

Uchwała Nr XXXV/299/2017

Rady Miejskiej w Ostrorogu
z dnia 26 czerwca 2017 r.

w sprawie: oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ostroróg oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta i gminy Ostroróg

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 ze zmianami/ oraz art. 32 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /t.j. Dz. U. z 2017 r. , poz. 1073 ze zmianami/ Rada Miejska w Ostrorogu uchwala co następuje:

§ 1

Przejmuje się wyniki oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ostroróg oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta i gminy Ostroróg, które stanowią załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Ostroróg.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Ostrorogu

Rafał Szorc

Uzasadnienie

do Uchwały Nr XXXV/299/2017 z dnia 26 czerwca 2017 r.
Rady Miejskiej w Ostrorogu

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /t.j. Dz. U. z 2017 r. , poz. 1073 ze zmianami/ zgodnie z zapisem oraz art. 32 ust. 2 nakłada obowiązek wykonania oceny aktualności studium i planów miejscowych.

Art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi, że burmistrz 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 kiedy uznaje je za nieaktualne podejmuje działania określone art. 27 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 15 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w brzmieniu wprowadzonym ustawą z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji /Dz. U. z 2015 r . poz. 1777 ze zm. / przy sporządzaniu planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego zachodzi obowiązek powołania w uzasadnieniu do uchwały wyniku zgodności uchwalanego planu miejscowego z wynikiem analizy o której mowa w art. 32 ust. 1 wraz z datą uchwały Rady Miejskiej.

Podjęcie uchwały przez Radę Miejską w Ostrorogu o treści jak wyżej jest w pełni uzasadnione.

BURMISTRZ

dr Sławomir Szalata

Załącznik nr 1

do uchwały Rady Miejskiej w Ostrorogu

Nr XXXV/299/2017

z dnia 26 czerwca 2017 r.

**OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY
OSTRORÓG
ORAZ INNYCH DOKUMENTÓW PLANISTYCZNYCH**

**ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM
MIASTA I GMINY OSTRORÓG W LATACH 2003 – 2016**

Ostroróg, luty 2017 r.

SPIS TREŚCI

1. CEL I PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA	3
2. CHARAKTERYSTYKA OBOWIĄZUJĄCYCH DOKUMENTÓW PLANISTYCZNYCH ORAZ OCENA ICH AKTUALNOŚCI	3
2.1 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	3
2.2 MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	6
2.3 DECYZJE O WARUNKACH ZABUDOWY	10
2.4 DECYZJE O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO	12
3. WNIOSKI	12

ZAŁĄCZNIKI GRAFICZNE DO ANALIZY ROZMIESZCZENIA W PRZESTRZENI
GMINY OBRZYCKO: OBOWIĄZUJĄCYCH PLANÓW MIEJSCOWYCH I DECYZJI
O WARUNKACH ZABUDOWY W LATACH 2003-2016

1. CEL I PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA

Niniejszy dokument został wykonany zgodnie z obowiązkiem określonym w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2015 r., poz. 199 z późn. zm). 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, wydanych decyzji o warunkach zabudowy i o lokalizacji inwestycji celu publicznego, a także wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.

Wójt, burmistrz albo prezydent miasta przekazuje radzie gminy wyniki analiz, o których mowa w ust. 1, po uzyskaniu opinii gminnej lub innej właściwej, w rozumieniu art. 8, komisji urbanistyczno-architektonicznej, co najmniej raz w czasie kadencji rady.

Przy podejmowaniu uchwały, 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. W myśl obecnie obowiązującego brzmienia art. 15 ust. 1 ww. ustawy, wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem, w którym m.in. przedstawia się zgodność ustaleń planu z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1. Takie brzmienie przepisu czyni obligatoryjnym występowanie dokumentu analizy w procedurze uchwalania planu miejscowego.

Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy do zadań własnych gminy. Celem niniejszej analizy jest ocena uchwalonych i obecnie obowiązujących w gminie Ostroróg dokumentów planistycznych, tj. studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ostroróg, miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a także analiza wydanych decyzji o warunkach zabudowy oraz lokalizacji inwestycji celu publicznego. Z uwagi na fakt, że w trakcie poprzednich kadencji Rada, w sprawie oceny aktualności studium oraz planów miejscowych, nie uchwaliła uchwały, należało niniejszą analizą objąć nie tylko okres obecnej kadencji Rady, ale czas licząc od wejścia w życie przepisów, na mocy których niniejsza analiza jest sporządzana.

Zgodnie z art. 32 ww. ustawy, niniejszy dokument został zaopiniowany w dniu 20 kwietnia 2017 r. przez Gminną Komisję Urbanistyczną, działającą przy Burmistrzu Miasta i Gminy Ostroróg. Wyniki przeprowadzonej analizy zostały przedstawione Radzie Miasta i Gminy Ostroróg w celu uchwalenia.

2. CHARAKTERYSTYKA OBOWIAZUJĄCYCH DOKUMENTÓW PLANISTYCZNYCH ORAZ OCENA ICH AKTUALNOŚCI

2.1 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Podstawowym dokumentem kształtującym politykę przestrzenną Miasta i Gminy Ostroróg jest studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 10 ust. 2, studium powinno przede wszystkim określać:

- 1) uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę:
 - kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego,

- kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy;
- 2) obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk;
 - 3) obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 4) kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 5) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
 - 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;
 - 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;
 - 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;
 - 9) kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;
 - 10) obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;
 - 11) obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;
 - 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. Nr 41, poz. 412, z późn. zm.);
 - 13) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji;
 - 14) 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.
- Dokonując bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, o których mowa w pkt 1) kolejno:

- 1) formułuje się, na podstawie analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognoz demograficznych oraz możliwości finansowych gminy, 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;
- 6) finansowania, o których mowa w pkt 5 lit. a, dokonuje się zmian w celu dostosowania zapotrzebowania na nową zabudowę do możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej oraz społecznej.

Obecnie obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Ostroróg zostało uchwalone uchwałą Nr XIII/18/2000z dnia 26 kwietnia 2000r. w sprawie przyjęcia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Ostroróg. Rysunek studium jest zatytułowany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ostroróg”. Część tekstowa studium stanowi integralną część z rysunkiem studium.

Obecnie obowiązujące studium gminy Ostroróg nie było nigdy zmieniane.

Należy zwrócić uwagę na fakt, że studium dla gminy Ostroróg zostało przyjęte w drodze uchwały z dnia 26 kwietnia 2000 r., a więc przed wejściem obecnie obowiązujących przepisów w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego, na podstawie już nieobowiązującej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 r. Wejście w życie przepisów obecnie obowiązującej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także jej zmian na przestrzeni lat spowodowało dezaktualizację studium gminy Ostroróg w znacznym zakresie. Nie spełnia ono bowiem większości wymagań, przytoczonych w powyższych punktach, które reguluje obecnie obowiązująca ustawa. W międzyczasie zmianie lub dezaktualizacji uległ szereg innych ustaw: m.in. w zakresie ochrony środowiska, ochrony zabytków.

To oznacza, że należałoby od nowa przeprowadzić dogłębną analizę obszaru gminy Ostroróg, jego przestrzennych uwarunkowań oraz nakreślić nowe kierunki rozwoju przestrzennego, w oparciu o obecnie obowiązujące przepisy prawa. Należy dostosować zakres studium do wymogów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w jej obecnym brzmieniu, tj. opracować bilans, o którym mowa powyżej, który jest materiałem wyjściowym dla wyznaczania nowych terenów pod budownictwo mieszkaniowe.

Powyższe przesłanki są dowodem racjonalności podjęcia przez Radę Miasta i Gminy Ostroróg uchwały o przystąpieniu do opracowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy.

2.2 MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego. Służy ustaleniu przeznaczenia terenu, rozmieszczenia inwestycji celu publicznego oraz określeniu sposobów

zagospodarowania i warunków zabudowy terenu, kształtującym wraz z innymi przepisami sposób wykonywania prawa własności.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy, 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;
- 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) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

Na obszarze gminy Ostroróg obowiązuje od chwili uchwalenia obecnego studium 7 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i 4 plany wcześniej uchwalone na podstawie ustawy z dnia 07 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (jedn. Tekst Dz. U. Nr 15 z 1999r., poz.139):

	Uchwała	Obszar	Po podziale	Przeznaczenie	Publikator
1.	Uchwała Nr XVIII/120/96 Rady Miasta i Gminy Ostroróg z dnia 27 kwietnia 1996 r. w sprawie: uchwalenia zmian w ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Ostroróg w skali 1: 5000	10/4, 10/7, 12/1, 12/4, 12/5 miasto Ostroróg (~ 0,5 ha)		budownictwo mieszkaniowe niskiej intensywności	
2.	Uchwała Nr XXXI/214/98 Rady Miasta i Gminy Ostroróg z dnia 22 stycznia 1998 r. w sprawie zmiany fragmentów miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Ostroróg w rejonie wsi Zapust.	285/6, 285/29, 285/31, 287, 288, 289, 291, 301/4 (~ brak danych- ha) Zapust		tereny produkcji zwierzęcej- kumiki	Dz. U. Woj. Poz. 4 maja 1998r. Nr 8 poz. 77
3.	Uchwała Nr XXXI/215/98 Rady Miasta i Gminy Ostroróg z dnia 22 stycznia 1998 r. w sprawie zmiany fragmentów miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Ostroróg, w części dotyczącej wsi Szczepankowo, Kluczewo.	225, 229 Kluczewo (brak danych ha) 52, 53 Szczepankowo (brak danych ha)		powiększenia obszaru zabudowy zagrodowej	Dz. U. Woj. Poz. Nr 4 poz. 44
4.	Uchwała Nr XXXII/229/98 Rady Miasta i Gminy Ostroróg z dnia 3 marca 1998 r. w sprawie zmiany fragmentu miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Ostroróg, w części dotyczącej wsi Kluczewo	290 Kluczewo (brak danych ha)		powiększenia obszaru zabudowy zagrodowej	Dz. U. Woj. Nr 5 poz 61
5.	Uchwała Nr XIII/85/2003 Rady Miasta i Gminy Ostroróg z dnia 1 grudnia 2003 r. w sprawie zmian w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Ostroróg w miejscowościach Dobrojewo i Szczepankowo	80/3 Dobrojewo (brak danych ha) 79/5 Szczepankowo (brak danych ha)		baza jednostek usług komunalnych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i usługi	Dz. U. Woj. Wlkp. 15.01.2003 Nr 1 poz. 6
6.	Uchwała Nr XXIX/208/2005 Rady Miejskiej w Ostrorogu z dnia 26 października 2005 r. w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rejonie ul. 15- lecia i ul. Powstańców wielkopolskich w Ostrorogu.	540, 541, 542, 543, 544/1, 544/2, 545, 546, 547, 548, 630, 631, 632, 633, 634, 637/3, 638/4, 637/4, 638/3, 640, 641, 549/3, 550/3, 639, 636, 548/1, 550/1, 626/2, 627/2, 650/2, 551/1, 626/1, 627/1, 628/1, 629/1, 637/1, 638/1, 639/1, 642/1, 643/1, 644/1, 645/1, 646/1, 647/1, 648/1, 649/1, 650/1 Ostroróg (brak danych ha) 33/1, 34/3, 34/4, 34/5, 34/7, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 145/1, 145/2, 146/1, 146/2, 147/1, 147/2, 148/1, 148/2, 33/7, 33/8, 33/9, 33/10		pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne	Dz. U. Woj. Wlkp. z 16.12.2005r Nr 193 poz. 5324

		Piaskowo- Karolewo (brak danych ha)			
7.	Uchwała Nr XXX/209/2005 Rady Miejskiej w Ostrorogu z dnia 25 listopada 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów produkcji ogrodniczej z dopuszczeniem zabudowy towarzyszącej we wsi Dobrojewo	142/1, 142/38, 142/40, 142/46, 142/49, 142/94, 69/2, 69/22, 76/2, 76/17 Dobrojewo (~16 ha)		produkcja ogrodnicza z zabudową towarzyszącą	Dz. U. Woj. Wlkp. z 2005r Nr poz.
8.	Uchwała Nr XXXIV/245/06 Rady Miejskiej w Ostrorogu z dnia 30 marca 2006. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zabudowy usługowej na działce nr 416 we wsi Wielonek.	416 Wielonek (brak danych ha)		usługi: świetlica wiejska	Dz. U. Woj. Wlkp. z 16.03.2006r Nr 36 poz. 995
9.	Uchwała Nr XV/90/2012 Rady Miejskiej w Ostrorogu z dnia 8 lutego 2012r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej letniskowej dla części działki nr 5 położonej we wsi Wielonek.	5 Wielonek (brak danych ha)		zabudowa mieszkaniowa letniskowa	Dz. U. Woj. Wlkp. z 2012r Nr poz. 1700
10.	Uchwała Nr XXIV/151/2013 Rady Miejskiej w Ostrorogu z dnia 27 lutego 2013r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek w Dobrojewie	339/4, 339/5, 339/6, 339/7, 334/1, 80077/1 i części działek nr 335/1, 338/1, 336/1, 337/1, 332 Dobrojewo (brak danych ha)		zabudowa usługowa	Dz. U. Woj. Wlkp. z 09.04.2013r Nr poz. 2758
11.	Uchwała Nr XX/194/2016 Rady Miejskiej w Ostrorogu z dnia 24 maja 2016r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki 268/2 w obrębie geodezyjnym wsi Dobrojewo	268/2 Dobrojewo (1,9 ha)		zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	Dz. U. Woj. Wlkp. z 21.06.2016r Nr poz. 3902.

Podsumowanie: przeważająca część planów miejscowych obowiązujących dotyczy zabudowy jednorodzinnej. Nieliczne to plany usług związanych z produkcją rolną i usługami związanymi z zadaniami gminy. Jedna uchwała dotyczyła terenów usług nie związanych z gospodarką rolną.

Brak planów tworzących tereny aktywizacji gospodarczej, przemysłu.

Na chwilę obecną Gmina nie posiada w opracowaniu żadnego planu, ani zmiany studium.

2.3 DECYZJE O WARUNKACH ZABUDOWY

Ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenia inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu, następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. W przypadku jego braku określenie wymagań dla przyszłej zabudowy następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, przy czym:

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

W latach 2003 – 2015 liczba wydanych decyzji kształtowała się następująco:

Tabela 1. Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy oraz lokalizacji inwestycji celu publicznego w latach 2003 – 2015.

Rok	Decyzje o warunkach zabudowy	Decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego	Łączna liczba wydanych decyzji
2003	17	3	20
2004	21	0	21
2005	18	1	19
2006	37	0	37
2007	30	0	30
2008	40	0	40
2009	52	0	52
2010	43	1	44
2011	51	0	51
2012	42	0	42
2013	47	0	47
2014	50	0	50
2015	54	0	54
2016	52	0	52

Zródło: dane udostępnione przez Urząd Miasta i Gminy Ostroróg

Z wyżej przedstawionych informacji wynika, że od roku 2009 wydawano zrównoważoną ilość decyzji o warunkach zabudowy w granicy 50 sztuk w ciągu jednego roku. Warto zauważyć, że wydano skromną ilość decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Świadczy to o tym, że było realizowanych mało inwestycji o charakterze publicznym.

W poniższej tabeli przedstawiono liczbę decyzji o warunkach zabudowy wydanych w poszczególnych latach z podziałem na rodzaj inwestycji. Rodzaj inwestycji podzielono na siedem grup tematycznych, odpowiadających charakterowi inwestycyjnemu gminy.

Tabela 2. Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy w latach 2003 – 2015 z wyszczególnieniem funkcji zabudowy, jakiej dotyczyła.

Rok	MN	MN/U	MW	U/AG	P	RM	Inne
2003	7					2	8
2004	16			1		3	1
2005	9			1	1	1	6
2006	9						28
2007	16			3			11
2008	29	3		1			7
2009	37	1		3	1	1	9
2010	27			1		4	11
2011	29			2		6	14
2012	25			4/w tym jedna odmowa	1	7	5
2013	26		1	1		4	15
2014	30	2		3	3	2	10
2015	33	1		1		5	14
2016	36			1/w tym jedna odmowa		2	13
SUMA	329	7	1	22	6	38	152

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych przez Urząd Miasta i Gminy Ostroróg

Poszczególne symbole oznaczają:

MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; do tej grupy zaliczono wszelkie inwestycje związane z budownictwem jednorodzinnym, tj. budowy, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych, a także budynków gospodarczych bądź garażowych towarzyszących tej zabudowie,

MN/U – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami;

MW – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,

U/AG – zabudowa usługowa oraz związana z aktywizacją gospodarczą, nie będącą produkcją,

P – zabudowa produkcyjna,

RM – zabudowa zagrodowa, do tej grupy zaliczono wszelkie inwestycje związane z prowadzeniem gospodarstwa rolniczego,

Inne – inwestycje pozostałe, zaliczono do nich zamierzenia związane z budową obiektów infrastruktury technicznej, nie będących celami publicznymi w rozumieniu przepisów odrębnych, np. budowa zjazdu, a także inwestycje polegające na budowie zbiorników wodnych.

Na podstawie informacji zawartych w tabeli widać wyraźnie, że wydawane decyzje o warunkach zabudowy dotyczyły inwestycji związanych z zabudową mieszkaniową jednorodziną. Drugi w kolei udział mają inwestycje związane z inwestycjami nazwanymi „inne”, trzeci z zabudową zagrodową, czwarty z usługami i aktywizacją gospodarczą. Stosunkowo mało odnotowano inwestycje związanych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną oraz produkcją. Wyraźnie mamy do czynienia z inwestycjami w zabudowę jednorodziną i zagrodową, co jest charakterystyczne dla gmin wiejskich, z drugiej strony niepokojący może być zastój w usługach i aktywizacji gospodarczej.

2.4 DECYZJE O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

Ilość wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego została przedstawiona w tabeli nr 1.

Na mapach gminy zamieszczonych na końcu opracowania przedstawiono rozmieszczenie na terenie Gminy: obowiązujących planów miejscowych oraz lokalizację wydanych warunków zabudowy w poszczególnych latach w odniesieniu do funkcji zabudowy.

Analiza rozmieszczenia w przestrzeni poszczególnych rodzajów inwestycji pozwala stwierdzić, że dominują inwestycje związane z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, które skoncentrowały się w dużej mierze w samym Ostrorogu, ale także we wsiach okalających miasto. W gminie, we wsiach oddalonych od miasta występuje różna intensywność. Można wyszczególnić miejscowości o największej intensywności zabudowy jednorodzinnej: Bobulczyn, Kluczewo, Szczepankowo. Pozostałe funkcje związane z budownictwem siedliskowym i gospodarczym koncentrowały się we wsiach związanych z produkcją rolną, czyli w całej gminie. Działalność usługowa, przemysłowa lokalizowała się w mieście, rzadko na wsiach.

3. WNIOSKI

Zgodnie z obowiązującą ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 199 z późn. zm.), kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej gminy powinno odbywać się poprzez uchwalenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, sporządzonych zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Ten obowiązek w szczególności i pierwszej kolejności powinien dotyczyć miejscowości o dużej aktywności inwestycyjnej: Ostroróg miasto, wsie okalające miasto oraz Kluczewo i Szczepankowo. Jednocześnie powinno się zapisami planów chronić tereny zielone, lasy, tereny upraw polowych na gruntach wysokiej bonitacji.

Na terenach, gdzie brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określenie sposobu zagospodarowania terenu i warunków zabudowy następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy lub decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Zgodnie z art. 32 ust. 2 ww. ustawy, Rada Gminy winna przynajmniej raz w kadencji otrzymać wyniki oceny aktualności studium i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ocena taka została dokonana oraz przedstawiona w niniejszej analizie.

W wyniku dokonanej analizy ustalono, że:

- obecnie obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ostroróg, uchwalone uchwałą Nr XIII/86/2000 z dnia 26 kwietnia 2000 r. ze zm. jest niezgodne z wymogami zawartymi w art. 10 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 199 z późn. zm.). Przy sporządzaniu nowego studium należy przeanalizować, czy wcześniej wyznaczone kierunki rozwoju są aktualne czy należałoby wyznaczyć nowe. Sugeruje się wdrożenie procedury zmiany studium w całości, gdyż na części graficznej studium są tereny o nieokreślonych kierunkach rozwoju lub kierunkach nieaktualnych na obecną chwilę. Procedurę zmiany studium warto poprzedzić wykonaniem analizy, która pozwoli wyodrębnić mechanizmy generujące rozwój Gminy, co w kontekście przyszłej zmiany studium nakreśli przyszłe kierunki rozwoju przestrzennego Gminy Ostroróg;

- obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego są aktualne i spełniają wymogi określone w art. 15 ust. 2 ww. ustawy.

Opracował: mgr inż. arch. Wiesław Vowie

ZAŁĄCZNIKI GRAFICZNE

Analiza rozmieszczenia w przestrzeni Gminy Ostroróg obowiązujących planów miejscowych i decyzji o warunkach zabudowy, wydanych w latach 2003 – 2016 w rozróżnieniu na rodzaj inwestycji.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych przez Urząd Miasta i Gminy Ostroróg, podkład mapowy – www.ostrorog.e-mapa.net.

DECYZJE O WARUNKACH ZABUDOWY WYDANE W 2003 ROKU W GMINIE OSTRORÓG





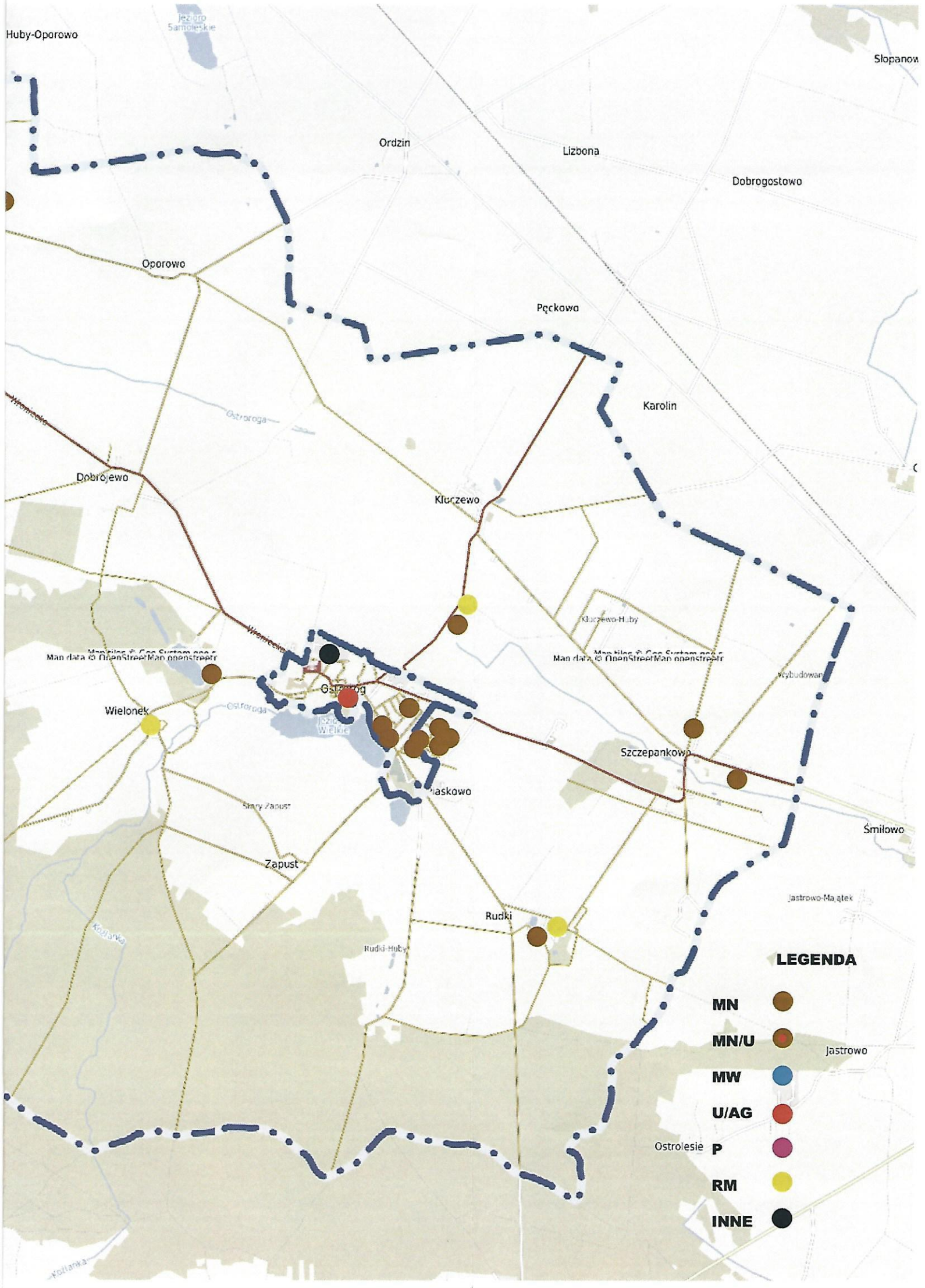
LEGENDA

- MN
- MN/U
- MW
- U/AG
- P
- RM
- INNE

Map labels include: Huby-Oporowo, Jezioro Samoleśkie, Ordzin, Liżbona, Dobrogostowo, Oporowo, Pęckowo, Karolin, Dobrojewo, Kłuczewo, Ostroga, Wielonek, Jastrowo, Jastrowo Małe, Śmitowo, Jastrowo, Rudki, Rudki-Huby, Zapust, Waskowo, Szczepankowo, Wybudowa, Jezioro Wielkie, Jezioro, Kłuczewo-Huby, Ostrolesie, Kozłanka, and Jastrowo.

DECYZJE O WARUNKACH ZABUDOWY WYDANE W 2004 ROKU W GMINIE OSTRORÓG



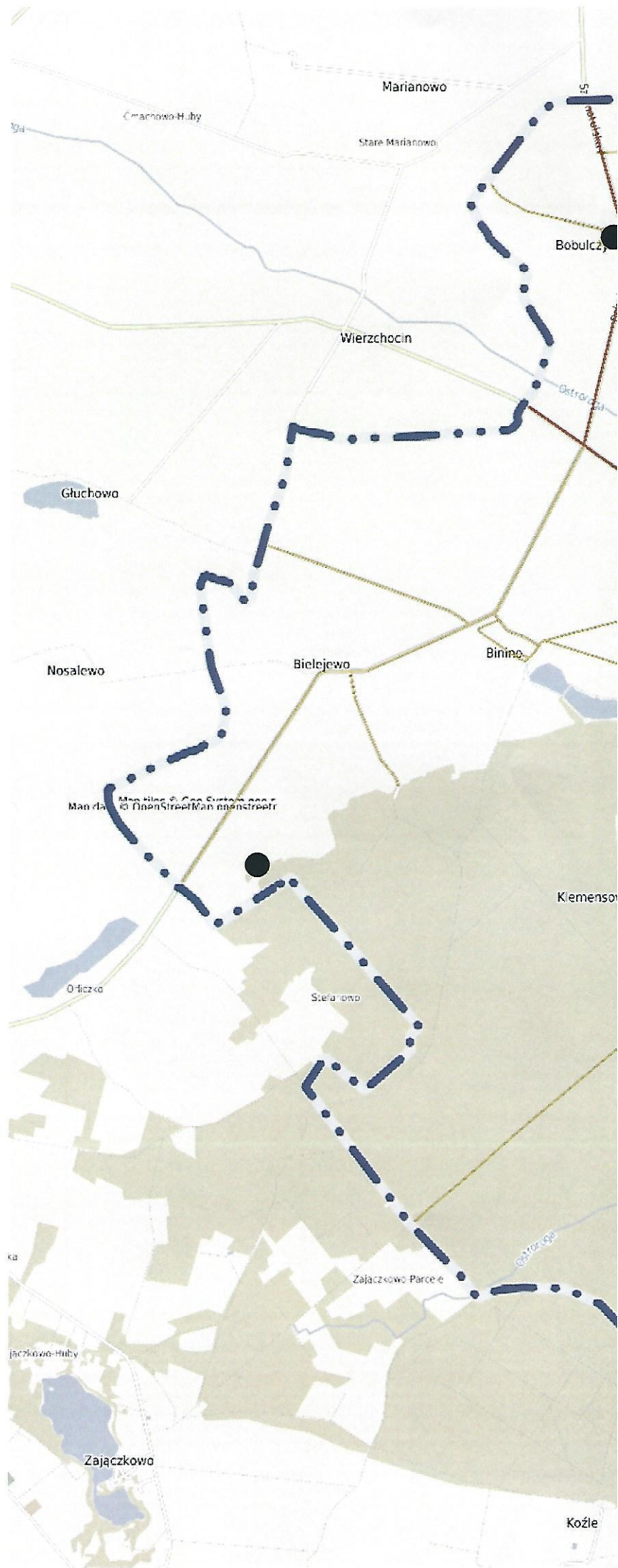


LEGENDA

- MN
- MN/U
- MW
- U/AG
- P
- RM
- INNE

Map labels include: Huby-Oporowo, Jezioro Samoleśkie, Ordzin, Lizbona, Dobrogostowo, Oporowo, Pęckowo, Karolin, Dobrójewo, Kłuczewo, Kłuczewo-Huby, Wielonek, Jastrow, Szczepankowo, Zapust, Rudki, Rudki-Huby, Jastrowo-Małytek, Śmitowo, Jastrow, Ostrolesie, Kozława, Kozłanka, and Jastrowo.

DECYZJE O WARUNKACH ZABUDOWY WYDANE W 2005 ROKU W GMINIE OSTRORÓG





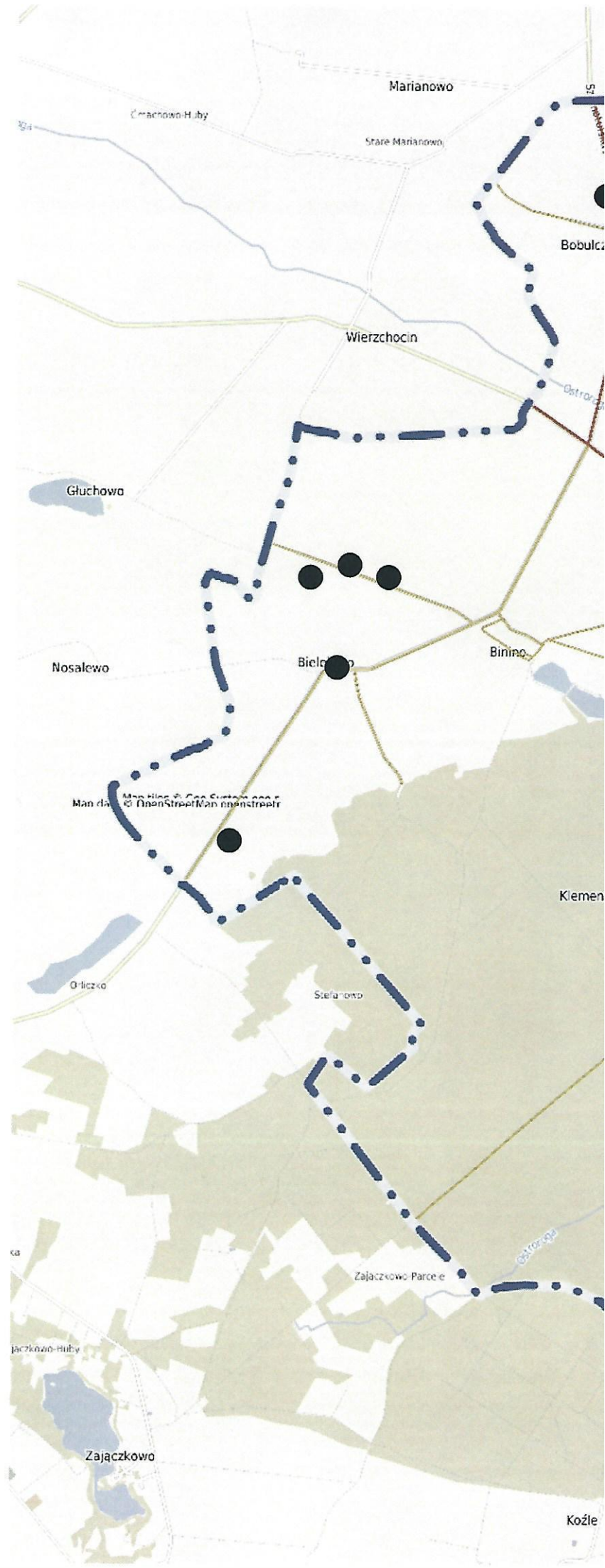
LEGENDA

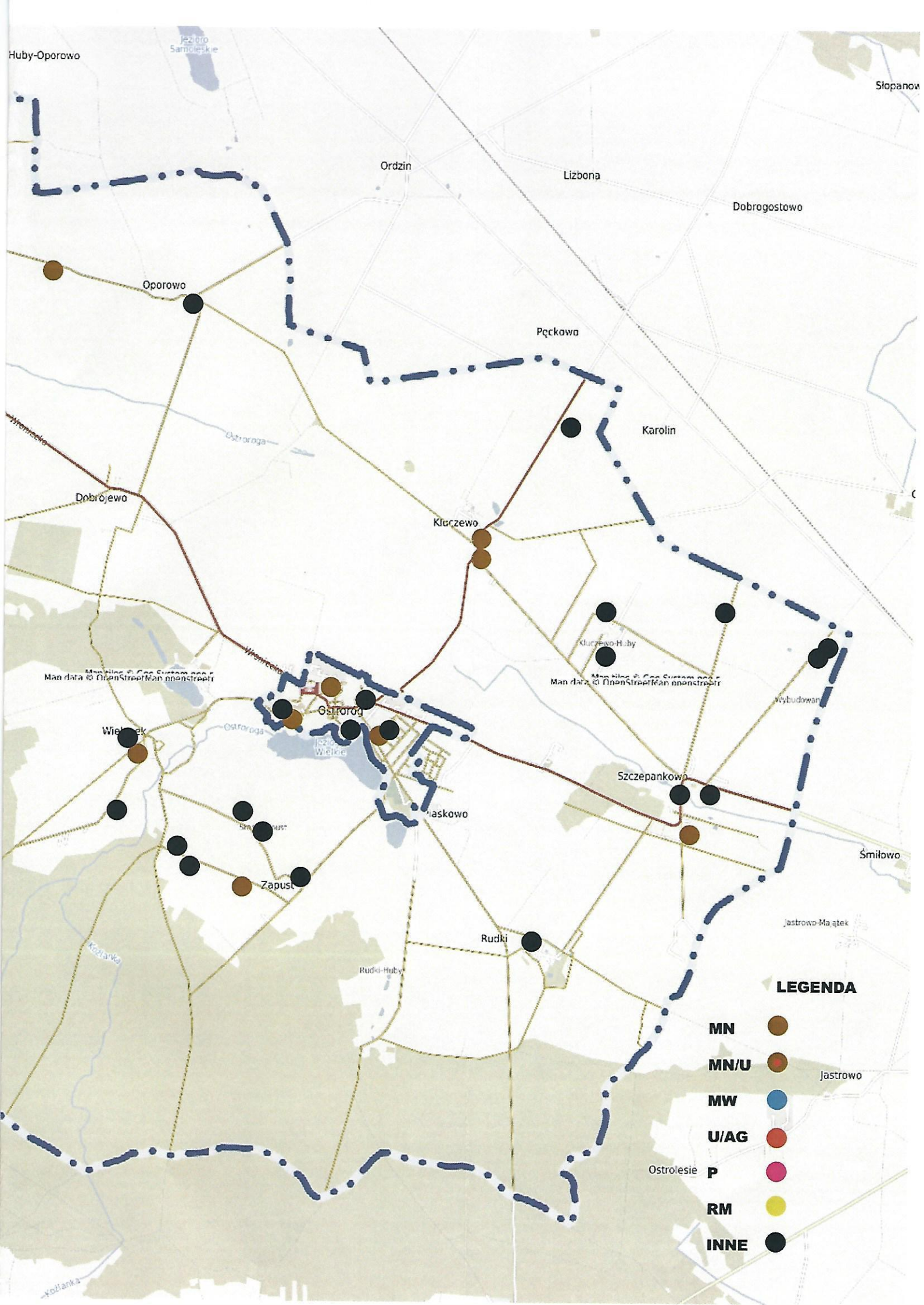
- MN
- MN/U
- MW
- U/AG
- P
- RM
- INNE

Jastrowo

Ostrolesie

DECYZJE O WARUNKACH ZABUDOWY WYDANE W 2006 ROKU W GMINIE OSTRORÓG





Huby-Oporowo

Jezioro Samolejskie

Słopanow

Ordzin

Lizbona

Dobrogostowo

Oporowo

Pęckowo

Karolin

Dobrójewo

Ostroroga

Karczewo

Man data © OpenStreetMap contributors

Man data © OpenStreetMap contributors

Wybudowan

Wielosiek

Ostroroga

Jezioro Wielkie

Maskowo

Szczepankowo

Śmitowo

Wielosiek

Śm.

hus

Zapust

Rudki-Huby

Rudki

LEGENDA

MN



MN/U



MW



U/AG



P



RM



INNE



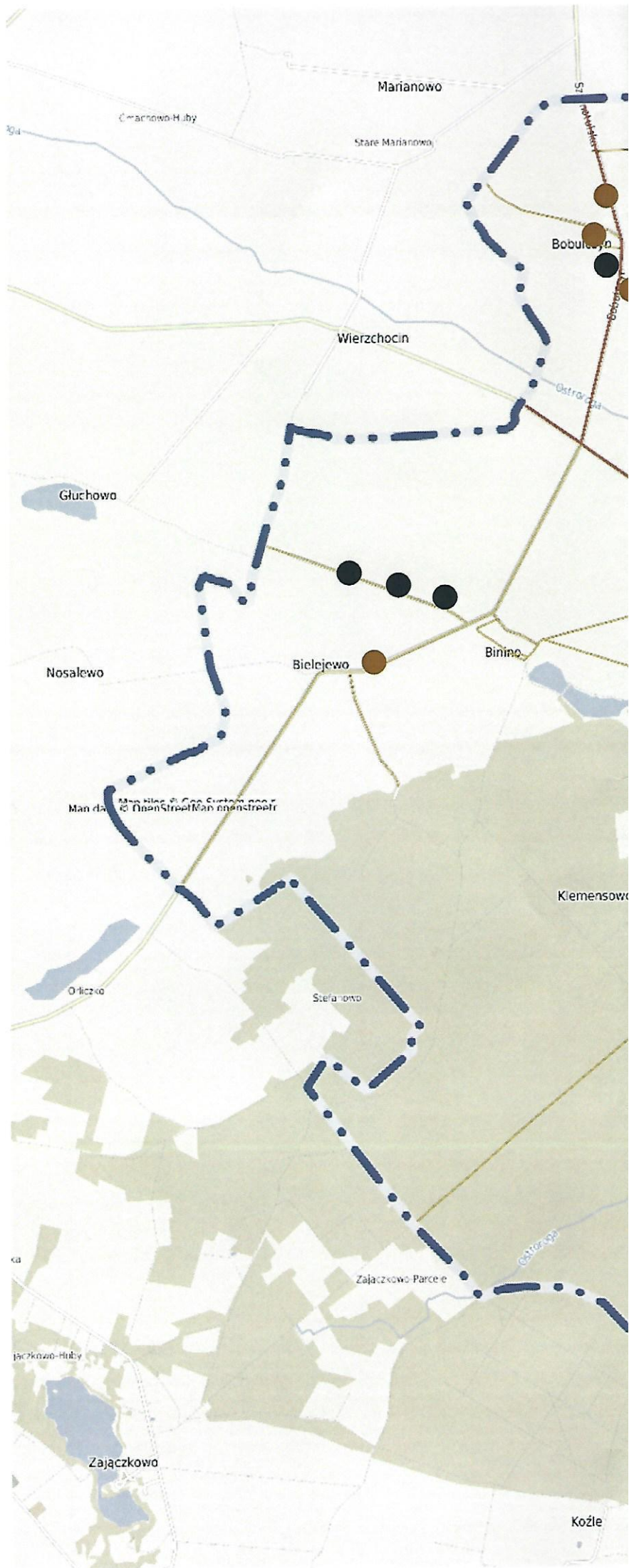
Jastrowo

Jastrowo-Maątek

Ostrolesie

Kobłanka

DECYZJE O WARUNKACH ZABUDOWY WYDANE W 2007 ROKU W GMINIE OSTRORÓG





LEGENDA

- MN
- MN/U
- MW
- U/AG
- P
- RM
- INNE

Huby-Oporowo

Jezioro Samoleckie

Ordzin

Lizbona

Dobrogostowo

Oporowo

Pęckowo

Karolin

Dobrojewo

Kierzewo

Man data © OpenStreetMap contributors

Man data © OpenStreetMap contributors

Wielonek

Ostrowo

Jezioro Wielkie

Wybudowan

Szczepankowo

Stary Zapust

Zapust

Kierkowo

Śmiłowo

Jastrowo-Małe

Rudki

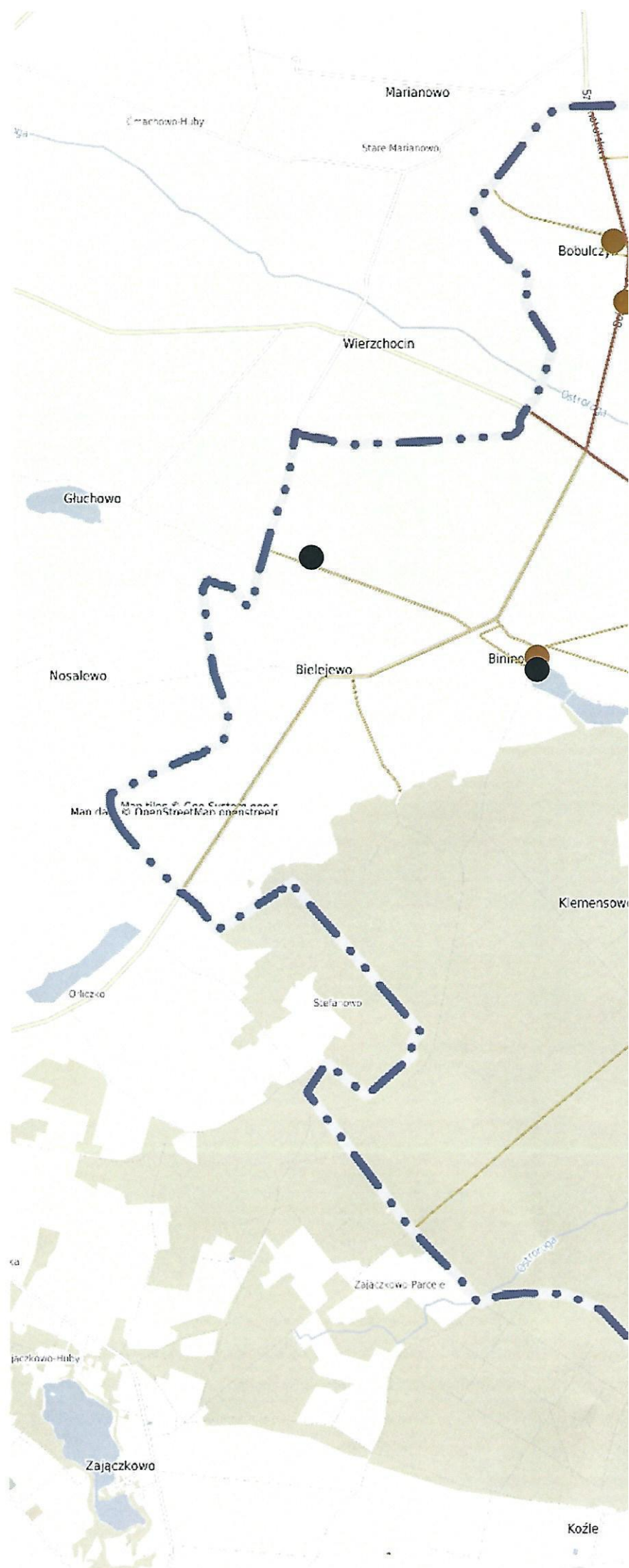
Rudki-Huby

Jastrowo

Ostrolesie

Kozłanka

DECYZJE O WARUNKACH ZABUDOWY WYDANE W 2008 ROKU W GMINIE OSTRORÓG



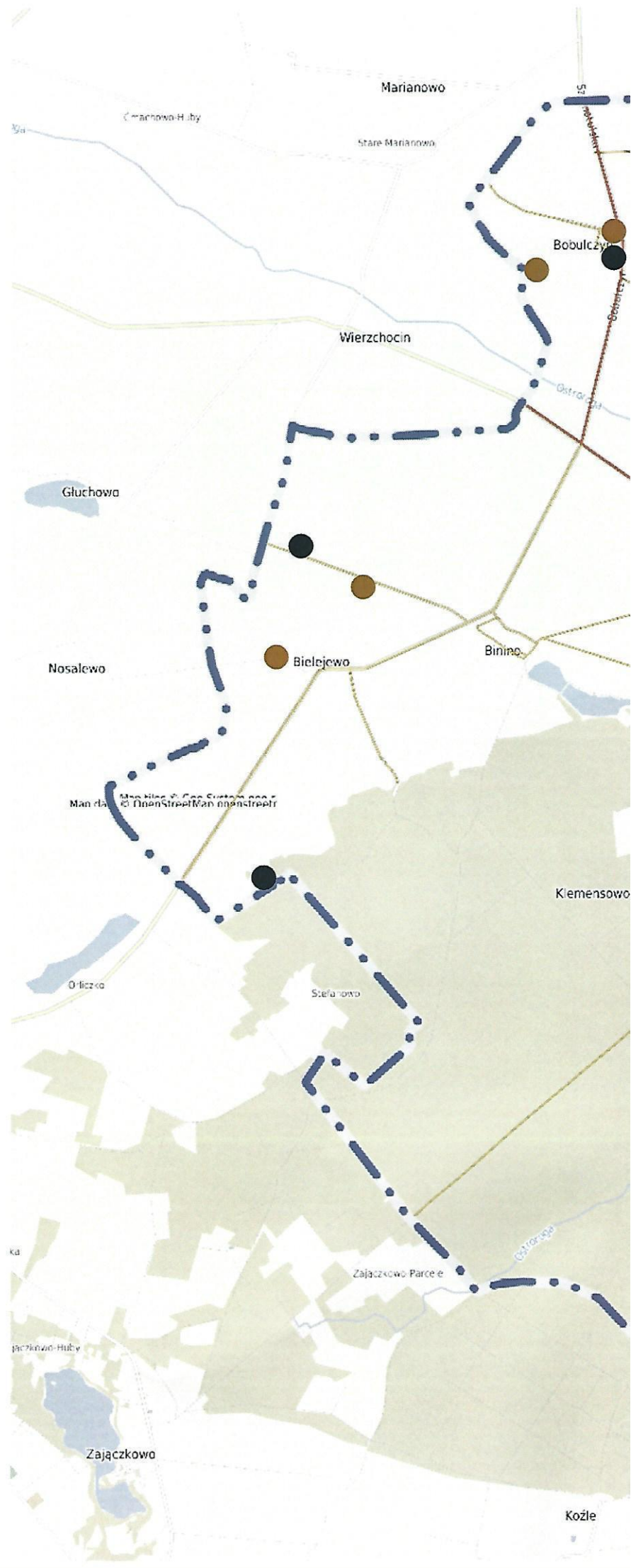


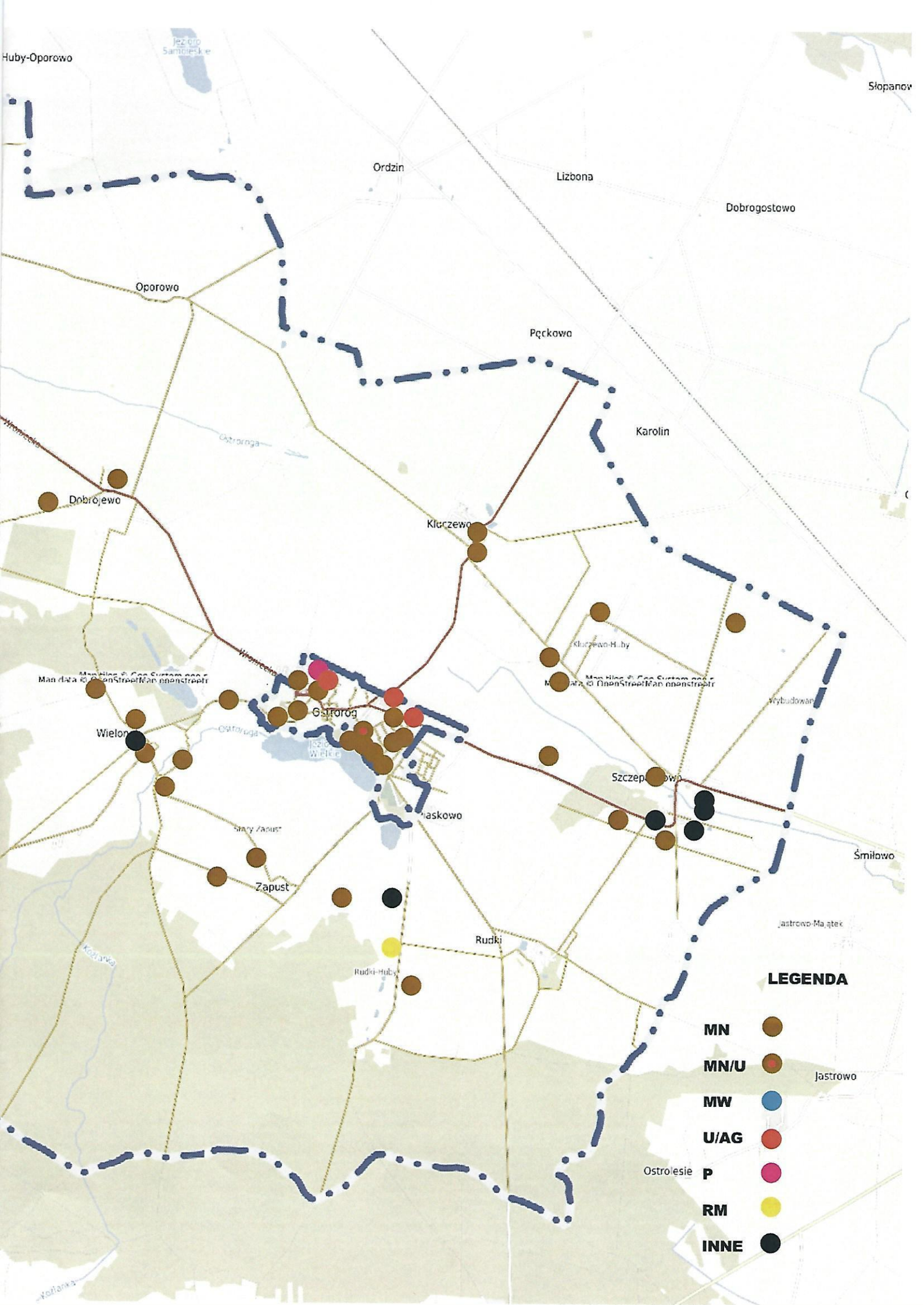
LEGENDA

- MN
- MN/U
- MW
- U/AG
- P
- RM
- INNE



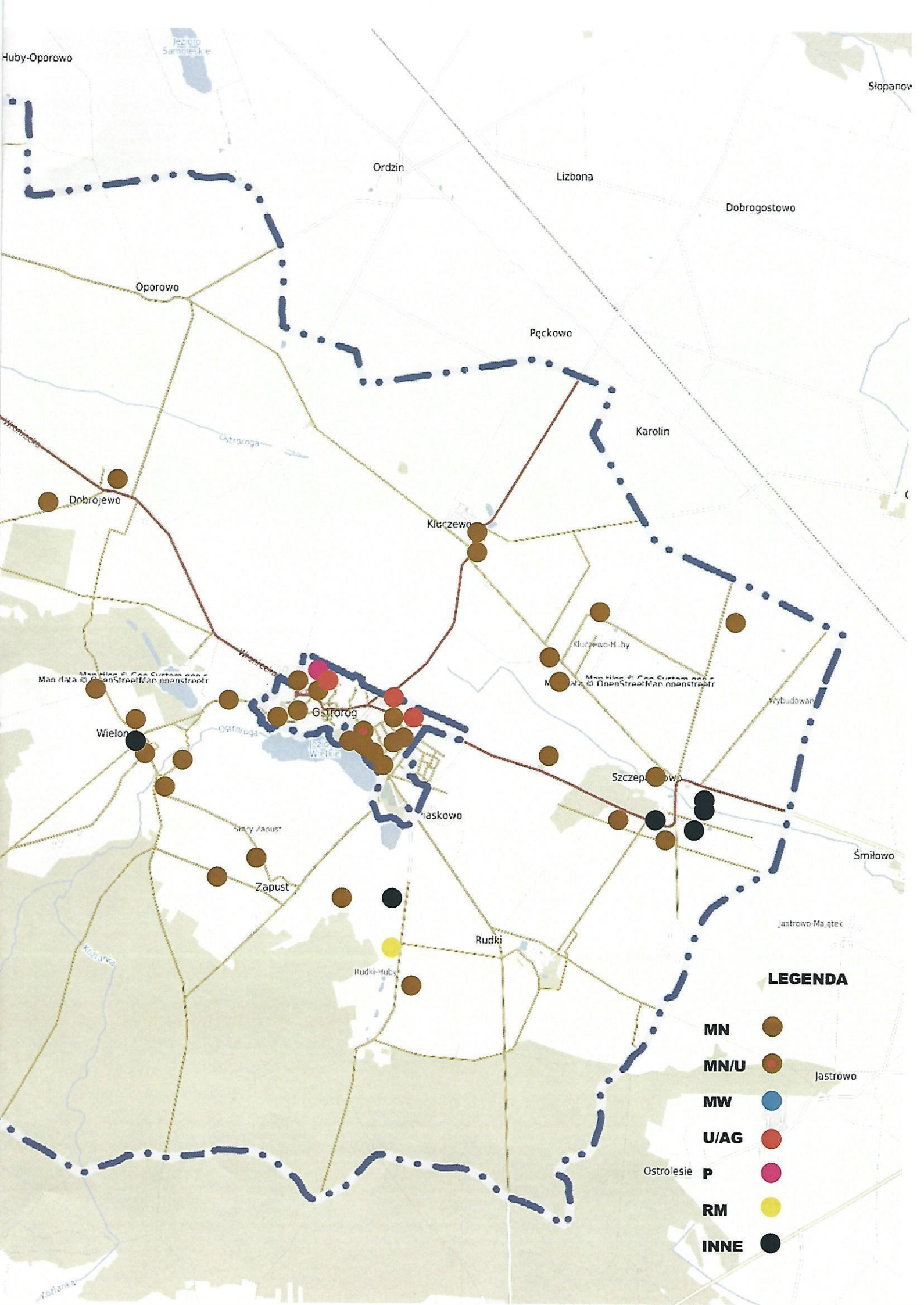
DECYZJE O WARUNKACH ZABUDOWY WYDANE W 2009 ROKU W GMINIE OSTRORÓG



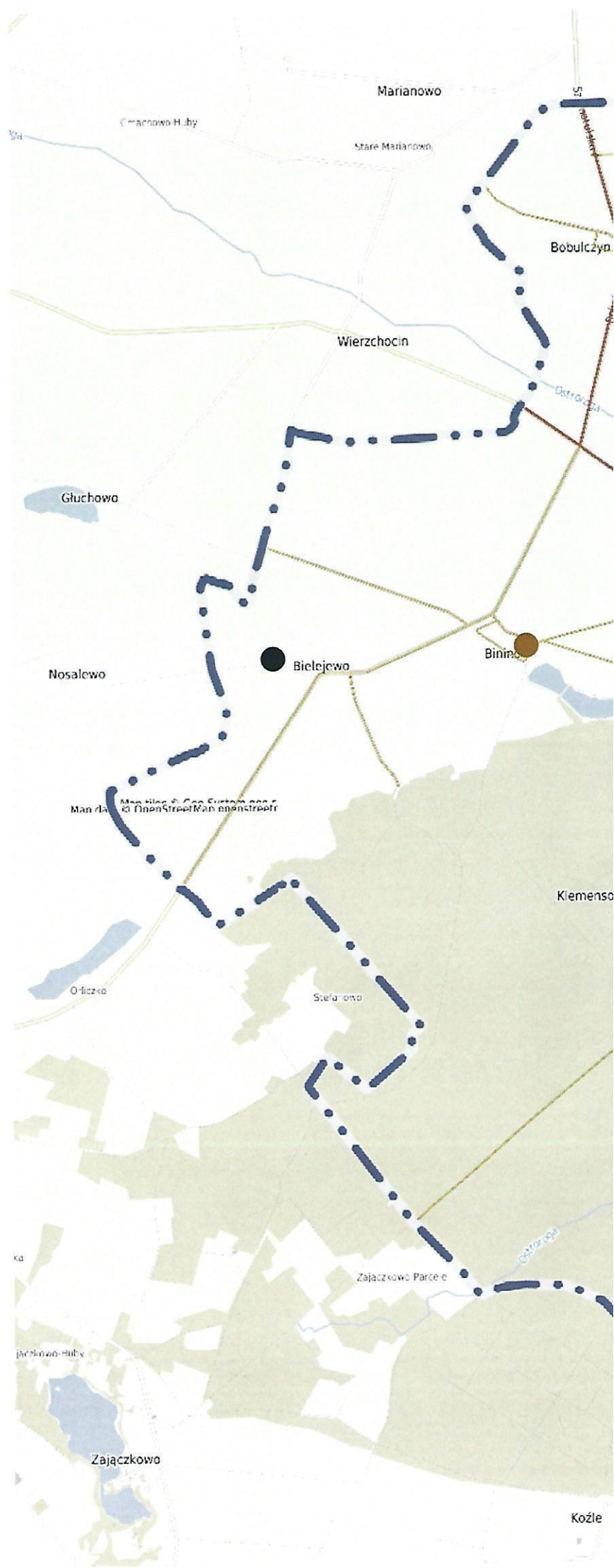


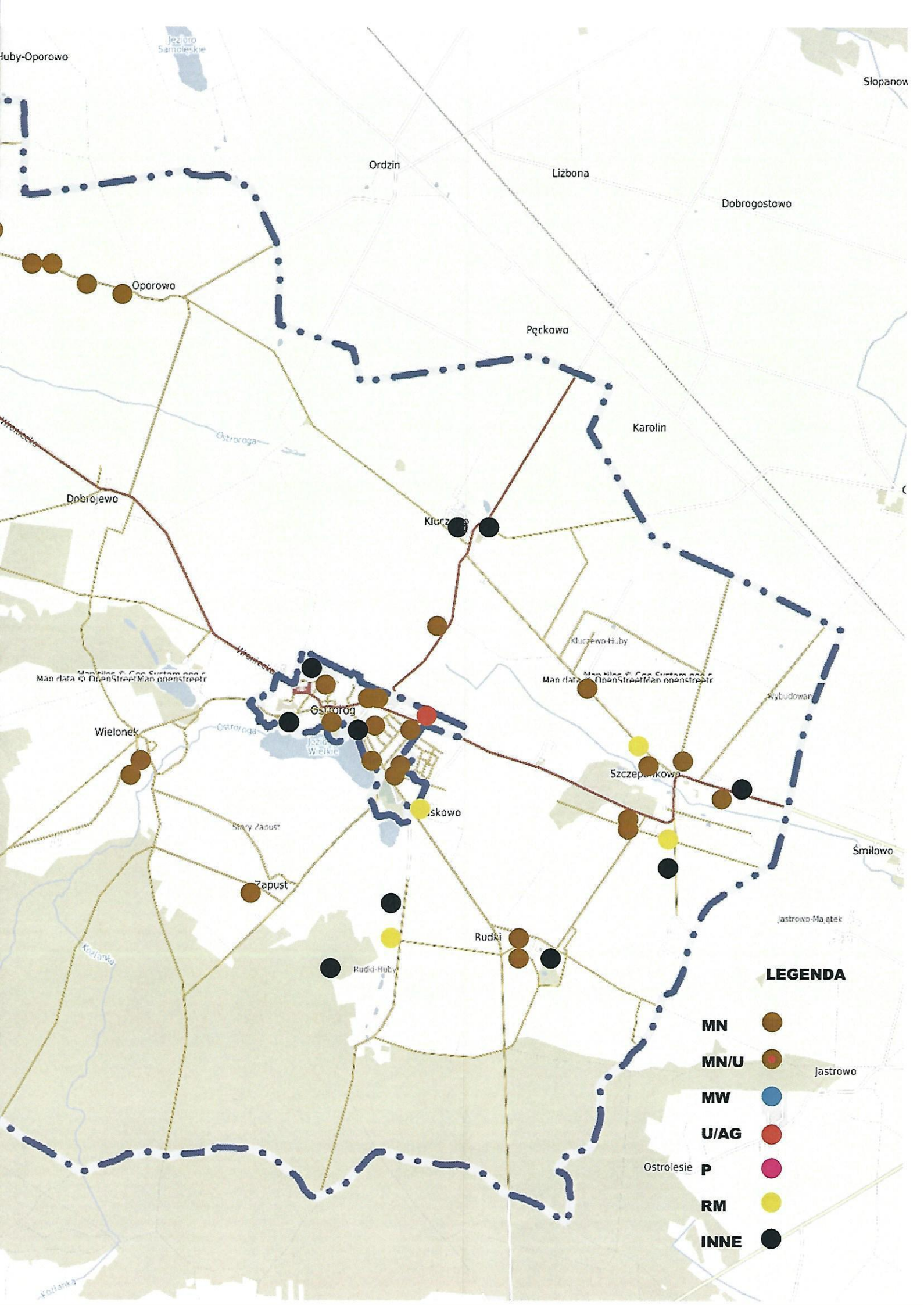
LEGENDA

- MN**
- MN/U**
- MW**
- U/AG**
- P**
- RM**
- INNE**



DECYZJE O WARUNKACH ZABUDOWY WYDANE W 2010 ROKU W GMINIE OSTRORÓG





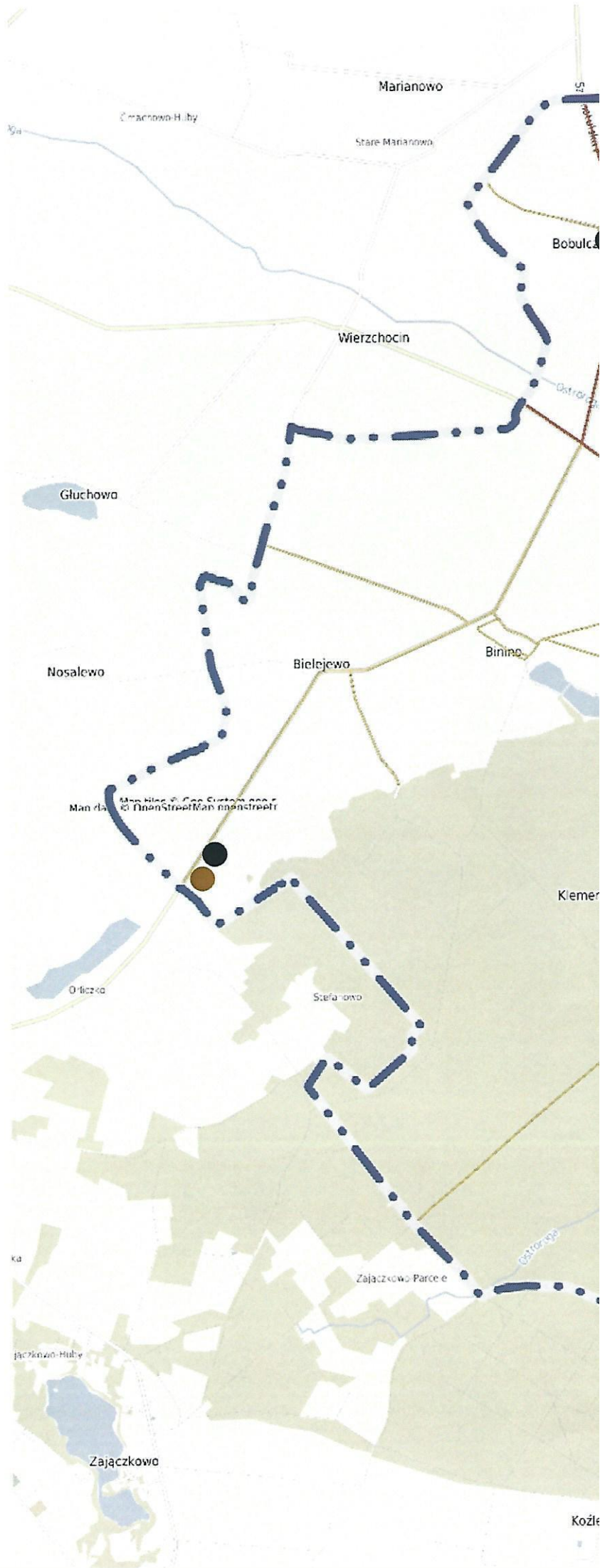
LEGENDA

- MN**
- MN/U**
- MW**
- U/AG**
- P**
- RM**
- INNE**

Jastrów

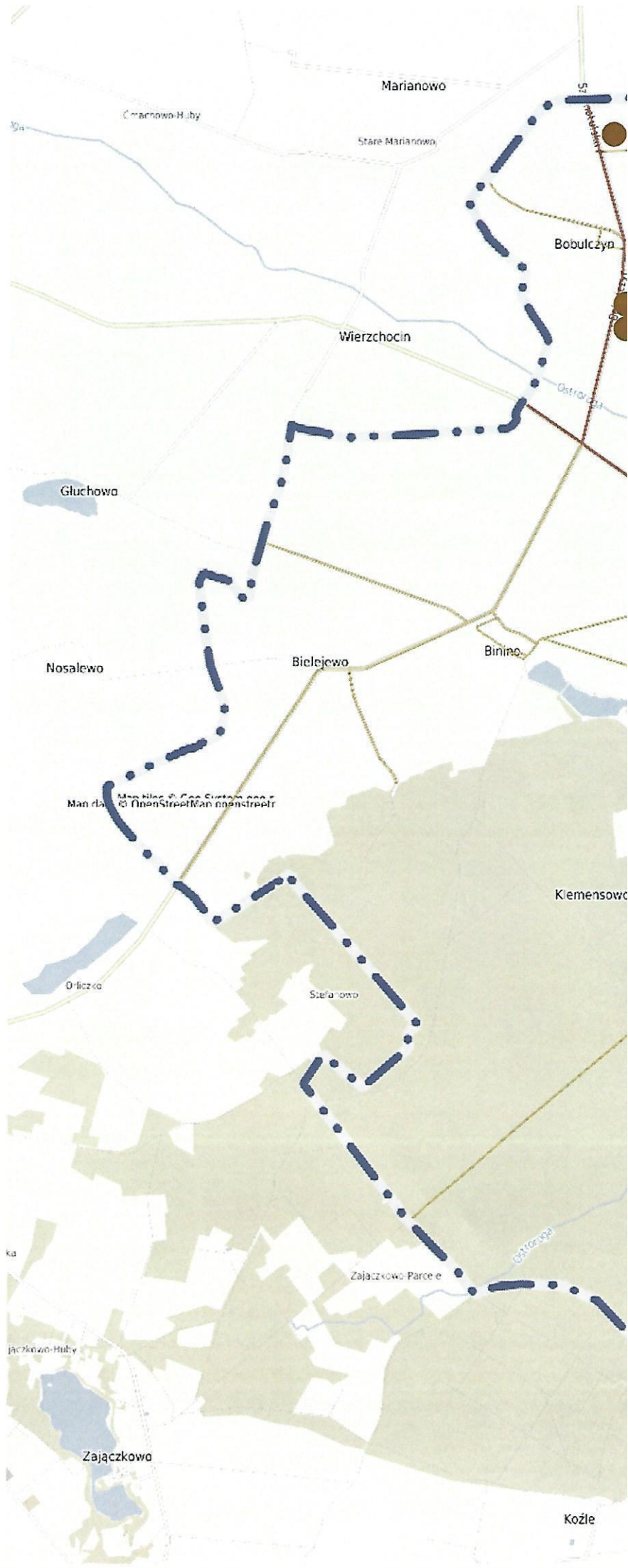
Ostrolesie

DECYZJE O WARUNKACH ZABUDOWY WYDANE W 2011 ROKU W GMINIE OSTRORÓG





DECYZJE O WARUNKACH ZABUDOWY WYDANE W 2012 ROKU W GMINIE OSTRORÓG

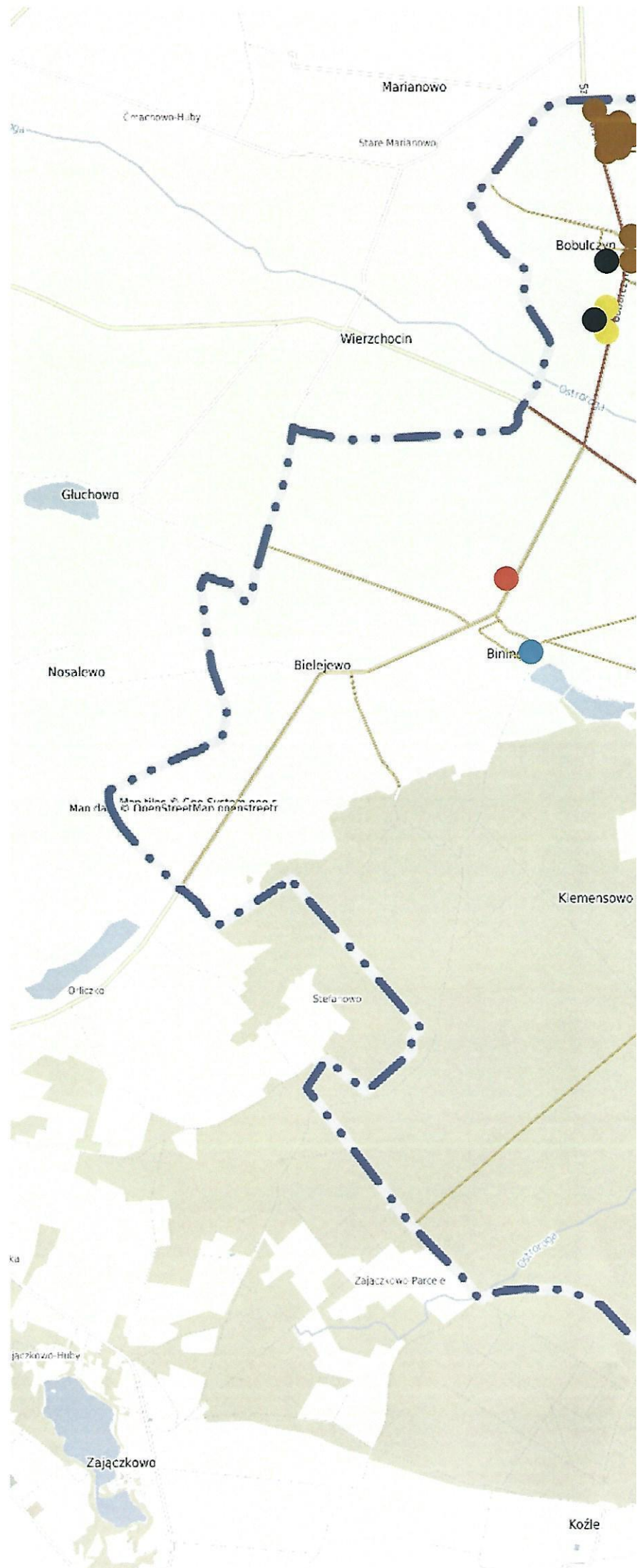


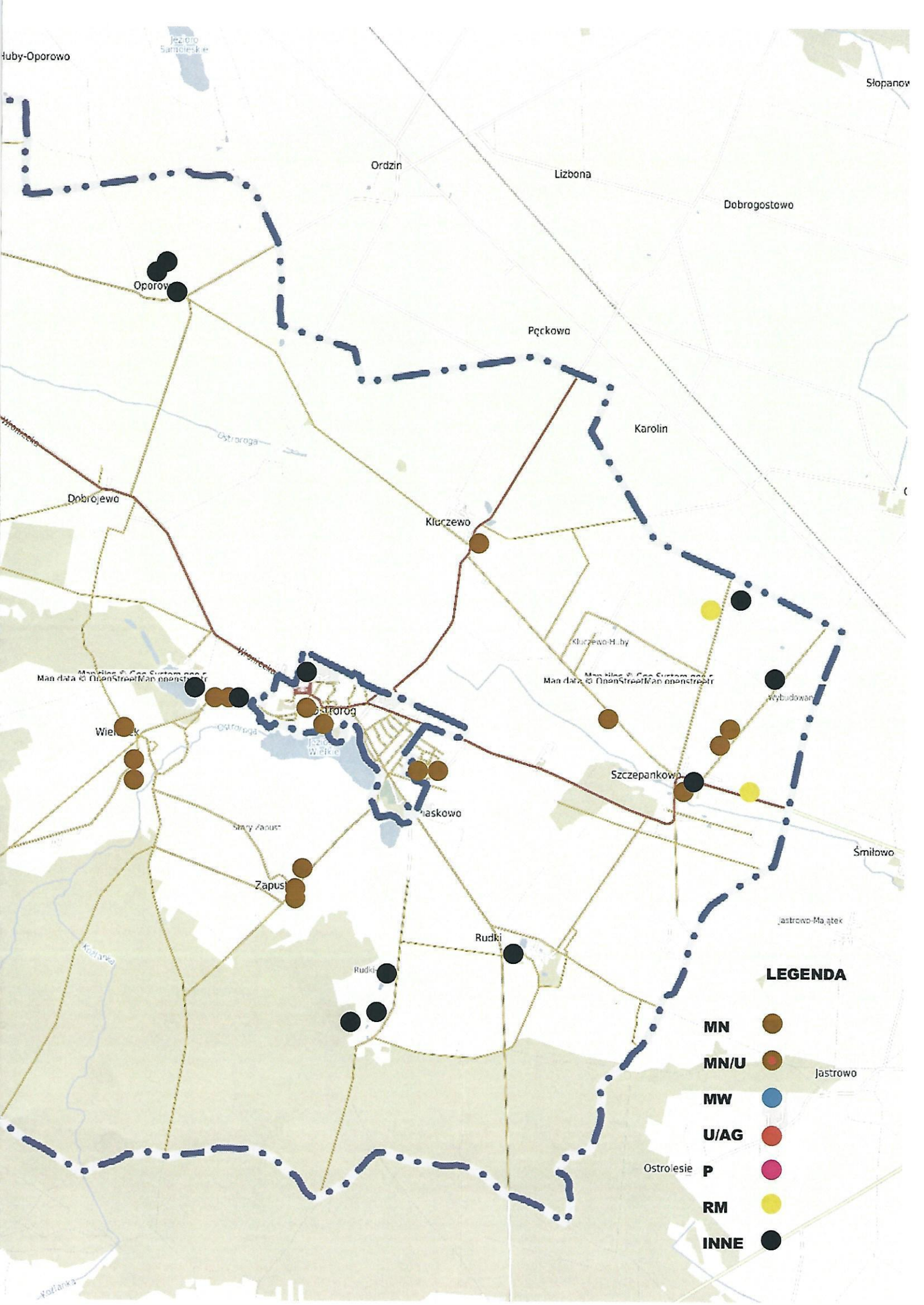


LEGENDA

- MN
- MN/U
- MW
- U/AG
- P
- RM
- INNE

DECYZJE O WARUNKACH ZABUDOWY WYDANE W 2013 ROKU W GMINIE OSTRORÓG



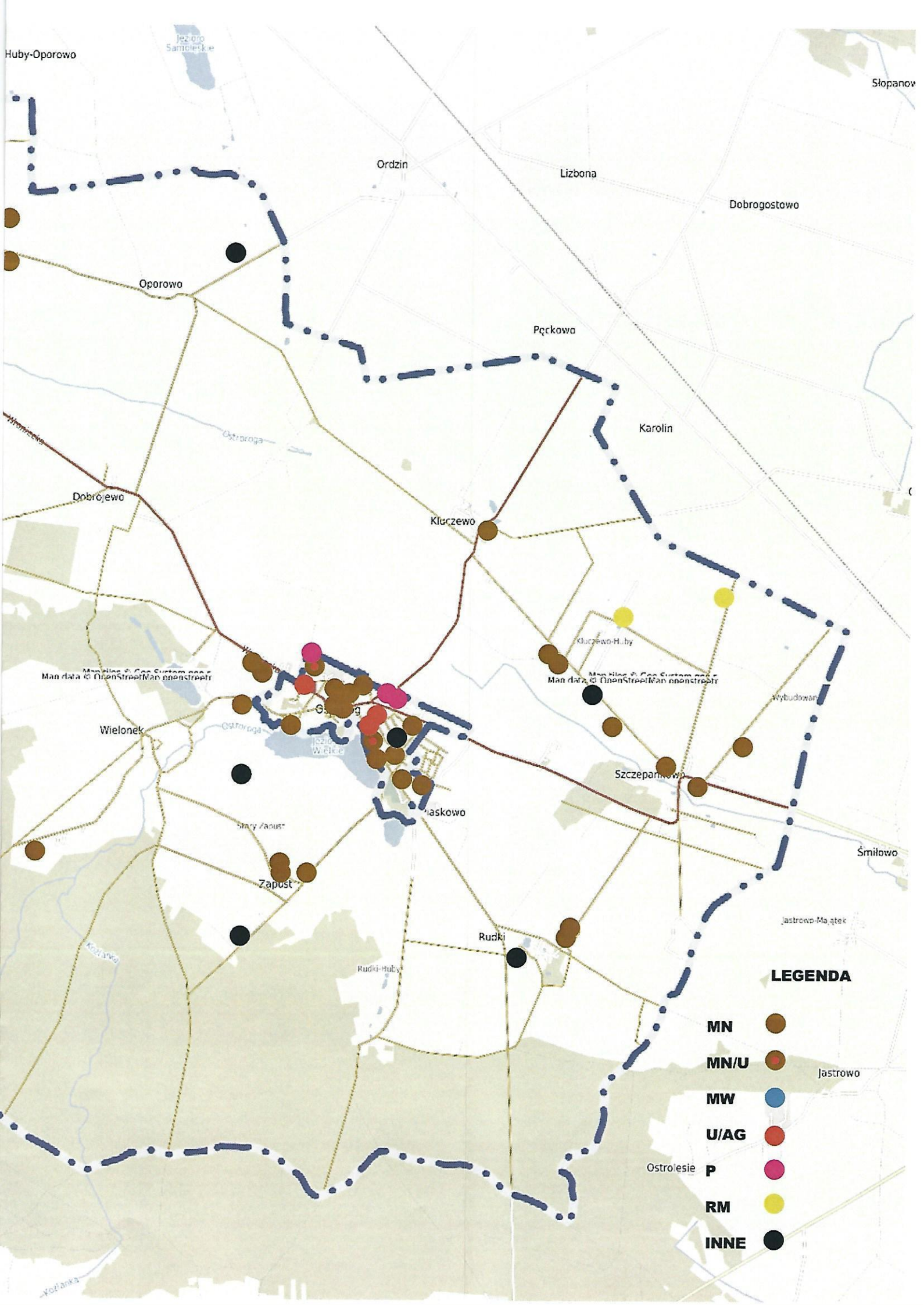


LEGENDA

- MN** ●
- MN/U** ●
- MW** ●
- U/AG** ●
- P** ●
- RM** ●
- INNE** ●

DECYZJE O WARUNKACH ZABUDOWY WYDANE W 2014 ROKU W GMINIE OSTRORÓG



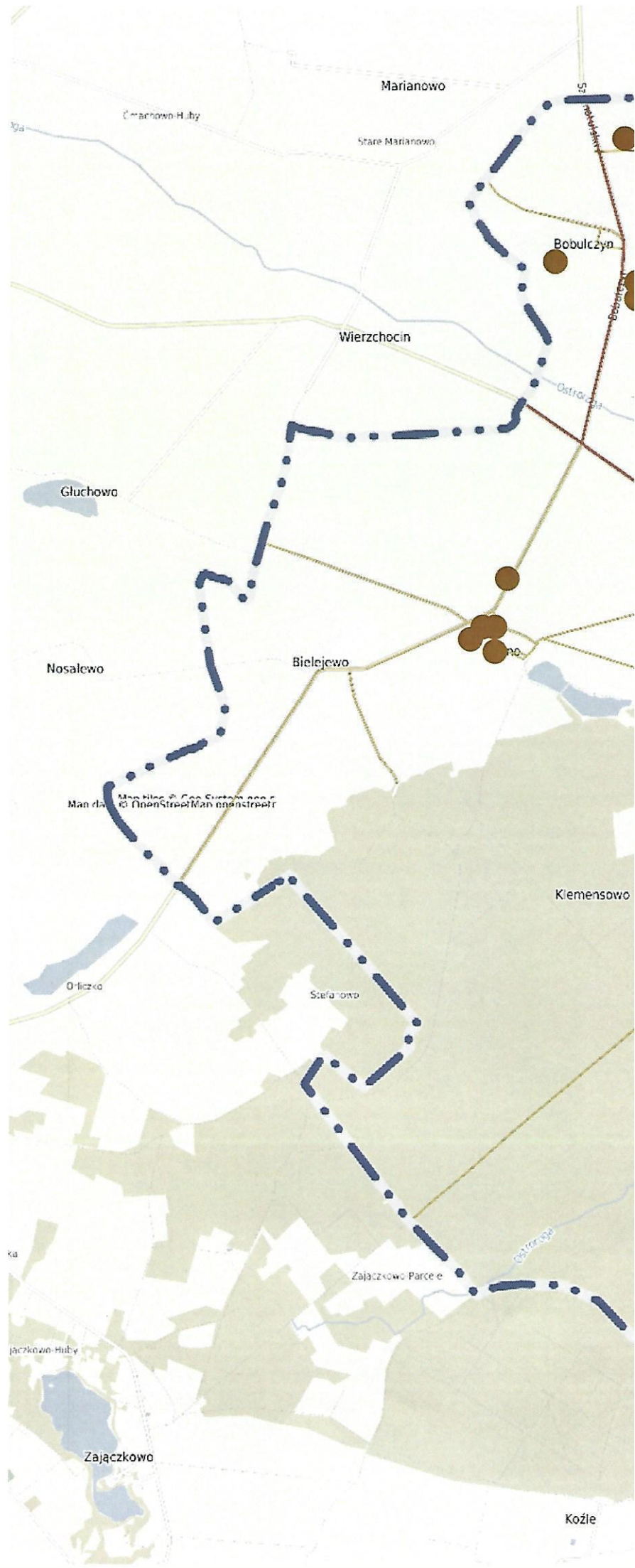


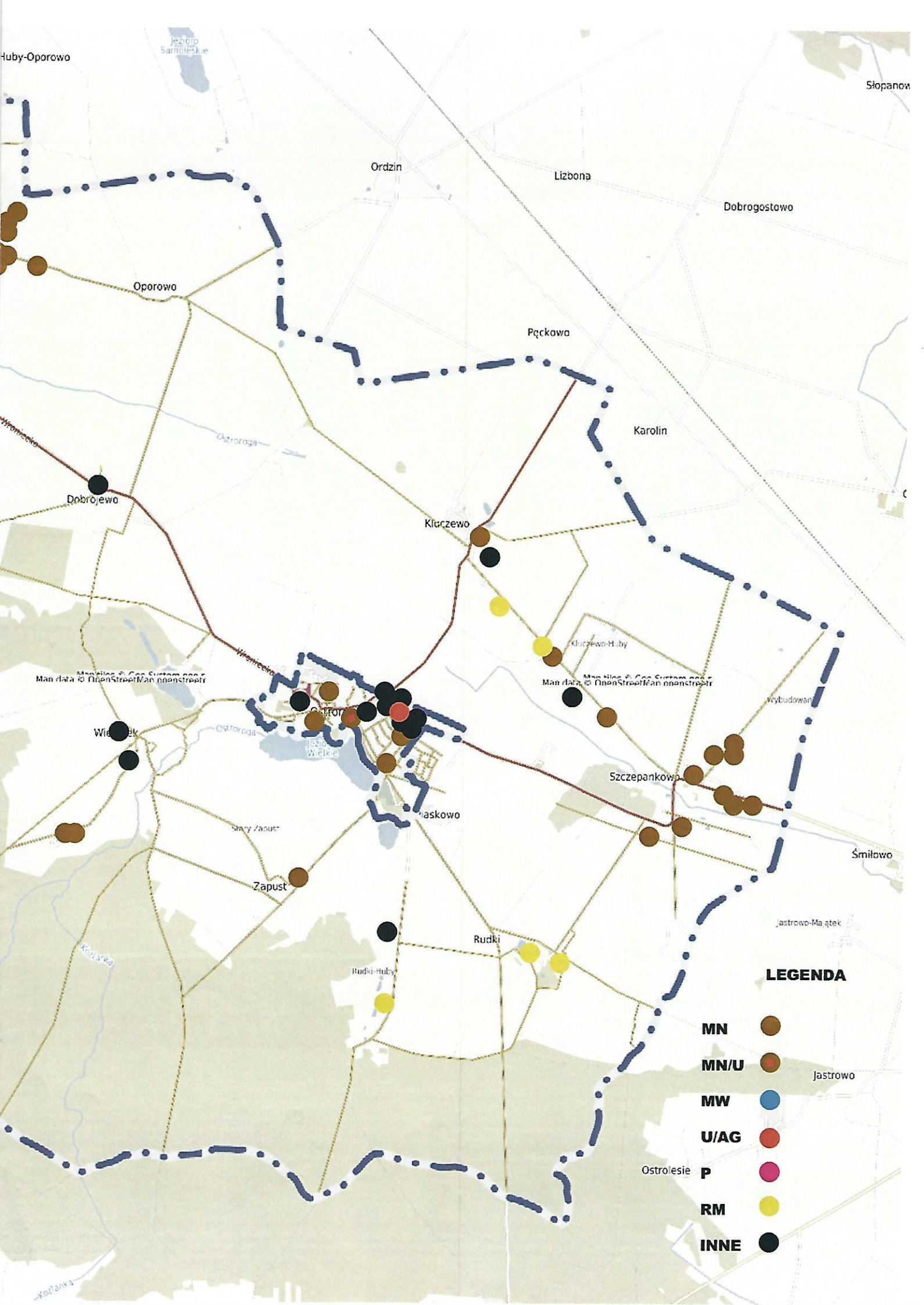
LEGENDA

- MN
- MN/U
- MW
- U/AG
- P
- RM
- INNE

Map labels include: Huby-Oporowo, Jezioro Samborskie, Ordzin, Lizbona, Dobrogostowo, Oporowo, Pęckowo, Karolin, Ostroroga, Dobrojewo, Kłuczewo, Wielonek, Jastrowo, Jezioro Wielkie, Kłuczewo-Huby, Wybudowan, Śmiłowo, Zapust, Rudki, Rudki-Huby, Jastrowo-Mańtek, Ostrolesie, and Kozłanka.

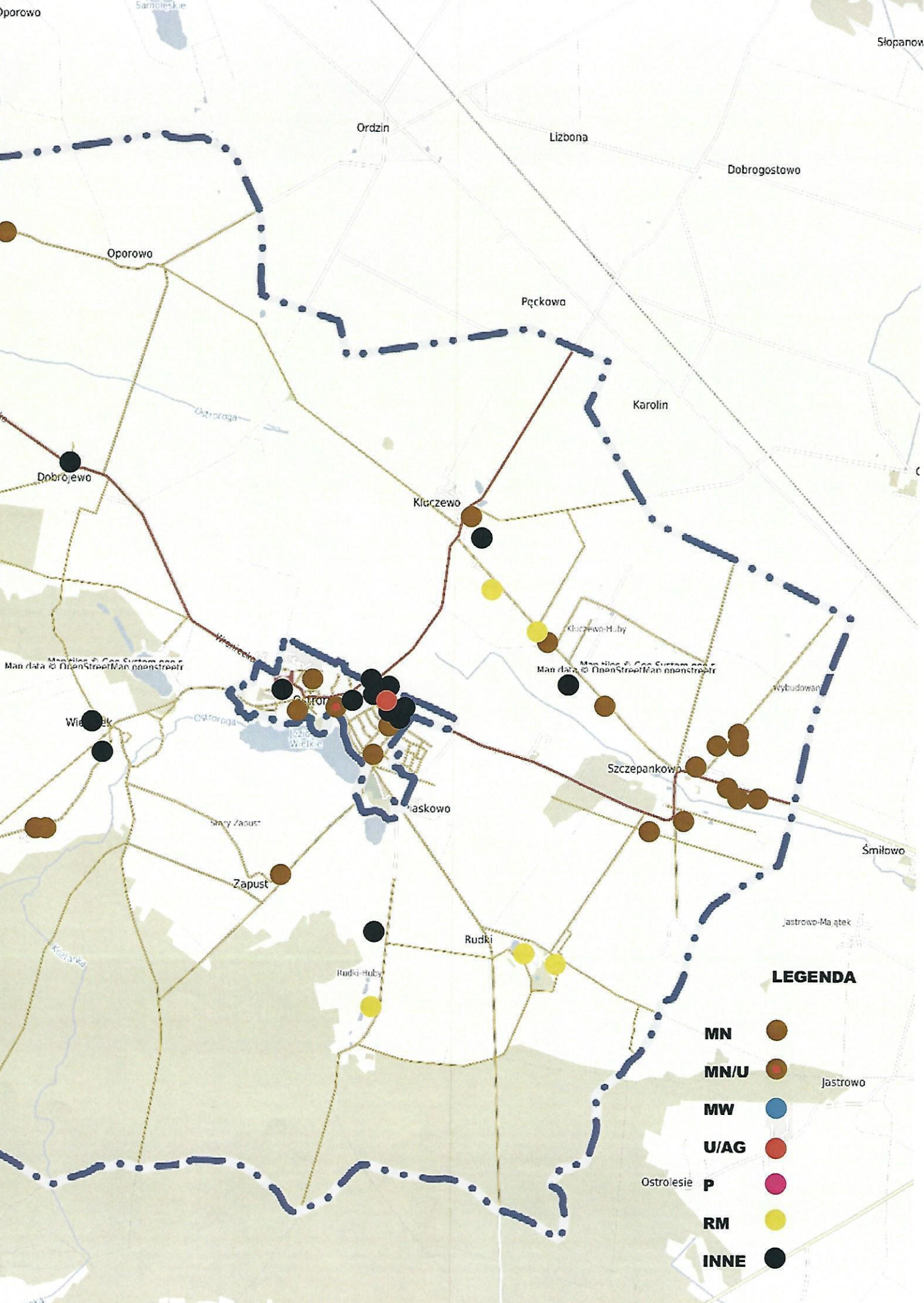
DECYZJE O WARUNKACH ZABUDOWY WYDANE W 2015 ROKU W GMINIE OSTRORÓG



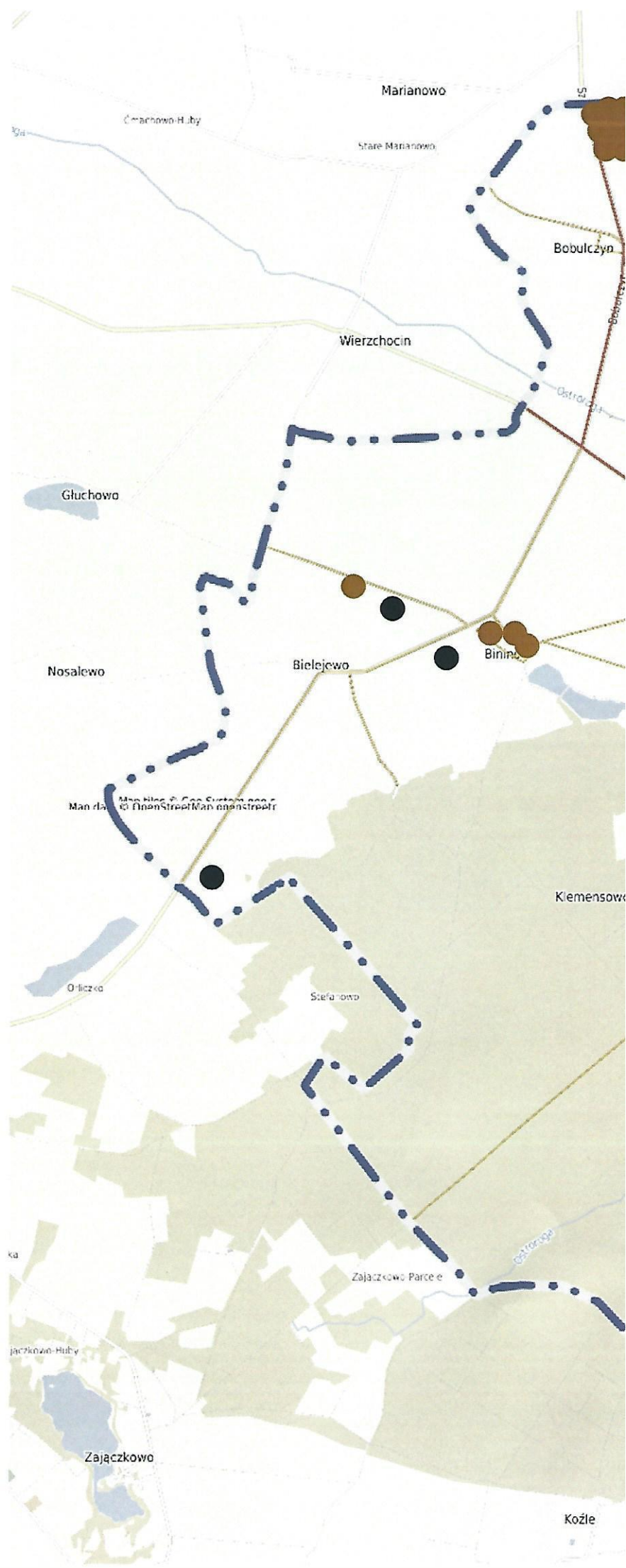


LEGENDA

- MN
- MN/U
- MW
- U/AG
- P
- RM
- INNE



DECYZJE O WARUNKACH ZABUDOWY WYDANE W 2016 ROKU W GMINIE OSTRORÓG





LEGENDA

- MN
- MN/U
- MW
- U/AG
- P
- RM
- INNE

Huby-Oporowo

Jeziro Samotelskie

Siopanow

Ordzin

Lizbona

Dobrogostowo

Oporowo

Pęckowo

Karolin

Ostroroga

Bobrojewo

Ki

Man data © OpenStreetMap contributors

Man data © OpenStreetMap contributors

Wielk

Jastrow Wielkie

Kluczewo-Huby

Wybudowan

Szczepankowo

Śmitowo

Sinicy Zapust

Zapust

Jastrow-Mańtek

Kożanka

Rudki

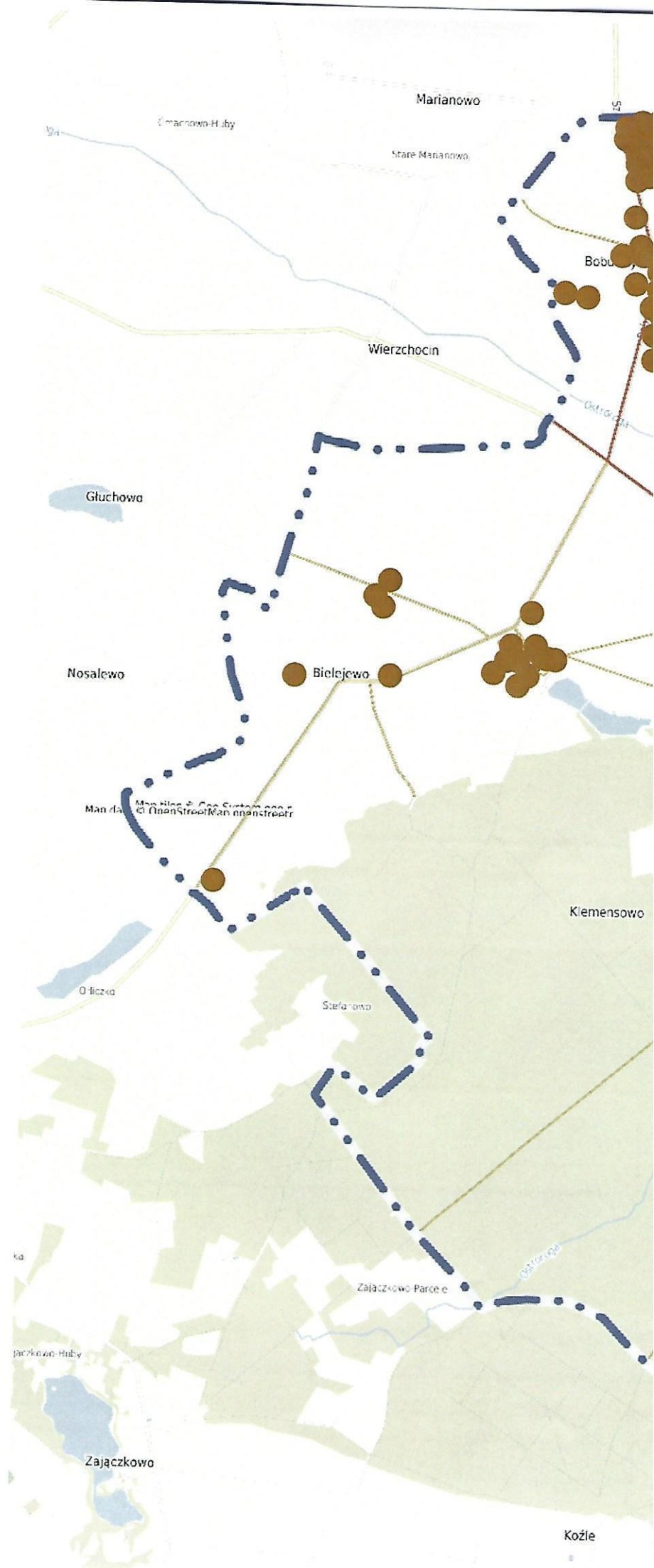
Rudki-Huby

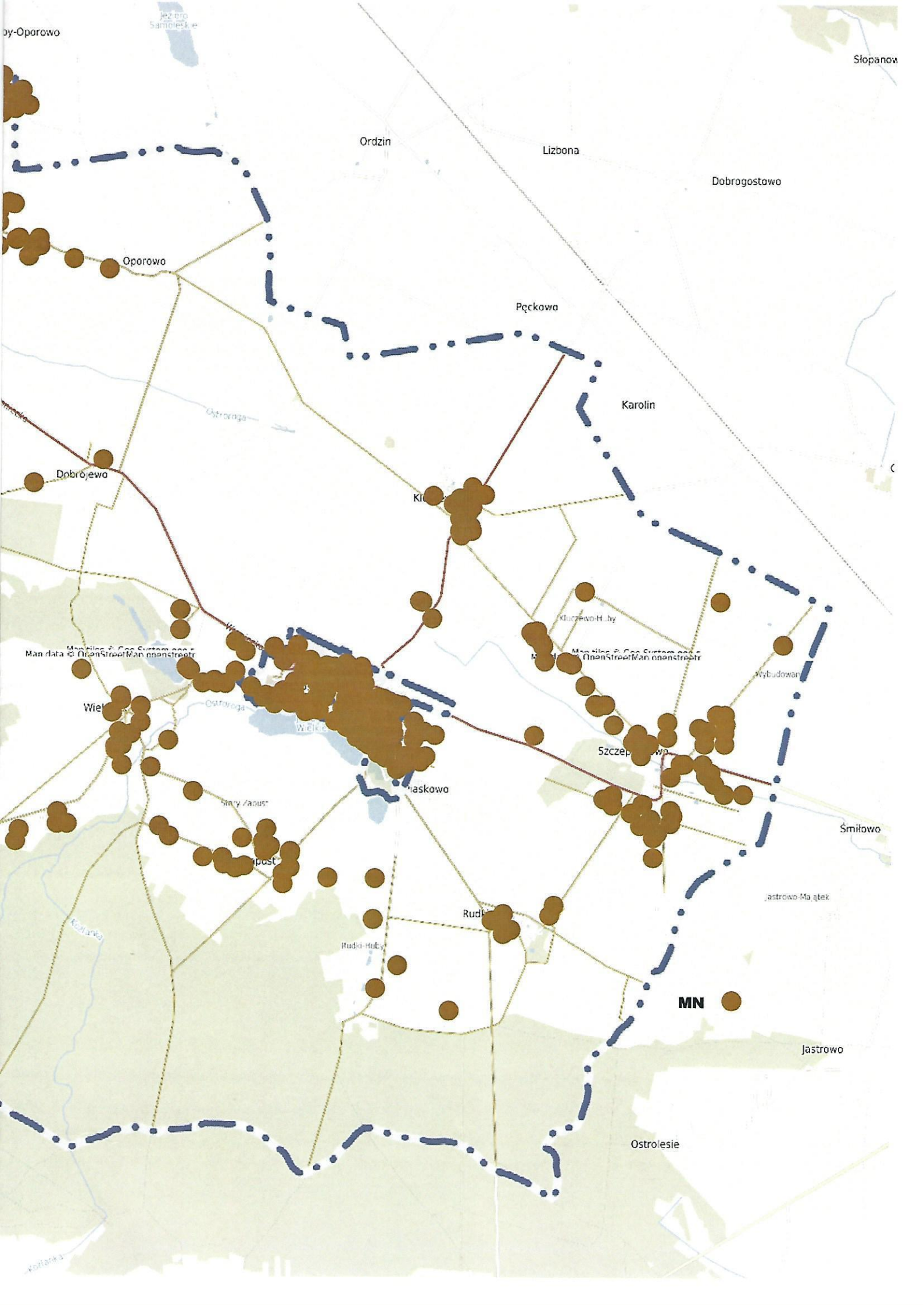
Jastrow

Ostrosie

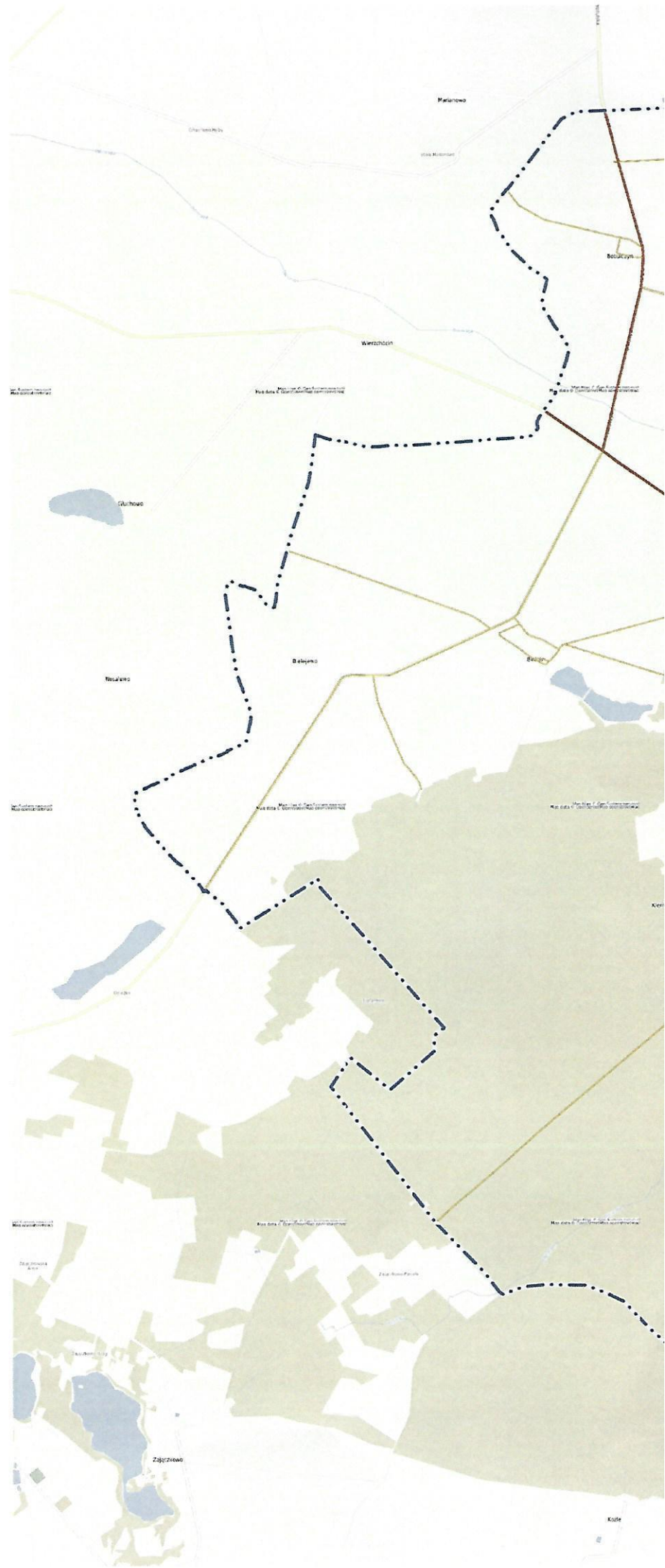
Kożanka

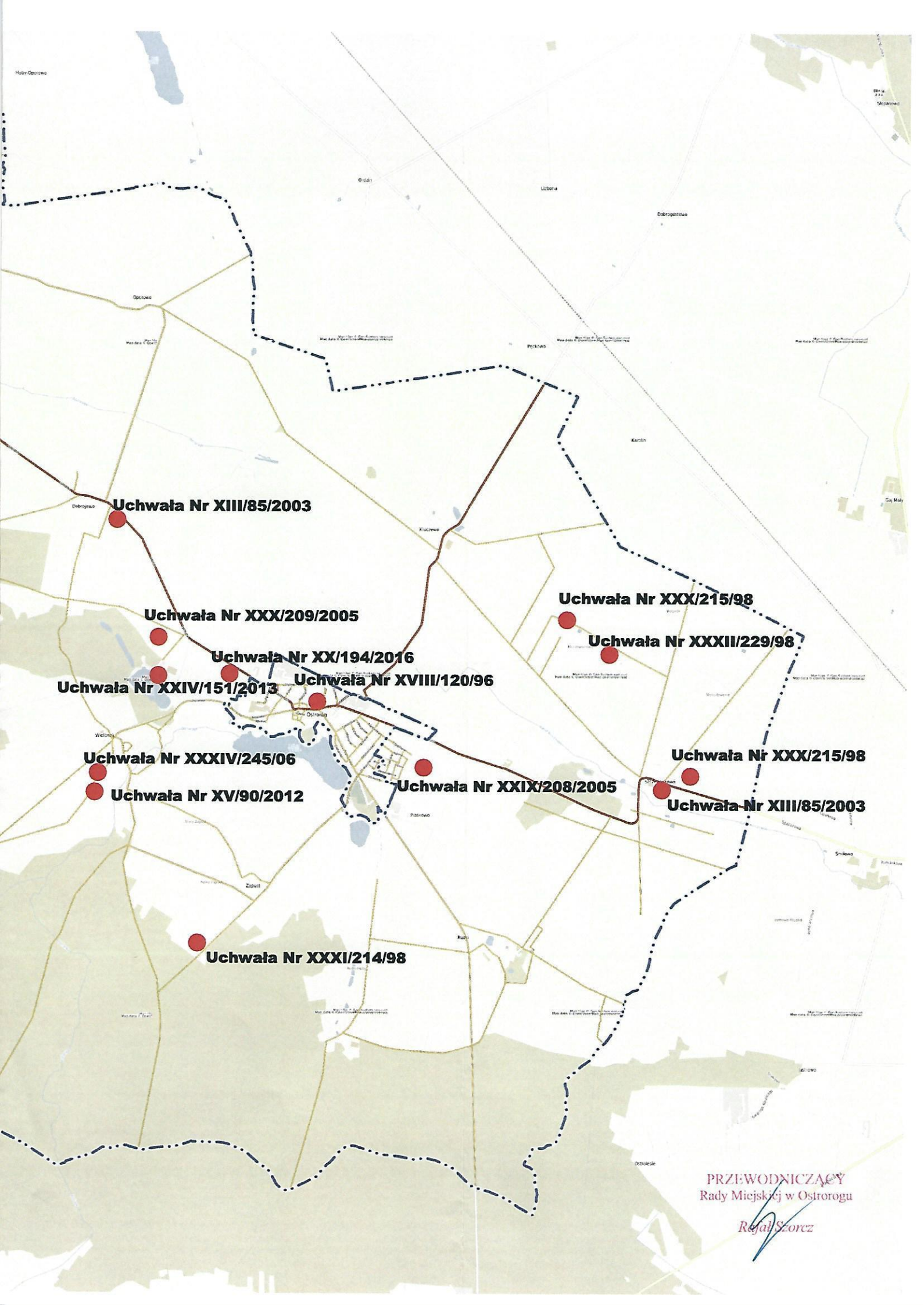
**DECYZJE O WARUNKACH ZABUDOWY WYDANE W LATACH 2003-2016 W GMINIE OSTRORÓG
dla zabudowy jednorodzinnej**





OBOWIĄZUJĄCE PLANY MIEJSCOWE W GMINIE OSTRORÓG





Uchwała Nr XIII/85/2003

Uchwała Nr XXX/209/2005

Uchwała Nr XX/194/2016

Uchwała Nr XXX/215/98

Uchwała Nr XXXII/229/98

Uchwała Nr XXIV/151/2013

Uchwała Nr XVIII/120/96

Uchwała Nr XXXIV/245/06

Uchwała Nr XV/90/2012

Uchwała Nr XXIX/208/2005

Uchwała Nr XXX/215/98

Uchwała Nr XIII/85/2003

Uchwała Nr XXXI/214/98

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Ostrorogu

Regal Szorc