

2.3.2. OCENA WYDANYCH POZWOLEŃ NA BUDOWĘ

Ogółem w gminie Waganiec w latach 2005- 2009 wydano - 77 pozwoleń na budowę w tych latach najwięcej pozwoleń wydano w roku 2005r.-36 szt. i w roku 2006r -22szt.

Należy podkreślić, że tak dużą liczbę pozwoleń uzyskanych w 2005r. dotyczyło spraw budowy zbiorników na gnojówkę i budowę płyt obornikowych oraz rozbudowy istniejącej zabudowy zagrodowej (wymagane przepisami UE) .

Ilość wydanych decyzji w rozbiciu na sołectwa– przedstawia Tabela 5.

Tabela . 5

Zestawienie wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę w latach 2005- 2009r.

Lp	Nazwa sołectwa	Razem	2009	2008	2007	2006	2005
1	Bertowo	2					2 (2)
2	Brudnowo	4			2		2 (1)
3	Józefowo	2					2 (1)
4	Kaźmierzyn	9		3		4	2
5	Kolonia Święte	11				4	7 (4)
6	Konstantynowo	1					1 (1)
7	Michalin	-					-
8	Niszczewy	2			1	1	
9	Plebanka	2			1		1 (1)
10	Przypust G.	1					1 (1)
11	Sierzchowo	6			2	2	2 (2)
12	Siutkowo	10		2	1	3	4 (1)
13	Śliwkowo	-					-
14	Szpitalka	1					1 (1)
15	Waganiec Osiedle	5			1	3 (1)	1
16	W-c SHRO						
17	Wiktoryn	4				1	3 (3)
18	Wójtówka						
19	Wólne	2				2	
20	Włoszyca	1					1
21	Zbrachlin	4					4 (1)
22	Zbrachlin Nowy	8		1	3	2 (1)	2
23	Zbrachlin Stary	2			2		
	Razem	77	-	6	13	22 (2)	36 (22)

Legenda :

1. cyfra w nawiasie (...) - oznacza liczbę budowanych zbiorników na gnojówkę lub rozbudowa gospodarstwa .rolnego

4. WNIOSKI Z ANALIZY STUDIUM :

1. Gmina Waganiec posiada trzy miejscowe plany ,z których tylko jeden w miejscowości „Zbrachlin Nowy” – który wskazuje obszar inwestycyjny budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego z usługami .
Do zrealizowania pozostają jeszcze - 62 działki.
2. Pozostałe tereny objęte miejscowymi planami - nie zaspakajają potrzeb gminy w zakresie wskazania terenów inwestycyjnych ,ponieważ dotyczą pojedynczych nieruchomości o niewielkich powierzchniach , tereny wskazane pod inwestycje -we wsiach Wójtówka , Plebanka , Michalin nie zostały jeszcze zrealizowane .
3. Zrealizowany został miejscowy plan w miejscowości Zbrachlin – pod budowę boiska sportowego .
4. Obszar we wsi Michalin –wskazujący teren pod eksploatację powierzchniową- kruszywa (PE) – nie został jeszcze zrealizowany .
5. Wykorzystać teren w Michalinie, na który udzielona jest koncesja Nr 113/W/99 na wydobywanie kruszywa naturalnego ze złoża „Michalin I”
6. Wskazane w dokumentacji Geologa Wojewódzkiego , a uwidocznione w obecnym DTUDIUM Gminy -tzw. tereny prognostyczne zasobów kruszywa w **Przypuście i Michalinie , i Niszczewie - wykorzystać jako wydobywanie kruszywa**
7. Tereny uwolnione z zakazów i ochrony środowiska (z przepisów odrębnych zmienionych po 2007r.) wskazać jako tereny działań inwestycyjnych - :
 - o najniższych klasach bonitacyjnych gruntów , położonych w sąsiedztwie planowanego układu komunikacji drogowej(autostrady)
 - -uwolnione tereny od planowanych zalesień .

3. ANALIZA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA MIEJSCOWYCH PLANÓW

3.1. Wnioski dotyczące dokonania zmiany dotychczasowego sposobu zagospodarowania obszaru gminy Waganiec złożone przez mieszkańców gminy w okresie od 2005r. do 2009r. jak:

- 1) Zmiana użytkowania gruntów ornych na terenie miejscowości **ZBRACHLIN STARY** na działkach nr **23/14, 22/6, 49/3, 52, 51/1, 50/3, 51/4, 51/2, 58/5, 59/4, 64/4** - z **przeznaczeniem na eksploatację kruszywa** ;
 - złożona przez Przedsiębiorstwo Wielobranżowe „MAT-BUD” B. Pietras, E. Pietras ; Hurtownia Budowlana, Centrum Ogrodnicze, Zawieś Wielka ;
 - ponieważ w „Studium Gminy Waganiec” tereny te przeznaczone są pod produkcję rolną na glebach o klasie RIV, więc po uwolnieniu ich od ochrony (przepisy stawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych) - **można uznać, że ten teren wskazać jako preferowany do zmiany przeznaczenia jak we wniosku.**

- 2) Zmiana użytkowania gruntów ornych na terenie miejscowości **MICHALIN** na działkach nr **57/2, 60/6, 61/2, 62/1, 62/2, 62/3, 63/5, 64/1, 75/6, 78/5, 100/8, 104/1, 106/3** z **przeznaczeniem na eksploatację kruszywa** ;
 - złożona przez Przedsiębiorstwo Wielobranżowe „MAT-BUD” B. Pietras, E. Pietras ; Hurtownia Budowlana, Centrum Ogrodnicze, Zawieś Wielka ;
 - ponieważ w „Studium Gminy Waganiec”, tereny przeznaczone są pod zalesienie, jednak po analizie o możliwości ich zmiany funkcji - **można uznać, że ten teren wskazać jako preferowany do zmiany przeznaczenia jak we wniosku.**

- h- Zmiana użytkowania gruntów ornych na terenie miejscowości **Przepust na działkach nr 10/1, 11/4, 11/5, 11/7 i 11/8** o łącznej powierzchni ok. 7,0ha, złożony przez Sławomira Chmielewskiego zam. w 87-370 Nieszawie ul. Kujawska - są to w większości grunty orne klasy III, oraz dodatkowo na terenie tym są wykazane stanowiska archeologiczne objęte formą ochrony przez Konserwatora Zabytków ;
 - jedynie **działka nr 11/4 częściowo oraz w całości działka nr 11/7** o klasie R-IV i łącznej pow. 2,89ha - **nadają się do planowanej powierzchniowej eksploatacji kruszywa**

3.2. Analiza terenów wynikające z pozostałych dokumentów planistycznych :

3.2.1. Wynikające ze „Strategii Rozwoju Gminy Waganiec” :

- Opracować gminną ofertę inwestycyjną ;
 - Opracować projekty budowy : szlaków pieszych, rowerowych, wodnych .
- Realizację projektów budowy szlaków pieszych, rowerowych lub wodnych – rozpoczęto . „Gminną ofertę terenów preferowanych dla działań inwestycyjnych” – można opracować w oparciu o niniejszą analizę Studium Gminy Waganiec- w oparciu o nowe ustawy odrębne .

3.2.2. Wynikające z wniosek zgłoszonych przez Władze Gminy Waganiec :

- Opracować sposób zagospodarowania gruntów rolnych klas bonitacyjnych - RIV z uwagi na zmianę ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
- Opracować sposób zagospodarowania gruntów rolnych o niskich klasach bonitacyjnych planowanych do zalesienia w obowiązującym Studium – w stosunku do obowiązujących przepisów prawnych .

- Zmiana planowanej funkcji produkcyjnej w miejscowości Kaźmierzyn Ariany na funkcję mieszkaniowo- usługową .
- W zagospodarowaniu przestrzennym obszaru gminy wskazać ekonomiczne - „oferty inwestycyjne” , z uwzględnieniem przede wszystkim terenów położonych w sąsiedztwie planowanej budowy Autostrady A-1, oraz na potrzeby jej budowy .

3.3. ANALIZA TERENÓW WSKAZANYCH DO OBJĘCIA SPORZĄDZENIEM MIEJSCOWYCH PLANÓW w obowiązującym „STUDIUM GMINY”

Terenami wskazanymi do objęcia sporządzeniem miejscowych planów w obowiązującym Studium Gminy były :

- 1) teren o symbolu **MM** - w miejscowościach :Waganiec I i Waganiec II oraz Plebanka , Zbrachlin
- 2) teren o symbolu **UT/UL**- - w miejscowościach : Włoszyca , Wójtówka , Szpitalka , Wólne
- 3) teren o symbolu **PP//PS** - - w miejscowościach : Brudnowo, Kaźmierzyn ,
- 4) tereny prognostyczne zasobów kruszywa w miejscowościach : Przepust, Kolonia Święte , Niszczewy

Dla powyższych terenów –nie były wykonywane miejscowe plany , które obejmowałyby obszar inwestycyjny wielofunkcyjny lub monofunkcyjny .

5) W miejscowości Kaźmierzy Ariany – teren skazany pod inwestycje produkcyjno-składowe (**PP/PS**) został jednak zainwestowany pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – w oparciu o wydane decyzje o warunkach zabudowy ,zgodnie z przepisem ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2003r – Nr 80 poz. 717 ze zm.) .

Z uwagi na stan faktyczny – wymagana jest **zmiana planowanej funkcji produkcyjnej w tej miejscowości na funkcje mieszkaniowo- usługową -MN/U** .

3.4. TERENY WSKAZANE DO OBJĘCIA SPORZĄDZENIEM MIEJSCOWYCH PLANÓW

Po analizie obszaru gminy Waganiec zostały wytypowane tereny , których warunki środowiskowe predystynują do wskazania ich jako potencjalne „ tereny inwestycyjne” .

Terenami tymi są:

- 1) Teren obszaru sołectwa MICHALIN I WIKTORYN – słabe klasy gruntów , brak zalesień
- 2.) Teren obszaru sołectwa ZBRACHLIN STARY
- 3) Teren obszaru sołectwa KAŻMIERZYN - ARIANY
- 4) tereny wymagające sporządzenia planu miejscowego wg ustaw odrębnych
 - b)tereny rolne i leśne przeznaczone na cele nierolnicze i nieleśne – wg. art. 7 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (klasy RI- RIII o powierzchni większej niż 0,5ha),
 - a) lokalizacje wielko-powierzchniowych obiektów handlowych oraz tereny scaleń i podziału nieruchomości , lub obszary przestrzeni publicznej - wg. art. 10,ust. 2 ,pkt.8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (obiekty o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²)

c) tereny górnicze – powierzchniowe kopalnie kruszywa - wg. art. 53 ust. 1 Prawo górnicze i geologiczne (powierzchnie obszaru eksploatacji powyżej 2,0ha)

d) obszary do zalesień - wg. art. 14 ustawy o lasach, w którym określa się :

„ ust. 1. Powiększanie zasobów leśnych następuje w wyniku zalesienia gruntów oraz podwyższania produktywności lasu w sposób określony w planie urządzenia lasu.

ust. 2. Do zalesienia mogą być przeznaczone nieużytki, grunty rolne nieprzydatne do produkcji rolnej oraz inne grunty nadające się do zalesienia, a w szczególności:

- 1) grunty położone przy źródłiskach rzek lub potoków, na wododziałach, wzdłuż brzegów rzek oraz na obrzeżach jezior i zbiorników wodnych,
- 2) lotne piaszki i wydmy piaszczyste,
- 3) strome stoki, zbocza, urwiska i zapadliska,”

e) obszar parków kulturowych – wg art. 16 ust. 6 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (zespoły lub obiekty zabytkowe wpisane w krajobrazy kulturowe o cechach zabytkowych) – nie występują w Gminie Waganiec .

3.5. TERENY PREFEROWANE DO SPORZĄDZENIEM MIEJSCOWYCH PLANÓW DLA ZADAŃ : „OFERT INWESTYCYJNYCH W PIERWSZEJ KOLEJNOŚCI ”

3.5. 1. W pierwszej kolejności należy wskazać miejscowości z wielofunkcyjnym przeznaczeniem ,jak: :

- teren sołectwa Waganiec
- teren sołectwa Kaźmierzyn
- teren sołectwa Brudnowo,
- teren sołectwa Zbrachlin Stary
- teren sołectwa Michalin i Wiktorzyn.

ponieważ wskazane w nich funkcje są zgodne z obecnie obowiązującym Studium Gminy

UZASADNIENIE

1) **Teren sołectwa Waganiec** - można wykonać miejscowy plan w oparciu o istniejące Studium zarówno w zakresie przeznaczenia terenu pod produkcję i składy (-PP/PS) jak i pod zabudowę mieszkaniową (- MN/U).

2) **Teren sołectwa Kaźmierzyn** - można wykonać miejscowy plan w oparciu o istniejące Studium zarówno w zakresie -przeznaczenia terenu pod produkcję i składy (-PP) - pod zabudowę mieszkaniową (- MN/U).

3) **Teren sołectwa Brudnowo** – można wykonać miejscowy plan w oparciu o istniejące Studium w zakresie przeznaczenia terenu pod produkcję i składy (-PP)

4) **Teren sołectwa – Włoszyca, Wójtówka , Wólne , Szpitalka** można wykonać miejscowy plan w oparciu o istniejące Studium – ale w ograniczonym zakresie wzdłuż dróg publicznych z przeznaczeniem pod funkcję usług turystyki i budownictwa mieszkaniowego -UT/UL .

3.5.2. Sporządzenia miejscowy planów, które wymagają dokonania zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Waganiec :

- przy uwzględnieniu złożonych wniosków osób indywidualnych ,
- wniosków wynikających ze Strategii Rozwoju Gminy ,

-wniosków wynikających z analizy terenów wskazanych przez Samorząd Gminy jako zadania priorytetowe w opracowywaniu „ofert inwestycyjnych” .

W oparciu o wykonaną Analizę ustala się następujące wnioski:

TERENAMI PREFEROWANYMI SĄ :

A) Teren sołectwa ZBRACHLIN STARY – po zmianie granice zalesień - można wykonać miejscowy plan po dokonaniu zmiany Studium

B) Teren sołectwa MICHALIN i WIKTORYN – po zmianie granice zalesień - można wykonać miejscowy plan po dokonaniu zmiany Studium

3.6. WNIOSKI Z ANALIZY ZASADNOŚCI PRZYSTAPIENIA DO SPORZADZENIA MIEJSCOWYCH PLANÓW

3.6.1. WARUNKIEM SPORZADZENIA WSKAZANYCH POWYŻEJ MIEJSCOWYCH PLANÓW JEST :DOKONANIE ZMIANY STUDIUM GMINY –

Zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego poprzedza zbiór dokumentów formalno –prawnych , do których należą :

- 1) **wnioski złożone w sprawie zmiany przeznaczenia gruntów dla „ potrzeb powierzchniowej eksploatacji kruszywa” ,**
– wymagają wykonania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego , ponieważ przekraczają powierzchnię 2,0ha (zgodnie z ustawą Prawo geologiczne i górnicze) .
- 2) **realizacja zadań samorządowych – wskazanych jako „Oferty Inwestycyjne gminy w sąsiedztwie planowanej autostrady A-1” ,**
- ponieważ wymagają scalenia i wtórnego podziału terenów (zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) .

3.6.2. REALIZACJA PLANÓW MIEJSCOWYCH ZGODNIE Z OBOWIAZUJĄCYM STUDIUM

- 1) Opracowane dotychczas miejscowe plany (obowiązujące) - nie wymagają wprowadzenia zmian w ustaleniach przestrzennych.
- 2) Sołectwa , które nie wymagają objęcia swych terenów planem miejscowym ze względu na małe zainteresowanie i dotychczasowy sposób zainwestowania należą:
- Bertowo, Konstantynowo, Przepust, Sliwkowo, Szpitalka Włoszyca tj. - obszary mało zainwestowane , oddalone od głównych szlaków komunikacyjnych z terenami planowanymi do zalesienia).

W tych sołectwach realizacja inwestycji może odbywać się w oparciu o decyzje administracyjne :

- decyzje o warunkach zabudowy –zgodnie z art. 4 ust.2 pkt 2. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym .
- decyzje o ustaleniu inwestycji celu publicznego .

- 3) Zgodnie z obecnie obowiązującym Studium Gminy można sporządzić miejscowe plany :
- Teren obszaru sołectwa - KAŻMIERZYN (ARIANY).dla funkcji - MN/MU i PP/PS,
 - Teren obszaru sołectwa - BRUDNOWO dla funkcji - PP/PS,
 - Teren obszaru sołectwa -WAGANIEC i – dla funkcji - MN i UC
 - teren obszaru sołectwa – WŁOSZYCA, WÓJTÓWKA, WÓLNE , SZPITALKA (w ograniczonym zakresie z uwagi na duże obszary zalesień)- dla funkcji - MN, UT, UL.
- 4) Dla wykonania powyższego zadania należy wywołać uchwałę Rady Gminy w sprawie sporządzenia zmiany Studium , a po jego uchwaleniu podjąć uchwały Rady Gminy o przystąpieniu do sporządzenia miejscowych planów wytypowanych jako „ priorytetowe” .
5. Lokalizacja nowych farm wiatrowych z wieżami powyżej 100,0m (które nie uzyskały ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy , w chwili obecnej wymagają sporządzenia miejscowych planów:
- ze względu na ograniczenia inwestycyjne dla innych funkcji zabudowy ,
 - zgodnie z interpretacją sądów administracyjnych wydanie decyzji o lokalizacji celu publicznego należy rozważyć czy inwestycja spełnia przesłanki określone w art. 2 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 6 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Otóż przepis art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami wylicza listę, w której znajdujemy jedynie : „ budowa i utrzymanie przewodów i sieci przesyłowych energii elektrycznej „ , a **budowa wiatrowni – „ wież” –nie jest celem publicznym .**

Uwaga :

Stanowisko powyższe znajduje odzwierciedlenie w orzecznictwie sądowo-administracyjnym – jak: wyrok WSA w Warszawie z dnia 9.02.2007r. sygn. akt IVSA/ Wa 2339/06 ; LEX Nr 319125,wyrok z dnia 8.05.2008r. WSA w Szczecinie ,sygn. akt II SA/ Sz 224/08 .

4. KOSZTY SPORZĄDZENIA OPRACOWAŃ PLANISTYCZNYCH

Art. 13 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa:

–„1.Koszty sporządzenia lub zmiany studium wynikające z rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym obciążają odpowiednio budżet państwa, budżet województwa albo budżet powiatu”.

Art. 21 ustawy jw. ustala :

„1.Koszty sporządzenia planu miejscowego obciążają budżet gminy , z zastrzeżeniem ust. 2 :

„ 2.Koszty sporządzenia planu miejscowego obciążają :

1)budżet państwa – jeżeli jest on w całości lub części bezpośrednią konsekwencją zamiaru realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym ;

2)budżet województwa –jeśli jest on w całości lub w części bezpośrednią konsekwencją zamiaru realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu wojewódzkim ;

3) budżet powiatu - jeśli jest on w całości lub w części bezpośrednią konsekwencją zamiaru realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu powiatowym ;

4) inwestora realizującego – inwestycję celu publicznego w części w jakiej jest on bezpośrednią konsekwencją zamiaru realizacji tej inwestycji ."

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Monika Szrejner
mgr Monika Szrejner

WYKAZ ZAŁĄCZONYCH SCHEMATÓW

- Schemat Nr 1 - ZESTAWIENIE WYDANYCH DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY I O USTALENIU INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO W LATACH OD 2005R. - 2009R. (W LICZBACH)
- Schemat Nr 2 - ZESTAWIENIE WYDANYCH DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY I O USTALENIU INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO W LATACH OD 2005R. - 2009R. ŁĄCZNE ; WG FUNKCJI TERENU (W LICZBACH)
- Schemat Nr 3 - WYKAZ WYDANYCH DECYZJI O POZWOLENIU NA BUDOWĘ W LATACH 2005 – 2008
- Schemat Nr 4 - WNIOSKI Z WYKONANEJ ANALIZA STUDIUM (mapa skali 1:20 000)

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Monika Szejner
mgr *Monika Szejner*