada gminy może (lecz nie ma obowiązku) uchalać zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane, a także warunki i

zasady sytuowania sztyldów, zakaz sytuowania ogrodzeń oraz tablic reklamowych i urządzeń reklamowych. Obowiązek dostosowania istniejących obiektów małej architektury, ogrodzeń oraz tablic reklamowych i urządzeń reklamowych będzie nie krótszy niż 12 miesięcy od wejścia w życie uchwały. W ten sposób gmina dysponuje możliwością tworzenia nowego aktu prawa miejscowego oraz ustalaniem kar w przypadku nie stosowania się do uchwały.

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego sporządzane na podstawie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu podjętej po wejściu w życie *ustawy krajobrazowej*, nie mogą już określać zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane.

W związku z *ustawą krajobrazową*, z chwilą kiedy na terenie województwa wielkopolskiego zostanie wprowadzony uchwałą Sejmiku Województwa **audyt krajobrazowy**, uwarunkowania wynikające z audytu krajobrazowego trzeba uwzględnić w studium gminy, a plany miejscowe będą wymagały uzgadniania z Zarządem Województwa Wielkopolskiego w zakresie uwzględnienia wyników audytu krajobrazowego. Sejmiki poszczególnych województw zobowiązane są uchwalić *audyty krajobrazowe* w terminie 3 lat od dnia wejścia w życie ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu.

Ostatnia, najnowsza zmiana ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i przepisów z nią powiązanych, wynika z ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz.U. z 2016 r. poz. 961), która weszła w życie 16 lipca 2016 r. wprowadzając bardzo istotne ograniczenia dotyczące możliwości lokalizacji elektrowni wiatrowych.

Co do zasady generalnej, zawartej w art. 4 ust. 1 i 2 ustawy, odległość, w której może być lokalizowana i budowana elektrownia wiatrowa od budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa, nie może być mniejsza niż 10-krotność wysokości całkowitej elektrowni wiatrowej mierzonej od poziomu gruntu do najwyższego punktu budowli (wysokość wraz z łopatami wirnika). Ta sama odległość jest wymagana przy lokalizowaniu elektrowni wiatrowych w stosunku do takich form ochrony przyrody jak: parki narodowe, rezerваты przyrody, parki krajobrazowe i obszary Natura 2000 oraz od leśnych kompleksów promocyjnych.

Analogicznie, budynek mieszkalny albo budynek o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa, nie może być lokalizowany i budowany w odległości mniejszej od elektrowni wiatrowej niż 10-krotność wysokości całkowitej elektrowni.

Zgodnie z przepisami art. 3 ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych, lokalizacja elektrowni wiatrowej następuje wyłącznie na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Ustawa zawiera szczegółowe przepisy przejściowe. Przepisy przejściowe w większym stopniu dotyczą umożliwienia lokalizacji budynków mieszkalnych i o funkcji mieszanej w sąsiedztwie elektrowni wiatrowej, natomiast całkowicie eliminują możliwość lokalizowania nowych elektrowni wiatrowych nie spełniających kryterium minimalnej odległości od zabudowań mieszkalnych i form ochrony przyrody.

Zgodnie z art. 14 ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych, przez 36 miesięcy od dnia wejścia ustawy w życie będzie można wznosić domy jednorodzinne w sąsiedztwie farm wiatrowych w odległości mniejszej niż wymagana ustawą, a postępowania w przedmiocie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla budynków mieszkalnych prowadzone będą na podstawie dotychczasowych przepisów. Natomiast umarza się postępowania w przedmiocie wydania decyzji o warunkach zabudowy, dotyczące elektrowni wiatrowych, wszczęte i niezakończone do dnia wejścia w życie ustawy. Z kolei decyzje o warunkach zabudowy dotyczące elektrowni wiatrowych wydane przed dniem wejścia w życie ustawy tracą moc, chyba że przed dniem wejścia w życie ustawy wobec inwestycji nimi objętych wszczęto postępowanie o wydanie pozwolenia na budowę.

Ustawa nie ogranicza możliwości lokalizacji i budowy urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystującego energię wiatru, o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji (do 40 kW) w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz plany miejscowe obowiązujące w dniu wejścia w życie ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych, zachowują moc.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy jest aktem prawa miejscowego, przy tworzeniu którego należy stosować aktualne zasady techniki prawodawczej. Przepisy te również polegają zmianom. Dnia 1 marca 2016 r. weszło w życie Rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z dnia 5 listopada 2015 r. zmieniające rozporządzenie z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie „Zasad techniki prawodawczej”, opublikowane w Dzienniku Ustaw z dnia 6 listopada 2015 r. poz. 1812.

Od czasu wejścia w życie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie uległy zmianie i nie były aktualizowane przepisy wykonawcze do ustawy dotyczące wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, czyli następujące rozporządzenia:

- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U z 2003 r., Nr 164, poz. 1587);

- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 roku w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (Dz. U z 2004 r., Nr 118, poz. 1233).

Natomiast w związku z ustawą z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji, która wprowadziła szczególną formę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - miejscowy plan rewitalizacji, wydano rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 1 lipca 2016 r. w sprawie zakresu projektu miejscowego planu rewitalizacji w części tekstowej oraz zakresu i formy wizualizacji ustaleń miejscowego planu rewitalizacji (Dz. U. z 2016 r. poz. 1032), które weszło w życie 30 lipca 2016 r.

Rozporządzenie to dotyczy wyłącznie nowego instrumentu planistycznego wspierającego realizację przedsięwzięć rewitalizacyjnych zawartych w gminnym programie rewitalizacji i określa zakres ustaleń części tekstowej projektu miejscowego planu rewitalizacji oraz graficzną formę zobrazowania stanu docelowego przemian obszarów zdegradowanych. Zakres ustaleń prezentowanych w rozporządzeniu uzupełnia zakres wskazany w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – rozporządzenia te stosowane są łącznie w przypadku opracowywania miejscowego planu rewitalizacji.

Gdy dla danego obszaru obowiązuje miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego, uchwalenie miejscowego planu rewitalizacji zastępuje ustalenia tego planu.

Innych rozporządzeń, odnoszących się do nowo stawianych wymagań w procedurach planistycznych oraz dotyczących zawartości dokumentów planistycznych nie wydano.

System informacji przestrzennej.

Zgodnie z art. 5 ust. 1 ustawy o infrastrukturze informacji przestrzennej z dnia 4 marca 2010 r. (Dz.U. z 2010r. Nr 76, poz. 489 ze zm.), wójt/burmistrz gminy ma obowiązek tworzenia, aktualizacji i udostępniania metadanych dotyczących dokumentów planistycznych w odniesieniu do terenu gminy.

Budowa infrastruktury informacji przestrzennej jest wypełnieniem obowiązku, nałożonego ustawą z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej będącej transpozycją dyrektywy Parlamentu Europejskiego nr 2007/2/WE z dnia 15 maja 2007 r. zwanej dyrektywą INSPIRE. Budowa systemu jest obowiązkowa.

Gmina Sompolno posiada System Informacji Przestrzennej w postaci serwisu prowadzonego przez Urząd Miejski w Sompolnie, dostępny jest pod adresem <http://sompolno.e-mapa.net/>. System udostępnia szereg informacji w formie bazy danych przestrzennych, w tym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sompolno oraz miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

2. ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY SOMPOLNO

2.1. STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA

PRZESTRZENNEGO GMINY WRAZ Z OCENĄ AKTUALNOŚCI

Podstawowym dokumentem określającym zasady polityki przestrzennej gminy, jest studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy sporządzone przez Burmistrza Miasta Sompolno i uchwalane przez Radę Miejską w Sompolnie.

Zgodnie z przepisami art. 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1. *W celu określenia polityki przestrzennej gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego, rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, zwanego dalej "studium".*

2. *Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza studium zawierające część tekstową i graficzną, uwzględniając zasady określone w koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju, ustalenia strategii rozwoju i planu zagospodarowania przestrzennego województwa, ramowego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego związku metropolitalnego oraz strategii rozwoju gminy, o ile gmina dysponuje takim opracowaniem.*
3. *Studium sporządza się dla obszaru w granicach administracyjnych gminy.*

3a. Zmiana studium dla części obszaru gminy wymaga dokonania, zarówno w części tekstowej jak i graficznej studium, zmian w odniesieniu do wszystkich treści, które w wyniku wprowadzonej zmiany przestają być aktualne, w szczególności zmian w zakresie określonym w art. 10 ust. 1.

4. Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.

5. Studium nie jest aktem prawa miejscowego.

2.1.1. Obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sompolno

Na terenie Gminy Sompolno obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy uchwalone uchwałą Rady Miejskiej w Sompolnie Nr XXXI/246/05 z dnia 20 maja 2005r. sporządzone i uchwalone na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Studium uchwalone w 2005 r. stanowiło zmianę studium Gminy Sompolno uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Sompolnie Nr XVI/187/2000 z dnia 27 października 2000 r., sporządzonego i uchwalonego na podstawie nieobowiązującej już ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1994 r. Nr 89, poz. 415).

2.1.2. Uchwały w sprawie przystąpienia do zmiany studium gminy Sompolno

Według stanu na dzień sporządzania Analizy, w obrocie prawnych brak uchwał w sprawie przystąpienia do zmiany studium gminy Sompolno.

2.1.3. Analiza i ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sompolno

Gmina Sompolno posiada obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Ze względu na czas jaki upłynął od uchwalenia studium, opracowanie wymaga aktualizacji w celu dostosowania do aktualnych potrzeb gminy. Aktualizacji studium dokonuje się poprzez zmianę studium przeprowadzaną w takim samym trybie w jakim studium jest uchwalane, o czym mówi art. 27 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Według stanu prawnego na dzień sporządzania analizy, zmiana studium gminy Sompolno obligatoryjnie wynika z obowiązku uwzględnienia w studium aktualnego stanu rozmieszczenia udokumentowanych złóż kopalin.

Konieczności zmiany studium gminy w tym zakresie wynika z ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 196 ze zm.). Zgodnie z art. 95 ust. 1 ustawy, udokumentowane złoża kopalin w celu ich ochrony ujawnia się w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, a zgodnie z art. 95 ust. 2 ustawy, 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. Udokumentowane złoża kopalin były w obowiązującym studium gminy Sompolno uwzględnione, lecz ich rozmieszczenie może odbiegać od obecnego stanu faktycznego, zatem wymagane jest zbadanie i uwzględnienie stanu aktualnego przy sporządzeniu zmiany studium.

Zmiana studium gminy powinna uwzględniać aktualny stan obszarów i terenów górniczych.

Zgodnie z ustawą, jeśli w przyszłości na terenie gminy zostaną udokumentowane nowe złoża kopalin, Gmina ma obowiązek uwzględnienia ich w studium gminy w terminie 2 lat od dnia zatwierdzenia dokumentacji geologicznej przez właściwy organ administracji geologicznej. Jeśli na terenie gminy zostanie wyznaczony obszar górniczy i/lub teren górniczy, należy je uwzględnić w studium gminy (tu w ustawie nie określono limitu czasowego).

Znowelizowana ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze, wprowadziła następujące nowo brzmiące zapisy dotyczące planowania przestrzennego na terenach górniczych, cyt.:

Art.104. 1. Obszary i tereny górnicze uwzględnia się w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

2. 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.

Po zmianie ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze, nie jest obligatoryjne sporządzanie miejscowego planu dla terenu górniczego, co miało miejsce w poprzednim brzmieniu ustawy.

W związku z zakończeniem działalności wydobywczej złoża węgla brunatnego na Odkrywce Lubstów i rekultywacją terenów pokopalnianych oraz napełnianiem zbiornika wodnego w wyrobisku końcowym, w ustaleniach studium gminy Sompolno należy uwzględnić nowe przeznaczenie terenów przyległych i wskazać kierunki ich zagospodarowania, w tym również funkcję rekreacyjną.

W zakresie rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, studium gminy Sompolno w części tekstowej przewiduje możliwość lokalizacji elektrowni wiatrowych na wybranych obszarach gminy, co odpowiada przepisom art. 10 ust. 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jednak po wejściu w życie ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych, tereny dopuszczalnej lokalizacji elektrowni wiatrowych i ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu wymagają dostosowania do nowych przepisów. W studium należy także uwzględnić elektrownie wiatrowe już istniejące oraz te, dla których wydano pozwolenie na budowę, również na terenie gmin sąsiednich w zbliżeniu do granic gminy Sompolno.

Studium gminy powinno także wskazywać obszary rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii innych niż elektrownie wiatrowe, o mocy przekraczającej 100 kW.

Weryfikacji i aktualizacji w studium gminy wymagają granice obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych, w tym ustawy o ochronie przyrody, w szczególności granice obszaru Natura 2000 oraz Goplańsko - Kujawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, a na podstawie ustawy prawo wodne - granice Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Turek-Konin-Koło (GZWP nr 151) i granice obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi.

W odniesieniu do Goplańsko - Kujawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, konieczna jest weryfikacja ustaleń studium gminy w zakresie 100 - metrowej strefy ochronnej jezior, gdzie utraciły moc przepisy rozporządzenia Wojewody Konińskiego Nr 14 z dnia 23 lipca 1998r., wprowadzające zakaz zabudowy.

Obecnie na terenie Goplańsko - Kujawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu brak prawnie ustalonych zakazów (w tym zakazu zabudowy w strefie przybrzeżnej jezior), których ewentualne wprowadzenie na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. z 2015 r. poz. 1651 ze zm.) należy do kompetencji Sejmiku Województwa Wielkopolskiego. Sejmik Województwa może wprowadzić zakazy wybrane spośród zakazów wymienionych w art. 24 ustawy, poprzez własną uchwałę po jej uzgodnieniu z właściwą miejscowo radą gminy oraz właściwym regionalnym dyrektorem ochrony środowiska. Nowych przepisów dotyczących Goplańsko - Kujawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, uchwałą Sejmiku Województwa Wielkopolskiego, dotychczas nie wprowadzono.

Weryfikacji wymaga także przedstawiona w studium gminy szerokość pasa ochronnego ropociągu "Przyjaźń", celem dostosowania do nowych przepisów.

Zgodnie z art. 33 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeżeli w wyniku zmiany ustaw zachodzi konieczność zmiany studium lub planu miejscowego, czynności, o których mowa w art. 11 i 17 ustawy (dotyczą procedury sporządzenia studium lub planu), wykonuje się odpowiednio w zakresie niezbędnym do dokonania tych zmian.

Analiza i ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sompolno wykazała, że studium gminy wymaga aktualizacji w odniesieniu do obszaru całej gminy z uwzględnieniem wszystkich zagadnień określonych w art. 10 ust. 1, 2, 2a, 3a, 5 i 7 ustawy, które na przestrzeni lat przestały być aktualne lub wymagają uzupełnienia, a ponadto w związku ze zmieniającymi się przepisami odrębnymi.

Należy jednakże mieć na uwadze, że zmiana studium gminy w celu wprowadzenia nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę, musi wynikać z potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających:

- analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,
- prognozy demograficzne,
- możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,
- bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę dokonuje się na podstawie przepisów art. 10 ust. 5, 6 i 7 ustawy, m.in. szacując chłonność terenów i określając maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę w perspektywie nie dłuższej niż 30 lat oraz określając możliwości finansowe gminy.

Studium gminy nie jest aktem prawa miejscowego, natomiast jest wiążące przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, Burmistrz Miasta w zależności od potrzeb, jak również możliwości finansowych gminy, sporządza dla wybranych obszarów miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego są aktem prawa miejscowego. W szczególności ustalenia planów miejscowych stanowią podstawę do rozstrzygnięcia w sprawach decyzji o pozwoleniu na budowę czy podziałów nieruchomości. Ustalenie przeznaczenia terenów w miejscowych planach, ma również znaczenie w szeregu innych czynności prawnych, opierających się na informacji o przeznaczeniu terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Plan miejscowy musi być zgodny ze studium gminy obowiązującym w dacie uchwalenia planu. stąd też istotne jest każdorazowo badanie wzajemnej zgodności tych dokumentów planistycznych przy podejmowaniu kolejnych działań.

2.1.4. Wnioski o sporządzenie zmiany studium gminy Sompolno

Aktualnie, na dzień sporządzania niniejszej analizy, w Urzędzie Miejskim w Sompolnie brak zarejestrowanych wniosków o zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sompolno. Jeden z wniosków ws. o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, został rozszerzony przez wnioskodawcę o ujęcie terenu w studium gminy Sompolno (informację zawarto w TABELI nr 1 w załączniku do analizy).

2.2. MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

WRAZ Z OCENĄ AKTUALNOŚCI

2.2.1. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Sompolno

Wykaz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uchwalonych przez Radę Miejską w Sompolnie (po 1 stycznia 1995 r.) i obowiązujących na obszarze gminy Sompolno przedstawia **TABELA nr 2**.

Na terenie gminy Sompolno aktualnie obowiązuje 19 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Plany miejscowe wymienione w **TABELI nr 2** w pozycjach od 1 do 14 zostały sporządzone i uchwalone na podstawie nieobowiązującej już ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1994 r. Nr 89, poz. 415), lecz nadal zachowują moc obowiązującą. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. weszła w życie dnia 1 stycznia 1995 r. Jednocześnie na podstawie art. 67 tejże ustawy po upływie 8 lat od jej wejścia w życie, czyli po dniu 31 grudnia 2002 r., utraciły moc wszystkie plany zagospodarowania przestrzennego wcześniej obowiązujące na terenie gminy.

Plany miejscowe wymienione w **TABELI nr 2** w pozycjach od 15 do 19 zostały sporządzone i uchwalone na podstawie aktualnie obowiązującej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2016 r., poz. 778 ze zm.), która weszła w życie dnia 11 lipca 2003 r.

Tereny objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego prezentowane są w Systemie Informacji Przestrzennej Gminy Sompolno na stronie <http://sompolno.e-mapa.net/> w zakładce Zagospodarowanie przestrzenne.

TABELA nr 2

WYKAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA TERENIE GMINY SOMPOLNO

l.p.	Nazwa planu	Numer i data uchwały Rady Miejskiej w Sompolnie	Numer w Systemie Informacji Przestrz.
Na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym			
1.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego w Sompolnie w rejonie ul. Ogrodowej	Uchwała nr XXXIV/268/98 z dnia 1998-03-13	001
2	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru trasy węglowej do Odkrywki Drzewce	Uchwała nr XXXIV/269/98 z dnia 1998-03-13	002
3.	Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wybranych terenów na obszarze miasta Sompolno	Uchwała nr XXXVI/300/98 z dnia 1998-06-17	003
4.	Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wybranych terenów na obszarze gminy Sompolno	Uchwała nr XXXVI/301/98 z dnia 1998-06-17	004
5.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru eksploatacji złoża północnego węgla brunatnego Odkrywki Lubstów	Uchwała nr XXXIII/170/2000 z dnia 2000-06-29	005
6.	Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sompolno	Uchwała nr XXV/182/2000 z dnia 2000-09-22	006
7.	Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sompolno (hydrofornia)	Uchwała nr XXVI/188/2000 z dnia 2000-10-27	007
8..	Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wybranych terenów na obszarze gminy Sompolno	Uchwała XXVI/189/2000 z dnia 2000-10-27	008
9.	Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wybranych terenów na obszarze miasta Sompolno	Uchwała nr XXVI/190/2000 z dnia 2000-10-27	009
10.	Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sompolno	Uchwała nr XLV/318/2002 z dnia 2002-03-12	011
11.	Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sompolno	Uchwała nr XLV/319/2002 z dnia 2002-03-12	012
12.	Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sompolno	Uchwała nr XLV/320/2002 z dnia 2002-03-12	013
13.	Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminny Sompolno	Uchwała nr XLV/321/2002 z dnia 2002-03-12	013a
14.	Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego na obszarze miasta i gminy Sompolno obejmujące wybrane tereny w miejscowościach Sompolno, Lubstów, Nowa Wieś, Marianowo, Kolonia Lipiny, Marcinkowo, Racięcice	Uchwała X/76/03 z dnia 2003-07-25	014
Na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym			
15.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Sompolno obejmującego wybrane obszary na terenie miasta i gminy Sompolno	Uchwała nr VIII/58/07 z dnia 2007-06-28	015
16.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla inwestycji-korytarz infrastruktury technicznej związanej z eksploatacją węgla brunatnego O/Tomisławice, obejmującego obręb Police w gminie Sompolno	Uchwała nr XXVIII/224/09 z dnia 2009-08-01	016
17.	Miejscowego plan zagospodarowania przestrzennego gminy Sompolno obejmującego część miasta Sompolno oraz część sołectwa Sompolinek	Uchwała XX/163/08 z dnia 2008-12-12	017
17.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Sompolno dla obszarów obejmujących: część miasta Sompolno, część obrębu Biele, część wsi Lubstów	Uchwała VIII/63/2011 z dnia 2011-07-14	018
19.	miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sompolno dla terenów położonych w Sompolnie, Ostrówku i Nowej Wsi.	Uchwała nr XXXIX/268/2014 z dnia 2014-04-23	019

2.2.2. Podjęte uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub zmiany planu na terenie gminy Sompolno.

Zgodnie z art. 14 ust. 1 i 4 ustawy, w celu ustalenia przeznaczenia terenów, w tym dla inwestycji celu publicznego, oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, Rada Gminy podejmuje uchwałę o

przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z własnej inicjatywy lub na wniosek wójta / burmistrza gminy.

W myśl przepisów art. 14 ust 5 ustawy, przed podjęciem uchwały, o której mowa w ust. 1, wójt / burmistrz gminy wykonuje analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, przygotowuje materiały geodezyjne do opracowania planu oraz ustala niezbędny zakres prac planistycznych.

Podjęte przez Radę Miejską w Sompolnie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

- 1) Uchwała Nr XX/137/2016 Rady Miejskiej w Sompolnie z dnia 21 kwietnia 2016 r. ws. przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sompolno dla wybranych terenów położonych w Sompolnie oraz w obrębach geodezyjnych Mostki i Janowice.
- 2) Uchwała Nr XXIV/164/2016 Rady Miejskiej w Sompolnie z dnia 5 sierpnia 2016 r. ws. przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sompolno dla wybranych terenów położonych w obrębie geodezyjnym Lubstów.

2.2.3. Analiza i ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Sompolno.

Obowiązujące na terenie gminy Sompolno plany miejscowe zostały sporządzone i uchwalone na podstawie obecnie już nieobowiązującej ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1994 r. Nr 89, poz. 415) oraz na podstawie aktualnie obowiązującej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2016 r., poz. 778 ze zm), która weszła w życie dnia 11 lipca 2003 r.

Do przepisów nieobowiązującej już ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, brak było rozporządzeń dotyczących wymaganej zawartości planu i ujednoliconych oznaczeń stosowanych w projekcie planu, stąd plany te różnią się znacznie od planów sporządzanych aktualnie, głównie treścią ustaleń oraz oznaczeniami. Oznaczenia te bywają niejednoznaczne i mogą pojawiać się problemy interpretacyjne. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego sporządzone na podstawie ustawy z 1994 r. nie spełniają szeregu wymogów aktualnie obowiązującej ustawy.

W szczególności w planach tych brak ustalonych parametrów takich jak: intensywność zabudowy, powierzchnia biologicznie czynna, ilość i sposób zapewnienia miejsc do parkowania pojazdów, plany nie zawierają linii wymiarowych dla szerokości dróg czy linii zabudowy. Plany te zawierają ustalenia i oznaczenia obecnie już nie stosowane, takie jak np. proponowana lokalizacja budynków na działce. Stosowany jest symbol przeznaczenia terenu TDG oznaczający teren działalności gospodarczej. Niektóre oznaczenia rysunku planu są niejednoznaczne. Natomiast ustalenia części tekstowej bywają niekiedy zbyt dosłownie, np. odnoszą się do przeznaczenia terenu wynikającego z usytuowania na nim już istniejącego konkretnego obiektu, używając przy tym określenia np. "adaptowany".

W związku z powyższym mogą wystąpić trudności w stosowaniu tych planów lub w interpretacji ich ustaleń, lecz zazwyczaj problemy takie nie występują.

Część tych planów została już zrealizowana poprzez zabudowę terenu. Problemy interpretacyjne pomagają niekiedy rozstrzygnąć opinie urbanisty lub bezpośrednio Burmistrza Miasta Sompolno, chociaż nie posiada ona wiążącej mocy prawnej, to jednak bywa honorowana przez Wydział Architektury Starostwa Powiatowego w Koninie (które było inicjatorem takiej formy rozstrzygania wątpliwości) przy decyzjach ws. pozwoleń na budowę.

Nie zachodzi zatem bezwzględna potrzeba zmiany tych planów, jakkolwiek mogą występować jednostkowe przypadki, gdzie zmiana planu będzie konieczna, poprzez sporządzenie nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w trybie obecnie obowiązującej ustawy.

Wspólną cechą większości analizowanych tu planów miejscowych sporządzonych w parciu o ustawę z 1994 r. jest tytuł uchwały mówiący o uchwaleniu "zmian" planu zagospodarowania przestrzennego. Jednakże po uchwaleniu takiej "zmiany planu", stały się one samodzielnie funkcjonującymi aktami prawa miejscowego zawierającymi pełną problematykę planu miejscowego wymaganą ówczesnie obowiązującymi przepisami, zatem niejako zastępują plan zagospodarowania przestrzennego poprzednio obowiązujący na danym terenie i obecnie funkcjonują samodzielnie jako miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. W treści każdej z uchwał jest umieszczony zapis mówiący o utracie mocy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotychczas obowiązującego w części dotyczącej terenów objętych nową uchwałą.

Należy tu zauważyć, że zgodnie z przepisami wynikającymi z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu, obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego nie można uchylić

uchwałą rady miasta czy gminy, można natomiast dokonać zmiany planu w takim samym trybie, w jakim plan jest uchwalany, czyli w trybie przewidzianym aktualnie obowiązującą ustawą. Zgodnie z art. 34 ust. 1 ustawy wejście w życie nowo uchwalonego planu miejscowego powoduje utratę mocy obowiązującej innych planów zagospodarowania przestrzennego lub ich części odnoszących się do objętego nim terenu.

W odniesieniu do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego sporządzonych i uchwalonych po wejściu ustawy 27 marca 2003 r., pojawiają się w pojedynczych przypadkach uwagi i zastrzeżenia, w szczególności dotyczące np. niektórych ustaleń planu miejscowego uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Sompolnie nr VIII/58/07 z dnia 28 czerwca 2007 r. Plan ten obejmuje wiele terenów oproszonych na obszarze całej gminy Sompolno, natomiast ustalenia części tekstowej planu odnoszące się do zasad zabudowy i zagospodarowania, sformułowane są dość ogólnie i niekiedy nie uwzględniają specyfiki konkretnego miejsca i sytuacji której dotyczą, co rodzi problemy przy podejmowaniu nowych inwestycji. W takich przypadkach inwestorzy występują z wnioskiem o zmianę planu.

W ciągu kilkunastu lat funkcjonowania ustawy z dnia 27 marca 2003 r., ustawa ulegała wielu zmianom często rodzącym problemy interpretacyjne. Liczne zmiany ustawy, czy zmiany przepisów odrębnych, mogą powodować, że dany plan miejscowy jest zgodny z ustawą w jej pierwotnym brzmieniu, lecz nie uwzględnia kolejnych zmian przepisów.

Nie oznacza to jednak bezwzględnej konieczności zmiany planów miejscowych uchwalonych wcześniej, o ile obowiązek taki nie wynika wprost z przepisów.

Wpływ zmian legislacyjnych na studium i plany miejscowe reguluje art. 33 ustawy, który mówi, że jeżeli w wyniku zmiany ustaw zachodzi konieczność zmiany studium lub planu miejscowego, czynności, o których mowa w art. 11 i 17, wykonuje się odpowiednio w zakresie niezbędnym do dokonania tych zmian, czyli po podjęciu uchwały przez radę miasta / gminy przystępuje do sporządzenia studium lub planu miejscowego lub do ich zmiany.

Konieczność musi więc być wymuszona przepisami ustaw. W pozostałych przypadkach nie ma takiego obowiązku i sporządzenie planu miejscowego lub jego zmiany, jest fakultatywne.

Obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynikający z przepisów odrębnych, powstaje m. in. w przypadku utworzenia na terenie gminy **parku kulturowego** na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U. z 2014 r. poz. 1445 ze zm.) gdzie art. 16 ust. 6 ustawy stanowi, iż dla obszarów, na których utworzono *park kulturowy*, sporządza się obowiązkowo miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 16. ust. 1 ustawy rada gminy, po zasięgnięciu opinii wojewódzkiego konserwatora zabytków, na podstawie własnej uchwały, może utworzyć *park kulturowy* w celu ochrony krajobrazu kulturowego oraz zachowania wyróżniających się krajobrazowo terenów z zabytkami nieruchomymi charakterystycznymi dla miejscowej tradycji budowlanej i osadniczej.

Obecnie na terenie gminy Sompolno nie utworzono parku kulturowego. toteż nie powstał obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla tego terenu.

Obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w przypadku, gdy wynika to z przepisów odrębnych i jest obligatoryjne, powstaje po upływie 3 miesięcy od momentu ustalenia tego obowiązku, chyba że przepisy szczególne stanowią inaczej i ustalają inny termin.

Należy przy tym zaznaczyć, że obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w związku z art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wymagają uwzględnienia także w studium gminy.

2.2.4. Wnioski o sporządzenie lub o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Sompolno

Zainteresowane osoby lub jednostki organizacyjne mogą występować do Burmistrza Miasta Sompolno z wnioskiem o sporządzenie planu zagospodarowania przestrzennego lub o zmianę planu. Tryb składania i rozpatrywania wniosków o sporządzanie lub o zmianę planu nie jest jednak regulowany przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wnioski o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmianę nie podlegają także przepisom ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 23). Wniosek o sporządzenie lub zmianę planu ma charakter postulatywny i jego rozpatrzenie nie jest określone żadnym terminem.

Prawo składania wniosków dotyczących planu miejscowego lub studium gminy przysługuje zainteresowanym w procedurach sporządzania tych dokumentów. Jednak zgodnie z przepisami art. 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, rozstrzygnięcia Burmistrza Miasta Sompolno o nieuwzględnieniu odpowiednio wniosków dotyczących studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania

przestrzennego gminy, uwag dotyczących projektu tego studium, wniosków dotyczących miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uwag dotyczących projektu tego planu - nie podlegają zaskarżeniu do sądu administracyjnego.

Zgodnie z art. 14 ust. 6 ustawy, plan miejscowy sporządza się obowiązkowo, wówczas jeżeli wymagają tego przepisy odrębne.

Obecnie na terenie gminy Sompolno na podstawie analizy wniosków i specyfiki gminy oraz obowiązujących przepisów nie stwierdzono występowania terenów dla których sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkowe.

Analizę zarejestrowanych wniosków o sporządzenie lub o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z ich oceną zawiera załącznik do niniejszej analizy - **TABELA nr 1.p.t.**:

ANALIZA WNISKÓW O SPORZĄDZENIE LUB O ZMIANĘ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Ogółem w latach 2009 - 2015 w Urzędzie Miejskim w Sompolnie zarejestrowano 34 wnioski o sporządzenie lub o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ilość zarejestrowanych wniosków przedstawia TABELA nr 3.

TABELA nr 3

Ilość zarejestrowanych złożonych wniosków o sporządzenie lub o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ogółem w poszczególnych latach

Rok złożenia wniosku	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	RAZEM
Ilość wniosków	14	9	5	1	0	0	3	2	34

Dla części terenów objętych wnioskami zainteresowane osoby wystąpiły w kolejnych latach o decyzje o warunkach zabudowy i je uzyskały, zatem wnioski o sporządzenie planu miejscowego traktowane są jako nieaktualne.

Dla części terenów sporządzono miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, lub podjęto uchwały ws. przystąpienia do sporządzenia planu.

W wielu przypadkach, po upływie kilku lat trudno ocenić aktualność złożonych wcześniej wniosków pozostających jako nierozpatrzone, w szczególności w odniesieniu do wniosków z lat 2009 - 2011.

Zdecydowana większość wniosków o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Za wskazane należy uznać, aby wpływające wnioski były co pewien czas aktualizowane przez wnioskodawców, ponieważ zamiary wnioskodawców względem posiadanych nieruchomości jak i stan własności gruntów w perspektywie paru lat mogą ulegać zmianie i nie ma pewności czy wnioskodawcy nadal podtrzymują swój wniosek. Zmieniają się preferencje inwestorów, koniunktura gospodarcza, jak również otoczenie prawne związane z obszarem planowania przestrzennego. W ten sposób gromadzone wnioski stają się nieaktualne.

Wnioski które zostały rozpatrzone pozytywnie, dla których sporządzono plan, należy rejestru wniosków wykreślać.

Analiza merytoryczna wniosków wymaga, aby były one kompletne, posiadały załącznik graficzny, bliższe określenie zamiarów inwestora i uzasadnienie. Wnioski w większości nie zawierają załącznika graficznego, z wniosku nie wynika o jaki teren osoba wnioskuje, zdarza się także że podane numery ewidencyjne działek są nieaktualne.

Należy zwrócić uwagę, aby wnioski o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmianę były wyraźniej sprecyzowane (zazwyczaj są zbyt ogólnikowe) oraz aby zawierały opis proponowanego przeznaczenia terenu (lub zmiany przeznaczenia) i zasad jego zagospodarowania, a także uzasadnienie wniosku oraz aby zawierały załącznik graficzny przedstawiający granice terenu wnioskowanego do objęcia planem. Wnioski ws. lokalizacji elektrowni wiatrowych, jeśli się pojawiają powinny zawierać proponowaną lokalizację turbin, moc turbiny, wysokość całkowitą elektrowni, jak również granice obszaru ich oddziaływania.

Zgodnie z przepisami, nie ma żadnego formalnie obowiązującego wzoru wniosku o sporządzenie lub zmianę planu, jak również żaden przepis nie mówi o trybie rozpatrywania tego typu wniosków. Tym nie mniej, od dla

wniosek składanych od połowy 2011 r. Urząd informuje osobę składającą wniosek, jaki jest tryb rozpatrywania sprawy.

Należy jednak mieć na uwadze, że ocena wniosku z punktu widzenia potrzeb i warunków zachowania ładu przestrzennego, czy zgodności ze studium, nie stanowi oceny z punktu widzenia możliwości finansowych Gminy, która obciążają koszty nie tylko sporządzenia planu lecz w dalszej kolejności koszty uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną i drogową, w części należącej do zadań własnych Gminy.

Kosztom Gminy mogą być także roszczenia odszkodowawcze właścicieli gruntów, o czym mowa w art. 36 ust. 1-3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2.3. DECYZJE O WARUNKACH ZABUDOWY ORAZ DECYZJE O USTALENIU

LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

Dla planowanych inwestycji na terenach, gdzie brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, na wniosek inwestora, Burmistrz Miasta Sompolno wydaje decyzje o warunkach zabudowy oraz decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu powiatowym i gminnym. Podstawą prawną jest art. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym:

1. Ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

2. W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, przy czym:

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

Decyzje wydawane są w trybie przewidzianym ustawą, wyłącznie na wniosek inwestora (lub pełnomocnika inwestora), po uzgodnieniach z właściwymi organami i pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi. Do postępowania administracyjnego ws. wydania decyzji mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 23).

Jednak nie dla każdej inwestycji możliwe jest wydanie decyzji o warunkach zabudowy. Szczegółowo regulują to przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy, wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;*
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej;*
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;*
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;*
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.*

Warunek wymieniony w ust. 1 p. 4) obowiązuje także przy wydawaniu decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego. Nie jest możliwa lokalizacja inwestycji celu publicznego w oparciu o decyzję Burmistrza Miasta Sompolno na gruntach rolnych lub leśnych wymagających zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne w trybie przewidzianym ustawą przepisami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tj. Dz.U. 2015 poz. 909 ze zm.). O zgodę, odpowiednio do kompetencji, Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi, Ministra Środowiska lub Marszałka Województwa Wielkopolskiego, można wystąpić tylko w trakcie procedury sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Ilość wydanych przez Burmistrza Miasta Sompolno decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz o warunkach zabudowy przedstawiają poniżej tabele.

Wykaz ilości wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego
w poszczególnych latach od 2004 do 2016 roku łącznie

Rok wydania decyzji	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016 do VI	Razem 2004-2016
Ilość decyzji	11	5	13	11	13	9	7	4	6	2	4	10	2	97

TABELA nr 5

Wykaz ilości wydanych decyzji o warunkach zabudowy
na terenie gminy Sompolno w poszczególnych latach od 2004 do 2016 roku łącznie

Rok wydania decyzji	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016 do VI	Razem 2004-2016
Ilość decyzji	28	50	65	75	67	102	96	108	116	114	85	109	35	1050

TABELA nr 6

Wykaz ilości wydanych decyzji o warunkach zabudowy na terenie gminy Sompolno
w latach 2011 - 2016 w podziale na obręby geodezyjne

lp.	Obręb geodezyjny	2011	2012	2013	2014	2015	2016 do czerwca	Razem 2011 - 2016
1	Sompolno miasto	28	16	27	29	27	4	131
2	Belny	0	0	2	0	4	0	6
3	Biele	2	2	5	3	5	1	18
4	Błonawy	0	1	4	1	0	0	6
5	Grądy	0	0	0	1	1	0	2
6	Janowice	0	0	0	1	1	0	2
7	Kolonia Lipiny	5	2	0	1	2	2	12
8	Koszary	0	2	2	0	2	0	6
9	Lubstów	5	10	2	2	9	4	32
10	Lubstówek	11	11	8	1	3	1	35
11	Marianowo	2	3	3	4	6	5	23
12	Marcinkowo	1	1	0	0	0	0	2
13	Marcjanki	0	0	1	1	1	1	4
14	Mąkolno	6	3	8	4	7	2	30
15	Mostki	4	2	10	4	3	2	25
16	Nowa Wieś	4	10	3	4	2	3	26
17	Ostrówek	4	1	2	3	1	0	11
18	Ośno Górne	2	11	6	1	0	0	20
19	Paprocin	2	3	3	0	0	0	8
20	Police	5	5	4	2	3	5	24
21	Przystronie	0	1	1	0	1	0	3
22	Racięcice	5	10	4	3	7	0	29
23	Sompolinek	5	4	3	6	7	2	27
24	Stefanowo	9	6	2	3	9	0	29
25	Sycewo	4	5	7	3	0	1	20
26	Wierzbie	4	4	3	5	5	2	23
27	Wroczewo	0	1	3	0	0	0	4
28	Zakrzewek	0	1	1	1	1	0	4
29	Zofia	0	1	1	1	2	0	5
RAZEM		108	116	114	85	109	35	567

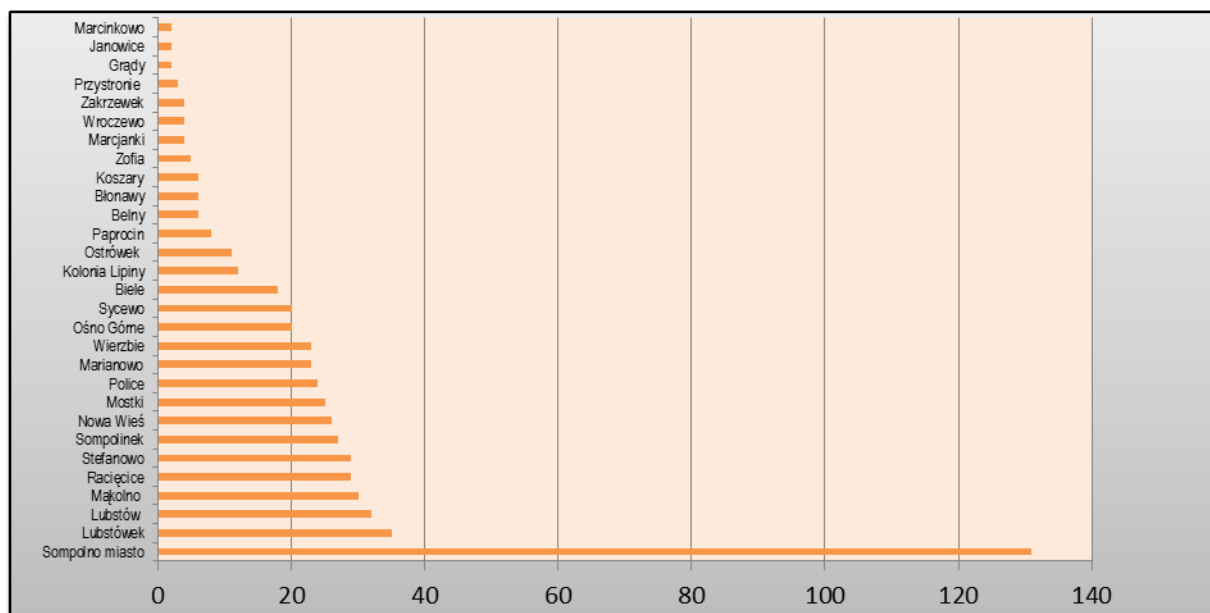
TABELA nr 7

Wykaz ilości wydanych decyzji odmownych ws. o ustalenie warunków zabudowy
w latach 2011 - 2016 na terenie gminy Sompolno

Rok wydania decyzji	2011	2012	2013	2014	2015	2016 do czerwca	Razem 2011 - 2016
Ilość decyzji	1	0	1	0	0	0	2

WYKRES nr 1

Wykaz ilości wydanych decyzji o warunkach zabudowy w latach 2011-2016 łącznie w podziale na obręby geodezyjne



Największa ilość decyzji o warunkach zabudowy została wydana dla planowanych inwestycji w mieście Sompolno, czyli w głównym ośrodku gminy.

Decyzje dotyczą w głównej mierze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zarówno nowych inwestycji, jak i przebudowy lub rozbudowy budynków istniejących mieszkalnych, gospodarczych i garażowych. Liczne są wnioski dotyczące zabudowy zagrodowej, są to nowe siedliska rolnicze lub siedliska istniejące gdzie inwestor planuje kolejne inwestycje. Występują także wnioski dotyczące zabudowy usługowej jako funkcji towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej poprzez rozbudowę, zmianę sposobu użytkowania obiektów istniejących, czy jako nowe inwestycje, także jako funkcja samodzielna, jakkolwiek są to wnioski mniej liczne. Pozostałe funkcje, takie jak zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna czy tereny komunikacji wewnętrznej, są sporadyczne. Rozpatrywane były także wnioski o lokalizację elektrowni fotowoltaicznych oraz dotyczące zabudowy produkcyjnej, poprzedzone uzyskaniem przez inwestora decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dotyczyły przede wszystkim infrastruktury technicznej, głównie kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, w tym także elektrowni wiatrowych (we wcześniejszych latach funkcjonowania ustawy).

Ilość składanych wniosków o warunki zabudowy od roku 2009 utrzymuje się na stałym poziomie ok. 100 rocznie. Nowelizacja ustawy dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 290 ze zm.), opublikowana w Dz.U. z 2015 r. poz. 443), która weszła w życie 28 czerwca 2015r., zwalniając niektóre obiekty z wymogu uzyskania pozwolenia na budowę, w konsekwencji czego część z nich nie wymaga także decyzji o warunkach zabudowy, nie wpłynęła na ilość wniosków.

Zgodnie z art. 59 ust. 2a ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, budynki mieszkalne jednorodzinne, zwolnione nowelizacją ustawy Prawo budowlane z obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę, nadal wymagają decyzji o warunkach zabudowy, lub zgodności z planem miejscowym.

3. OCENA POSTĘPÓW W OPRACOWYWANIU PLANÓW MIEJSCOWYCH I PROGRAM ICH SPORZĄDZANIA

Na terenie gminy Sompolno w obrocie prawnym znajduje się obecnie 19 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Dalszy program sporządzania planów miejscowych należy dostosować do uzasadnionych potrzeb inwestorów i możliwości finansowych Gminy Sompolno oraz po dokonaniu oceny zgodności ze studium gminy Sompolno.

Zaleca się aby planem zagospodarowania przestrzennego obejmować zwarte tereny powiązane ze sobą przestrzennie i funkcjonalnie, tam gdzie zachodzi potrzeba ustalenia spójnych zasad zabudowy i obsługi komunikacyjnej.

Sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów nie ujętych obecnie w obowiązującym obecnie studium gminy Sompolno, wymaga wcześniejszego sporządzenia zmiany studium. Zmiana studium gminy w celu wprowadzenia nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę, musi wynikać z potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających:

- analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,

- prognozy demograficzne,
- możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,
- bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Dla aktywizacji gospodarczej gminy oraz przygotowania oferty nowych terenów pod inwestycje, a także dla terenów rekreacyjnych na jeziorami oraz nowo powstającym zbiornikiem wodnym w Lubstowie, należy sporządzić plany miejscowe sukcesywnie poprzedzając ich sporządzenie, zmianą studium gminy.

Objęcie tych terenów planami miejscowymi pozwoli uniknąć chaotycznej zabudowy na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, jak również umożliwi ustalenie spójnych zasad obsługi komunikacyjnej.

Natomiast za mało uzasadnione należałoby uznać sporządzanie planów miejscowych dla pojedynczych działek przy istniejących drogach gdzie możliwa jest realizacja inwestycji na podstawie decyzji o warunkach zabudowy w celu uzupełnienia zabudowy istniejącej. Nie zaleca się także sporządzania planów miejscowych z przeznaczeniem na zabudowę mieszkaniową dla wyizolowanych terenów położonych w oderwaniu od istniejącej infrastruktury technicznej i infrastruktury społecznej, nie powiązanych przestrzennie z terenami już zainwestowanymi.

Należy mieć na uwadze, że jakkolwiek zabudowa nowych terenów w oparciu o miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego z punktu widzenia ładu przestrzennego jest formą najbardziej wskazaną, to z chwilą uchwalenia planu i jego wejścia w życie, Gmina zobowiązana jest do poniesienia kosztów realizacji inwestycji należących do zadań własnych gminy, dotyczy to w szczególności uzbrojenia terenu i dróg gminnych, w tym kosztów odszkodowania za przejęcie gruntów na ten cel. Zatem podjęcie uchwał obejmujących duże obszary terenów nie wyposażonych w sieć dróg i infrastrukturę techniczną, powinno być poprzedzone analizą i oceną możliwości sfinansowania zadań własnych gminy.

W pierwszej kolejności należy zrealizować podjęte wcześniej przez Radę Miejską w Sompólnie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia lub zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Wywołanie kolejnych uchwał o przystąpieniu do sporządzenia planu, należy mieć na uwadze zgodność ze studium gminy.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sompólnie wymaga aktualizacji w odniesieniu do całego obszaru w granicach administracyjnych gminy.

Sporządzenie zmiany studium gminy musi spełniać nowe zwiększone wymogi ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, które zostały wprowadzone do ustawy w listopadzie 2015 r.

Kolejne zmiany studium należy przeprowadzać obligatoryjnie w przypadkach określonych przepisami prawa.

Po ostatniej zmianie ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2016 r., poz. 778 ze zm.) zmienionej ustawą z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2015 r., poz. 1777), zgodnie z przepisami art. 10 ust. 1 pkt 7 ustawy, ewentualna zmiana studium gminy w celu wprowadzenia nowych terenów inwestycyjnych musi mieć na uwadze uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju gminy i uwzględniać w szczególności, cyt:

- a) *analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,*
- b) *prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego,*
- c) *możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,*
- d) *bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę;*

Wprowadzenie nowych przepisów oznacza, że zmiana Studium gminy musi być uzasadniona i poprzedzona bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę, które będą uwzględniały:

- 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.*

Zgodnie z art. 10 ust. 5 ustawy, dokonując bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, kolejno:

- 1) formułuje się, na podstawie analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognoz demograficznych oraz możliwości finansowych gminy, o których mowa w ust. 1 pkt 7 lit. a–c, maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, wyrażone w ilości powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy;
- 2) szacuje się chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów 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, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy;
- 3) szacuje się chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, innych niż wymienione w pkt 2, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy;
- 4) porównuje się maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, o którym mowa w pkt 1, oraz sumę powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy, o której mowa w pkt 2 i 3, a następnie, gdy maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, o którym mowa w pkt 1:
 - a) nie przekracza sumy powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy – nie przewiduje się lokalizacji nowej zabudowy poza obszarami, o których mowa w pkt 2 i 3,
 - b) przekracza sumę powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy – bilans terenów pod zabudowę uzupełnia się o różnicę tych wielkości wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy, i przewiduje się lokalizację nowej zabudowy poza obszarami, o których mowa w pkt 2 i 3, maksymalnie w ilości wynikającej z uzupełnionego bilansu;
- 5) określa się:
 - a) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,
 - b) potrzeby inwestycyjne gminy wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związane z lokalizacją nowej zabudowy na obszarach, o których mowa w pkt 2 i 3, oraz w przypadku, o którym mowa w pkt 4 lit. a, poza tymi obszarami;

Zgodnie z art. 10 ust. 7 określając zapotrzebowanie na nową zabudowę, o którym mowa w ust. 5 pkt 1, bierze się pod uwagę perspektywę nie dłuższą niż 30 lat.

W świetle przytoczonych powyżej przepisów art. 10 ust. 5 ustawy, ewentualne przystąpienie do zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sompolno, będzie musiało być poprzedzone analizą bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, dokonywanym na zasadach określonych ustawie. Bilansu takiego można wstępnie dokonać wcześniej, lub w ramach sporządzania projektu zmiany studium

Wiąże się z dodatkowym obciążeniem dla Gminy, ponieważ opracowanie projektu zmiany studium musi być rozszerzone o analizę bilansu terenów, co jest opracowaniem pracochłonnym.

Ponadto należy mieć na uwadze, że po dokonaniu analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognoz demograficznych i analizy możliwości finansowych gminy oraz obliczeniu maksymalnego w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, może się okazać, że w świetle prawa nie można wykazać zapotrzebowania na nową zabudowę dla uzasadnienia zmiany studium gminy w stopniu satysfakcjonującym wszystkich zainteresowanych.

W wyniku zmiany ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wprowadzono nowy przepis dotyczący procedury zmiany studium gminy dla części jej obszaru, zawarty w art. 9 ust. 3a ustawy, który brzmi: **Zmiana studium dla części obszaru gminy wymaga dokonania, zarówno w części tekstowej jak i graficznej studium, zmian w odniesieniu do wszystkich treści, które w wyniku wprowadzonej zmiany przestają być aktualne, w szczególności zmian w zakresie określonym w art. 10 ust. 1.**

Interpretacja przepisu zawartego w art. 9 ust. 3a ustawy

Zgodnie z wyjaśnieniami Ministerstwa Infrastruktury i Budownictwa (zamieszczonymi na stronie mib.gov.pl), przepis należy rozumieć w ten sposób, cyt.: iż w przypadku dokonywania zmiany studium dla części obszaru gminy należy dokonać także innych zmian studium, tak by informacje zawarte w nim (jako całości) były aktualne i spójne – studium jako dokument będący podstawą planów miejscowych nie może zawierać treści wewnętrznie sprzecznych lub niespójnych, bowiem będzie to bezpośrednio rzutować na jakość i wartość rozwiązań przyjętych w planie miejscowym, treści dyspozycji przestrzennych, jak również ład

przestrzenny, funkcję przestrzeni oraz jej wartość ekonomiczną, a także na poziom odszkodowań, które gmina będzie obowiązana wypłacić.

Uznanie, że fragmentaryczne zmiany studium mogą następować w oderwaniu od ogółu sytuacji planistycznej w gminie stanowi wręcz zaprzeczenie celów, dla których ustawa wprowadziła obowiązek sporządzania takiego aktu.

Omawiane działanie (aktualizacja i zmiana dodatkowych treści studium, co wiąże się z koniecznością przeprowadzenia analiz) dotyczy w szczególności zmian polegających na wskazaniu dla danego obszaru nowych kierunków dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w szczególności przeznaczenia pod zabudowę terenów o dotychczas innej funkcji – bowiem zmiany tego rodzaju zwykle wymagają aktualizacji innych danych zawartych w studium związanych z prowadzeniem polityki przestrzennej gminy – wyznaczenie danego obszaru jako obszar możliwej zabudowy wiąże się wprost z przyszłymi zobowiązaniami gminy wynikającymi z konieczności budowy infrastruktury technicznej (w tym nabyciem nieruchomości pod drogi publiczne) i zapewnieniem dostępu do infrastruktury społecznej – pamiętać bowiem należy, że treść studium stanowi podstawę do opracowania planu miejscowego. Omawiana regulacja wiąże się ściśle z zasadami planowania oraz regulacjami uszczegóławiającymi regulacje dotyczące konieczności przeprowadzania analiz.

Przepis ten nie oznacza jednak, że każda zmiana w studium wiąże się z koniecznością dokonywania modyfikacji tego aktu w szerokim zakresie.

Gmina, stosując kryterium dezaktualizacji treści studium na skutek projektowanej zmiany, może w uzasadnionych przypadkach uznać, że zamierzona zmiana nie rodzi konieczności szerokiej nowelizacji studium. Dotyczyć to może np. korekt przebiegu inwestycji celu publicznego, uwzględnienia w studium ustanowionej formy ochrony przyrody, która nie prowadzi do konieczności wprowadzania lub rozszerzania ograniczeń w zagospodarowaniu itd. Generalnie uznać można, że istnieje szereg zmian w studium, których punktowy charakter – lub brak istotnego wpływu na pozostałe obszary gminy – uzasadnia przyjęcie, że dla takiej zmiany nowowprowadzany przepis nie rodzi żadnych nowych obowiązków.

W każdym przypadku kluczowe będzie jednak szerokie uzasadnienie tej decyzji, pozwalające na ocenę legalności działania gminy. (koniec cytatu)

Wnioski z oceny.

Analiza i ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sompolno wykazała, że studium gminy wymaga aktualizacji w odniesieniu do obszaru całej gminy z uwzględnieniem wszystkich zagadnień określonych w art. 10 ust. 1, 2, 2a, 3a, 5 i 7 ustawy, które na przestrzeni lat przestały być aktualne lub wymagają uzupełnienia, a ponadto w związku ze zmieniającymi się przepisami odrębnymi.

Zmiana studium gminy w celu wprowadzenia nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę, musi wynikać z potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających:

- analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,
- prognozy demograficzne,
- możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,
- bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Dalsze zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sompolno należy przeprowadzać obligatoryjnie w przypadkach określonych przepisami prawa, w pozostałych przypadkach odpowiednio do uzasadnionych potrzeb i możliwości finansowych Gminy. Ewentualna kolejna zmiana studium gminy w przypadkach nie wymuszonych przepisami prawa, ma charakter fakultatywny, wynikający np. z konieczności zmiany przeznaczenia terenu na inny niż ustalony w studium, lecz jest obwarowana nowo wprowadzonymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wymogami.

W wyniku przeprowadzonej analizy obecnie na terenie gminy Sompolno nie stwierdzono występowania terenów dla których sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkowe na podstawie przepisów prawa.

Przed podjęciem kolejnych uchwał, o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiany należy każdorazowo przeanalizować zasadność przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium. Natomiast ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ musi zważyć interes publiczny i interesy prywatne, zarówno zmierzające do zmiany w zakresie

zagospodarowania terenów jak i ochrony stanu istniejącego, biorąc równocześnie pod uwagę czynniki ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Gmina Sompolno posiada gminny System Informacji Przestrzennej zawierający rejestr planów miejscowych w formie bazy danych przestrzennych oraz studium gminy, co pozwala na szybki dostęp do informacji o obszarach, dla których dostępne są aktualnie obowiązujące na terenie gminy opracowania planistyczne, jak również pozwala na szybszą identyfikację obszarów gdzie istnieje potrzeba sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

4. PODSUMOWANIE

Na terenie Gminy Sompolno obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy uchwalone uchwałą Rady Miejskiej w Sompolnie Nr XXXI/246/05 z dnia 20 maja 2005r. sporządzone i uchwalone na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Studium gminy Sompolno wymaga aktualizacji w odniesieniu do obszaru całej gminy z uwzględnieniem wszystkich zagadnień określonych w art. 10 ust. 1, 2, 2a, 3a, 5 i 7 ustawy, które na przestrzeni lat przestały być aktualne lub wymagają uzupełnienia, a ponadto w związku ze zmieniającymi się przepisami odrębnymi.

Zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sompolno w celu wprowadzenia terenów inwestycyjnych w szczególności przeznaczonych pod nową zabudowę, muszą uzasadniać analizy ekonomiczne, środowiskowe, społeczne i demograficzne oraz analizy bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, dokonane na zasadach określonych ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Dalsze zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sompolno należy przeprowadzać obligatoryjnie w przypadkach określonych przepisami prawa, w pozostałych przypadkach odpowiednio do uzasadnionych potrzeb i możliwości finansowych Gminy.

Na obszarze gminy Sompolno w obrocie prawnym znajduje się obecnie 19 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego sporządzonych i uchwalonych na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym oraz na podstawie aktualnie obowiązującej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w ilości 14 aktów prawa miejscowego, sporządzone w oparciu o nieobowiązującą już ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, są częściowo nieaktualne i częściowo nie odpowiadają aktualnie obowiązującym wymogom, co jednak nie oznacza ich nieważności i nie powoduje utraty ich mocy obowiązującej.

W wyniku przeprowadzonej analizy, obecnie na terenie gminy Sompolno nie stwierdzono występowania terenów dla których sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkowe.

Program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy dostosować do uzasadnionych potrzeb i możliwości budżetowych Gminy Sompolno, ważąc interes publiczny i interesy prywatne, zarówno zmierzające do zmiany w zakresie zagospodarowania terenów jak i ochrony stanu istniejącego, biorąc równocześnie pod uwagę czynniki ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

W pierwszej kolejności należy zrealizować podjęte wcześniej przez Radę Miejską w Sompolnie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Przed podjęciem kolejnych uchwał o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiany, należy każdorazowo przeanalizować zarówno zasadność przystąpienia do sporządzenia planu jak i stopień zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium.

Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Sompolno należy sporządzać regularnie, nie rzadziej niż raz w czasie kadencji Rady Miejskiej Gminy Sompolno, co pozwoli na bieżąco odnieść się do zmian zachodzących w zagospodarowaniu przestrzennym gminy i ocenić potrzebę sporządzenia nowych dokumentów planistycznych lub przeprowadzenia ich zmiany.

5. ZAŁACZNIK DO ANALIZY - ZESTAWIENIE TABELARYCZNE

TABELA nr 1

**ANALIZA WNIOSKÓW O SPORZĄDZENIE LUB O ZMIANĘ MIEJSCOWEGO
PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

ZAŁĄCZNIK DO ANALIZY

TABELA nr 1

Analiza wniosków o sporządzenie lub o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sompolno

Lp.	Obręb geodezyjny	Nr ewidencyjne działek	Wnioskowane przeznaczenie - przedmiot wniosku	Data wniosku	Zgodność ze studium gminy	Ocena wniosku
1.	Lubstów	56,57,58, 51/2, 52/2, 52/3	Zabudowa produkcyjna - przeznaczenie terenu na zakład produkcji biopaliw, zmiana dopuszczalnej wysokości zabudowy w obowiązującym mpzp [015]	2016-05-16 dz. 57,58 2016-06-22 dz. 56,57,58, 51/2, 52/2, 52/3, 51/3	tak	Podjęto uchwałę o przystąpieniu do zmiany mpzp. Teren trwającej inwestycji (Biorafineria Lubstów) objęty obowiązującym mpzp. Inwestor wnioskuję o ujęcie w mpzp "Budowy zakładu produkcji biopaliw wytwarzanych na bazie gliceryny technicznej", w tym zwiększenie wysokości obiektów. Rów na dz. nr 80/2 dzielący teren na dwie części jest objęty decyzją o warunkach zabudowy
2.	Sompolno	1028	Zabudowa handlowo - usługowa - zmiana wskaźników zabudowy ustalonych w obowiązującym mpzp [015]	2016-01-29	tak	Podjęto uchwałę o przystąpieniu do mpzp
3.	Biele	161	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	2015-12-08	częściowo	Częściowo zgodne ze studium, częściowo niezgodne - kolizja z linią WN 110 kV , w pozostałym zakresie zabudowa możliwa. Wnioskodawca określił swój wniosek jako równocześnie wniosek o zmianę studium gminy.
4.	Janowice	1/13	Zabudowa rekreacyjna	2015-06-05	tak	Podjęto uchwałę o przystąpieniu do mpzp
5.	Janowice	3, 4	Zabudowa rekreacyjna - działki	2015-03-09	częściowo	Część terenu zgodna ze studium, w sąsiedztwie istniejącej zabudowy rekreacyjnej
6.	Sompolno	1260 ?	Zabudowa mieszkaniowo - usługowa	2012-06-01	tak	Numer dz. nieaktualny, działka uległa podziałowi, teren jest zabudowany - sklep Biedronka - wniosek nieaktualny - obowiązuje mpzp - U usługi
7.	Janowice (m. Smólniki Mostkowskie)	6/3	Zabudowa rekreacyjna - działki	2011-11-10	nie	Niezgodne ze studium - w studium do zalesienia lub grunty rolne i zabudowa tylko w miejscu siedliska istniejącego
8.	Nowa Wieś	17 ?	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa	2011-06-29	nie	Wniosek niezgodny ze studium, w studium tereny rolnicze - ogrodnictwo i jedno siedlisko. Działka uległa podziałowi, nie wiadomo jakiego dokładnie terenu wniosek dotyczy.
9.	Przystronie	171	Zabudowa mieszkaniowa - zmiana obowiązującego mpzp [015] z lasu na działki budowlane	2011-05-04	nie	Niezgodne ze studium - w studium lasy Mało uzasadnione, dość wąski pas terenu wzdłuż DP poza zwartą zabudowa wsi
10.	Biele	20/3	Zabudowa mieszkaniowo - usługowa	2011-02-14 potwierdzony 2015-02-23	nie	Wniosek w większości niezgodny ze studium, w studium tereny rolnicze - ogrodnictwo i zabudowa tylko we fragmencie

						bezpośrednio przy drodze powiatowej
11.	Sompolno	572	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	2011-11-29	nie	Niezgodne ze studium, w studium uprawy ogrodnictwa, teren nie przylega do żadnej drogi
12.	Przystronie	171	Zabudowa mieszkaniowa - zmiana obowiązującego mpzp [015] z lasu na grunty rolne	2010-12-13	nie	Niezgodne ze studium - w studium lasy, ale właściciel nie ma obowiązku zalesić, może użytkować rolniczo Dla tej samej działki złożono nowy wniosek
13.	Sompolno Biele	1173/2 1181/2 1181/3 104	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	2010-11-11	nie	Niezgodne ze studium, w studium tereny rolnicze - ogrodnictwo i zabudowa tylko we fragmencie bezpośrednio przy ul. Warszawskiej. Działki objęte wnioskiem mają w sumie powierzchnię ok. 7 ha gruntów wzdłuż wschodniej granicy miasta, w większości bez dostępu do drogi, oderwane od istniejącej zabudowy - brak załącznika graficznego, nie wiadomo jakiego dokładnie terenu wniosek dotyczy
14.	Wroczevo	3/2	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	2010-09-16	nie	Wniosek niezgodny ze studium, w studium tereny rolnicze, oddalone znacznie od istniejącej zabudowy,
15.	Sompolno	290 295	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	2010-08-16	tak - częściowo	Zgodna ze studium zabudowa w części przyległej do ul. Zielonej, uzupełnienie istniejącej zabudowy
16.	Wierzbie	195/2	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna działki budowlane	2010-08-09	nie	Wniosek niezgodny ze studium, w studium tereny rolnicze, teren oddalony znacznie od zwartej zabudowy, przy drodze wojewódzkiej 269
17.	Biele	130/2	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	2010-08-09	nie	Wnioskodawca uzyskał decyzję o warunkach zabudowy
18.	Lubstów	236/2 ?	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	2010-07-20	nie	Działka uległa podziałowi (236/5, 236/6), niezgodne ze studium, oderwane od zabudowy, przy drodze wojewódzkiej 263 ale brak dostępu - oddziela rów
19.	Marcinkowo	22/1	Zabudowa produkcyjno - usługowa	2010-06-18	nie	Wnioskodawca uzyskał decyzję o warunkach zabudowy RIP.6730.23.2012
20.	Mąkolno	92/2	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	2010-06-10	nie	Działka się podzieliła 92/3 i 92/4, niezgodne ze studium, w studium tereny rolnicze - ogrodnictwo, w tym grunty kl. III, bezpośrednio przy drodze powiatowej
21.	Przystronie	65	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	2009-11-30	nie	Niezgodne ze studium, w studium tereny rolnicze przy drodze powiatowej
22.	Sompolno	46/2	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	2009-10-20	nie	Niezgodne ze studium, w studium tereny rolnicze, przy drodze gminnej (rejon ul. Krycha)
23.	Sompolno	118	Cele budowlane (?)	2009-10-07	nie	Niezgodne ze studium, w studium tereny rolnicze, przy drodze gminnej (ul. Nadnotecka)
24.	Mąkolno	130/1, 130/2	Działki budowlane (?)	2009 ? brak daty	nie	Wydano decyzję o war. zab. nr RIP.6730.104.2012 na elektrownię fotowoltaiczną
25.	Lubstów	43/10, 44/4 numery nieaktualne, działki uległy podziałowi	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	2009-09-10	tak	Wydano kilka decyzji o warunkach zabudowy w latach 2012- 2013, teren uległ podziałowi na działki budowlane i w całości jest przeznaczony na cele zabudowy jednorodzinnej i

						komunikacji
26.	Sompolinek	159, 161, 162/1	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	2009-08-24	nie	Niezgodne ze studium, w studium tereny rolnicze, przy drodze gminnej (Wymysłowo)
27.	Sycewo	164, 133 i 132/2	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	2009-08-05	nie	We wniosku podano dz. nr 164, w zał. graficznym zaznaczono dz. nr 133 i 132/2 Oba tereny niezgodne ze studium, w studium tereny rolnicze, przy drodze gminnej
28.	Sompolno	58, 59, 61, 62/1, 63	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	2009-07-07	nie	Oba tereny niezgodne ze studium, w studium tereny rolnicze Numery działek we wniosku nieaktualne, działki uległy podziałom, z wyjątkiem dz. nr 61, wydano kilka decyzji o warunkach zabudowy na przestrzeni ostatnich kilku lat, teren wzdłuż drogi jest już częściowo zabudowany (rejon ul. Krycha)
29.	Police	431/1, 469/3, 431/3	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa	2009-07-03	nie	Oba tereny niezgodne ze studium, w studium tereny rolnicze, sąsiaduje z terenami ujętymi w mpzp pod zabudowę w m. Sompolno,. Numery działek 431/1 i 469/3 we wniosku nieaktualne, działki uległy podziałom, wydano 2 decyzje o warunkach zabudowy
30.	Biele (Bronisława)	153, 154	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	2009-06-22	częściowo	Częściowo niezgodne ze studium, w studium zabudowa tylko wzdłuż drogi DW 263, jednak bez wyznaczenia oddzielnej drogi dla obsługi zabudowy mieszkaniowej, zabudowa na większym obszarze niemożliwa
31.	Mąkolno	13, 14	Zabudowa usługowo - mieszkaniowa	2009-06-16	nie	Niezgodne ze studium, w studium tereny rolnicze, poza zabudową wsi, dz. 114 przy drodze gminnej, dz. 113 oddalona od drogi
32.	Sompolno	1008	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	2009-05-13	tak	Zgodne ze studium, w sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
33.	Sompolno	111	Działki budowlane	2009-05-14	nie	Niezgodne ze studium, w studium tereny rolnicze Numer działki we wniosku nieaktualny, działka uległa podziałom, wydano 2 decyzje o warunkach zabudowy nr 6 i nr 7 w 2013 r. przy obu odgałęzieniach ul. Nadnoteckiej
34.	Mąkolno	191/8	Działki budowlane	2009-05-05	nie	Niezgodne ze studium, w studium tereny rolnicze, teren położony za pałacem w Mąkolnie

data sporządzenia: sierpień 2016 r.