

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr XVI/113/2020
Rady Gminy Czerwonka
z dnia 27 listopada 2020 r.

ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY CZERWONKA



Spis treści:	str.
I. WPROWADZENIE	3
1. Cel opracowania i podstawy prawne	3
2. Ogólna charakterystyka gminy.	4
II. CHARAKTERYSTYKA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY W LATACH 2015-2019 ORAZ GŁÓWNYCH TENDENCJI W JEJ ROZWOJU	4
III. OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY	5
1. Podstawowe założenia oceny, wynikające z roli studium.	5
2. Podstawa oceny	6
3. Charakterystyka układu i zakresu ustaleń studium.	7
IV. OCENA RELACJI USTALEŃ STUDIUM Z OBOWIĄZUJĄCYMI PLANAMI MIEJSCOWYMI	8
V. OCENA STOPNIA AKTUALNOŚCI USTALEŃ STUDIUM W ODNIESIENIU DO OBECNYCH POTRZEB GMINY I ZGŁOSZONYCH WNIOSKÓW ORAZ PLANOWANYCH PRZEDSIĘWZIĘĆ INWESTYCYJNYCH	9
VI. OCENA AKTUALNOŚCI USTALEŃ STUDIUM W ZAKRESIE WSKAZANIA OBOWIĄZKU OPRACOWANIA PLANÓW MIEJSCOWYCH.	10
VII. OCENA AKTUALNOŚCI I ZGODNOŚCI STUDIUM Z OBECNYMI WYMOGAMI PRAWNYMI	10
VIII. OCENA AKTUALNOŚCI ZAPISÓW STUDIUM W OPARCIU O ANALIZY CZĄSTKOWE DOTYCZĄCE ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM	13
1. Realizacja polityki	14
2. Wnioski	14
IX. OKREŚLENIE NIEZBĘDNEGO ZAKRESU ZMIANY STUDIUM POD KĄTEM WYMAGAŃ PRAWNYCH.	15
X. ANALIZA PLANÓW MIEJSCOWYCH.	18
XI. PODSUMOWANIE.	19
XII. PROGRAM POŻĄDANYCH PRAC PLANISTYCZNYCH, W TYM ZAKRES ZMIANY STUDIUM ORAZ ZAKRES PLANÓW MIEJSCOWYCH	19
XIII. WIELOLETNI PROGRAM SPORZĄDZANIA PLANÓW MIEJSCOWYCH (ZMIAN)	20

zespół autorski:

projektant - mgr inż. urbanista, arch kraj. Adam Zawadzki
analiza - mgr inż. arch. Bożena Kaźmierczak

I. WPROWADZENIE

1. Cel opracowania i podstawa prawna

Ustawodawca w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. stwierdza, iż „W celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1-3 i art. 67, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.”

W ramach realizacji zadania związanego z przedmiotową analizą przeprowadzono ocenę aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz planów zagospodarowania przestrzennego.

Prowadzenie polityki przestrzennej w obszarze gminy wymaga przeprowadzenia okresowych ocen postępów zarówno ilościowych jak i jakościowych w jego zagospodarowaniu, co najmniej raz w kadencji funkcjonowania jej władz. Oceny takie mają szczególne znaczenie dla monitorowania stanu realizacji zadań przyjętych w tej dziedzinie oraz ukierunkowania prowadzenia dalszych prac planistycznych.

Celem sporządzenia niniejszego opracowania jest:

- 1) opracowanie analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ze wskazaniem ich głównych tendencji i oceną skali ruchu inwestycyjnego;
- 2) ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;
- 3) informacja na temat planów miejscowych;
- 4) opracowanie projektu uchwały Rady Gminy w sprawie aktualności studium oraz planów miejscowych.

Przyjęty **zakres** merytoryczny opracowania wynika z powyższych regulacji ustawowych i stanowi część oceny zgodnie z art. 32 Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym zwłaszcza:

- 1) oceny aktualności studium, planów oraz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy;
- 2) oceny wieloletniego programu sporządzania planów miejscowych w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.

W związku z powyższym Wójt, przekazuje radzie gminy wyniki analiz, po uzyskaniu opinii gminnej komisji urbanistyczno architektonicznej, co najmniej raz w czasie kadencji rady. Rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności Studium, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub w części, podejmuje działania, o których mowa w art. 27 ustawy. Przy podejmowaniu uchwały, o której mowa w ust. 2, rada gminy bierze pod uwagę w szczególności zgodność projektu studium z wymogami wynikającymi z przepisów art. 10 ust. 1 i 2.

2. Ogólna charakterystyka gminy

Gmina Czerwonka położona jest w środkowo-północnej części województwa mazowieckiego, w zlewni dopływów Narwi: Orzyca i Różanicy, wchodzących w skład obszaru Zielonych Płuc Polski, w odległości ok. 93km od centrum Warszawy, 40 km od Ostrołeki, 35 km od Przasnysza oraz ok. 10km od Makowa Mazowieckiego.

Gmina jest jedną z 8 gmin wiejskich powiatu makowskiego. Graniczy od zachodu z gminą Karniewo, od południowego - zachodu z miastem Maków Mazowiecki, od północy z gminą Płoniawy-Bramura i Sypniewo, od wschodu z gminą Różan i Rzewnie oraz od południa z gminą Szelków. Powierzchnia gminy wynosi 110.59 km² co stanowi 10.39% powierzchni powiatu. Centrum usługowe, handlowe i administracyjne znajduje się w Czerwoncu oraz w Makowie Mazowieckim. Sieć osadniczą gminy tworzy 26 miejscowości z czego 23 ma statut sołectw. Gminę zamieszkuje 2640 mieszkańców (dane GUS – 2018r.). Przez teren gminy przebiega droga krajowa nr 60, biegnąca z Płocka przez Ciechanów, Maków Mazowiecki, Ostrów Mazowiecką do Białegostoku. Oprócz drogi krajowej teren gminy przecina droga wojewódzka nr 626 oraz siedem dróg powiatowych o łącznej długości 40,7 km.

Gmina Czerwonka jest gminą typowo rolniczą. Grunty rolne stanowią 44% powierzchni gminy. Gleby lepszej jakości zaliczane do III i IV klasy zlokalizowane są głównie w dolinach rzek Różanicy i Orzyca i stanowią ok. 32% gruntów rolnych (z czego tylko 5% stanowią gleby III klasy). Gleby klasy V i VI stanowią natomiast aż 68% powierzchni. Są to gleby mało urodzajne i suche. Generalnie, na terenie gminy Czerwonka dominują gleby słabe, o niskiej przydatności rolniczej, ale istnieje też znaczna część gleb średnich, których przydatność zależy głównie od poziomu agrotechniki.

W gminie Czerwonka lasy mają bardzo duży udział w strukturze użytkowania gruntów i stanowią 42% obszaru gminy, przy średniej krajowej wynoszącej 29,6% i odpowiednio 23,3% dla województwa mazowieckiego.

Na terenie gminy nie występują formy ochrony przyrody w tym obszary NATURA 2000 oraz inne wymienione w Ustawie z dnia 16 kwietnia 2004r. „O ochronie przyrody” jak również obszary węzłowe i biocentra o znaczeniu krajowym i międzynarodowym wyznaczone w sieci ECONET oraz obszary CORINE Biotops. Należy w tym miejscu zaznaczyć, iż w dolinie Orzyca która reprezentuje wysokie wartości przyrodnicze i krajobrazowe przewiduje się utworzenie Obszaru Chronionego Krajobrazu.

II. CHARAKTERYSTYKA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY W LATACH 2015-2019 ORAZ GŁÓWNYCH TENDENCJI W JEJ ROZWOJU

Gminę charakteryzuje mała zmienność w zagospodarowaniu przestrzennym. Na terenie gminy w ciągu ostatnich pięciu lat oddano do użytku jedynie 29 budynków mieszkalnych oraz 5 budynków niemieszkalnych (jeden garaż, jeden budynek magazynowy oraz trzy budynki gospodarstw rolnych). Gminę omijają również duże inwestycje o znaczeniu ponadlokalnym.

Ze względu na dużą lesistość oraz wysokie walory przyrodnicze doliny Orzyca gmina posiada duży potencjał rekreacyjno-turystyczny, zachęcający do rozwoju

takich form turystyki jak agroturystyka, turystyka kajakowa, piesza oraz rowerowa. Sąsiedztwo Makowa Mazowieckiego będącego stolicą powiatu oraz zaplecze w postaci aglomeracji warszawskiej ułatwia dopływ potencjalnych nowych mieszkańców i inwestorów oraz jest źródłem dopływu osób chcących odpocząć i spędzić aktywnie czas w naturalnym środowisku. Natomiast słabej jakości gleby sprawiają, iż produkcja rolna jest nisko opłacalna, co powoduje konieczność poszukiwania nowych źródeł dochodów oraz zachęca do pozarolniczego użytkowania gruntów. Tendencja ta jest szczególnie widoczna w liczbie wydawanych pozwoleń na budowę oraz ilości składanych wniosków w sołectwach sąsiadujących z Makowem Mazowieckim, co w tym przypadku jest jeszcze potęgowane przez wysokie walory przyrodnicze i krajobrazowe doliny rzeki Orzyc. Próbę odchodzenia od produkcji rolnej na gruntach słabej jakości widać natomiast wyraźnie w ilości składanych wniosków dotyczących budowy farm fotowoltaicznych.

III. OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY

Gmina Czerwonka posiada studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjęte uchwałą nr III/12/2002 Rady Gminy Czerwonka z dnia 09 grudnia 2002 r. Studium powstało na mocy ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994 roku, obowiązującej do 11 lipca 2003 roku. W 2013 roku pod rządami obecnie obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (ustawa z 27 marca 2003 roku) sporządzono zmianę oraz ujednoczenie studium. Zmiana studium została uchwalona uchwałą nr XXIII/189/2013 Rady Gminy Czerwonka z dnia 19 lipca 2013r.

Relacje zachodzące między studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy a planami miejscowymi gminy należy rozpatrywać więc wyłącznie pod kątem zgodności z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r., której wymogi zgodnie z art. 32 ust. 3, muszą być brane pod uwagę przez radę gminy przy podejmowaniu uchwał.

1. Podstawowe założenia oceny, wynikające z roli studium.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest obok strategii jednym z dwóch podstawowych dokumentów planowania strategicznego, służącym określeniu polityki przestrzennej gminy. Stosownie do wymagań określonych w obowiązującej ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, studium stanowi wykładnię tej polityki w odniesieniu do całego obszaru gminy, wypracowaną na podstawie zidentyfikowanych uwarunkowań, celów oraz kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, określonych na tle jej powiązań z otoczeniem. Studium nie jest przepisem gminnym i stanowi akt kierownictwa wewnętrznego władz samorządowych gminy. Oznacza to, że studium a także jego zmiany zobowiązują władze gminy do działania w sposób określony w odpowiednich uchwałach. Nie stwarza to bezpośrednich skutków prawnych dla mieszkańców, właścicieli nieruchomości, czy też inwestorów, wywiera jednak istotne skutki pośrednie, przede wszystkim w sferze zagospodarowania przestrzennego poprzez sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i wydawanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenów.

Studium wiąże władze gminy przy:

- 1) sporządzania planów miejscowych,
- 2) wydawaniu decyzji administracyjnych,
- 3) wykorzystania ustaleń studium do opracowania programów branżowych i koncepcji rozwojowych oraz działań promocyjnych.

Dokumenty te wymagają ciągłego monitorowania po to, aby ocenić skuteczność i aktualność zastosowanych instrumentów oraz dostosowywania ich do zmieniających się uwarunkowań i pojawiających się nowych okoliczności. Oddzielnej ocenie powinny zostać poddane te ustalenia studium, które stanowią o kierunkach rozwoju (wizja rozwoju) i te, które stanowią o sposobach realizacji przyjętych ustaleń (skuteczność realizacji).

Ocena aktualności studium jest możliwa pod warunkiem ciągłego monitoringu zachodzących w gminie zmian będących skutkiem realizacji studium, bądź też wynikających z innych procesów niezależnych od studium. Dopiero w dłuższej perspektywie możliwa jest obiektywna ocena skutków realizacji założonej polityki, a w konsekwencji - ocena trafności i stopnia realizacji studium, jego aktualności oraz aktualności planów miejscowych. Przedwczesne i fragmentaryczne zmiany studium mogą stanowić przeszkodę w realizacji przyjętej wizji i celów rozwoju, a także zniekształcać obraz zmian przestrzennych zachodzących w gminie i utrudniać obiektywną ocenę aktualności tego dokumentu oraz innych dokumentów będących realizacją polityki gminy.

Zmiana studium powinna być dokonana jedynie w sytuacji, gdy:

- 1) zasadniczo zmieniają się uwarunkowania,
- 2) pojawia się całkiem nowa koncepcja rozwoju,
- 3) realizacja założonej polityki staje się niemożliwa z powodu ustaleń obowiązującego dokumentu,
- 4) wynika to z obowiązujących przepisów prawa.

Niniejsza ocena jest, więc oceną aktualności założonej wizji rozwoju, przyjętych ogólnych kierunków rozwoju struktury gminy oraz przydatności studium do prowadzenia aktywnej polityki przestrzennej. Dlatego też jej zasadniczym celem jest odpowiedź na pytanie: czy podstawowe założenia rozwoju przestrzennego gminy powinny zostać zmienione i w jakim zakresie oraz czy zapisy studium umożliwiają realizację polityki.

2. Podstawa oceny

Ocena została opracowana na podstawie:

- 1) analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz wynikającej z niej oceny szans i zagrożeń rozwoju przestrzennego gminy;
- 2) badania zgodności Studium z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 roku w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;
- 3) aktualności obowiązującego studium pod względem prawnym w tym w powiązaniu z dokumentacjami wiążącymi (w stosunku do tego dokumentu).

3. Charakterystyka układu i zakresu ustaleń studium.

1. Zmiana studium (tekst jednolity) składa się z następujących części:

Część I – UWARUNKOWANIA ROZWOJU	13
1. Uwarunkowania zewnętrzne	13
1.1. Strategia rozwoju województwa mazowieckiego	13
1.2. Wnioski zgłoszone przez organy i instytucje do "Studium..."	20
1.3. Uwarunkowania wynikające z położenia gminy	23
2. Uwarunkowania wewnętrzne	26
2.1. Uwarunkowania prawne	26
2.1.1. Strategia rozwoju gminy Czerwonka	27
2.1.2. Prawo miejscowe	27
2.1.3. Obszary naturalnych zagrożeń geologicznych	27
2.2. Uwarunkowania wynikające z sieci osadniczej	28
2.3. Uwarunkowania wynikające ze sfery przyrodniczej	29
2.4. Uwarunkowania wynikające ze sfery społecznej	35
2.4.1. Procesy demograficzne	35
2.4.2. Infrastruktura społeczna	37
2.5. Uwarunkowania wynikające ze sfery kulturowej	39
2.6. Uwarunkowania wynikające ze sfery produkcyjnej	44
2.6.1. Stan prawny gruntów	44
2.6.2. Rolnictwo	45
2.6.3. Działalność produkcyjna	48
2.6.4. Turystyka	48
2.7. Uwarunkowania wynikające z infrastruktury technicznej	50
2.7.1. Komunikacja	50
2.7.2. Infrastruktura komunalna	51
3. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia	52
3.1. Zagrożenia spowodowane siłami natury	52
3.2. Pozostałe zagrożenia	53
4. Obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych	54
5. Obszary naturalnych zagrożeń geologicznych	54
6. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych	55
7. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej	55
8. Synteza uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego - potrzeby i możliwości rozwoju gminy oraz wpływ uwarunkowań na ustalenie kierunków i zasad zagospodarowania przestrzennego	56
Część II -- KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	58
1. Kierunki rozwoju obszarów zainwestowanych lub preferowanych do zainwestowania	58
2. Wskaźniki urbanistyczne	59

3. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej	60
4. Kierunki ochrony wartości i zasobów środowiska przyrodniczego	61
5. Kierunki ochrony środowiska kulturowego	63
6. Kierunki i zasady rozwoju turystyki	65
7. Kierunki rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej	66
8. Obszary przewidziane do realizacji zadań zawartych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego w tym obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym	69
9. Obszary na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym	70
10. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m ² oraz obszary przestrzeni publicznej	71
11. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne	71
12. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych	72
13. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny	73
14. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych	73
15. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji i rekultywacji	73
16. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne	73
17. Inne obszary problemowe	73
18. Uzasadnienie oraz synteza ustaleń studium	75
Przypisy końcowe	78

IV. OCENA RELACJI USTALEŃ STUDIUM Z OBOWIĄZUJĄCYMI PLANAMI MIEJSCOWYMI.

Dla całego obszaru gminy w 2002 roku (na mocy starej ustawy z 1994r., uchylonej 11 lipca 2003 roku) zostało opracowane Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Następnie w 2004 roku dla obszaru całej gminy, z podziałem na sołectwa opracowano miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (uchwała nr XX/78/2004 Rady Gminy Czerwonka z dnia 12 listopada 2004r). Plan ten został opracowany na mocy obecnie obowiązującej ustawy z 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zmiany do planu zostały opracowywane kolejno: jedna zmiana w 2007 roku (uchwała nr XII/45/07 Rady Gminy Czerwonka z dnia 26 listopada 2007r.) oraz dwie w 2013 roku (uchwała nr XXIV/196/2013 Rady Gminy Czerwonka z dnia 30 sierpnia 2013r., uchwała nr XXIV/197/2013 Rady Gminy Czerwonka z dnia 30 sierpnia

2013r.). Należy w tym miejscu zaznaczyć, iż zmiany z 2013 roku nastąpiły bezpośrednio po opracowaniu ujednoczenia Studium, czyli dostosowania do obecnie obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (uchwała nr XXIII/189/2013 Rady Gminy Czerwonka z dnia 19 lipca 2013r.) Wszystkie zmiany do planu miejscowego były fragmentaryczne i dotyczyły obszarów wnioskowanych przez mieszkańców do zmiany przeznaczenia.

Przy analizowaniu tych dokumentów wykazano, że ustalenia zawarte w studium są transponowane do ustaleń planów i nie stanowią niezgodności m.in. w zakresie wyznaczonych obszarów przeznaczonych pod zainwestowanie oraz obszarów wyłączonych spod zabudowy. Jednak obecny kształt studium ze względu na liczne zmiany ustaw oraz zmiany w interpretacji zapisów studium oraz ustaw przez organ nadzorczy wojewody uniemożliwia prowadzenie rozsądnej polityki przestrzennej przez Gminę, w tym głównie wyznaczanie lub korektę terenów przeznaczonych pod zabudowę.

V. OCENA STOPNIA AKTUALNOŚCI USTALEŃ STUDIUM W ODNIESIENIU DO OBECNYCH POTRZEB GMINY I ZGŁOSZONYCH WNIOSKÓW ORAZ PLANOWANYCH PRZEDSIĘWZIĘĆ INWESTYCYJNYCH.

Urząd Gminy dysponuje wnioskami dotyczącymi ujęcia w studium oraz planach miejscowych nowych lokalizacji, przede wszystkim zabudowy mieszkaniowej, usługowej oraz farm fotowoltaicznych. Obecnie do zmiany studium oraz planów miejscowych zgłoszono 108 wniosków.

Wnioski które wpływają do Urzędu, są analizowane na bieżąco i nie zawsze mają odzwierciedlenie w studium oraz planach miejscowych. Na 108 wniosków 75 dotyczy zabudowy mieszkaniowej /w tym mieszkaniowo-usługowej/, 14 wniosków możliwości budowy farm fotowoltaicznych, 3 wnioski dotyczą możliwości wydobywania kruszyw, 10 wniosków dotyczy zmiany przeznaczenia terenów leśnych na rolne lub rolnych na leśny, 4 wnioski dotyczą zmian w zapisach planu z 2004 roku w zakresie nachylenia połaci dachowych, 2 wnioski dotyczą zmiany przeznaczenia terenu pod zabudowę produkcyjno - usługową, oraz po jednym wniosku pod budowę stawu oraz szkoły. Na 108 wniosków 3 wnioski dotyczą inwestycji gminnych.

W części wnioski te można uznać za wskazujące na potrzebę uruchomienia nowych terenów do zainwestowania w zmianie studium. Szczegółowy bilans terenów oraz zapotrzebowanie na nową zabudowę powinna określić analiza dokonywana w ramach obowiązku ustawowego (ustawa o pizp Art.10.2.1) i która częściowo została opracowana na potrzeby niniejszego opracowania.

Na potrzeby niniejszego opracowania wykonano również próbę zmierzenia się z nowymi realiami opracowywania studium w tym głównie z koniecznością opracowania bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę oraz chłonnością obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze przestrzennej w granicach jednostki osadniczej. Wyliczenia przedstawiono w rozdziale IX.

VI. OCENA AKTUALNOŚCI USTALEŃ STUDIUM W ZAKRESIE WSKAZANIA OBOWIĄZKU OPRACOWANIA PLANÓW MIEJSCOWYCH.

W obowiązującym studium nie wskazuje się terenów, dla których obowiązkowe jest opracowanie planów miejscowych.

Powyższe ustalenia w nowej edycji studium wymagają korekty, gdyż zgodnie z art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów przestrzeni publicznej. Niezbędne jest także wskazanie zgodnie z aktualnymi potrzebami obszarów, dla których „gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne (zgodnie z art. 10 ust. 2 pkt. 9)

VII. OCENA AKTUALNOŚCI I ZGODNOŚCI STUDIUM Z OBECNYMI WYMOGAMI PRAWNYMI.

1	Obecne wymagania ustawowe 2	Stopień uwzględnienia		Zalecenia 5
		w tekście 3	na rysunkach 4	
1.	Art.10.1.1) dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu;	wystarczający	niewystarczający	Rysunek studium wymaga gruntownej korekty głównie ze względu na nowe podkłady mapowe, które ukazują aktualne zagospodarowanie przestrzenne oraz granice terenów funkcjonalnych, w tym terenów wymagających zmiany ze względu na nowe potrzeby inwestycyjne gminy.
2.	Art.10.1.2)stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony;	wystarczający	niewystarczający	
3.	Art.10.1.3)stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego;	wystarczający	niewystarczający	
4.	Art.10.1.4) stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;	wystarczający	wystarczający	
5.	Art.10.1.4a) rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych;	-----brak ustaleń-----	-----brak ustaleń-----	brak dokumentu audytu
6.	Art.10.1.5) warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia;	wystarczający	wystarczający	
7.	Art.10.1.6)zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia;	wystarczający	wystarczający	
8.	Art.10.1.7)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;	-----brak ustaleń-----	-----brak ustaleń-----	wymaga przeprowadzenia analizy wprowadzonych ustawą z dnia 9 października 2015 o rewitalizacji
9.	Art.10.1.8)stanu prawnego gruntów;	wystarczający	wystarczający	
10.	Art.10.1.9)występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;	wystarczający,	wystarczający,	
11.	Art.10.1.10)występowania obszarów	wystarczający	wystarczający	

	naturalnych zagrożeń geologicznych;			
12.	Art.10.1.11)występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla;	wystarczający	wystarczający	

Lp.	Cz. I - obecne wymagania ustawowe Dotyczące zakresu kierunków Zagospodarowania przestrzennego, a w tym:	Stopień uwzględnienia w studium		Zalecenia
		w tekście	na rysunkach	
1	2	3	4	5
13.	Art.10.1.12)występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych;	wystarczający	wystarczający	rozpoznanie
14.	Art.10.1.13)stanu systemów komunikacji i Infrastruktury technicznej, w tym stopnia Uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami;	wystarczający, wymagający częściowej aktualizacji	wystarczający, wymagający częściowej aktualizacji	Częściowa aktualizacja winna objąć zmiany zaistniałe w ostatnim okresie w tym wnioski dotyczące budowy farm fotowoltaicznych
15.	Art.10.1.15)wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.	wystarczający, wymagający częściowej aktualizacji	wystarczający, wymagający częściowej aktualizacji	wprowadzenie brakujących ustaleń

Lp.	Cz. II - obecne wymagania ustawowe Dotyczące zakresu kierunków Zagospodarowania przestrzennego, a w tym:	Stopień uwzględnienia w studium		Zalecenia
		w tekście	na rysunkach	
1.	2.	3.	4.	5.
1.	Art.10.2.1)uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 lit. d: a)(...) 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;	niewystarczający,	niewystarczający,	Aktualizacja ustaleń zgodnie z ustawą
2.	Art.10.2.3) obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk;	wystarczający, wymagający aktualizacji	wystarczający, wymagający aktualizacji	Wprowadzenie brakujących ustaleń, w tym wskazanie terenów wyłączonych spod zabudowy
3.	Art.10.2.4) obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;	wystarczający, wymagający częściowej aktualizacji	wystarczający, wymagający częściowej aktualizacji	częściowa aktualizacja winna objąć zaistniałe zmiany
4.	Art.10.2.5) kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;	wystarczający, wymagający częściowej aktualizacji	wystarczający, wymagający częściowej aktualizacji	częściowa aktualizacja winna objąć zaistniałe zmiany
5.	Art.10.2.6) obszary, na których	wystarczający,	wystarczający,	częściowa aktualizacja winna objąć

	rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym;	wymagający częściowej aktualizacji	wymagający częściowej aktualizacji	zaistniałe zmiany
6.	Art.10.2.7) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu	wystarczający, wymagający aktualizacji i	wystarczający, wymagający aktualizacji i	wprowadzenie brakujących ustaleń

Lp.	Cz. II - obecne wymagania ustawowe dotyczące zakresu kierunków zagospodarowania przestrzennego, a w tym:	Stopień uwzględnienia w studium		Zalecenia
		w tekście	na rysunkach	
1.	2.	3.	4.	5.
	ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego Województwa ustaleniami programów, O których mowa w art. 48 ust. 1;	wystarczający	wystarczający	
7.	Art.10.2.8) obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej;	wystarczający, wymagający aktualizacji i rozszerzenia	wystarczający, wymagający aktualizacji i rozszerzenia	wymaga przeprowadzenia analizy i uzupełnienia ustaleń.
8.	Art.10.2.9) 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;	wymagający przeprowadzenia analizy polityki przestrzennej gminy	wymagający przeprowadzenia analizy polityki przestrzennej gminy	pozostawienie ustaleń bądź ich zmiana
9.	Art.10.2.11) obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;	wystarczający, wymagający aktualizacji i rozszerzenia	wystarczający, wymagający aktualizacji i rozszerzenia	wprowadzenie brakujących ustaleń
10.	Art.10.2.12) obiekt lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;	----brak ustaleń---	----brak ustaleń---	wymaga przeprowadzenia analizy i uzupełnienia ustaleń.
11.	Art.10.2.13) obszary pomników zglądy 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 zglądy (Dz. U. z 2015 r. poz. 2120);	----brak ustaleń---	----brak ustaleń---	brak występowania
12.	Art.10.2.14) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji;	wystarczający, wymagający aktualizacji i rozszerzenia	wystarczający, wymagający aktualizacji i rozszerzenia	wprowadzenie brakujących ustaleń
13.	Art.10.2.14a) obszary zdegradowane;	----brak ustaleń---	----brak ustaleń---	wymaga przeprowadzenia analizy i uzupełnienia ustaleń.
14.	Art.10.2.15) granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych;	----brak ustaleń---	----brak ustaleń---	wymaga przeprowadzenia analizy i uzupełnienia ustaleń.
15.	Art.10.2.16) obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.	----brak ustaleń---	----brak ustaleń---	wymaga przeprowadzenia analizy i uzupełnienia ustaleń.

16.	2a. Jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów,	-----brak ustaleń---	-----brak ustaleń---	Wymaga przeprowadzenia analizy i uzupełnienia ustaleń w zakresie
-----	---	----------------------	----------------------	--

Lp.	Cz. II - obecne wymagania ustawowe dotyczące zakresu kierunków zagospodarowania przestrzennego, a w tym:	Stopień uwzględnienia w studium		Zalecenia
		w tekście	na rysunkach	
1.	2.	3.	4.	5.
	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.			złożonych wniosków
17.	3a. Jeżeli na terenie gminy przewiduje się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ² , w studium określa się obszary, na których mogą być one sytuowane.	-----brak ustaleń---	-----brak ustaleń---	wymaga przeprowadzenia analizy i uzupełnienia ustaleń.

VIII. OCENA AKTUALNOŚCI ZAPISÓW STUDIUM W OPARCIU O ANALIZY CZĄSTKOWE DOTYCZĄCE ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM.

Ocenę aktualności zapisów studium przeprowadzono w oparciu o analizy dotyczące zmian w zagospodarowaniu przestrzennym. Poszczególne analizy i oceny służące do dokonania oceny aktualności zapisów studium wykonano w oparciu o rejestr wniosków o zmianę planów miejscowych oraz realizacji celu publicznego.

Ocena aktualności studium pozwala stwierdzić, iż:

- 1) część tekstowa studium, w tym cele i wizja rozwoju gminy po ujednoczeniu w 2013 roku pozostaje aktualna, stanowiąc ogólny kierunek dążenia do wytyczonych celów;
- 2) zasady zrównoważonego rozwoju pozostają aktualne,
- 3) uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy Czerwonka zmieniły się w zakresie:
 - ustaleń planu zagospodarowania województwa,
 - ochrony terenów ważnych przyrodniczo, w tym głównie korytarzy ekologicznych.
- 4) Główne kierunki rozwoju przestrzennego, zakładające intensywne i wielofunkcyjne wykorzystanie przestrzeni wiejskiej, przy zachowaniu zasady

„ograniczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową do zwartych jednostek osadniczych” są nieaktualne w części rysunkowej studium i wymagają aktualizacji w zakresie wyznaczenia obszarów przeznaczonych pod zainwestowanie oraz obszarów wyłączonych spod zabudowy. Obecny kształt tego dokumentu ze względu na nowe przepisy oraz interpretacje zapisów studium przez organ nadzorczy wojewody uniemożliwia prowadzenie rozsądnej polityki przestrzennej przez Gminę. W związku z powyższym stwierdzono konieczności zmian w tym zakresie.

5) Szczegółowego przeanalizowania i ewentualnej aktualizacji wymagać będą również zagadnienia dotyczące, systemu przyrodniczego. Będzie on wymagał uszczegółowienia i weryfikacji, po przeprowadzeniu stosownych analiz, w tym:

- korytarzy ekologicznych;
- sposobu realizacji ochrony;
- zasięgu systemu przyrodniczego, a w konsekwencji określenie dopuszczalnych zmian w przebiegu granicy terenów przewidzianych do zainwestowania;
- zasobów i terenów mieszkaniowych (zmiany będą dotyczyły zasięgu terenów mieszkaniowych oraz ewentualnych zmian intensywności w tych terenach, po przeprowadzeniu stosownych analiz);
- realizacji polityki przestrzennej.

Zakres ten wymaga przed przystąpieniem do sporządzenia zmiany studium opracowanie dokumentacji ekofizjograficznej, jako podstawowego dokumentu umożliwiającego ocenę i propozycję przekształceń poszczególnych ekokomponentów na terenie gminy.

1. Realizacja polityki

Przyjmując brak aktualności studium w części rysunkowej kierunków, oceniono brak pełnej możliwości realizacji przyjętej polityki. Stwierdzono, że instrumenty polityki określone w Studium są właściwe ale jedynie w części tekstowej, natomiast podstawowym i najskuteczniejszym narzędziem jej realizacji są plany miejscowe. Dla sprawnej realizacji studium oraz wzmocnienia wykorzystania wszystkich dostępnych instrumentów konieczne jest stałe monitorowanie zmian i uwarunkowań, budowanie bazy danych o gminie i umożliwienie przepływu danych w celu koordynacji i spójności podejmowanych działań;

2. Wnioski.

A. W zakresie ustaleń studium wymaga zmiany, szczególnie w zakresie przesądzeń przestrzennych w zakresie obszarów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową oraz obszarów wyłączonych spod zabudowy jak również systemu ochrony przeciwpowodziowej, infrastruktury i środowiska przyrodniczego. Zmiany te powinny zostać poprzedzone wnikliwą analizą aktualnych uwarunkowań.

B. Konieczna jest budowa systemu ciągłego monitorowania zmian zachodzących w procesie rozwoju przestrzennego gminy. Stała analiza pozwoli określać na bieżąco ewentualną konieczność i zasadność zmian polityki oraz instrumentów niezbędnych dla niej z realizacji poszczególnych zadań. Będzie ona również wykorzystywana dla koordynacji, dokonywania ocen i prognozowania, co pozwoli na zwiększenie skuteczności działań zmierzających do osiągnięcia założonych celów.

C. Nowe wymogi dla sporządzania lub zmiany (aktualizacji) studium wynikają z obowiązującej obecnie Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

D. Zapisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2020 r. poz. 293) i rozporządzeń wykonawczych stawiają wymogi nie w pełni uwzględnione w studium gminy Czerwonka.

E. Każdy przypadek zamiaru podjęcia uchwały w sprawie sporządzania planu miejscowego dla gminy Czerwonka - różniącego się od ustaleń studium - skutkować będzie koniecznością dokonania odpowiedniej zmiany studium.

IX. OKREŚLENIE NIEZBĘDNEGO ZAKRESU ZMIANY STUDIUM POD KĄTEM WYMAGAŃ PRAWNYCH.

Obowiązujące studium wymaga dostosowania do obowiązujących wymogów prawnych, określonych w art. 10 ustawy z 27 marca 2003 r. o zagospodarowaniu i planowaniu przestrzennym, uwzględnieniu zadań inwestycyjnych.

Analiza studium pod kątem aktualnych wymagań prawnych wskazuje, że nie zawiera ono lub zawiera niepełne (nieaktualne) ustalenia w zakresie:

- 1) analizy 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;

Obowiązek sporządzenia w/w analiz jako podstawy do podejmowania decyzji planistycznych wynika z wejścia w życie ustawy z dnia 9 października 2015r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2015r. poz. 1777); należy podkreślić, iż powyższa zmiana przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie nakłada na władze gminy obowiązku dokonania weryfikacji tego dokumentu; trzeba jednak mieć na uwadze, że jeżeli władze gminy uznają za konieczne dokonanie zmiany studium polegającej na zwiększeniu obszarów wskazanych pod nowe zainwestowanie, to podstawą dla tego działania musi być dokonanie opisanych powyżej analiz, a wprowadzenie takiej zmiany będzie zależne od ich wyniku. Wynik analiz będzie miał także wpływ na sposób rozpatrywania wniosków w sprawie

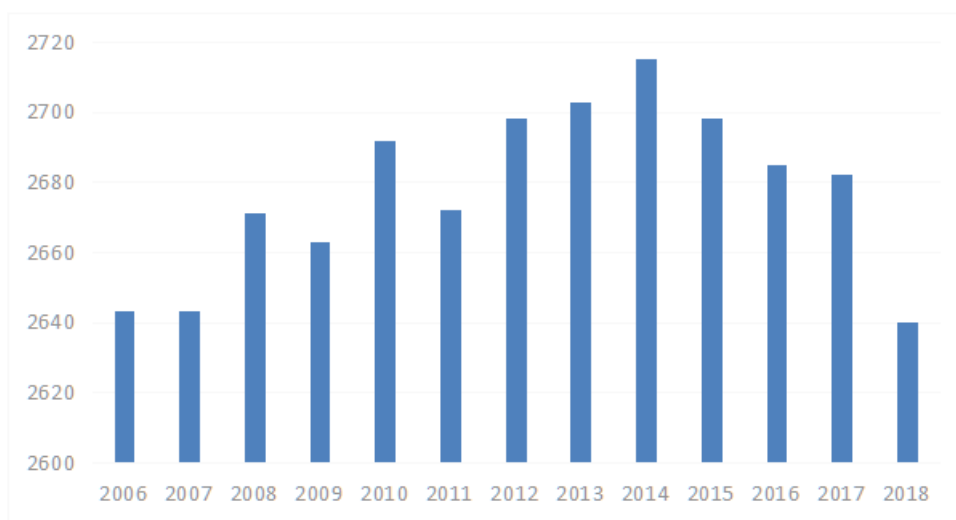
zmiany studium; jeżeli bowiem wykażą one niewielkie możliwości wyznaczania nowych terenów inwestycyjnych, niezbędne będzie także wprowadzenie stosownych restrykcji przy rozpatrywaniu wniosków.

W niniejszym dokumencie podjęto próbę oszacowania bilansu i chłonności oraz wyznaczono w celach poglądowych i szacunkowych granice jednostek osadniczych dla poszczególnych wsi oraz określono szacunkową chłonność dla terenów wolnych od zabudowy w granicach tych jednostek. Obliczenia przedstawiono poniżej:

1. Pod względem demograficznym w 2018 roku gmina osiągnęła najniższą liczebność (w stosunku do lat 1999-2017)

Tabela 2. Ludność ogółem w latach 2006-2018 (stan na 31 XII)

2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
2643	2643	2671	2663	2692	2672	2698	2703	2715	2698	2685	2682	2640



(dane na podstawie: GUS)

2. W tym okresie można zaobserwować również stały wzrost obciążenia demograficznego.

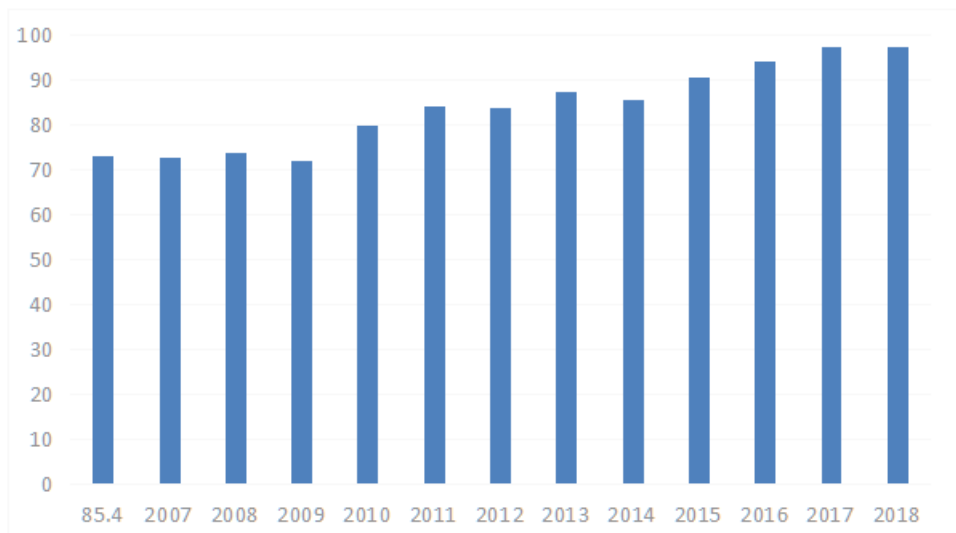
Tabela 3. Ludność w wieku poprodukcyjnym na 100 osób w wieku przedprodukcyjnym w latach 2006-2018

2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
73	72,7	73,5	71,9	79,7	83,9	83,6	87,2	85,4	90,6	93,9	97,3	97,2

(dane na podstawie: GUS)

3. Ilość potencjalnych działek budowlanych możliwych do zabudowania w perspektywie 30-letniej w przypadku zabudowy mieszkaniowo-usługowej w strefie zainwestowania zgodnej ze Studium i MPZP przekracza 8-krotnie potrzeby lokalnej społeczności.

Założono wybudowanie 7 mieszkań rocznie na terenie gminy (średnia z lat



2005-2018) tj. 210 nowych mieszkań (domów jednorodzinnych) w perspektywie 30-letniej. Oszacowano jednocześnie ilość terenów niezabudowanych i będących terenami przeznaczonymi pod zabudowę jednorodzinną oraz zagrodową na ok. 464ha, co przy założeniu wielkości nowo powstałych działek budowlanych na 2500m² daje nam szacunkowo ok.1856 nowych działek budowlanych. Ilość ta przekracza **ponad 8 krotnie** maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę.

Nie uwzględniono przy tym wzrostu ilości nowych mieszkań (a jedynie średnią wieloletnią) ze względu na ujemny wzrost demograficzny i brak perspektywy zmiany tendencji (patrz pkt 1;2)

Tabela 1. Mieszkania oddane do użytku w latach 2005-2018 (wg definicji obowiązującej od 2018r.)

2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
4	3	7	6	4	4	7	5	15	7	11	9	6	7

(dane na podstawie: GUS)

W związku z powyższym nowa edycja studium powinna ograniczyć się do lokalizacji nowej zabudowy wyłącznie w obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno - przestrzennej w granicach jednostki osadniczej oraz w obszarach które obecnie są przeznaczone pod zabudowę w obowiązujących MPZP. Przy korekcie i wyznaczaniu nowych terenów należy skupić się na próbie wykształcenia układów ruralistycznych poszczególnych miejscowości, w dostosowaniu do aktualnych potrzeb mieszkańców.

Zgodnie z art. 33 ustawy 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, wykonuje się odpowiednio w zakresie niezbędnym do dokonania tych zmian”.

X. ANALIZA PLANÓW MIEJSCOWYCH.

1. Wykaz aktualnych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- uchwała nr XX/78/2004 Rady Gminy Czerwonka z dnia 12 listopada 2004r. - MPZP obejmujący cały obszar gminy
- uchwała nr XII/45/07 Rady Gminy Czerwonka z dnia 26 listopada 2007r. - zmiany MPZP
- uchwała nr XXIV/196/2013 Rady Gminy Czerwonka z dnia 30 sierpnia 2013r. - zmiany MPZP
- uchwała nr XXIV/197/2013 Rady Gminy Czerwonka z dnia 30 sierpnia 2013r. - zmiany MPZP

2. Wyniki oceny postępów w opracowywaniu planów miejscowych dla obszarów gminy:

- a) cały obszar gminy Czerwonka posiada pokrycie miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego ze zmianami,
- b) pod względem zakresu Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obowiązujące plany są aktualne,
- c) roczny postęp w opracowaniu planów (w okresie 5 letnim) można ocenić dla tego okresu jako niezastniały, ostatni plan został opracowany w 2013 roku,
- d) uruchamianie nowych procedur planistycznych zgodnie z kształtowaniem polityki gminy mogłoby wpłynąć na racjonalną gospodarkę przestrzenną w gminie,
- e) **Opracowywanie nowych planów miejscowych będzie możliwe dopiero po wykonaniu aktualizacji studium, gdyż obecnie obowiązując studium w znacznym stopniu ogranicza możliwości zmiany planów zwłaszcza w zakresie tworzenia nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz pod inwestycje w zakresie odnawialnych źródeł energii. Ograniczenie to będzie jednak znaczne również a w zasadzie głównie ze względu na konieczność opracowania analiz, prognoz demograficznych oraz bilansu terenów, jak również wyznaczenia w Studium obszarów przeznaczonych pod inwestycje w zakresie tworzenia farm fotowoltaicznych o czym piszemy w następnym rozdziale.**

XI. PODSUMOWANIE.

Analiza wykazała potrzebę kompleksowej aktualizacji studium dla całego obszaru gminy, w tym w jego podstawowych założeniach w zakresie:

- realizacji polityki przestrzennej gminy;
- celów i wizji rozwoju gminy;
- zasad zrównoważonego rozwoju;
- głównych kierunków rozwoju przestrzennego - zakładających intensywne i wielofunkcyjne wykorzystanie przestrzeni wiejskiej, przy zachowaniu zasady „ograniczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową do zwartych jednostek osadniczych”.

W związku z czym stwierdzono konieczność zmian w tym zakresie.

Prace nad docelową zmianą studium winny obejmować:

- a. aktualizację w zakresie wyznaczonych obszarów przeznaczonych pod zainwestowanie oraz obszarów wyłączonych spod zabudowy, w tym określenie granic jednostek osadniczych.**
- b. aktualizację w zakresie wyznaczenia obszarów rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW.**
- c. opracowanie analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, w tym głównie prognozy demograficznej oraz bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę**

W związku z wejściem w życie zmiany w ustawie o pizp ograniczającej swobodę w wyznaczaniu nowych terenów budowlanych oraz w związku z projektem całkiem nowej ustawy o pizp, **za wskazane uznaje się sporządzenie analizy potrzeb i możliwości rozwoju gminy**. Analizy te określą limity terenów, które mogą być dodatkowo przeznaczone pod zainwestowanie (w szczególności w zakresie zabudowy mieszkaniowej) i ułatwią władzom gminy rozpatrywanie ew. wniosków o zmianę studium z perspektywy w/w ograniczeń.

XII. PROGRAM POŻĄDANYCH PRAC PLANISTYCZNYCH, W TYM ZAKRES ZMIANY STUDIUM ORAZ ZAKRES PLANÓW MIEJSCOWYCH

Prace planistyczne można przeprowadzić w dwóch wariantach:

1. Zadaniowym związanym bezpośrednio z wnioskami o przekształcenie terenów, które to powinny być poprzedzone uchwałami o przystąpieniu do zmiany studium i/lub miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Tereny te można grupować i prowadzić w ramach jednej procedury dla obszarów o podobnych funkcjach np. tereny zabudowy mieszkaniowej, usługowej, produkcyjnej czy eksplantacji powierzchniowej, można je również grupować jako wyodrębnione jednostki osadnicze posiadające czytelne granice przestrzenne.
2. Globalnym – przeprowadzonym dla obszaru całej gminy. Wariant ten ma za zadanie dostosowanie całego studium do obowiązującego prawa, natomiast

zmiany planów miejscowych powinny dotyczyć obrębów geodezyjnych lub jednostek osadniczych, i ten wariant ze względu na możliwość skorzystania z nowych podkładów mapowych, które ukazują aktualne zagospodarowanie przestrzenne i aktualne granice terenów funkcjonalnych (przy opracowaniu studium) wydaje się najlepszym rozwiązaniem dla gminy.

Przedstawione powyżej warianty mogą być realizowane zgodnie ze strategią rozwoju Gminy. Prowadzenie prac planistycznych poza obszarami zurbanizowanymi powinno odbywać się ze szczególną rozwagą, a tworzenie nowych enklaw zabudowy winno być poprzedzone staranną analizą zarówno aspektów przyrodniczych jak i krajobrazowo - kulturowych.

Wyniki przeprowadzonej oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy:

- 1) sporządzanie nowego (wariant polecany) lub aktualizacja (zmiana) Studium powinna wynikać z tekstu Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2020 r. poz. 293) oraz przepisów odrębnych,
- 2) uzupełnienie i aktualizacja zapisów w zakresie uzyskania zgodności Studium ze zmienionymi wymogami wynikającymi z przepisów art. 10 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zgodnie z analizą i podsumowaniem, w tym głównie potrzeb i możliwości rozwoju gminy [art. 10 ust. 1, pkt 7)] jak również bilansów terenów przeznaczonych pod zabudowę [art. 10 ust. 2, pkt 1)].
- 3) miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, zostały uchwalone w trybie nowej ustawy z 2003r. Zmiany planów miejscowych można dokonywać dla wydzielonych terenów jednak wprowadzane zmiany muszą być zgodne ze studium. Przy czym zaleca się opracowywanie planów dla poszczególnych sołectw.

Wyniki oceny postępów w opracowywaniu planów miejscowych dla obszarów gminy

W związku z pokryciem planami miejscowymi całego terenu gminy postępy w opracowaniu planów można uznać za zadowalające.

Zaawansowanie prac nad miejscowymi planami będącymi w trakcie sporządzania nie występuje. Obecnie nie są prowadzone procedury związane z planami miejscowymi.

XIII. WIELOLETNI PROGRAM SPORZĄDZANIA PLANÓW MIEJSCOWYCH (ZMIAN)

W nawiązaniu do ustaleń studium z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2020 r. poz. 293) oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego, za obszary priorytetowe do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, uznaje się:

obszary ewidencyjne dla których występuje duża ilość wniosków: , Janopole, Budzyno Wałędzięta, Budzyno Bolki, Czerwonka Szlachecka, Czerwonka Włóściańska, Jankowo, Ciemniewo, Perzanowo.

Określona kolejność podejmowania uchwał oraz czas ich podejmowania jest uwarunkowany stabilnością zapisów obowiązującej obecnie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W pierwszej kolejności należy jednak zaktualizować studium zgodnie z pkt. VIII niniejszego opracowania. Przesunięcia kolejności realizacji opracowań zależą również od kondycji budżetu gminy oraz innych istotnych czynników. Korekty zaproponowanych zadań mogą ulegać zmianom w powiązaniu ze zmianami kierunków rozwoju zawartych w Studium oraz w dostosowaniu do bieżących potrzeb gminy.

MATERIAŁY WYJŚCIOWE

1. Uchwała nr III/12/2002 Rady Gminy Czerwonka z dnia 09 grudnia 2002r. - uchwalenie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania dla całej gminy Czerwonka,
2. Uchwała nr XXIII/189/2013 Rady Gminy Czerwonka z dnia 19 lipca 2013r. - zmiana i ujednoczenie Studium z 2002r.,
3. Uchwała nr XX/78/2004 Rady Gminy Czerwonka z dnia 12 listopada 2004r. - MPZP obejmujący cały obszar gminy,
4. Uchwała nr XII/45/07 Rady Gminy Czerwonka z dnia 26 listopada 2007r. - zmiany MPZP,
5. Uchwała nr XXIV/196/2013 Rady Gminy Czerwonka z dnia 30 sierpnia 2013r. - zmiany MPZP,
6. Uchwała nr XXIV/197/2013 Rady Gminy Czerwonka z dnia 30 sierpnia 2013r. - zmiany MPZP,
7. Rejestr wniosków zgłoszonych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
8. Mapa ewidencji gruntów i budynków dla gminy Czerwonka.

