

UCHWAŁA NR XXXIII/332/2017
RADY GMINY GŁÓWCZYCE
z dnia 30 listopada 2017r.

**w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego gminy Główczyce oraz miejscowych
planów zagospodarowania przestrzennego**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875) oraz na podstawie 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)

uchwała się, co następuje:

§ 1. W wyniku przeprowadzonej przez Wójta Gminy Główczyce analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy stwierdza się, że:

- 1) studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego należy uznać za wymagające aktualizacji w granicach administracyjnych, w szczególności ze względu na:
 - a) zmieniony stan prawny z zakresu gospodarki przestrzennej – nowe wymogi dla dokumentu studium określone w Ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wprowadzone Ustawą o rewitalizacji (niezbędne jest sporządzenie bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, który określi realne dla gminy zapotrzebowanie na różne funkcje inwestycyjne i pozwoli racjonalnie kształtować rozwój nowych terenów inwestycyjnych);
 - b) wejście w życie nowych przepisów prawa, np. Ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. 2016, poz. 961), Ustawa z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. poz. 774 ze zm.), które w istotny sposób wpływają na kształt kierunków rozwojowych gminy w niektórych jej fragmentach,
 - c) nową sytuację uwarunkowań ponadlokalnych (nowy plan zagospodarowania przestrzennego województwa 2030 uchwalony w grudniu 2016r., nowa strategia rozwoju województwa pomorskiego 2020), niezbędnych do uwzględnienia w dokumencie studium;
 - d) zmiany w zakresie polityki lokalnej np. w zakresie przyjęcia strategii rozwoju gminy na lata 2015-2020, czy przyjęcia Gminnego Programu opieki nad zabytkami albo zmiany granic aglomeracji ściekowej, niezbędnych do uwzględnienia w dokumencie studium;
- 2) generalnie gmina posiada w dokumencie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy wystarczające rezerwy terenów inwestycyjnych na wszystkie funkcje, które zabezpieczają rozwój gminy w perspektywie kilkudziesięciu lat; wymagają one jednak sumiennego zbilansowania, porównania z rzeczywistym zapotrzebowaniem oraz dookreślenia funkcjonalnego;
- 3) termin wykonania opracowania aktualizacji, całościowej zmiany dokumentu studium uzależniony jest od możliwości finansowych budżetu gminy;
- 4) około 15% powierzchni gminy Główczyce posiada pokrycie planami miejscowymi (13 planów miejscowych); w tym aż ok. 9 % to plany związane z lokalizacją elektrowni wiatrowych i ich oddziaływaniem (strefą ochronną); pozostałe plany dotyczą terenów rozwojowych gminy w zakresie dwóch miejscowości: Główczyce i Izbica (głównie

w zakresie mieszkalnictwa i funkcji rekreacyjnych), infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki, gazownictwa i telekomunikacji oraz lokalizacji PSZOK-u; na pozostałym obszarze gminy występuje sytuacja braku planu;

- 5) 8 planów miejscowych obowiązujących na obszarze gminy zachowuje w całości aktualność (wykonane zostały zgodnie z aktualnie obowiązującymi wymogami prawnymi, tj. na podstawie obowiązującej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, łącznie z procedurą strategicznej oceny oddziaływania na środowisko określoną w ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko):
- a) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Główczyce uchwalony Uchwałą Nr XVII/136/2016 z dnia 28 kwietnia 2016 r.,
 - b) Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Izbica dla obszaru obejmującego dz.nr 539 uchwalona Uchwałą Nr 217/R/2013 z dnia 24 lipca 2013 r.,
 - c) Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Główczyce w zakresie terenów ozn. symbolami B07-ZŁ oraz C29ZL-P i cz. C31-PU uchwalona Uchwałą Nr 208/R/2013 z dnia 8 maja 2013 r.,
 - d) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie Farmy wiatrowej Drzeżewo II uchwalony Uchwałą Nr 186/12/2013 z dnia 28 stycznia 2013 r.,
 - e) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie Farm Wiatrowych Drzeżewo I i Drzeżewo III uchwalony Uchwałą Nr 154/R/2012 z dnia 09 października 2012r.,
 - f) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie planowanej Farmy Wiatrowej Drzeżewo I uchwalony Uchwałą Nr 155/R/2012 z dnia 09 października 2012 r.,
 - g) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Główczyce dot. budowy gazociągu DN 700 wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej uchwalony Uchwałą Nr 471/2010 z dnia 08 listopada 2010 r.,
 - h) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Główczyce, działki nr 79, 80/1; 80/2; 81 cz.71 uchwalony Uchwałą Nr 348/2010 z dnia 24 lutego 2010 r.;
- 6) 5 planów miejscowych, które sporządzone zostały do października 2008 r. nie były poddane strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko w rozumieniu obecnych przepisów ustawy, w tym 4 sporządzone zostały wg ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 07 lipca 1994 r., jednak z formalnego punktu widzenia jest nadal aktualnych tj.:
- a) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Izbica uchwalony Uchwałą Nr 57/395/2006 z dnia 24 października 2006 r.,
 - b) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Główczyce uchwalony Uchwałą Nr 79/112/2003 z dnia 28 listopada 2003 r.,
 - c) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Rzuszcze fragment działki nr 374/5 uchwalony Uchwałą Nr 84/216/2004 z dnia 28 września 2004 r.,
 - d) Zmiana w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego, gminy Główczyce w obrębie ewidencyjnym Wykosowo uchwalona Uchwałą Nr 59/92/03 z dnia 30 października 2003 r.,
 - e) Zmiana w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego Gminy Główczyce w obrębach Drzeżewo-Lipno, Żoruchowo, Zgojewo, Żelkowo, Przebędowo uchwalona Uchwałą Nr 58/91/03 z dnia 30 października 2003 r.;
- 7) zalecana jest kontynuacja dotychczasowych działań gminy polegających na opracowywaniu planów miejscowych dla obszarów całych miejscowości w gminie dla

kolejnych wsi, począwszy od największych, w których wydaje się najwięcej decyzji o warunkach zabudowy; sytuacja ta pozwoli znacząco zmniejszyć ich ilość oraz przyczyni się do kształtowania ładu przestrzennego w tych rejonach;

- 8) po wejściu w życie Ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (15 lipca 2016r.) należy rozważyć opracowanie planów miejscowych w strefie zakazu lokalizacji budynków mieszkalnych lub budynków o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkalna wyznaczonej poprzez planowane elektrownie wiatrowe, posiadające pozwolenie na budowę;
- 9) kolejne plany miejscowe powinny być sporządzone dla obszarów przewidywanych pod zabudowę, określonych, jako rozwojowe w zaktualizowanym dokumencie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Główczyce, w dostosowaniu do potrzeb oraz możliwości gminy, sukcesywnie, w miarę wyczerpywania się dotychczas przygotowanych prawnie terenów inwestycyjnych oraz zgodnie z wnioskami potencjalnych inwestorów tych terenów.

§ 2. Załącznikiem do niniejszej uchwały jest „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Główczyce” (część tekstowa i graficzna) wykonana w okresie lipiec, sierpień 2016 r. – październik 2017 r.

§ 3. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Główczyce.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy
Michał Rutkowski

Załącznik do
Uchwały nr XXXIII/332/2017
Rady Gminy Głównicy
z dnia 30 listopada 2017

w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego gminy Głównicy oraz miejscowych
planów zagospodarowania przestrzennego



PRZEDSIĘBIORSTWO PROJEKTOWO-REALIZACYJNE

„Dom” sp. z o.o.
ul. Kościuszki 34G
83-200 Starogard Gdański
tel. 58 562 20 57, fax 58 561 14 78
e-mail: pprdom@pprdom.pl

OBIEKT	GMINA GŁÓWCZYCE
NAZWA ZAMÓWIENIA	<i>ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINA GŁÓWCZYCE, zgodnie z art. 32 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073)</i>
RODZAJ OPRACOWANIA	ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY
ZLECENIODAWCA	WÓJT GMINY GŁÓWCZYCE
GŁÓWNY PROJEKTANT	dr inż. arch. Barbara Jaszczuk-Skolimowska (<i>uprawnienia urbanistyczne nr 1540</i>)
OPRACOWANIE	dr inż. arch. Barbara Jaszczuk-Skolimowska mgr Karina Mańkowska
DATA	lipiec-sierpień 2016 rok – październik 2017 r.

SPIS TREŚCI:	STRONA
1. Część ogólna	3
1.1. Cel opracowania, podstawy prawne.....	3
1.2. Materiały wyjściowe	4
1.3. Zawartość opracowania	4
2. Stan planistyczny w gminie, aktualność opracowań	5
2.1. Uwagi ogólne.	5
2.2. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego	9
2.3. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego	13
3. Wydane decyzje o warunkach zabudowy i o lokalizacji inwestycji celu publicznego	18
4. Złożone wnioski do studium lub planu miejscowego	31
5. Podsumowanie	35

Załącznik graficzny na treści rysunku studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Główny - „Gmina Główny. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym” skala 1: 20000

1. Część ogólna

1.1. Cel opracowania, podstawy prawne

Niniejsze opracowanie wykonano na podstawie:

- umowy nr PP.6723.1.2016 z dnia 04.04.2016 r. zawartej pomiędzy Gminą Głównicyce a Przedsiębiorstwem Projektowo-Realizacyjnym „DOM” Sp. z o. o. w Starogardzie Gdańskim, na opracowanie analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Głównicyce.
- przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zgodnie z art. 32 (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, z późn. zm.)

Art. 32. 1. 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.

2. 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. Rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub w części, podejmuje działania, o których mowa w art. 27.

3. Przy podejmowaniu uchwały, o której mowa w ust. 2, rada gminy 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.

Opracowanie jest obowiązkowo sporządzane minimum raz w kadencji, wyniki analizy powinny być przekazane Radzie Gminy.

Celem opracowania jest przedstawienie wniosków wynikających z analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy oraz ocena aktualności dokumentów planistycznych gminy. Jest to pierwsza analiza sporządzana przez Wójta Gminy Głównicyce dla obszaru gminy.

Analiza dotyczyć będzie ewentualnego uwzględnienia w pracach planistycznych zebranych wniosków dotyczących zmian w obowiązujących studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w planach miejscowych lub dotyczących sporządzenia nowych opracowań.

Opracowanie zawierać ma także ocenę aktualności dotychczasowych opracowań planistycznych i ewentualne sugestie dotyczące ich zmiany, uwzględniające aktualny stan prawny, a także przewidywane zmiany w prawie. Wyniki opracowania pozwolą także na odpowiedź, w jakim zakresie wymagana jest aktualizacja w/w opracowań.

Opracowanie ma wskazać możliwości i zasadność sporządzania ewentualnych zmian w obowiązujących dokumentach planistycznych.

Zgodnie z zapisami ustawowymi opracowanie i wnioski z niego wynikające zostaną przedstawione Komisji Urbanistyczno-Archiitektonicznej – organowi doradczemu

Wójtowi Gminy, a następnie Radzie Gminy celem podjęcia wynikającej z oceny i analizy uchwały/ uchwał.

1.2. Materiały wyjściowe

W opracowaniu wykorzystano między innymi następujące materiały:

- 1) Strategia rozwoju gminy Głównyzyce na lata 2015 – 2022, opracowanie – czerwiec 2015 r.
- 2) „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Głównyzyce” (uchwalonego Uchwałą Nr 93/R/2012 Rady Gminy Głównyzyce z dnia 23 stycznia 2012 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Głównyzyce, jako aktualizacja wcześniej obowiązującego dokumentu), opracowane przez Wojewódzkie Biuro Planowania Przestrzennego w Słupsku
- 3) Obowiązujące plany miejscowe zagospodarowania przestrzennego – materiały własne Urzędu Gminy Głównyzyce oraz opublikowane plany wg Dzienników Urzędowych Województwa Pomorskiego i Województwa Gdańskiego w latach 2003 – 2016.
- 4) Wydane decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania oraz o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dot. obszaru gminy w latach 2010 -2015 - rejestr wydanych decyzji.
- 5) Wykaz wniesionych wniosków w indywidualnych sprawach dotyczących zmiany w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Głównyzyce w okresie od 2008 r. wraz z treścią tych wniosków.

1.3. Zawartość opracowania

Część tekstowa zawiera:

- 1) analizę obowiązującego studium dwukierunkowo:
 - a. od strony formalnej, czyli analizy nowych i zmienionych przepisów prawa, nowych dokumentów gminnych, nowych dokumentów polityki ponadlokalnej mających wpływ na kształtowanie gminnej polityki przestrzennej
 - b. od strony praktycznej, czyli analizy zapisów obowiązującego dokumentu zwłaszcza terenów rezerwowanych w studium pod rozwój, ale nie objętych planami miejscowymi,
- 2) zestawienie wraz z analizą obowiązujących planów miejscowych,
- 3) procent pokrycia powierzchni gminy planami miejscowymi,
- 4) zestawienie i analizę wniosków w indywidualnych sprawach, w zakresie zagospodarowania przestrzennego złożonych w badanym okresie – 8 szt.

- 5) analizę wydanych w badanym okresie decyzji o warunkach zabudowy pod względem zarówno ilościowym, przedmiotowym jak i lokalizacyjnym.

Część graficzna zawiera rozmieszczenie przestrzenne wyników analiz przedstawionych w części tekstowej, wykonana na treści rysunku „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego” w skali 1:20 000.

2. Stan planistyczny w gminie, aktualność opracowań

2.1. Uwagi ogólne.

Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy należy do **zadań własnych gminy** (art. 3 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), a główne instrumenty tej polityki to właśnie oceniane dokumenty – Studium gminne (akt kierownictwa wewnętrznego - nie jest prawem miejscowym) i plany miejscowe (akty prawa miejscowego).

Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zmian w obowiązujących dokumentach planistycznych (studium, plany miejscowe) dokonuje się na podstawie uchwał Rady Gminy podejmowanych przez nią z własnej inicjatywy bądź na wniosek Wójta Gminy. Wnioskować o zmianę gminnych dokumentów planistycznych poza Radą oraz samym Wójtem mogą także inne podmioty, ich wnioski nie mają jednak charakteru wszczynających procedurę legislacyjną, a jedynie przedstawiają intencję autorów i dopiero po ich uwzględnieniu przez Wójta oraz sporządzeniu analizy zasadności przystąpienia do sporządzania planu miejscowego i stopnia zgodności z obowiązującym dokumentem studium (art. 14 ust. 5 ustawy) mogą być podstawą podjęcia odpowiedniej uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu lub jego zmiany.

Wójt Gminy zgodnie z art. 31 ustawy prowadzi rejestry planów miejscowych (w tym nieobowiązujących i uchylonych), a także rejestr wniosków o ich sporządzenie lub zmianę.

Zmiana w obowiązujących dokumentach planistycznych może być także uwarunkowana zmianami przepisów prawa – wg art. 33 ustawy

Art. 33. Jeżeli w wyniku zmiany ustaw zachodzi konieczność zmiany studium lub planu miejscowego, czynności, o których mowa w art. 11 [dot. studium] i 17 [dot. planów miejscowych], wykonuje się odpowiednio w zakresie niezbędnym do dokonania tych zmian.

Od 2012r. (moment uchwalenia zmiany studium- aktualizacji całego dokumentu) do dzisiaj zmianom podlegały liczne przepisy prawa. Najistotniejsze dla zagospodarowania przestrzennego (uwzględniając specyfikę gminy) przepisy prawne, zmienione w ostatnim okresie oraz nowe akty prawne to:

- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. 2017 poz. 1073, z późn. zm.)
- Ustawa z 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t. j. Dz. U. 2016 poz. 290 ze zm.)
- Ustawa z dnia 14 marca 1985 r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (tj. Dz. U. 2015 poz.1412 ze zm.)

- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t. j. Dz. U. 2017 poz. 519 ze zm.)
- Ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (t. j. Dz. U. 2015 poz. 469 ze zm.)
- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t. j. Dz. U. 2016 poz. 2134 ze zm.)
- Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. 2015 poz.909 ze zm.)
- Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t. j. Dz. U. 2014 poz.1446 ze zm.)
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. 2016 poz.2147 ze zm.)
- Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t. j. Dz. U. z 2016 poz.1440, ze zm.)
- Ustawa z dn.03 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t. j. Dz. U. 2017 poz. 1405 ze zm.)
- Ustawa z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i inwestycji w zakresie dróg publicznych (t. j. Dz. U. 2015 poz. 2031 ze zm.)
- Ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. prawo geologiczne i górnicze (t. j. Dz. U. 2016 poz. 1131 ze zm.)
- Ustawa z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej (Dz. U. z 2010 nr 76, poz. 489 ze zm.)
- Ustawa z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. 2015 poz. 774 ze zm.)
- Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. 2017 poz. 1023)
- Ustawa z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. 2016 poz. 961)

W szczególności trzy ostatnie wymienione powyżej ustawy wprowadzają szereg zmian w gospodarowaniu przestrzenią.

1. **USTAWA z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu** wprowadza możliwość określania w drodze Uchwały Rady Gminy, stanowiącej przepisy prawa lokalnego zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane, a także zasad pobierania opłaty reklamowej na tych obszarach. Ponadto w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego uwzględnia się uwarunkowania wynikające między innymi z „rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym¹ lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych”.

¹ Audyt krajobrazowy sporządza Zarząd Województwa nie rzadziej niż raz na 20 lat – pierwszy audyt powinien zostać sporządzony w ciągu trzech lat od wejścia w życie ustawy (obecnie dla województwa pomorskiego nie sporządzono audytu krajobrazowego)

2. USTAWA z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji określa zasady oraz tryb przygotowania, prowadzenia i oceny rewitalizacji; W przypadku gdy gmina zamierza realizować zadania własne, polegające na przygotowaniu, koordynowaniu i tworzeniu warunków do prowadzenia rewitalizacji, a także jej prowadzeniu wyznacza, w drodze uchwały, z własnej inicjatywy albo na wniosek wójta, burmistrza albo prezydenta miasta, obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji. Gmina Głównicyce nie wyznaczyła dotychczas obszarów zdegradowanych ani obszarów rewitalizacji. Ponadto wprowadzone niniejszą ustawą zmiany do Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nakazują wykonanie w trakcie sporządzania projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę; wykonanie takiego bilansu wymaga dokonania uzupełnień, zmian studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w następującym zakresie:

1. w uwarunkowaniach, w zakresie potrzeb i możliwości rozwoju gminy należy wykonać lub zweryfikować/uzupełnić wykonane wcześniej:
 - a. analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,
 - b. prognozy demograficzne,
 - c. możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,
 - d. bilanse terenów przeznaczonych pod zabudowę;
2. należy określić, na podstawie wykonanych analiz, maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, wyrażone w ilości powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy;
3. należy oszacować chłonność terenów, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy, w tym odrębnie dla:
 - a. terenów położonych w obrębie zwartych jednostek osadniczych,
 - b. terenów położonych na terenie gminy, poza obszarami zwartej zabudowy jednostek osadniczych, przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę;
4. należy dokonać porównania maksymalnego w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę z oszacowaną chłonnością terenów i na tej podstawie dokonać weryfikacji terenów wskazanych w projekcie studium pod zabudowę, w tym z uwzględnieniem w szczególności:
 - a. możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,
 - b. potrzeby inwestycyjnych gminy wynikających z konieczności realizacji zadań własnych, związane z lokalizacją nowej zabudowy, w tym, np. wyznaczania terenów niezbędnych dla realizacji infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz infrastruktury społecznej, w tym przedszkoli i szkół;
5. jeśli zaprojektowana wielkość nowych terenów inwestycyjnych w studium przewyższa zapotrzebowanie gminy na nową zabudowę, biorąc pod uwagę:
 - a. perspektywę nie dłuższą niż 30 lat,
 - b. niepewność procesów rozwojowych wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz nie więcej niż o 30%,

należy dokonać powtórzenia analizy zapotrzebowanie na nową zabudowę, na zasadzie analizy wariantów, także w połączeniu z innymi czynnościami przeprowadzanymi w ramach prac nad projektem studium;

6. należy zweryfikować/zmienić wskazane w studium kierunki zagospodarowania przestrzennego, w szczególności w zakresie terenów wskazanych jako przeznaczone dla rozwoju nowej zabudowy

3. Ustawa z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych, także stanowi istotną przesłankę dla dokonania aktualizacji dokumentów planistycznych, zwłaszcza dokumentu studium oraz sporządzenia planów miejscowych. Ustawa dotyczy określenia warunków, zasad i trybu lokalizacji oraz realizacji elektrowni wiatrowych; a także warunków lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie elektrowni wiatrowych; wprowadzenia obowiązku uzyskania przez inwestora decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, wprowadzenia obowiązku uzyskania decyzji zezwalającej na eksploatację, objęcia elektrowni wiatrowych dozorem technicznym. Kluczowym elementem w/w ustawy jest zapis dotyczący minimalnej odległości, w której mogą być lokalizowane i budowane elektrownie wiatrowe od budynków mieszkalnych lub budynków o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa oraz odwrotnie. Właśnie to drugie zagadnienie, czyli lokalizacja budynków mieszkalnych lub budynków o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa w stosunku do istniejących elektrowni wiatrowych lub elektrowni wiatrowych posiadających pozwolenie na budowę ma istotne znaczenie dla gminy Głównicyce. Ustalona w ustawie odległość ma być równa lub większa od dziesięciokrotności całkowitej wysokości elektrowni wiatrowej mierzonej od poziomu gruntu do najwyższego punktu budowli, przy czym odległość tę mierzy się od skrajnego punktu elektrowni wiatrowej, należy zatem do określonej odległości doliczyć jeszcze maksymalny zasięg obracających się łopat wiatraka - promień śmigła elektrowni wiatrowej. W gminie Głównicyce aktualnie nie jest eksploatowana żadna farma wiatrowa, natomiast farmy wiatrowe w rejonie miejscowości Drzeżewo-Lipno, Zgojewo, Rumsko, Siodłonie, Będziechowo, Wykosowo o roboczych nazwach „Drzeżewo I”, „Drzeżewo II”, „Drzeżewo III” uzyskały w latach 2013-2015 pozwolenie na budowę. Wysokość całkowita projektowanych elektrowni wiatrowej wynosić może maksymalnie (według ustaleń planów miejscowych) 175 m, zaś promień śmigła ok. 50m. Przyjmując zatem maksymalną wysokość x 10 + promień śmigła 50m otrzymujemy zasięg strefy zakazu lokalizacji budynków mieszkalnych lub budynków o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa w odległości 1800m, liczona od linii rozgraniczającej terenu przeznaczonego pod lokalizację elektrowni wiatrowych. Jeżeli Inwestor nie zrealizuje przedsięwzięcia (tzn. nie odda do użytkowania elektrowni wiatrowych) w ciągu 36 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy strefa przestanie obowiązywać. Według zapisów ustawy w ciągu 36 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy dopuszcza się uchwalanie planów miejscowych przewidujących lokalizację budynków mieszkalnych lub budynków o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa na podstawie przepisów dotychczasowych.

Ze względu na okres sporządzania obowiązującego Studium gminy Głównicyce nie mogło ono uwzględnić wymogów zapisanych w powyższych przepisach prawa, z tego względu dokument ten wymaga aktualizacji/uzupełnienia w zakresie wymaganych nowymi przepisami prawa elementów.

Zmiana planów miejscowych lub konieczność czy potrzeba sporządzania nowych opracowań mogą wynikać także z samego dokumentu studium, o ile zawiera ono dyspozycje w tym zakresie.

Zgodnie z art. 3 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym kształtowanie jak i prowadzenie polityki przestrzennej gminy jest jej zadaniem własnym, wykonywanym samodzielnie, zatem o potrzebie czy konieczności zmian dokumentów planistycznych gmina decyduje samodzielnie.

2.2. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie jest przepisem gminnym i nie stanowi podstawy prawnej wydawanych decyzji administracyjnych. **Stanowi jednak wykładnię - zapis polityki przestrzennej gminy** i wg obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest jedynym dokumentem, w którym gmina określa zasady rozwoju przestrzennego jako całości w swoich granicach administracyjnych. Studium służyć ma także jako **materiał koordynujący** w zakresie gospodarowania przestrzenią, zwłaszcza dla planów miejscowych sporządzanych dla fragmentów gminy. Jest to **dokument sporządzany obligatoryjnie** dla każdej gminy w granicach administracyjnych.

Polityka przestrzenna to wyraz generalnych zasad rozwoju i kierunków, w jakich zmieniać się będzie funkcjonowanie gminy w zakresie użytkowania i zagospodarowania terenów. Władze samorządowe muszą same rozstrzygnąć, jak najefektywniej wykorzystać i powiększać trwałą bazę materialną rozwoju oraz zasoby naturalne gminy. Określone w studium zasady polityki przestrzennej stanowią deklarację działań władz Gminy w poszczególnych dziedzinach.

Pierwszy dokument studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, obejmujący obszar administracyjny całej gminy został sporządzony w 2002 r., uchwalony Uchwałą Nr 41/466/2002 Rady Gminy w Główczycach z dnia 28 sierpnia 2002 r. na podstawie obowiązującej wówczas Ustawy z dnia 07 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139, ze zm.). Uchwalone w 2002 roku Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Główczyce, zostało zmienione dwukrotnie, w części odnoszącej się do terenu położonego w miejscowości Główczyce oraz dla terenu pod trasę gazociągu DN700, zgodnie z uchwałami:

- Uchwała Nr 346/2010 Rady Gminy Główczyce z dnia 24 lutego 2010 roku w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Główczyce dla terenu w miejscowości Główczyce;
- Uchwała Nr 391/2010r Rady Gminy Główczyce z dnia 30 czerwca 2010 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Główczyce.

W 2010 r. Rada gminy trzeci raz podjęła uchwałę o przystąpieniu do zmiany Studium, tym razem, jako całościowa aktualizacja dokumentu studium w granicach administracyjnych gminy. Uchwalenie zmiany nastąpiło:

- Uchwałą Nr 93/R/2012 Rady Gminy Główny z dnia 23 stycznia 2012 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Główny.

W 2015 r. Rada Gminy po raz czwarty przystąpiła do zmiany Studium w części odnoszącej się do terenów położonych w części obrębów geodezyjnych Żoruchowo, Zgojewo, Drzeżewo – Lipno, Żelkowo, Wielka Wieś, Siodłonie, Klęcino, Warblino, Wielka Wieś PGR, Główny, Szczypkowie, Wykosowo, Przebędowo, Dargoleza, Podole Wielkie, Stowęcino i Górzyno. Teren objęty zmianą ma być przeznaczony na lokalizację urządzeń technicznych niezbędnych do budowy i prawidłowego funkcjonowania zespołu elektrowni wiatrowych za które uznaje się:

- 1) elektrownie wiatrowe wraz z placami montażowymi i serwisowymi
- 2) infrastrukturę towarzyszącą np. wewnętrzne sieci elektroenergetyczne, telekomunikacyjne oraz pomiarowe łączące poszczególne elektrownie wiatrowe a także zewnętrzne sieci kablowe służące do wyprowadzenia mocy z farmy wiatrowej,
- 3) pasy komunikacji kołowej, niezbędne na czas budowy i eksploatacji zespołu elektrowni wiatrowych, dla prawidłowej komunikacji kołowej pomiędzy istniejącymi drogami a miejscami lokalizacji elektrowni wiatrowych.

W przedmiotowym obszarze na terenie gminy Główny planowana jest lokalizacja do trzydziestu czterech sztuk elektrowni wiatrowych w czterech zespołach.

Uchwała Nr IX/54/2015 Rady Gminy Główny z dnia 16 lipca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów geodezyjnych Żoruchowo, Zgojewo, Drzeżewo – Lipno, Żelkowo, Wielka Wieś, Siodłonie, Klęcino, Warblino, Wielka Wieś PGR, Główny, Szczypkowie, Wykosowo, Przebędowo, Dargoleza, Podole Wielkie, Stowęcino i Górzyno w gminie Główny dotychczas nie była realizowana – nie przystąpiono do prac proceduralnych ani projektowych. Biorąc pod uwagę zmieniony stan prawny wynikający z Ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych, a w szczególności zapis dotyczący minimalnej odległości, w której mogą być lokalizowane i budowane elektrownie wiatrowe od budynków mieszkalnych lub budynków o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa, przedmiotowa Uchwała nie może być realizowana, gdyż planowana wcześniej inwestycja w takim kształcie nie będzie mogła zostać zrealizowana. Rekomenduje się podjęcie uchwały w sprawie odstąpienia od realizacji zmiany Studium w części odnoszącej się do terenów położonych w części obrębów geodezyjnych Żoruchowo, Zgojewo, Drzeżewo – Lipno, Żelkowo, Wielka Wieś, Siodłonie, Klęcino, Warblino, Wielka Wieś PGR, Główny, Szczypkowie, Wykosowo, Przebędowo, Dargoleza, Podole Wielkie, Stowęcino i Górzyno wszczętej Uchwałą Nr IX/54/2015 Rady Gminy Główny z dnia 16 lipca 2015 r.

Obecnie obowiązujący dokument Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Główny sporządzono w latach 2010 – 2012 r., zostało uchwalone Uchwałą Nr 93/R/2012 Rady Gminy Główny z dnia 23 stycznia 2012 r.

Celami przeprowadzenia zmiany studium, jako całościowej aktualizacji dokumentu, były:

- weryfikacja i aktualizacja ustaleń studium w odniesieniu do dokumentów planistycznych ponadlokalnych, w tym w szczególności strategii rozwoju województwa pomorskiego, planu zagospodarowania przestrzennego województwa, koncepcji polityki przestrzennej zagospodarowania kraju oraz uwarunkowania wynikające z zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych – zgodnie z art. 9 ust.2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- weryfikacja i dostosowanie ustaleń studium do obowiązujących przepisów prawnych ze szczególnym uwzględnieniem przepisów ochrony środowiska i przyrody,

Uchwalone w 2012 r. studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Głównicyce stanowiło całościową aktualizację dokumentu i zastąpiło dotychczasowy dokument z roku 2002 r. wraz z późniejszymi zmianami. W ramach opracowania przeprowadzono wielobranżowe analizy przestrzenne, wykonano studium sfery społeczno-gospodarczej, zweryfikowano prognozy demograficzne. W dokumencie tym uwzględniono także aktualne dokumenty polityki ponadlokalnej oraz strategię rozwoju gminy Głównicyce.

W okresie opracowania zmiany studium część gminy posiadała już pokrycie planami miejscowymi (ok. 11%), w tym również planami o znacznej powierzchni: mpzp w obrębach geodezyjnych Drzeżewo-Lipno, Żoruchowo, Zgojewo, Żelkowo, Przebędowo (ok. 1270 ha) oraz mpzp w obrębie Głównicyce (ok. 960 ha), w obrębie Izbica (ok. 930 ha), w obrębie Wykosowo (ok. 401 ha). Przeznaczenie ustalone w tych planach zostało wpisane w politykę przestrzenną gminy, a dla pozostałej części zaprojektowano główne kierunki zmian w strukturze przestrzennej odzwierciedlające dotychczasowe trendy rozwojowe gminy oraz wnioskowane zmiany struktury przestrzennej gminy.

Kierunki zmian struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy oraz kierunki zmian w przeznaczeniu terenów zostały określone w następującej strukturze ustaleń studium:

1. poprzez wyznaczenie stref funkcjonalno-przestrzennych wraz z określeniem kierunków i zasad rozwoju w każdej strefie,
2. poprzez wskazanie generalnych kierunków zmian w przeznaczeniu terenów dla obszaru całej gminy,
3. poprzez wskazanie kierunków rozwoju sieci ośrodków osadniczych wraz z infrastrukturą społeczną, w tym w podziale na:
 - a. ośrodek główny,
 - b. ośrodki wspomagające,
 - c. ośrodki uzupełniające,
 - d. ośrodki podstawowe i pozostałe
4. poprzez wskazanie kierunków rozwoju funkcji mieszkaniowej,
5. poprzez wskazanie kierunków rozwoju funkcji gospodarczych,

6. poprzez wskazanie kierunków i zasad kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
7. poprzez wskazanie kierunków i zasad kształtowania leśnej przestrzeni produkcyjnej,
8. poprzez wskazanie kierunków rozwoju turystyki, sportu i rekreacji,
9. poprzez wskazanie obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²,
10. poprzez wskazanie obszarów przestrzeni publicznej,
11. poprzez wskazanie rozmieszczenia obszarów pod lokalizację urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych.

Do wskazanych kierunków zagospodarowania przestrzennego dołączono schematy graficzne w tekście oraz podstawowy załącznik graficzny studium – mapa w skali 1:10000 obrazujące kierunki i zasady zagospodarowania przestrzennego w zakresie rozwoju nowych funkcji, w tym obszarów nowej zabudowy i zainwestowania. W dokumencie studium nie przeprowadzono bilansu terenów planowanej nowej zabudowy, nie zestawiono także wielkości terenów przeznaczonych pod nową zabudowę, np. według poszczególnych funkcji terenów. Bilansowanie terenów nie jest także możliwe na podstawie załącznika graficznego studium, bowiem dla większości miejscowości wskazano kierunek wielofunkcyjnego rozwoju ze wskazaniem preferencji rozwojowych poszczególnych ośrodków, przy czym preferencje rozwojowe dotyczą w wielu przypadkach kilku kierunków. Decyzję na temat konkretnego kierunku rozwojowego gminy w odniesieniu do przestrzeni odłożono na etap sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego poszczególnych fragmentów gminy. Z jednej strony takie działanie pozwala na dość elastyczne kształtowanie kierunków rozwojowych poszczególnych miejscowości, z drugiej zaś nie precyzując kierunków rozwojowych w bardzo dużych obszarach łatwo doprowadzić do konfliktu funkcji, np. funkcji mieszkaniowej z funkcją produkcyjną. Brak takiego doprecyzowania uniemożliwia np. sporządzenie corocznych bilansów statystycznych gminy w zakresie zagospodarowania przestrzennego, zaś w przypadku sporządzania planów miejscowych dla nowych terenów rozwojowych może okazać się ryzykowne, gdyż wątpliwe jest w tej sytuacji stwierdzenie zgodności ze studium tych rozwiązań, w szczególności w sprawach spornych, przy lokalizacji potencjalnie konfliktowych funkcji. Przy sporządzaniu ewentualnej zmiany/aktualizacji studium zastanowić się należy nad rezygnacją z części terenów inwestycyjnych wyznaczonych w polityce przestrzennej gminy – tzn. ograniczyć zasięgi wyznaczonych obszarów koncentracji i rozwoju zabudowy i zainwestowania na rzecz ich doprecyzowania funkcjonalnego, w dostosowaniu do rzeczywistych potrzeb gminy. Sprzyjać takiemu podejściu będzie z pewnością obowiązek sporządzenia bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, zgodnie z treścią przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obowiązującymi od listopada 2015r.

Także tereny wyznaczone pod lokalizację elektrowni wiatrowych, które nie znalazły dotychczas potencjalnych inwestorów powinny ulec weryfikacji, niektóre nie mają racji bytu ze względu na sąsiedztwo istniejącej zabudowy mieszkaniowej uniemożliwiającej rozwój odnawialnych źródeł energii pozyskujących energię z wiatru.

Ze względu na upływ czasu od momentu uchwalenia obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Głównicyce

i zaistniałe w tym okresie czasu zmiany przepisów prawa związanych z gospodarowaniem przestrzenią wymaga ono aktualizacji. Dotyczy to w szczególności zagadnień krajobrazowych, rewitalizacyjnych, racjonalizacji wielkości oraz rozmieszczenia, a także doprecyzowania funkcjonalnego terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz lokalizacji elektrowni wiatrowych.

Ponadto w okresie od uchwalenia obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w zakresie polityki ponadlokalnej, zmieniono strategię rozwoju województwa pomorskiego – uchwała 458/XXII/12 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 24 września 2012 roku w sprawie przyjęcia Strategii Rozwoju Województwa Pomorskiego 2020. Uzasadniona jest zwłaszcza całościowa aktualizacja Studium w aspekcie sporządzenia i uchwalenia nowego planu zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego, który uchwalony został Uchwałą Nr 318/XXX/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 29.12.2016 r. (wszedł w życie z dniem 01.03.2017).

Także w zakresie polityki lokalnej nastąpiły zmiany w gminie – w czerwcu 2015r. przyjęto strategię rozwoju gminy na lata 2015-2020 oraz uchwalono dokumenty branżowe/sektorowe poszczególnych polityk przestrzennych, np. Gminny Program opieki nad zabytkami (grudzień 2015 r.).

Podsumowując; obowiązujące studium... wymaga aktualizacji, zarówno ze względów formalnych (ilość zmienionych i nowych ważnych przepisów prawa, dokumentów gminnych i dokumentów ponadlokalnych) oraz ze względów celowościowych (uszczegółowienia i jednoznacznego określenia ilości i rozmieszczenia przestrzennego terenów rozwojowych oraz określenia kierunków zmian w przeznaczeniu w tych terenach). Oczywiście termin przystąpienia do opracowania takiej aktualizacji studium... należy do wyłącznej kompetencji samorządu gminnego, uzależnionej także od jej możliwości finansowych.

2.3. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Ze względu na zmieniony w 2003 r. stan prawny wszelkie plany sporządzone przed 01.01.1995 r. przestały obowiązywać. W Gminie Głównicyce plany miejscowe sporządzane od 1995 r. realizowane są etapowo, zazwyczaj na wniosek zainteresowanych zagospodarowaniem właścicieli nieruchomości bądź inwestorów. Największe obszarowo plany miejscowe związane są głównie z funkcją produkcji energii ze źródeł odnawialnych – lokalizacją elektrowni wiatrowych, plany dla inwestycji infrastruktury technicznej (lokalnej i ponadlokalnej) oraz plany dla całych miejscowości, jak plan miejscowy dla części obrębu geodezyjnego Głównicyce obejmujący wieś Głównicyce lub plan miejscowy dla miejscowości Izbica.

Obecnie na terenie gminy uchwalono 13 planów miejscowych. Są to bardzo różne opracowania, dla zróżnicowanych obszarów obejmujących np. pojedyncze działki geodezyjnej aż po obszary kilkusethektarowe. Obszarowo największe plany, z wyjątkiem planów dla wsi Głównicyce i Izbica, sporządzone są w celu wyznaczenia lokalizacji farm wiatrowych, wyznaczają nowe tereny przemysłowe i lokalizację infrastruktury technicznej.

Rozmieszczenie przestrzenne obowiązujących planów miejscowych przedstawiono na załączniku graficznym do niniejszej analizy w skali 1:20000 sporządzonym na planszy Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Numeracja obszarów jak w poniższej tabeli zawierającej wykaz planów.

W niniejszym zestawieniu ujęto wyłącznie plany obowiązujące, to znaczy, że jeśli jakiś plan miejscowy uchwalony po 1995 r. stracił ważność poprzez przyjęcie nowego planu nie jest uwidoczniony w poniższej tabeli.

Tab. 1 WYKAZ OBOWIĄZUJĄCYCH MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA TERENIE GMINY GŁÓWCZYCE ORAZ BĘDĄCYCH W TRAKCIE OPRACOWANIA stan na czerwiec 2016 r.

Po 1995 r. sporządzono następujące plany miejscowe:

Lp.*	Nazwa planu	Powierzchnia planu	przeznaczenie terenów, funkcja, wiodąca	Nr uchwały Rady Miejskiej uchwalającej plan	Miejsce publikacji
1.	Zmiana w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego Gminy Głównicyce w obrębach Drzeżewo-Lipno, Żoruchowo, Zgojewo, Żelkowo, Przebędowo	1269,45 ha	Przeznaczenie części terenów rolnych pod realizację zespołu urządzeń elektrowni wiatrowych	Uchwała Nr 58/91/03 z dnia 30.10.2003r.	Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 119, poz. 2077
2.	Zmiana w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego, gminy Głównicyce w obrębie ewidencyjnym Wykosowo	400,76 ha	Przeznaczenie części terenów rolnych pod realizację zespołu urządzeń elektrowni wiatrowych	Uchwała Nr 59/92/03 z dnia 30.10.2003r.	Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 119, poz. 2078
3.	MPZP miejscowości Rzuszcze fragment działki nr 374/5	0,08 ha	Stacja bazowa telefonii komórkowej, droga dojazdowa wewnętrzna, tereny rolnicze	Uchwała Nr 84/216/2004 z dnia 28.09.2004	Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 159, poz. 3337
4.	MPZP miejscowości Głównicyce	955,61 ha	Tereny obejmujące obręb miejscowości Głównicyce	Uchwała Nr 79/112/2003 z dnia 28.11.2003r.	Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 119, poz. 2079
5.	MPZP miejscowości Izbica	930ha	Tereny przeznaczone na cele rozwoju funkcji mieszkaniowej, usługowej, wykorzystywane rolniczo, wód powierzchniowych, zieleni, komunikacji drogowej.	Uchwała Nr 57/395/2006 z dnia 24.10. 2006r.	Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 25, poz. 458
6.	MPZP miejscowości	5,08 ha	Przeznaczenie terenu dla	Uchwała Nr 348/2010	Dz. Urz. Woj.

	Główczyce, działki nr 79, 80/1; 80/2; 81 cz.71		funkcji zabudowy mieszkaniowo- usługowej wraz z funkcjami towarzyszącymi	z dnia 24.02.2010r	Pom. Nr 77, poz. 1359
7.	MPZP na terenie gminy Główczyce Budowa gazociągu DN 700 wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej	45 ha	Tereny przeznaczone pod trasę gazociągu wraz z urządzeniami infrastruktury towarzyszącej	Uchwała Nr 471/2010 z dnia 08.11.2010r.	Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 9, poz. 248
8.	MPZP w rejonie planowanej Farmy Wiatrowej Drzeżewo I	98,25 ha	Dla terenów obejmujących obszar w rejonie planowanej Farmy Wiatrowej Drzeżewo I	Uchwała Nr 155/R/2012 z dnia 09.10.2012.	Dz. Urz. Woj. Pom. poz.3940
9.	MPZP w rejonie Farm Wiatrowych Drzeżewo I i Drzeżewo III	357 ha	Dla terenów obejmujących obszar strefy ochronnej w zakresie Farm Wiatrowych Drzeżewo I i III	Uchwała Nr 154/R/2012 z dnia 09.10.2012r.	Dz. Urz. Woj. Pom. poz. 3897
10.	MPZP w rejonie Farmy wiatrowej Drzeżewo II	709 ha	Dla terenów obejmujących obszar w zakresie lokalizacji Farmy Wiatrowej Drzeżewo II	Uchwała Nr 186/12/2013 z dnia 28.01.2013r	Dz. Urz. Woj. Pom. poz. 1994
11.	Zmiana MPZP miejscowości Główczyce w zakresie terenów ozn. symbolami B07-ZŁ oraz C29ZL-P i cz. C31-PU	2,71 ha	Przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz ukazanie istnienia Małej elektrowni wodnej i zbiornika retencyjnego	Uchwała Nr 208/R/2013 z dnia 8 maja 2013r	Dz. Urz. Woj. Pom. poz.3067
12.	Zmiana MPZP miejscowości Izbica dla obszaru obejmującego dz.nr 539	6,20 ha	Wyznaczenie terenów nowych technologii ekologicznych - ośrodek badawczo - edukacyjny	Uchwała Nr 217/R/2013 z dnia 24 lipca 2013r.	Dz. Urz. Woj. Pom. poz.3337
13.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Główczyce	4,09ha	przeznaczenie terenu- teren infrastruktury technicznej z zakresu gospodarowania odpadami	Uchwała Nr XVII/136/2016 z dnia 28.04.2016r.	Dz. Urz. Woj. Pom. poz. 2046

*numeracja planów zgodna z załącznikiem graficznym

Tab. Zestawienie obowiązujących planów miejscowych w gminie Główczyce

Obowiązujące plany miejscowe ujęte w powyższej tabeli sporządzone były w różnych latach, wg różnych uregulowań prawnych:

- pierwsze cztery wymienione w tabeli to plany sporządzone wg Ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 07 lipca 1994 r.
- kolejne opracowania to plany sporządzone wg ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Dla planów sporządzonych na podstawie Ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 07 lipca 1994 r. nie wymagano prognozy skutków finansowych uchwalenia planu, więc nie wiadomo jakie szacunkowe koszty wiązały się i będą się wiązały z realizacją ustaleń tych planów zwłaszcza w zakresie niezbędnych nakładów gminy na budowę dróg publicznych i komunalną infrastrukturę techniczną.

Z kolei wszystkie obowiązujące plany sporządzone do października 2008 r. nie były poddane strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko w rozumieniu obecnych przepisów Ustawy z dnia 03 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Wśród opracowanych planów miejscowych większość dotyczy konkretnych inwestycji, w tym:

- dwa plany związane są z infrastrukturą techniczną z zakresu elektroenergetyki i gazownictwa, telekomunikacji,
- pięć planów dotyczy lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz stref ochronnych związanych z ich funkcjonowaniem,
- jeden plan związany jest z lokalizacją gazociągu wysokiego ciśnienia,
- jeden plan związany jest z lokalizacją stacji bazowej telefonii komórkowej,
- jeden plan związany jest z lokalizacją Punktu Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych
- jeden plan związany jest z lokalizacją ośrodka badawczo-edukacyjnego w zakresie nowych technologii.

Pozostałe dwa plany miejscowe dotyczą terenów dwóch miejscowości: wsi gminnej Głównicy i wsi Izbica. Opracowania te były poprzedzone szerokimi analizami przestrzennymi, np. dziedzictwa kulturowego czy środowiska przyrodniczego, a ich zakres przestrzenny ustala zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy zarówno dla istniejącej już zabudowy, jak i w zakresie wyznaczenia nowych terenów inwestycyjnych. Plany te w sposób jednolity dla całych wsi wskazują zasady kształtowania ładu przestrzennego i porządkują strukturę przestrzenną miejscowości. Mają także praktyczne znaczenie w aspekcie gospodarowania przestrzenią na podstawie indywidualnych decyzji o warunkach zabudowy – ograniczają rozwój zabudowy w chaotyczny sposób wyłącznie „przez dyktat” indywidualnych inwestorów. W zakresie wyznaczenia nowych terenów inwestycyjnych plany miejscowe dotyczyły głównie mieszkalnictwa (Głównicy) i funkcji rekreacyjnych (Izbica). Oczywiście zrozumiałym jest, iż plany o takim zasięgu przestrzennym wymagają pewnego uogólnienia w zakresie ustaleń i podlegać będą zmianom we fragmentach, co miało już miejsce w przypadku obu planów (dwie zmiany w Głównicy i jedna zmiana w Izbicy, kolejne dwie zmiany w Głównicy w trakcie sporządzania)

Na podstawie Ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. z 2016 r., poz. 1537, ze zm.), aktualizacji, zmiany wymagają wszystkie plany miejscowe, w których zapisano zakazy dotyczące lokalizowania obiektów łączności publicznej, np. stacji bazowych telefonii komórkowej.

Art. 46. ust. 1 Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zwany dalej „planem miejscowym”, nie może ustanawiać zakazów, a przyjmowane w nim rozwiązania nie mogą uniemożliwiać lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów Ustawy o gospodarce nieruchomościami, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Art. 75. ust. 1. Przepis art. 46 i art. 48 stosuje się także do planów miejscowych obowiązujących w dniu wejścia w życie ustawy.

Do dnia dzisiejszego nie dokonano zmiany obowiązujących planów miejscowych pod kątem dostosowania ich do wymogów Ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych, podejmowanie inicjatywy zmiany tych planów nie leży w interesie gminy.

Generalnie obowiązujące plany miejscowe na terenie gminy Głównicyce nie wymagają aktualizacji. Plany miejscowe sporządzane dla potrzeb konkretnych inwestycji zostały już w większości zainwestowane. Rezerwy terenowe pod nowe funkcje inwestycyjne wskazane w planach miejscowych dla miejscowości Głównicyce i Izbica zabezpieczają potrzeby mieszkańców gminy i osób z zewnątrz na najbliższe kilkadziesiąt lat.

Analiza wielkości powierzchni obowiązujących planów miejscowych w gminie pokrytych jest około 4800 ha co stanowi ok. 15% procent powierzchni gminy.

Dla porównania wg danych statystycznych na koniec roku 2010 średnio w Polsce objętych planami miejscowymi było ok. 26,4 % powierzchni gmin.

Wg danych opublikowanych w „Analizie stanu i uwarunkowań prac planistycznych w gminach w 2013 roku”, Polska Akademia Nauk Instytut Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania w Warszawie (2015r.) na koniec roku 2013 (informacje opublikowano w formie raportu w lutym 2013 r.) planami pokryte było 28,6% powierzchni kraju, przy czym ok. 16,1 % to pokrycie planami sporządzonymi wg ustawy z 2003 r.

W woj. pomorskim planami w 2013 r. pokryte było 17,9 % powierzchni województwa, przy czym 12,4 % stanowią plany sporządzane wg ustawy z 2003 r. Statystykę poprawiają przede wszystkim miasta na prawach powiatu, w woj. pomorskim w szczególności miasto Gdańsk, z własnym dużym zespołem projektantów. Szereg gmin, zwłaszcza wiejskich, nawet w sytuacji posiadania stosunkowo dużej liczby planów miejscowych ma plany o niewielkich powierzchniach, rozdrobnione (przykładowo gmina Gardeja ma aż 24 plany miejscowe, ale obejmujące łącznie ledwie ok. 6,6 % pow. gminy, a średnia pow. planu jest bardzo niewielka).

Generalnie województwo pomorskie należy do regionów charakteryzujących się dużą liczbą planów miejscowych, przy jednoczesnej niskiej powierzchni pokrycia planistycznego. Przyczyną jest sporządzanie dużej liczby planów miejscowych na cele zabudowy mieszkaniowej, rekreacyjnej w obszarze metropolitalnym i w obszarach atrakcyjnych rekreacyjnie (nadmorskich).

Gmina Głównicyce nie odbiega od przeciętnej sytuacji gmin w woj. pomorskim, lecz statystyki pokrycia planami obszaru gminy znacząco poprawiają plany miejscowe sporządzane dla potrzeb lokalizacji farm wiatrowych, które z racji rozległej strefy ochronnej obejmują znaczące obszary.

3. Wydane decyzje o warunkach zabudowy i o lokalizacji inwestycji celu publicznego

Po utracie ważności planu miejscowego tzw. ogólnego (sporządzonego i uchwalonego wg ustawy z dnia 12 lipca 1984 r. o planowaniu przestrzennym), tj. od 1 stycznia 2004 r. dla większości obszaru gminy występowała sytuacja tzw. „braku planu”, gdzie inwestowanie odbywało się na podstawie indywidualnie wydawanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (decyzje o warunkach zabudowy oraz decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego). Decyzje takie wydaje Wójt Gminy w oparciu o projekty decyzji sporządzone przez uprawnione osoby.

Na potrzeby mniejszej analizy przeanalizowano decyzje wydane w ostatnich 6 latach – tj. od 2010 do 2016 r. W gminie Głównicyce w analizowanych 6 latach wydano około 220 decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenów, co stanowi średnią około 37 sztuk na rok. Najwięcej – ok 35% wszystkich wydawanych decyzji dotyczy budynków mieszkalnych, ok. 22% dotyczy przebudowy i rozbudowy budynków pełniących różne funkcje, ok. 12% to decyzje związane z infrastrukturą techniczną, drogową, fotowoltaiką i biogazownie. Jeśli chodzi o rozmieszczenie przestrzenne to najwięcej decyzji wydawanych jest dla obszarów miejscowości: Klęcino, Pobłocie, Żelkowo, Rumsko. Brak jest decyzji w największych miejscowościach gminy, tj. Głównicycach i Izbicy, gdyż obowiązują tu plany miejscowe uchwalone w 2004 i 2007r.

Zestawienia tabelaryczne przedstawiają rozkład ilościowy wydanych od 2010 r. decyzji z podziałem na główne funkcje planowane do realizacji.

2010

Nazwa obrębu	Rodzaj inwestycji										SUMA	
	mieszaniowe	usługowe	zabudowa zagrodowa	Usługi dla rolnictwa	gospodarczo -garażowe	***) pod obiekty infrastruktury technicznej, drogowej, Fotowoltaika, biogazownia i inne	produkcyjne, magazyny i składy	Rozbudowy i przebudowy	Zmian sposobu użytkowania			
Będziechowo												
Cecenowo			1							1		2
Choćmirowo												
Choćmirówko										1		1
Ciemino												
Dargoleza												
Drzeżewo-Lipno												
Gać												
Główczyce												
Gorzysław												
Górzyno												
Izbica												
Kłęcino	2											3
Poblocie	1									1		1
Podole Wielkie												
Przebędowo												
Równo			1									1
Rumsko										1		1
Rzuszcze											2	2
Siodlonie												
Skórzyno	1								1			1
Stowięcino												1
Szczytkowice												
Warblino												
Wielka Wieś	1											1

Wielka Wieś PGR															
Wolinia	2														2
Wolinia Leśnictwo															
Wykosowo															
Zgójewo															
Żelkowo	2			1								1			4
Żoruchowo	2											1			3
Razem	11			2							1	1	7		23

** budowa masztu do pomiaru wiatru

Tab. Zestawienie wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu w gminie Głównicyce w roku 2010

		2011												SUMA	
Nazwa obrębu	mieszkanicowe	usługowe	zabudowa zagrodowa	Usługi dla rolnictwa	gospodarczo-garażowe	Rodzaj inwestycji						Rozbudowy i przebudowy	Zmian sposobu użytkowania		
						**)	pod obiekty infrastruktury technicznej, drogowej, Fotowoltaika, biogazownia i inne	produkcyjne, magazyny i składy							
Będziechowo															
Cecenowo	1														1
Choćmirowo															
Choćmirowko	2														2
Ciemino													1		2
Dargoleza			1												2
Dirżeżewo-Lipno															1
Gać															
Głównicyce															
Gorzysław															
Górzyno		1													1
Izbica															

2012

Rodzaj inwestycji

Nazwa obrębu	Rodzaj inwestycji										SUMA
	mieszkalniowe	usługowe	zabudowa zagrodowa	Usługi dla rolnictwa	gospodarczo-garażowe	***) pod obiekty infrastruktury technicznej, drogowej, Fotowoltaika, biogazownia i inne	produkcyjne, magazyny i składy	Rozbudowy i przebudowy	Zmian sposobu użytkowania		
Będziechowo								1			1
Cecenowo									1		1
Choćmirowo						4					4
Choćmirowko								1			1
Ciemino										1	1
Dargoleza					2			1			3
Drzeżewo-Lipno	2							2			4
Gać											
Główczyce											
Gorzysław											
Górzyno	1										1
Izbica											
Kłęczno	4										4
Poblocie	4										4
Podole Wielkie											
Przebędowo											
Równo						1					1
Rumsko											
Rzuszcze	1										1
Stodlonie											
Skórzyno											
Stowięcino			1								1
Szczytkowice										1	3
Warblino			1								1
Wielka Wieś										2	1

Gmina Główczyce

Wielka Wieś PGR																				
Wolinia																				
Wolinia Leśnictwo																				
Wykosowo																				
Zgójewo																				
Żelkowo	2																			2
Żoruchowo	1										1									1
Razem	14	-	2	-	2	6	1	6	1	6	1	6	6	1	6	4	4	3	36	

** biogazownia

** fotowoltaika

**zalesienie

Tab. Zestawienie wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu w gminie Główczyce w roku 2012

		2013																				
Nazwa obrębu	Rodzaj inwestycji	***) pod obiekty infrastruktury technicznej, drogowej, Fotowoltaika, biogazownia i inne										SUMA										
		mieszkaniowe	usługowe	zabudowa zagrodowa	Usługi dla rolnictwa	gospodarczo-garazowe	produkcyjne, magazyny i składy	Rozbudowy i przebudowy	Zmian sposobu użytkowania													
Gmina Główczyce	Będziechowo	1																			1	
	Cecenowo												1									1
	Choćmirowo																					
	Choćmirowko												1									1
	Ciemino													1								1
	Dargoleza																					
	Drzeżewo-Lipno	2																				3
	Gać																					
	Główczyce																					
	Gorzysław																					1

2014

Nazwa obrębu	Rodzaj inwestycji										SUMA	
	mieszkalniowe	usługowe	zabudowa zagrodowa	Usługi dla rolnictwa	gospodarczo -garażowe	**) pod obiekty infrastruktury technicznej, drogowej, Fotowoltaika, biogazownia i inne	produkcyjne, magazyny i składy	Rozbudowy i przebudowy	Zmian sposobu użytkowania			
Będziechowo												
Cecenowo	1										1	1
Choćmirowo												1
Choćmirówko	1				1							2
Ciemino												
Dargoleza												
Drzeżewo-Lipno										1		1
Gać												
Główczyce												
Górzysław			1									1
Górzyno										1		1
Izbica												
Kłęczyno	1											1
Poblocie	1				1							2
Podole Wielkie										1		1
Przebędowo												
Równo												
Rumsko												
Rzuszcze	1											1
Siódłonie												
Skórzyno	1		1									2
Słowiecino												
Szczypkowice												
Warblino												
Wielka Wieś	1											1

		2016										
Nazwa obrębu	Rodzaj inwestycji										SUMA	
	mieszkalniowe	usługowe	zabudowa zagrodowa	Usługi dla rolnictwa	gospodarczo -garazowe	**) pod obiekty infrastruktury technicznej, drogowej, Fotowoltaika, biogazownia i inne	produkcyjne, magazyny i składy	Rozbudowy i przebudowy	Zmian sposobu użytkowania			
Będzichowo												
Cecenowo	1				1							1
Choćmirowo	2		1									2
Choćmirówko									1			4
Ciemino	2											2
Dargoleza												
Drzeżewo-Lipno	1											1
Gać												
Główczyce												
Gorzysław												
Górzyno	1											1
Izbica						1						1
Kłęcino										1		1
Poblocie	3											3
Podole Wielkie										2		2
Przebędowo												
Równo			1			1						2
Rumsko												
Rzuszcze	3											3
Siodłonie												
Skórzyno			1									2
Słowięcino			1							1		2
Szczypkowice										1		1
Warblino												
Wielka Wieś			2							1		3
Gmina Główczyce												

Inwestycje dotyczą różnych terenów w gminie Głównicyce, skupiają się w terenach już istniejącego zainwestowania (Dec. wz z racji swego charakteru prawnego dotyczą lokalizacji położonych w sąsiedztwie terenów zabudowanych o podobnej funkcji, czy sposobie zabudowie), a inwestycje celu publicznego to głównie inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej.

Mimo iż teoretycznie należy spełnić łącznie kilka warunków (Art. 61.1. Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) to praktycznie często trudno odmówić ustalenia warunków zabudowy dla indywidualnego zamierzenia inwestycyjnego. Dla tego samego terenu można uzyskać kilka decyzji o warunkach zabudowy, czasami różniących się od siebie. Niewiele bowiem można wymagać od inwestycji lokalizowanej na podstawie decyzji przy zapisach ustawowych: „Nie można uzależnić wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego od zobowiązania się wnioskodawcy do spełnienia nieprzewidzianych odrębnymi przepisami świadczeń lub warunków” (Art 52 ust 3.). W założeniach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003r. decyzje administracyjne w postaci warunków zabudowy miały być wydawane incydentalnie, tylko w określonych okolicznościach. Niestety, narzędzie to w praktyce wielu gmin stało się instrumentem nadużywanym, na dodatek będącym zagrożeniem dla ładu przestrzennego. Także orzecznictwo Samorządowego Kolegium Odwoławczego i sądów powszechnych utrwala te niekorzystne tendencje. Następuje niekorzystne rozpraszanie zabudowy i swoiste zawłaszczanie na cele prywatne przestrzeni o funkcjach i zadaniach zdecydowanie publicznych czy nawet ponadlokalnych - np. obszarów cennych krajobrazowo i przyrodniczo, chronionych i predestynowanych do ochrony przed zainwestowaniem.

Ilość wydawanych decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w ostatnich 5 latach jest corocznie podobna i kształtuje się na poziomie około 37szt./rok. Stosunkowo mała ilość rocznie wydawanych decyzji jest zapewne wynikiem funkcjonowania dużych powierzchniowo planów miejscowych największych miejscowości w gminie, dla Głównicy i Izbicy, a procesy inwestycyjne w tych wsiach są najintensywniejsze w skali gminy. jeśli chodzi o rodzaj zabudowy to przeważająca ilość decyzji związana jest z zabudową mieszkaniową (ok.34%), zaś decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego to głównie inżynierskie uzbrojenie terenu.

Zaznaczyć należy także, że część z wydawanych decyzji o w.z. dotyczyła zmian parametrów zabudowy określonych w decyzjach, przepisania decyzji na inną osobę lub odmowy ustalenia warunków zabudowy, zatem faktyczny poziom spodziewanych inwestycji będzie jeszcze niższy.

W poniższej tabeli zestawiono wydane decyzje wz z podziałem na funkcje, przeznaczenie ustalone w decyzji.

Zestawienie ilościowe wydanych decyzji o warunkach zabudowy w latach 2010 – 2016 z podziałem na rodzaj inwestycji z wyłączeniem przebudowy, rozbudowy i zmiany sposobu użytkowania przedstawia poniższa tabela.

Rok	Rodzaj inwestycji							Razem
	zabudowa mieszkaniowa	zabudowa usługowa, handlowa, obiekty użyteczności w tym usługi sportu i rekreacji	Zabudowa zagrodowa	zabudowa gospodarczo-garażowa	zabudowa produkcyjna, magazynów i składów	Usługi dla rolnictwa	pod obiekty infrastruktury technicznej, drogowej, Fotowoltaika, biogazownia i inne.	
2010	11	0	2	1	1	0	1	16
2011	11	1	5	2	3	2	3	27
2012	14	0	2	2	1	0	6	25
2013	10	1	5	1	1	2	7	27
2014	10	0	2	2	0	0	2	16
2015	8	5	6	1	0	1	5	26
2016	14		6	2	1		3	26
Razem:	78	7	28	11	7	5	27	163

Tab. Zestawienie wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu w gminie Główny w latach 2010 - 2016 z podziałem na rodzaj inwestycji.

Analiza rozmieszczenia przestrzennego wydanych w analizowanym okresie decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego wskazuje, iż najczęściej decyzji wydawanych jest w Klęcinie, Żelkowie i Pobłociu są to głównie inwestycje dotyczące budowy budynków mieszkalnych, przebudowy, zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów.

4. Złożone wnioski do studium lub planu miejscowego

W okresie od sporządzenia dokumentu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Główny (2012r.) złożono 5 wniosków w indywidualnych sprawach dotyczących zmiany kierunków studium oraz od 2008r złożono 5 wniosków w indywidualnych sprawach dotyczących zmiany obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W poniższej tabeli zestawiono wszystkie wnioski, które wpłynęły do Urzędu we wskazanym okresie czasu.

Zestawienie wniosków złożonych do studium lub planów miejscowych od roku 2008 r.

L.p.	Data wpływu wniosku	Nazwisko, imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres	Treść wniosku	Oznaczenie nieruchomości, której wniosek dotyczy	Rekomendacje
1.	08.06.2015	Megawatt Polska Sp. z o.o., Al. Wojska Polskiego 70, 70-479 Szczecin	Zmiana ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i przystąpienie do opracowania mpzp dla ustalenia lokalizacji inwestycji polegającej na budowie farmy wiatrowej "Kukowo"	Rejon wsi: Żoruchow, Zgojewo, Wielka Wieś, Warblino, Przebędowo, Podole Wlk., Gorzyno	Na skutek złożonego wniosku gmina przystąpiła do opracowania zmiany studium oraz planów miejscowych obszarów objętych wnioskiem, jednakże wejście w życie ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych powoduje konieczność weryfikacji zasadności opracowań, co w konsekwencji wskazuje na brak możliwości kontynuacji prac nad tymi tematami
2.	30.03.2015	Depofarm Sp. z o.o. ul. Borcharta 79, 76-200 Słupsk Jan Reichert ul. Borcharta 79, 76-200 Słupsk	Zmiana ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w celu umożliwienia eksploatacji złóż kruszyw naturalnych oraz budowy obiektów produkcji, składów i magazynów, a także farmy fotowoltaicznej powyżej 100kW	Zgojewo, cz. dz. nr 11/1	Gmina ma obowiązek ujawnienia w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego udokumentowanych złóż surowców naturalnych w celu ich ochrony, zaś z gospodarczego punktu widzenia zasadnym jest ich eksploatacja; W zakresie budowy obiektów produkcji, składów i magazynów oraz lokalizacji farmy fotowoltaicznej nie koliduje to istnieniem terenów eksploatacji złóż kopalni, pod warunkiem dokonania wyprzedzającej rekultywacji terenów poeksploatacyjnych
3.	04.12.2014	ERCON Sp. z o.o. Kczewo 80 83-304 Przdokowo	Zmiana ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i przystąpienie do opracowania mpzp dla inwestycji polegającej na eksploatacji złóż kruszyw naturalnych oraz budowy obiektów produkcji, składów i magazynów	Zgojewo, cz. dz. nr 11/1 Drzeżewo – Lipno, cz. dz. nr 12	Gmina ma obowiązek ujawnienia w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego udokumentowanych złóż surowców naturalnych w celu ich ochrony, zaś z gospodarczego punktu widzenia zasadnym jest ich eksploatacja; W zakresie budowy obiektów produkcji, składów i magazynów nie koliduje to istnieniem terenów eksploatacji złóż kopalni, pod warunkiem dokonania wyprzedzającej rekultywacji terenów poeksploatacyjnych
4.	08.03.2013	Andrzej Turek ul. Skórzyńska 2 76-220 Główczyce	Przeznaczenie terenu pod fotowoltaikę	Główczyce, cz. dz. nr 15	Istotną kwestią w sprawie jest wyjaśnienie czy planowana inwestycja stanowi urządzenia produkujące energię ze źródeł odnawialnych o mocy powyżej 100kW, czy stanowią tzw. mikroinstalacje. W przypadku tych pierwszych wymagane jest wskazanie rozmieszczenia

					urządzeń oraz stref ochronnych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz sporządzenie planu miejscowego. Natomiast w drugim przypadku urządzenia stanowią może lokalne źródło energii.
5.	16.02.2013	Józefa Borysiewicz Halina Borysiewicz Czarny Młyn 76-220 Głównicyce	Przywrócenie funkcji rolniczej	Żelkowo, cz. dz. nr 1/1, 1/2, 20/3, 336/18, 19/5, 19/6, 19/7, 19/8	Wniosek dotyczy terenów hodowli rybackiej wywołujących, zdaniem wnioskodawcy, szkody w gruntach rolnych położonych w bezpośrednim sąsiedztwie. Przywrócenie funkcji rolniczej – upraw polowych mogłoby jednak narazić gminę na konieczność odszkodowań z tytułu obniżenia wartości nieruchomości na których prowadzona jest obecnie działalność hodowlana
6.	24.03.2010	Wojciech Beczyczko ul. Powstańców W-wy 35 84-360 Łeba	Zmiany w obowiązującym planie miejscowym dot. Zmiany linii zabudowy	Izbica, cz. dz. nr 191	Uzasadnione jest wzięcie pod uwagę wniosku i rozważnie zasadności dokonania zmian parametrów planu miejscowego, w szczególności w aspekcie ochrony dziedzictwa kulturowego
7.	27.03.2009	Renata i Wojciech Beczyczko ul. Powstańców W-wy 35 84-360 Łeba	Zmiany w obowiązującym planie miejscowym dot. Zmiany linii zabudowy	Izbica, cz. dz. nr 191	
8.	27.10.2008	Alfons Krywald Dargoleza 76-220 Głównicyce	Przeznaczenie terenu budowlanego na ogród	Dargoleza, cz. dz. nr 8/1	Prawdopodobnie działka, mimo, iż przeznaczona pod budownictwo jest wykorzystywana jako teren rolniczy – ogród przydomowy; do czasu docelowego zainwestowania teren może być wykorzystywany w dotychczasowy sposób.
9	01.08.2016	Mariusz Kostrzak Wielka Wieś 36 76-220 Głównicyce	Zmiana terenu oznaczonego w obowiązującym mpzp dla m. Izbica symbolem 22.R i 21.MN/U	Izbica dz. nr 235	W nawiązaniu do wniosków gmina wystąpiła o opinię do Słowińskiego Parku Narodowego. Wniosek zaopiniowano negatywnie (wniosek – pismo nr PP.6724.1.2016 z 16.09.2016 r.) Opinia dotyczyła dopuszczenia budowy budynków i obiektów tymczasowych w granicach Słowińskiego Parku Narodowego, zwiększenia parametrów zabudowy, lokalizacji urządzeń do pozyskiwania energii ze źródeł odnawialnych (wpływ do UG 03.10.2016 r.). Biorąc pod uwagę opinie Słowińskiego Parku Narodowego możliwe jest tylko rozważnie niektórych zmian parametrów planu miejscowego.
10	25.10.2016	Andrzej Kochanowski Sołtys sołectwa Izbica Izbica 45	Zmiana mpzp dotycząca: wyznaczenia miejsca odpoczynku i obsługi turystycznej a sąsiedztwie szlaku rowerowego R-10, dopuszczenie zabudowy na terenach zagrożonych podtopieniem, dopuszczenie budowy pomostów i tarasów widokowych nad jeziorem Łebsko, umożliwienie budowy urządzeń wytwarzających energię odnawialną o mocy do 100 kW, dopuszczenie budowy miejsc wypoczynku na prywatnych posesjach nad brzegiem jeziora Łebsko,	m. Izbica	

Tab. Zestawienie wniosków złożonych do studium lub planów miejscowych.

Na planszy Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym tereny o których mowa w powyżej zamieszczonej tabeli oznaczone zostały od I do X.

Jeden wniosek dotyczy lokalizacji elektrowni wiatrowych (tereny położone częściowo w obowiązujących planach miejscowych związanych z energetyką wiatrową), jednakże ze względu na wejście w życie nowych przepisów regulujących zagadnienia lokalizacji elektrowni wiatrowych w stosunku do zabudowy o funkcji mieszkalnej wykonanie podjętych już uchwał Rady Gminy w sprawie zmiany studium i opracowania planów miejscowych staje się niemożliwe.

Część złożonych wniosków dotyczy wprowadzenia do studium informacji o istniejących złożach kruszyw naturalnych, przy jednoczesnym wprowadzeniu zapisów umożliwiających ich eksploatację. Tereny wskazane we wnioskach nie są obecnie wskazane do rozwoju funkcji związanych z wydobywaniem kruszyw w obowiązującym studium. Nie są także objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, z przeznaczeniem na taką funkcję. Szczególnie sytuacja nabiera cech obowiązku dla samorządu w przypadku udokumentowania złóż kopalin, bowiem zgodnie z Ustawą Prawo geologiczne i górnicze:

Art. 95. 1. Udokumentowane złoża kopalin oraz udokumentowane wody podziemne, w granicach projektowanych stref ochronnych ujęć oraz obszarów ochronnych zbiorników wód podziemnych, a także udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla, w celu ich ochrony ujawnia się w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin, miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

2. W terminie do 2 lat od dnia zatwierdzenia dokumentacji geologicznej przez właściwy organ administracji geologicznej obszar udokumentowanego złoża kopaliny oraz obszar udokumentowanego kompleksu podziemnego składowania dwutlenku węgla obowiązkowo wprowadza się do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

(...)

Art. 96. 1. Wojewoda wprowadza obszar udokumentowanego złoża kopaliny albo obszar udokumentowanego kompleksu podziemnego składowania dwutlenku węgla do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i wydaje w tej sprawie zarządzenie zastępcze:

1) po upływie terminu określonego w art. 95 ust. 2 albo

2) w terminie 6 miesięcy od upływu terminu, o którym mowa w art. 95 ust. 3.

2. Zmiana studium sporządzona w trybie, o którym mowa w ust. 1, wywołuje skutki prawne takie jak studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Realizacja inwestycji związanych z eksploatacją kruszyw w nowych lokalizacjach wymaga wprowadzenia tych lokalizacji do studium gminy. Tylko wówczas, zgodnie z procedurą prawa geologicznego i górniczego organ samorządowy może wydać pozytywną opinię niezbędną dla uzyskania koncesji na wydobycie.

art. 10 ust. 1 Minister Środowiska przesyła wniosek wraz z projektem koncesji do właściwego wójta, burmistrza, prezydenta miasta celem uzgodnienia w zakresie zgodności zamierzonej działalności z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (a w przypadku jego braku na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy).

Wnioskowane funkcje zabudowy produkcyjnej, magazynów i składów oraz lokalizacja farm solarnych możliwe będą po ustaleniu takiego kierunku rekultywacji terenów po zakończeniu eksploatacji kruszywa.

Pozostałe wnioski dotyczą indywidualnych spraw, o bardzo ograniczonym zasięgu przestrzennym i ich uwzględnienie nie wymaga najczęściej dokonania zmiany

studium (z wyjątkiem lokalizacji elektrowni fotowoltaicznych o mocy powyżej 100kW), lecz wymagać może zmiany obowiązujących planów miejscowych lub sporządzenia nowych planów.

Nie jest koniecznym spełnianie wszystkich wniosków o zmianę studium bądź sporządzanie mpzp, pamiętać należy, że to gmina kształtuje samodzielnie swoją politykę przestrzenną (studium) i samodzielnie (ale w granicach przepisów prawa) przesądza w planach miejscowych o sposobach i zasadach zagospodarowywania i zabudowy terenów. Zazwyczaj też to właśnie gmina ponosi największe koszty skutków uchwalenia planu miejscowego (zobowiązania dot. infrastruktury komunalnej, ew. roszczenia o odszkodowania, wykupy, zamiany gruntów), nie licząc samych bezpośrednich kosztów ich sporządzenia (mapy, opracowania wyjściowe np. ekofizjografia, koszt planu i prognoz), które wprost obciążają budżet gminy. Nawet tzw. renta planistyczna rzadko pozwala na uzyskanie korzyści przewyższających poniesione lub niezbędne do poniesienia nakłady.

Należy zatem z ostrożnością podchodzić do życzeń właścicieli terenów czy inwestorów, o ile nie jest to korzystne dla gminy, z punktu widzenia jej celów działania.

5. Podsumowanie

Wnioski z przeprowadzonych analiz w zakresie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Głównicyce są następujące:

- studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego należy uznać za wymagające aktualizacji w granicach administracyjnych, w szczególności ze względu na zmieniony stan prawny z zakresu gospodarki przestrzennej oraz ze względu na nową sytuację uwarunkowań ponadlokalnych; przy okazji aktualizacji należy w szczególności rozpatrzyć złożone dotychczas wnioski z zakresu zagospodarowania przestrzennego, które wymagają zmiany polityki przestrzennej gminy;
- w szczególności zmiany studium wymaga dostosowanie dokumentu do współczesnych wymogów wprowadzonych Ustawą o rewitalizacji, tzn. sporządzenie bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, który określi realne dla gminy zapotrzebowanie na różne funkcje inwestycyjne i pozwoli racjonalnie kształtować rozwój nowych terenów inwestycyjnych;
- generalnie gmina posiada w dokumencie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy wystarczające rezerwy terenów inwestycyjnych na wszystkie funkcje, które zabezpieczają rozwój gminy w perspektywie kilkudziesięciu lat; wymagają one jednak sumiennego zbilansowania, porównania z rzeczywistym zapotrzebowaniem oraz dookreślenia funkcjonalnego – zagadnienie to jest przedmiotem bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, który wykonuje się w toku sporządzania projektu zmiany studium,
- zmiany przepisów prawa w zakresie lokalizacji elektrowni wiatrowych niosą poważne skutki dla polityki przestrzennej gminy oraz konieczności dokonania zmian planów miejscowych i sporządzenia nowych planów; określona bowiem

w Ustawie z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. 2016, poz. 961) minimalna odległość od istniejących elektrowni wiatrowych (10 x ich wysokość) dla zabudowy o funkcji mieszkalnej powoduje wyłączenie z lokalizacji nowych budynków całych miejscowości; należy zatem sporządzić plan miejscowy dla tych obszarów celem uregulowania zasad inwestowania (przez 36 miesięcy od wejścia w życie ustawy stosuje się przepisy dotychczasowe);, jeżeli uzyskane dotychczas pozwolenia na budowę elektrowni wiatrowych nie zostaną „skonsumowane” w ciągu 36 miesięcy (poprzez oddanie do użytkowania) może zaistnieć sytuacja, w której na terenie gminy nie powstaną żadne elektrownie wiatrowe;

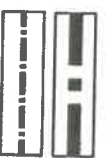
- należy rozważyć przystąpienie do opracowania planów miejscowych w strefie zakazu lokalizacji budynków mieszkalnych lub budynków o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkalna wyznaczonej poprzez planowane farmy wiatrowe, posiadające pozwolenie na budowę;
- około 15% powierzchni gminy Główczyce posiada pokrycie planami miejscowymi; w tym aż ok. 9 % to plany związane z lokalizacją elektrowni wiatrowych i ich oddziaływaniem (strefą ochronną); na pozostałym obszarze występuje sytuacja braku planu miejscowego;
- obowiązujące plany miejscowe wykonane były najczęściej dla potrzeb realizacji konkretnych inwestycji (np. infrastruktury technicznej czy elektrowni wiatrowych) i częściowo zostały już „skonsumowane” na ten cel lub inwestycje są w trakcie realizacji;
- wszystkie obowiązujące plany miejscowe wymagają aktualizacji/zmiany w dostosowaniu do wymogów Ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych;
- zalecana jest kontynuacja dotychczasowych działań gminy polegających na opracowywaniu planów miejscowych dla obszarów całych miejscowości w gminie, jak dla wsi Główczyce i Izbica dla kolejnych wsi, począwszy od największych, w których wydaje się najwięcej decyzji o warunkach zabudowy; sytuacja ta pozwoli znacząco zmniejszyć ich ilość oraz przyczyni się do kształtowania ładu przestrzennego w tych rejonach.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy
Michał Matkowski

LEGENDA DOTYCZĄCA ANALIZY ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

OZNACZENIA:

I. OZNACZENIA OGÓLNE



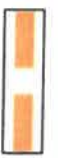
GRANICA GMINY

GRANICA OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH

II. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA



LINIA NAPOWIETRZNA ELEKTROENERGETYCZNA NN 400kV
WRAZ Z PASEM TECHNOLOGICZNYM 80M



GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA RELACJI SZCZECIN - GDANSK



STACJA GAZOWA WYSOKIEGO CIŚNIENIA



ELEKTROWNIE WODNE



GMINNA OCZYSZCZALNIA ŚCIEKÓW

III. KOMUNIKACJA



DROGA WOJEWÓDZKA NR 213 RELACJI CELBOWO - SŁUPSK



DROGI POWIATOWE



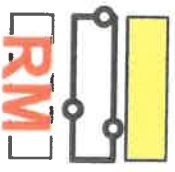
DROGI GMINNE

IV. OBSZARY KIERUNKOWEGO ROZWOJU GMINY WSKAZANE W STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

OBSZARY KONCENTRACJI ROZWOJU ZABUDOWY I ZAINWESTOWANIA, W TYM:

ISTNIEJĄCE ZAINWESTOWANIE TERENU

OBSZARY KONTYNUACJI I DOGĘSZCZENIA ZABUDOWY



FUNKCJE TERENÓW INWESTYCYJNYCH (PREFERENCJE ROZWOJOWE), W TYM:

- M - ZABUDOWA MIESZKANIOWA
- MU - ZABUDOWA MIESZKANIOWO-USŁUGOWA
- RM - ZABUDOWA ZAGRODOWA
- ML - ZABUDOWA REKREACYJNA
- U/P - ZABUDOWA USŁUGOWO-PRODUKCYJNA

OBSZAR LOKALIZACJI FARM WIATROWYCH WRAZ ZE STREFAMI OCHRONNYMI



OBSZARY ROZWOJU FUNKCJI GOSPODARCZYCH, W TYM:

OBSZARY ROLNICZEJ I POZAROLNICZEJ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ (DAWNE PGR)

OBSZARY DZIAŁALNOŚCI USŁUGOWEJ I PRODUKCYJNEJ

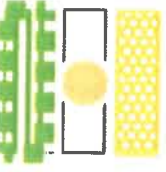


OBSZARY POZYSKIWANIA I POSZUKIWANIA KOPALIN

OBSZARY I MIEJSCA ROZWOJU TURYSTYKI, SPORTU I REKREACJI, W TYM:

PREFEROWANE OBSZARY DO ROZWOJU TURYSTYKI, SPORTU I REKREACJI

PREFEROWANEMIEJSCA DO ROZWOJU TURYSTYKI I REKREACJI



PLANOWANY OŚRODEK BADAWCZY Z FUNKCJAMI TOWARZYSZĄCYMI

INWESTYCJE INFRASTRUKTURALNE, W TYM:



PLANOWANA NAPOWIETRZNA LINIE ELEKTROENERGETYCZNE 110kV
WRAZ Z PASEM TECHNOLOGICZNYM 40M



STACJA TRANSFORMATOROWA 400/110kV



GŁÓWNY PUNKT ZASILANIA



GRANICA OBSZARU AGLOMERACJI ŚCIEKOWEJ (WERYFIKACJA ZASIĘGU W 2013 R.)

V. SYTUACJA PLANISTYCZNA

OBOWIAZUJĄCE PLANY MIEJSCOWE (NUMERACJA ZGODNA Z TABELĄ W TEKŚCIE)

OBSZAR OPRAWOWANIA ZMIAN STUDIUM

VI. WYDANE DECYZJE O WARUNKACH ZABUDOWY W LATACH 2010 - 2016



OZNACZENIE LITEROWE WSKAZUJE PRZEZNACZENIE TERENU NATOMIAST CYFRA ILOŚĆ WYDANYCH DECYZJI, W TYM:

- MN - ZABUDOWA MIESZKANIOWA
- U - ZABUDOWA USŁUGOWA
- UUS - ZABUDOWA USŁUGOWA, SPORTU I REKREACJI
- P - ZABUDOWA PRZEMYSŁOWA, MAGAZYNY I SKŁADY
- RM - ZABUDOWA ZAGRODOWA, OBIEKTY ZWIĄZANE Z ROLNICTWEM
- RU - OBIEKTY ZWIĄZANE Z OBSŁUGĄ PRODUKCJI W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANNYCH, OGRODNICZYCH
- g - BUDYNKI GOSPODARczo - GARAŻOWE
- r.p. - OBIEKTY DO ROZBUDOWY, PRZEBUDOWY
- z.s.u. - OBIEKTY ZMIENIAJĄCE SPOSÓB UŻYTKOWANIA
- in. - FOTOWOLTAIKA, BIOGAZOWNIE, ZJAZDY Z DROGI, WIEŻE P.POŻ., STUDIUM, ZBIORNIKI BEZODPŁYWOWE, ZALESIENIE, MAŁA ARCHITEKTURA

VII. WNIOSKI DO STUDIUM ORAZ PLANÓW MIEJSCOWYCH (NUMERACJA ZGODNA Z TABELĄ W TEKŚCIE)

WNIOSKI DOTYCZĄCE LOKALIZACJI ELEKTROWNI WIATROWYCH - OBSZARY OZNACZONE SYMBOLEM I

WNIOSKI DOTYCZĄCE EKSPLOATACJI ŻŁÓŻ KRUSZYW NATURALNYCH - OBSZARE OZNACZONE SYMBOLEM II, III

POZOSTAŁE WNIOSKI - OBSZARY OZNACZONE SYMBOLEM IV - X

VIII. OGRANICZENIA ROZWOJU FUNKCJI MIESZKALNEJ W ZWIĄZKU Z LOKALIZACJĄ ELEKTROWNI WIATROWYCH

ORIENTACYJNA LOKALIZACJA ELEKTROWNI WIATROWYCH WG. POZWOLEŃ NA BUDOWĘ

GRANICA STREFY ZAKAZU LOKALIZACJI NOWEJ ZABUDOWY O FUNKCJI MIESZKALNEJ (POZA OBSZARAMI WSKAZANYMI W PLANACH M¹ - SCOWYCH)