

UCHWAŁA NR 170/XVII/16
RADY GMINY W CZERNICACH BOROWYCH
z dnia 28 grudnia 2016 r.

**w sprawie oceny aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania
Przestrzennego Gminy Czernice Borowe oraz Miejscowego Planu Zagospodarowania
Przestrzennego Gminy Czernice Borowe**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2016 r. poz. 446 i 1579) oraz art. 32 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, 904, 961, 1250 i 1579), Rada Gminy Czernice Borowe, uchwała co następuje:

§ 1.

Przyjmuje się przedłożone przez Wójta Gminy Czernice Borowe wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Czernice Borowe za okres 30.06.2011 - 30.06.2016., określone jako „Ocena aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Czernice Borowe oraz Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Czernice Borowe”, stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

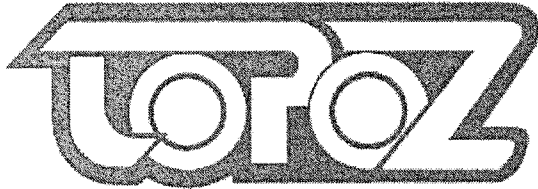
Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czernice Borowe.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Jacek Bartoń
Jacek Bartoń

Załącznik do Uchwały nr 170/XVII/16
Rady Gminy Czernice Borowe
z dnia 28 grudnia 2016 r. w sprawie oceny
aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków
Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Czernice
Borowe oraz Miejscowego Planu Zagospodarowania
Przestrzennego Gminy Czernice Borowe



ROK ZAŁOŻENIA 1988

PRZEDSIĘBIORSTWO
GOSPODARKI GRUNTAMI

Pluski, ul. Pluszna 19, 11-034 Stawiguda
tel./fax. 0 89 527 33 23

E-Mail: pgg@topoz.com.pl <http://www.topoz.com.pl>

konto : PKO Bank Polski S.A. O/Olsztyn
14 1440 1228 0000 0000 0401 2941

NIP : 739 – 302 – 04 – 62

**OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CZERNICE
BOROWE ORAZ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY CZERNICE BOROWE**

Olsztyn, czerwiec 2016 r.



Autorzy opracowania:

mgr inż. Maciej Wronka

SPIS TREŚCI

1. Wprowadzenie.

1.1. Podstawa prawna opracowania.

1.2. Cel opracowania.

1.3. Metodyka opracowania.

2. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Czernice Borowe.

2.1. Ocena aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Czernice Borowe.

2.1.1. Ocena aktualności Studium pod kątem zgodności z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2.1.2. Ocena aktualności Studium pod kątem zgodności z przepisami odrębnymi.

2.1.3. Określenie stopnia zaawansowania prac nad aktualizacją obowiązującego Studium.

2.2. Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Czernice Borowe.

2.2.1. Analiza pokrycia terenu Gminy miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

2.2.2. Ocena aktualności obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego pod kątem zgodności z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z przepisami odrębnymi.

2.2.3. Określenie stopnia zaawansowania prac nad nowymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

2.3. Analiza wniosków w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

2.4. Wnioski z analizy aktualności obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

2.5. Analiza wydanych decyzji o lokalizacji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy.

3. Podsumowanie i wnioski końcowe.

3.1. Wnioski z przeprowadzonej analizy dokumentów planistycznych szczebla gminnego.

3.2. Określenie harmonogramu prac planistycznych.

1. Wprowadzenie.

1.1. Podstawa prawna opracowania.

Gmina jako podstawowa jednostka samorządu terytorialnego jest jednocześnie podstawowym ogniwem systemu planowania przestrzennego. Gmina posiada prawo do kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej na własnym terenie.

Zgodnie z ustawą o samorządzie gminnym wykonuje zadania publiczne, z czego jednym z zadań jest realizacja polityki przestrzennej poprzez wykonywanie zadań własnych mających na celu utrzymanie ładu przestrzennego na terenie Gminy.

Za realizację zadań Gminy Czernice Borowe odpowiada Rada Gminy Czernice Borowe oraz Wójt Gminy Czernice Borowe.

Rada Gminy jest organem stanowiącym i kontrolnym w Gminie. Do jej zadań w zakresie kreowania polityki przestrzennej Gminy należy uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Wójt jest organem wykonawczym w Gminie, który wykonuje uchwały rady gminy i zadania gminy określone przepisami prawa.

Dokumentami planistycznymi na szczeblu gminnym są:

- Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Czernice Borowe
- Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Gospodarka przestrzenna realizowana na szczeblu gminnym to działalność obejmująca racjonalne wykorzystanie przestrzeni w zakresie zgodnym z potrzebami społeczeństwa. Jej celem jest ochrona określonych wartości przestrzeni oraz jej rozsądne kształtowanie poprzez stymulowanie procesów gospodarczych.

Strategicznym celem gospodarowania przestrzenią jest osiągnięcie zrównoważonego, długofalowego rozwoju, zarówno w aspekcie przyrodniczo-kulturowym, jak i społeczno-ekonomicznym. Ma on być realizowany poprzez działania planistyczne, w tym także zagospodarowanie przestrzenne, czyli takie zagospodarowanie przestrzeni, które uwzględnia zasady i wymogi ładu przestrzennego, wymogi ochrony środowiska, ochrony dziedzictwa kulturowego, ochrony zdrowia i bezpieczeństwa, walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności oraz potrzeby interesu publicznego.

Gmina, jako jednostka samorządu terytorialnego, zajmująca określoną przestrzeń musi przy podejmowaniu jakichkolwiek działań planistycznych zawsze uwzględniać wyżej wymienione aspekty i zasady, jak również współgrać harmonijnie ze swoim otoczeniem /gminami/ i uwzględniać toczące się w nim procesy rozwojowe.

Gmina jest zarządcą lokalnej przestrzeni. Jej obowiązkiem jest przeprowadzenie procesu planowania i zagospodarowania przestrzeni lokalnej.

Podejmując działania urbanistyczne powinna zawsze kierować się wspólnym dobrem, uwzględniając potrzeby i uwarunkowania lokalne, a wybrana koncepcja zagospodarowania przestrzennego powinna wprowadzać ład i porządek.

Podstawowym aktem prawnym służącym realizacji polityki przestrzennej na terenie Gminy jest ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 778). Poprzednia ustawa z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999 r., Nr 15 poz. 139) została zastąpiona wyżej wymienioną ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W związku z tym dokumenty planistyczne opracowane zgodnie z przepisami nieobowiązującej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym będą wymagały aktualizacji i dostosowania ich do obowiązujących przepisów prawa.

1.2. Cel opracowania.

Celem opracowania jest ocena aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Czernice Borowe oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Czernice Borowe.

Ocenę wyżej wymienionych dokumentów planistycznych dokonano w oparciu o obowiązujące przepisy prawa, w szczególności w odniesieniu do zmian wynikających z wprowadzenia ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w 2003 roku, a także uwzględniając złożone wnioski w sprawie sporządzenia zmiany miejscowych planów.

Niniejsze opracowanie ma na celu określenie stopnia dezaktualizacji posiadanych przez Gminę Czernice Borowe dokumentów planistycznych oraz ocenę potrzeb w zakresie sporządzania zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w kontekście realizacji polityki przestrzennej gminy dążącej do osiągnięcia zrównoważonego rozwoju społeczno-gospodarczego opierającego się na racjonalnej gospodarce przestrzenią.

1.3. Metodyka opracowania.

Okres objęty analizą to ostatnie 5 lat, tj. 30.06.2011 - 30.06.2016.

Zakres badań objął dokumenty planistyczne takie jak: Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Czernice Borowe, miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego Gminy Czernice Borowe.

Przyjęta metodyka opracowania, niniejszej analizy aktualności dokumentów planistycznych, polegała na ocenie istniejącego stanu zagospodarowania przestrzennego w Gminie Czernice Borowe, pod kątem oczekiwań mieszkańców Gminy (właściciele nieruchomości) w kontekście realizowania polityki przestrzennej w Gminie, obserwacji procesów społeczno-gospodarczych zachodzących w ostatnich latach oraz poprzez identyfikację obszarów o największym ruchu inwestycyjnym, wymagających szczególnego monitorowania i opracowania zmian planów miejscowych. Ponadto dokonano analizy dokumentów planistycznych pod kątem zgodności z przepisami prawa i określenia ich aktualności.

W oparciu o wyżej wymienione analizy dokonano oceny aktualności studium i planów miejscowych oraz określono obszary wymagające działań planistycznych wraz z określeniem harmonogramu tych prac.

2. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Czernice Borowe.

2.1. Ocena aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Czernice Borowe.

2.1.1. Ocena aktualności Studium pod kątem zgodności z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Aktualnie obowiązujące Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Czernice Borowe zostało sporządzone w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r., Nr 15, poz. 139 z późn. zm.) oraz przyjęte uchwałą Rady Gminy Czernice Borowe Nr 191/XXII/02 z dnia 26 kwietnia 2002 oraz następnie zmienione uchwałą Rady Gminy Czernice Borowe Nr 194/XXVI/05 z dnia 24 października 2005 roku w zakresie obejmującym obszar przestrzeni publicznych miejscowości Czernice Borowe i Rostkowo.

Wprowadzone zmiany dotyczyły wyłącznie części tekstowej, Część II Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy oraz fragmentów planszy graficznej i odnoszą się tylko do obszaru objętego zmianą. Pozostałe ustalenia oraz uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego dla obszaru całej Gminy nie uległy zmianie.

Przedmiotowa analiza aktualności Studium została odniesiona do zgodności Studium z przepisami Ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2016 r., poz. 778 z późn. zm.), a w szczególności z art. 10 ust.1 i 2.

Biorąc pod uwagę, iż obowiązujący dokument Studium został opracowany pod rządami nieobowiązującej już ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999 r., Nr 15 poz. 139), a także uwzględniając okres czasu jaki upłynął od jego przyjęcia i wejścia w życie, należy stwierdzić, iż wymaga on kompleksowej aktualizacji.

Wniosek ten potwierdza wykonana szczegółowa analiza dokumentu, zestawiona poniżej w formie tabelarycznej:

Tabela 1. Wykaz wymogów, które musi spełnić dokument Studium na podstawie Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /art.10,ust. 1,2,2a/

L.p.	Wymogi określone w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	Ocena zgodności
Zgodnie z Art. 10 ust.1 w Studium uwzględnia się Uwarunkowania wynikające w szczególności z:		
1.	dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu	wymaga aktualizacji
2.	stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony	wymaga aktualizacji
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;	wymaga aktualizacji
4.	stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	wymaga aktualizacji
5.	rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych	wymaga aktualizacji
6.	warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia	wymaga aktualizacji
7.	zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia	wymaga aktualizacji
8.	potrzeb i możliwości rozwoju gminy	wymaga aktualizacji
9.	stanu prawnego gruntów	wymaga aktualizacji
10.	występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych	wymaga aktualizacji
11.	występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych	wymaga aktualizacji
12.	występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla	wymaga aktualizacji
13.	występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych	wymaga aktualizacji
14.	stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami;	wymaga aktualizacji
15.	zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych	wymaga aktualizacji
16.	wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej	wymaga aktualizacji
Zgodnie z Art. 10 ust.2 w Studium określa się w szczególności:		
1.	uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę: 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	wymaga aktualizacji
2.	obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk	wymaga aktualizacji
3.	obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	wymaga aktualizacji
4.	kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej	wymaga aktualizacji
5.	obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym	wymaga aktualizacji
6.	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	wymaga aktualizacji
7.	obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej	wymaga aktualizacji
8.	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	wymaga aktualizacji
9.	kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej	wymaga aktualizacji
10.	obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych	wymaga aktualizacji

11.	obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny	wymaga aktualizacji
12.	obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015 r. poz. 2120)	wymaga aktualizacji
13.	obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	wymaga aktualizacji
14.	obszary zdegradowane	wymaga aktualizacji
15.	granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych	wymaga aktualizacji
16.	obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie	wymaga aktualizacji
Zgodnie z Art. 10 ust.2a w Studium określa się:		
1.	obszary, 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	wymaga aktualizacji

2.1.2. Ocena aktualności Studium pod kątem zgodności z przepisami odrębnymi.

Obecnie obowiązujące Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Czernice Borowe zostało uchwalone w 2002 roku. Od tego czasu (okres 14-tu lat) nastąpił szereg zmian w przepisach prawa. Przepisy odrębne warunkujące kształt zapisów i ustaleń jakie należy określić w dokumencie Studium uległy dezaktualizacji, część z ustaw uległa zmianie, wprowadzono też w życie nowe ustawy. Zapisy Studium w tym kontekście stały się nieaktualne i wymagają dostosowania do obowiązujących przepisów odrębnych.

2.1.3. Określenie stopnia zaawansowania prac nad aktualizacją obowiązującego Studium.

Analiza zapisów obowiązującego Studium w kontekście obowiązujących przepisów prawa oraz w kontekście zmian społeczno-gospodarczych jakie zaszły w ostatnich 14 latach wykazała konieczność aktualizacji dokumentu Studium.

W związku z powyższym Rada Gminy podjęła Uchwałę Nr 277/XXV/13 z dnia 5 września 2013 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Czernice Borowe.

Obecnie wszczęta procedura nad realizacją nowego dokumentu znajduje się na etapie opinii i uzgodnień. Po tym okresie, dokument zostanie wyłożony do publicznego wglądu, a następnie po rozpatrzeniu uwag zgłoszonych do wyłożonego projektu Studium, dokument zostanie przedstawiony Radzie Gminy Czernice Borowe do uchwalenia.

2.2. Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Czernice Borowe.

2.2.1. Analiza pokrycia terenu Gminy miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Na terenie Gminy Czernice Borowe obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty Uchwałą Nr 100/IX/2003 Rady Gminy Czernice Borowe z dnia 10 grudnia 2003 roku w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Czernice Borowe, do którego wprowadzono 2 zmiany: Uchwałą Nr 206/XXVIII/06 Rady Gminy Czernice Borowe z dnia 16 lutego 2006 roku w sprawie zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Czernice Borowe, obejmującej fragmenty wsi Grójec, Miłoszewiec, Obrębiec, Pierzchały, Rostkowo, Smoleń Poluby, Turowo, Węgra oraz Uchwałą Nr 208/XXIII/09 Rady Gminy Czernice Borowe z dnia 24 sierpnia 2009 roku w sprawie zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego fragmentów Gminy Czernice Borowe.

Tabela 2. Wykaz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie Gminy Czernice Borowe.

L.p.	Nr Uchwały Rady Gminy Czernice Borowe	Data uchwalenia	Tytuł uchwały Rady Gminy Czernice Borowe	Podstawa prawna
1.	100/IX/2003	10 grudnia 2003 r.	w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Czernice Borowe	Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym
2.	206/XXVIII/06	16 lutego 2006 r.	w sprawie zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Czernice Borowe, obejmującej fragmenty wsi Grójec, Miłoszewiec, Obrębiec, Pierzchały, Rostkowo, Smoleń Poluby, Turowo, Węgra	Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
3.	208/XXIII/09	24 sierpnia 2009 r.	w sprawie zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego fragmentów Gminy Czernice Borowe	Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

2.2.2. Ocena aktualności obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego pod kątem zgodności z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z przepisami odrębnymi.

Analizując obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego stwierdzono, iż główny plan obejmujący teren całej Gminy Czernice Borowe został uchwalony pod

rządami nieobowiązującej ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym, natomiast pozostałe 2 plany obejmujące fragmentaryczną zmianę wyżej wymienionego planu zostały opracowane już zgodnie z obowiązującą ustawą z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Nie dostosowanie zapisów obowiązującego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Czernice Borowe przyjętego Uchwałą Nr 100/IX/2003 Rady Gminy Czernice Borowe z dnia 10 grudnia 2003 roku do obecnych przepisów, zarówno w kontekście zapisów i wymogów wynikających z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także w kontekście zachodzących zmian w przepisach odrębnych nakłada na władze gminy obowiązek jego zmiany.

Realizacja zadań własnych Gminy w świetle ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz.U. 2016, poz. 446) obejmuje m.in. problematykę ładu przestrzennego, gospodarki nieruchomościami, ochrony środowiska, i przyrody oraz gospodarki wodnej, natomiast ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. 2016 poz. 778) określa zasady kształtowania polityki przestrzennej przez jednostki samorządu terytorialnego, zakres i sposoby postępowania w sprawach przeznaczenia terenów na określone cele oraz ustalenie zasad ich zagospodarowania i zabudowy, mając na uwadze osiągnięcie zrównoważonego rozwoju społeczno-gospodarczego.

Podstawowym narzędziem umożliwiającym kształtowanie i ochronę ładu przestrzennego, a także realizację polityki przestrzennej wynikającej z zapisów i ustaleń zawartych w dokumencie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Nieaktualność zapisów Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Czernice Borowe, przyjętego Uchwałą Nr 100/IX/2003 Rady Gminy Czernice Borowe z dnia 10 grudnia 2003 roku, który obejmuje swym zakresem obszar całej Gminy Czernice Borowe wymaga kompleksowej aktualizacji. Zmiany planu należy opracowywać dla poszczególnych obszarów lub całości obszaru Gminy, uwzględniając zapisy i kierunki rozwoju wynikające z zaktualizowanego dokumentu Studium oraz w oparciu o obowiązujące przepisy prawa.

W ciągu ostatnich 13 lat, od kiedy obowiązuje Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Czernice Borowe, nastąpiła istotna zmiana szeregu ustaw oraz wprowadzono w życie wiele nowych przepisów prawa, m.in. jedną z ostatnich jest ustawa o rewitalizacji, czy ustawa o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu.

Zmiany w przepisach odrębnych sprawiają, że obowiązujące plany ulegają dezaktualizacji i wymagają wprowadzania zmian. Nagromadzone przez lata różnorodne zmiany w ustawach doprowadziły do sytuacji, że tak odległe uchwały o przyjęciu planów,

choć obowiązujące, wymagają ponownego opracowania i dostosowania do przepisów prawa.

2.2.3. Określenie stopnia zaawansowania prac nad nowymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Obecnie Gmina Czernice Borowe ma wszczęte następujące procedury planistyczne w zakresie opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Czernice Borowe przyjętego uchwałą Nr 100/IX/2003 Rady Gminy Czernice Borowe z dnia 10 grudnia 2003 roku w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Czernice Borowe, do którego wprowadzono 2 zmiany: Uchwałą Nr 206/XXVIII/06 Rady Gminy Czernice Borowe z dnia 16 lutego 2006 roku w sprawie zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Czernice Borowe, obejmującej fragmenty wsi Grójec, Miłoszewiec, Obrębiec, Pierzchały, Rostkowo, Smoleń Poluby, Turowo, Węgra oraz Uchwałą Nr 208/XXIII/09 Rady Gminy Czernice Borowe z dnia 24 sierpnia 2009 roku w sprawie zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego fragmentów Gminy Czernice Borowe:

1. Uchwała Nr 89/VII/15 Rady Gminy Czernice Borowe z dnia 29 czerwca 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębów geodezyjnych: Jastrzębiec, Borkowo Falenta, Pierzchały, Smoleń Poluby, Borkowo Boksy, Gmina Czernice Borowe
2. Uchwała Nr 90/VII/15 Rady Gminy Czernice Borowe z dnia 29 czerwca 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębów geodezyjnych: Pawłówko, Jastrzębiec, Borkowo Falenta, Pierzchały, Borkowo Boksy Węgra, Olszewiec, Grójec, Zberoz, Pawłowo Kościelne, Gmina Czernice Borowe
3. Uchwała Nr 91/VII/15 Rady Gminy Czernice Borowe z dnia 29 czerwca 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębów geodezyjnych: Załogi, Nałęczce, Rostkowo, Turowo, Gmina Czernice Borowe
4. Uchwała Nr 92/VII/15 Rady Gminy Czernice Borowe z dnia 29 czerwca 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębów geodezyjnych: Kuskowo i Jabłonowo, Czernice Borowe, Dzielin, Chojnowo, Obrębiec, Rostkowo, Załogi, Górki, Miłoszewiec, Szczepanki Kownaty, Maciejowięta, Chrostowo Wielkie, Gmina Czernice Borowe
5. Uchwała Nr 98/VIII/15 Rady Gminy Czernice Borowe z dnia 30 lipca 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania

przestrzennego na terenie części działek ewidencyjnych nr 71/2, 88/8, 88/9, 93/1, 93/2 w obrębie geodezyjnym Olszewiec, Gmina Czernice Borowe

6. Uchwała Nr 99/VIII/15 Rady Gminy Czernice Borowe z dnia 30 lipca 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie części działek ewidencyjnych nr 61/2, 63/2 i 76/21 w obrębie geodezyjnym Rostkowo oraz części działki ewidencyjnej nr 352 w obrębie geodezyjnym Czernice Borowe, Gmina Czernice Borowe
7. Uchwała Nr 119/X/15 Rady Gminy Czernice Borowe z dnia 12 listopada 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębu geodezyjnego Rostkowo, Gmina Czernice Borowe
8. Uchwała Nr 151/XIV/16 z dnia 29 czerwca 2016 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębów geodezyjnych Chojnowo, Czernice Borowe, Kosmowo i Nart, Kuskowo i Jabłonowo, Obrębiec, Rostkowo, Olszewiec, Skierki, Węgra i Żebry, Gmina Czernice Borowe

2.3. Analiza wniosków w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Z racji, że teren Gminy Czernice Borowe, w całości pokryty jest obowiązującym miejscowym planem, wymagającym aktualizacji w związku jego niedostosowaniem do obecnych przepisów prawa oraz wynikającym z zachodzących od lat procesów społeczno-gospodarczych, właściciele nieruchomości składają wnioski o zmianę sposobu zagospodarowania swoich terenów.

Pokrycie 100 % powierzchni obszaru Gminy planem miejscowym uniemożliwia też składanie wniosków o wydanie decyzji o warunkach zabudowy.

Nagromadzone w ciągu ostatnich lat wnioski o zmianę planu dla konkretnych obszarów są odzwierciedleniem rosnącego zapotrzebowania chęci kreowania nowej, odmiennej lokalnej przestrzeni zgodnie z oczekiwaniami społeczeństwa.

2.4. Wnioski z analizy aktualności obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Głównym aktem prawa miejscowego realizującym politykę przestrzenną Gminy Czernice Borowe jest Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Czernice Borowe przyjęty uchwałą Rady Gminy Czernice Borowe z dnia 10 grudnia 2003 roku.

Przedmiotowy plan opracowano w oparciu o zapisy nieobowiązującej już ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym. Plan obejmuje cały obszar Gminy

Czernice Borowe. W między czasie wprowadzono dwie zmiany do planu. Wszystkie trzy plany są obowiązujące.

Analiza powyższych dokumentów wykazała, iż niezbędna jest sukcesywna aktualizacja obowiązującego miejscowego planu, poprzez opracowywanie zmiany zapisów dla kolejnych fragmentów obszaru gminy, zgodnie z zaistniałymi potrzebami, jak również w oparciu o ustalenia zaktualizowanego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego, nad którym rozpoczęto już prace.

2.5. Analiza wydanych decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy.

Z racji, że teren Gminy Czernice Borowe posiada obowiązujący Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego obejmujący obszar całej Gminy nie ma możliwości wydania decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego.

3. Podsumowanie i wnioski końcowe.

3.1. Wnioski z przeprowadzonej analizy dokumentów planistycznych szczebla gminnego.

W wyniku przeprowadzonej analizy obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Czernice Borowe stwierdzono, iż zostało ono sporządzone w trybie nieobowiązującej ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 1999 r., Nr 15, poz. 1939 z późn. zm.).

Opracowanie dokumentu w innym stanie prawnym, a także mnogość wniosków złożonych w sprawie wniesienia zmian do ustaleń dokumentu oraz uwzględniając czas, jaki upłynął od jego sporządzenia, (14 lat) wskazały władzom argumenty świadczące o konieczności jego aktualizacji.

W związku z powyższym Rada Gminy podjęła Uchwałę Nr 277/XXV/13 z dnia 5 września 2013 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Czernice Borowe.

Obecnie wszczęta procedura nad realizacją nowego dokumentu znajduje się na etapie opinii i uzgodnień. Po tym okresie, dokument zostanie wyłożony do publicznego wglądu, a następnie po rozpatrzeniu uwag zgłoszonych do wyłożonego projektu Studium, dokument zostanie przedstawiony Radzie Gminy Czernice Borowe do uchwalenia.

Analizując pokrycie obszaru Gminy Czernice Borowe miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego należy podkreślić, że obowiązujący plan obejmuje 100% terenów gminnych.

Obowiązujący Miejscowy Plan Zagospodarowania przestrzennego opracowano w oparciu o nieobowiązującą ustawę z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 1999 r., Nr 15, poz. 1939 z późn. zm.). W latach 2006 i 2009 wprowadzono 2 fragmentaryczne zmiany do wyżej wymienionego miejscowego planu.

W okresie analizowanym w przedmiotowym dokumencie, tj. w latach 2011-2016 nie uchwalono żadnej zmiany obowiązującego planu.

Obecnie w trakcie procedury jest 8 zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, których procedura planistyczna znajduje się na etapie opinii i uzgodnień z jednostkami, a jeden z planów znajduje się na etapie rozpoczęcia procedury planistycznej.

W związku z przystąpieniem do opracowania nowego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Czernice Borowe, aktualność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zostanie ostatecznie zweryfikowana w drodze zmiany Studium.

Przewiduje się, że w pierwszej kolejności powinny być opracowywane plany dla terenów największych ośrodków osadniczych w gminie oraz obszarów charakteryzujących się dużym ruchem inwestycyjnym w zakresie budownictwa mieszkaniowego oraz usług.

Polityka przestrzenna władz gminy będzie się skupiała w najbliższych latach na sukcesywnym aktualizowaniu aktu prawa miejscowego poprzez realizację zmian istniejącego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Pokrycie całego obszaru gminy obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego uniemożliwia stosowanie zastępczej formy ustalania zasad zabudowy i zagospodarowania przestrzennego, określanych w drodze decyzji administracyjnej w zakresie lokalizacji inwestycji celu publicznego i ustalaniu warunków zabudowy.

3.2. Określenie harmonogramu prac planistycznych.

W zakresie wyznaczania terenów, dla których konieczne jest opracowanie kolejnych zmian w planie miejscowym Gminy Czernice Borowe szczegółowe granice opracowania określa uchwała Rady Gminy Czernice Borowe o przystąpieniu do opracowania planu, uzależniając je od aktualnych potrzeb i uwzględniając zapisy zaktualizowanego w przyszłości dokumentu Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Czernice Borowe.

Zakłada się, że w pierwszej kolejności opracowane zostaną plany miejscowe w celach przygotowywania gruntów do procesów inwestycyjnych, w tym pod działalność usługową, a także w celach wyznaczania nowych obszarów zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej oraz uporządkowania istniejących zespołów zabudowy w poszczególnych miejscowościach gminy ze szczególnym uwzględnieniem norm i zakazów wynikających z rozmieszczenia terenów w obszarach chronionych na podstawie ustawy o ochronie przyrody oraz występowania na tych

terenach obiektów i obszarów chronionych na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Gmina Czernice Borowe będzie sukcesywnie dążyć do aktualizacji zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wyznaczając kolejno obszary przeznaczone do zmian zgodnie z istniejącym na bieżąco zapotrzebowaniem, w tym uwzględniając wnioski właścicieli nieruchomości składane w celu uzyskania zmiany sposobu zagospodarowania przestrzennego poszczególnych terenów.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

Jacek Bartold