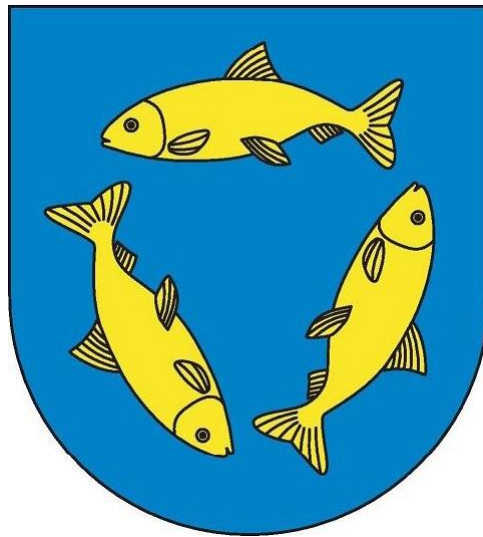


**ANALIZA ZMIAN  
W ZAGOSPODAROWANIU  
PRZESTRZENNYM  
GMINY CHRZYPSKO WIELKIE**



**OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM I PLANÓW MIEJSCOWYCH  
W OKRESIE 2017-2021  
– STAN NA 30 CZERWCA 2021 R.**



**Autorzy:  
mgr Kacper GŁAZACZOW  
mgr inż. Andrzej JAGUCKI  
mgr inż. Monika PŁÓCIENNIK**

**Chrzypsko Wielkie, czerwiec 2021 r.**

## Spis treści

1. WPROWADZENIE .....	3
2. GŁÓWNE ZMIANY LEGISLACYJNE MAJĄCE WPLYW NA AKTUALNOŚĆ DOKUMENTÓW PLANISTYCZNYCH .....	5
3. ANALIZA ZMIAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENEGO GMINY CHRZYPSKO WIELKIE WRAZ Z OCENĄ AKTUALNOŚCI STUDIUM.....	7
4. OCENA POSTĘPÓW W OPRACOWYWANIU PLANÓW MIEJSCOWYCH ORAZ STAN REALIZACJI PLANÓW MIEJSCOWYCH NA TERENIE GMINY .....	16
5. DECYZJE O WARUNKACH ZABUDOWY ORAZ DECYZJE O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO.....	37
6. WNIOSKI .....	39
7. WIELOLETNI PROGRAM SPORZĄDZANIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENEGO .....	41
8. ZAŁĄCZNIKI GRAFICZNE – MAPY .....	43
9. ZAŁĄCZNIKI TABELARCZYNE.....	44
10. ZAŁĄCZNIKI – WYKRESY .....	45
11. SPIS ZAŁĄCZNIKÓW .....	47

## **1. WPROWADZENIE**

Niniejsze opracowanie stanowi ocenę aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chrzypsko Wielkie oraz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy, przy uwzględnieniu rejestrów decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Opracowanie wskazuje obszary koncentracji działań planistycznych, w tym dokumenty planistyczne wymagające aktualizacji oraz obszary dla których powinno się sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Przedmiotowa ocena aktualności dokonywana jest okresowo, a wyniki jej analiz po uzyskaniu opinii gminnej komisji urbanistyczno-architektonicznej przedstawione są Radzie Gminy przynajmniej raz w trakcie trwania kadencji.

Obowiązek wykonywania ocen aktualności studium i planów miejscowych nakłada na władze gminy art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Opracowanie obejmuje, zgodnie z brzmieniem art. 32, ust. 1:

- analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy w okresie 2017-2021 (stan na 30 czerwca 2021 r.),
- ocenę postępów w opracowywaniu planów miejscowych,
- wieloletni program sporządzania planów miejscowych (propozycja),

z uwzględnieniem rejestrów wydanych decyzji o warunkach zabudowy, decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz wniosków o sporządzenie lub zmianę planu miejscowego.

### **Podstawa prawna i materiały źródłowe.**

Głównymi aktami prawnymi, w oparciu o które powstają podstawowe narzędzia planowania przestrzennego na szczeblu gminy są:

- 1) ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 poz. 741 ze zmianami);
- 2) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U z 2003 r., Nr 164, poz. 1587);
- 3) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U z 2003 r., Nr 164, poz. 1588);
- 4) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 roku w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (Dz. U z 2004 r., Nr 118, poz. 1233).

Pozostałymi aktami prawnymi, mającymi bezpośredni lub pośredni wpływ na planowanie przestrzenne są min. przepisy dotyczące Prawa budowlanego, ochrony środowiska, ochrony przyrody, ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, gospodarki nieruchomościami, dróg publicznych, lasów, Prawa wodnego, rozwoju usług telekomunikacyjnych, Prawa geologicznego i górniczego, Prawa geodezyjnego i kartograficznego, lokalizacji elektrowni wiatrowych itp.

Dokumentami źródłowymi, których aktualność należy ocenić są:

- 1) Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chrzypsko Wielkie z 2018 r.– część tekstowa i rysunek w skali 1 : 15 000;
- 2) obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone na terenie gminy Chrzypsko Wielkie.

Dokumentem niezbędnym do sporządzenia niniejszego opracowania jest również rejestr decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydanych w latach 2017-2021.

## **2. GŁÓWNE ZMIANY LEGISLACYJNE MAJĄCE WPLYW NA AKTUALNOŚĆ DOKUMENTÓW PLANISTYCZNYCH**

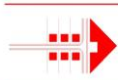
Podstawowym aktem prawnym regulującym kształt studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz charakter miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Studium uwarunkowań uchwalone zostało w dniu 31 stycznia 2018 r., a jego projekt sporządzony został w 2017 r.

Od początku 2015 r. zostały wprowadzone zmiany ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisów odrębnych, z których najważniejsze obejmowały:

- wprowadzenie ustawy o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem ochrony krajobrazu (definicje reklam oraz wprowadzenie uchwały dotyczącej zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń),
- obowiązek wskazywania lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz ich realizacja wyłącznie w oparciu o plan miejscowy,
- wprowadzenie ustawy o rewitalizacji (bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę w studium uwarunkowań, obszar rewitalizacji i miejscowy plan rewitalizacji),
- wprowadzenie ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych, ograniczającą zabudowę na obszarze dziesięciokrotności wysokości elektrowni wiatrowej,
- zmiany ustawy Prawo wodne skutkujące wygaśnięciem decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy wydanych

na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią oraz położonych przy wałach przeciwpowodziowych (z wyłączeniem obiektów liniowych),

- wprowadzenie ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (lokalizacja inwestycji mieszkaniowej w formie uchwały niezależnie od ustaleń planu miejscowego),
- wprowadzenie do ustawy o planowaniu nowego rozdziału „Zbiory danych przestrzennych” (dane przestrzenne mają stanowić załącznik do uchwały przyjmującej akt prawa miejscowego).



### **3. ANALIZA ZMIAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENEGO GMINY CHRZYPSKO WIELKIE WRAZ Z OCENĄ AKTUALNOŚCI STUDIUM**

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego obejmujące cały obszar gminy Chrzypsko Wielkie zostało przyjęte Uchwałą nr LI/268/2018 r. Rady Gminy Chrzypsko Wielkie.

Do uchwały wprowadzającej studium dołączone zostały:

- 1) załącznik nr 1: część tekstowa Studium obejmująca uwarunkowania, kierunki zagospodarowania przestrzennego wraz z uzasadnieniem oraz załącznikiem obejmującym wykaz obiektów wpisanych do ewidencji zabytków;
- 2) załącznik nr 2 – część graficzna „Kierunki zagospodarowania przestrzennego”;
- 3) załącznik nr 3 – Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia wniesionych uwag.

Tekst studium podzielony jest na dwie części: zasadniczą część studium oraz zmianę nr 2. Obie części wykonane zostały w 2018 r. i nie jest zrozumiałe dlaczego zastosowany został podział. Wskazanie części drugiej jako dodatkowego rozdziału powoduje ograniczenie czytelności zapisów studium.

#### **Załącznik nr 1 część tekstowa Studium, składa się z następujących rozdziałów:**

- I. Uwarunkowania rozwoju
  1. Uwarunkowania ponadlokalne
  2. Stan i funkcjonowanie środowiska przyrodniczego
  3. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
  4. Audyt krajobrazowy, krajobrazy priorytetowe
  5. Dotychczasowe przeznaczenie terenów

6. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony
7. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia
8. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy
9. Komunikacja
10. Infrastruktura techniczna
11. Synteza uwarunkowań i identyfikacja problemów rozwojowych gminy

## **II. Kierunki zagospodarowania przestrzennego**

1. Cele polityki przestrzennej gminy
2. Zasady zagospodarowania przestrzennego gminy
3. Zasady ochrony środowiska i jego zasobów
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
5. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej oraz przeznaczeniu terenów
6. Kierunki rozwoju systemów komunikacji
7. Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej
8. Polityka przestrzenna gminy

Cześć 2 Studium składa się z rozdziałów: Uwarunkowania i Kierunki. Jako załącznik do części II wskazane zostały plansze uwarunkowań i kierunków.

Stosownie do zapisów § 4 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy projekt studium powinien zawierać:

- 1) część określającą uwarunkowania, o których mowa w art. 10 ust.1 ustawy, przedstawiona w formie tekstowej i graficznej;



- 2) część tekstową zawierającą ustalenia określające kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy, o których mowa w art. 10 ust. 2 ustawy;
- 3) rysunek przedstawiający w formie graficznej ustalenia, określające kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy, a także granice obszarów, o których mowa w art. 10 ust. 2 ustawy;
- 4) uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz syntezę ustaleń projektu studium.

W obecnym systemie prawnym powszechnie przyjęty został układ zawartości części studium dotyczącej uwarunkowań bezpośrednio nawiązujący do art. 10 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, którego treść przedstawia się poniżej:

**Art. 10.**

1. W studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z:
  - 1) dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu;
  - 2) stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony;
  - 2a) diagnozy, o której mowa w art. 10a ust. 1 ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju, przygotowanej na potrzeby strategii rozwoju gminy;
  - 3) stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
  - 4) stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
  - 4a) rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych;
  - 5) warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia, oraz zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa

- w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem;
- 6) zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia;
  - 7) potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających w szczególności:
    - a) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,
    - b) prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje na obszarach funkcjonalnych w rozumieniu art. 5 pkt 6a ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju,
    - c) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,
    - d) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę;
  - 8) stanu prawnego gruntów;
  - 9) występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;
  - 10) występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych;
  - 11) występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla;
  - 12) występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych;
  - 13) stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami;
  - 14) zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych;
  - 15) wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.

Przedstawiona część uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego pomimo braku odniesienia do elementów wskazanych w ustawie jest wystarczająca. Plansza

uwarunkowań nie została wskazana jak załącznik do studium w uchwale przyjmującej. W części uwarunkowań wyznaczone zostały zwarte struktury funkcjonalno-przestrzenne jednostek osadniczych w formie graficznej. Wskazano, że na podstawie bilansu terenu nie ma potrzeby wyznaczania nowych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej i przemysłowej, sportowo-rekreacyjnej poza wyznaczonymi obszarami zwartych jednostek oraz poza obszarami objętymi aktualnymi miejscowymi planami. Ponadto wskazano, że w uzasadnionych przypadkach można dopuścić wyznaczenie terenów generujących rozwój gminy: pod zorganizowaną działalność gospodarczą oraz terenów usług publicznych i sportowo-rekreacyjnych. **Zapisy studium nie są jednoznaczne i mogą budzić wątpliwości dotyczące możliwości uchwalania nowych planów miejscowych.**

Podobnie jak w przypadku części uwarunkowań, układ zawartości części studium dotyczącej kierunków powinien zostać sporządzony na podstawie art. 10 ust. 2, 2a i 3a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, którego treść przedstawia się poniżej:

**Art. 10 ust. 2**

2. W studium określa się w szczególności:

- 1) uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 lit. d:
  - a) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego,
  - b) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy;
- 2) uchylony;

- 3) obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk;
- 4) obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 6) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 7) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 8) obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej;
- 9) obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- 10) kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;
- 11) obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;
- 12) obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;
- 13) obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015 r. poz. 2120);
- 14) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji;
- 14a) obszary zdegradowane;
- 15) granice terenu zamkniętego i jego strefy ochronnej, w tym stref ochronnych wynikających z decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania

przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa;

16) uchylony

- 2a. Jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu; w studium ustala się ich rozmieszczenie.
- 3a. Jeżeli na terenie gminy przewiduje się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, w studium określa się obszary, na których mogą być one sytuowane.

W części kierunków wskazano nieaktualne informacje dotyczące Sierakowskiego Parku Krajobrazowego, dla którego plan ochrony został przyjęty Uchwałą Nr XIII/258/19 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 25 listopada 2019 r. (wskazano brak planu ochrony).

W części dotyczącej kierunków zmian w zagospodarowaniu przestrzennym dokonano podziału na: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny usługowe, tereny działalności gospodarczej. Wskazany podział nie koresponduje z oznaczeniami wykorzystanymi na załączniku graficznym kierunków, na którym wyznaczono zarówno tereny zainwestowane jak i kierunki zmian w zagospodarowaniu przestrzennym. Podział zabudowy na jednorodziną i wielorodzinną, jak również wskazanie obiektów budowlanych wraz z wykorzystaniem przezroczystości oraz kolorowej mapy topograficznej, sprawia, że jednoznaczna identyfikacja kierunków zagospodarowania przestrzennego w wielu wypadkach nie jest możliwa. Wskazane w tekście tereny wymagające przekształceń przestrzennych nie są wyznaczone na rysunku studium i nie jest oczywiste czy obowiązują i dla jakich terenów. Ograniczenia zabudowy od jeziora

Chrzypskiego i Wielkiego wskazane w tekście nie są zgodne z graficzną częścią kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Dla istniejących sieci infrastruktury na rysunku kierunków wskazano strefy wyłączone z zabudowy bez podania ich szerokości. W tekście studium wyznaczono obszar przestrzeni publicznej nad jeziorem w Chrzypsku Wielkim, którego lokalizacja nie została zaznaczona na planszy kierunków.

Zapisy studium nie odnoszą się do obszarów, na których wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW. W części drugiej studium wskazano, że przewiduje się pozyskanie energii ze źródeł odnawialnych (panele fotowoltaiczne). Lokalizacja takich obiektów powinna zostać wyznaczona na rysunku kierunków studium, w celu uniknięcia potencjalnych konfliktów przestrzennych.

Cześć druga studium została wskazana na rysunku planszy kierunków jako: obszary zwartych struktur funkcjonalno- przestrzennych miejscowości oraz obszary zmian oznaczone numerami 1-13. Użyte oznaczenia graficzne utrudniają jednoznaczne określenie obszarów objętych zmianą studium, a przeznaczenie terenu zostało wskazane w formie tekstowej jako tabela w legendzie mapy.

Szczegółowe wymagania dotyczące tekstu i rysunku studium określone są w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 roku w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z § 7 pkt. 3 i 5:

- przy sporządzaniu rysunku projektu studium należy używać oznaczeń, nazewnictwa i standardów umożliwiających jednoznaczne powiązanie części tekstowej projektu studium z rysunkiem projektu studium,

- oznaczenia graficzne na rysunku projektu studium należy stosować w sposób przejrzysty, zapewniający jego czytelność, w tym czytelność mapy, na której jest on sporządzony.

Rysunek kierunków zagospodarowania przestrzennego sporządzony jest w sposób nieczytelny. Zgodnie z § 4 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy studium powinno składać się z dwóch części: uwarunkowań i kierunków wraz osobnym załącznikami graficznymi. Najbardziej kontrowersyjne zapisy dotyczą bilansu terenu, którego wyniki nie zostały w żaden sposób wskazane na rysunku studium. Zwarte struktury funkcjonalno-przestrzenne jednostek osadniczych w formie graficznej zostały wprowadzone w drugiej części studium. Zgodnie z zapisami art. 10 ust. 5 lokalizacja nowej zabudowy nie powinna zostać przewidziana poza wyznaczonymi obszarami o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej.

Dla studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego utworzona została ewidencja zbiorów i usług danych przestrzennych – identyfikator zbioru danych PL.ZIPPZP.6251, a dane przestrzenne dostępne pod adresem internetowym <https://chrzypskowielkie.e-mapa.net/wykazplanow/>.

#### **4. OCENA POSTĘPÓW W OPRACOWYWANIU PLANÓW MIEJSCOWYCH ORAZ STAN REALIZACJI PLANÓW MIEJSCOWYCH NA TERENIE GMINY**

Na obszarze gminy Chrzypsko Wielkie aktualnie obowiązują 43 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego sporządzone po 1 stycznia 1995 r., które zajmują około 3 % powierzchni gminy (mapa 1), co znacznie odbiega od średniej dla całego kraju. Zgodnie z Analizą Stanu i Uwarunkowań Prac Planistycznych w Gminach w 2017 roku, wykonanym przez Instytut Geografii i Zagospodarowania Przestrzennego PAN, średnie pokrycie planami miejscowymi w Polsce wynosiło 30,5%.

Poniżej zamieszczono listę obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

1. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chrzypsko Wielkie, zatwierdzona uchwałą nr XXV/110/97 Rady Gminy w Chrzypsku Wielkim (Dz. U. Woj. Poznańskiego Nr 26, z dnia 12 grudnia 1997 r., poz. 221);
2. Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Chrzypsko Wielkie, zatwierdzona uchwałą nr XII/82/99 Rady Gminy w Chrzypsku Wielkim z dnia 26 października 1999 r. (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego Nr 92 z dn. 2 grudnia 1999 r., poz. 1654);
3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Chrzypsko Wielkie na obszarze wsi: Chrzypsko Wielkie, Chrzypsko Małe i Mylin, zatwierdzony uchwałą nr XV/109/00 Rady Gminy w Chrzypsku Wielkim z dnia 2 lutego 2000 r. (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego Nr 33 z dn. 23 maja 2000 r., poz. 383)
4. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chrzypsko Wielkie na obszarze wsi Chrzypsko Wielkie, zatwierdzona uchwałą nr XXI/133/2000 Rady Gminy w Chrzypsku Wielkim z dnia 13 grudnia 2000 r. (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego Nr 4 z dn. 22 stycznia 2001 r., poz. 40);
5. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chrzypsko Wielkie na obszarze wsi Łężce, zatwierdzona uchwałą nr XXIV/162/2001 Rady Gminy w Chrzypsku Wielkim z dnia 24 kwietnia 2001 r. (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego Nr 51 z dn. 11 maja 2001 r., poz. 897);



6. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chrzypsko Wielkie, zatwierdzona uchwałą nr XXXI/204/02 Rady Gminy w Chrzypsku Wielkim z dnia 6 marca 2002 r. (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego Nr 59 z dn. 7 maja 2002 r., poz. 1679);
7. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Chrzypsko Wielkie dla zabudowy lotniskowej w Łęczeczkach, zatwierdzony uchwałą nr V/34/2003 Rady Gminy Chrzypsko Wielkie z dnia 29 stycznia 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego Nr 37 z dn. 11 marca 2003 r., poz. 716);
8. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Chrzypsko Wielkie, fragment wsi Łężece - teren przeznaczony pod budowę siedliskową – agroturystyczną, zatwierdzony uchwałą nr V/35/2003 Rady Gminy Chrzypsko Wielkie z dnia 29 stycznia 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego Nr 37 z dn. 11 marca 2003 r., poz. 717);
9. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze części gminy Chrzypsko Wielkie, zatwierdzony uchwałą nr VIII/50/2003 Rady Gmin Chrzypsko Wielkie z dnia 29 kwietnia 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego Nr 108 z dn. 26 czerwca 2003 r., poz. 1994);
10. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze części gminy Chrzypsko Wielkie, zatwierdzony uchwałą nr VIII/51/2003 Rady Gminy Chrzypsko Wielkie z dnia 29 kwietnia 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego Nr 108 z dn. 26 czerwca 2003 r., poz. 1995);
11. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze działek o Nr ewid.: 196/10, 196/11, 196/19 w miejscowości Mylin gmina Chrzypsko Wielkie, zatwierdzony uchwałą nr VIII/52/2003 Rady Gminy Chrzypsko Wielkie z dnia 29 kwietnia 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego Nr 108 z dn. 26 czerwca 2003 r., poz. 1996);
12. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze działek o nr ewid.: od 135/9 do 135/17 i 136/5 w miejscowości Chrzypsko Małe, gmina Chrzypsko Wielkie, zatwierdzony uchwałą nr VIII/53/2003 Rady Gminy Chrzypsko Wielkie z dnia 29 kwietnia 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego Nr 108 z dn. 26 czerwca 2003 r., poz. 1997);
13. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na terenie wsi Chrzypsko Małe gmina Chrzypsko Wielkie, zatwierdzony uchwałą nr XIX/113/2004 Rady Gminy Chrzypsko Wielkie z dnia 31 maja 2004 r. (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego Nr 120 z dn. 27 lipca 2004 r., poz. 2382);
14. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu przeznaczonego na cele usług społecznych w miejscowości Łęczeczki, gmina Chrzypsko Wielkie, zatwierdzony uchwałą nr XX/117/04 Rady Gminy Chrzypsko Wielkie z dnia 29 czerwca 2004 r. (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego Nr 139 z dn. 16 września 2004 r., poz. 2843);
15. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na obszarze działki o nr ewid.: 239/2 we wsi Mylin, gmina Chrzypsko Wielkie, zatwierdzony uchwałą nr

- XXX/174/2005 Rady Gminy Chrzypsko Wielkie z dnia 28 czerwca 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego Nr 123 z dn. 16 sierpnia 2015 r., poz. 3361);
16. Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu usług turystycznych na obszarze części działki o nr ewid.: 14/24 we wsi Chrzypsko Małe, gmina Chrzypsko Wielkie, zatwierdzony uchwałą nr XXX/175/2005 Rady Gminy Chrzypsko Wielkie z dnia 28 czerwca 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego Nr 123 z dn. 16 sierpnia 2015 r., poz. 3362);
  17. Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na obszarze działek o nr ewid.: 539/1 do 539/15 w Chrzypsku Wielkim, zatwierdzony uchwałą nr XXX/176/2005 Rady Gminy Chrzypsko Wielkie z dnia 28 czerwca 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego Nr 123 z dn. 16 sierpnia 2015 r., poz. 3363);
  18. Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na obszarze działki o nr ewid.: 201/4 we wsi Mylin, gmina Chrzypsko Wielkie, zatwierdzony uchwałą nr XXXI/182/2005 Rady Gminy Chrzypsko Wielkie z dnia 31 sierpnia 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego Nr 147 z dn. 18 października 2005 r., poz. 4061);
  19. Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na obszarze działek o nr ewid.: 196/22, 196/25 i 196/26 we wsi Mylin, gmina Chrzypsko Wielkie, zatwierdzony uchwałą nr XXXI/183/2005 Rady Gminy Chrzypsko Wielkie z dnia 31 sierpnia 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego Nr 147 z dn. 18 października 2005 r., poz. 4062);
  20. Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na obszarze działek o nr ewid.: 91/2 do 91/6 we wsi Mylin, gmina Chrzypsko Wielkie, zatwierdzony uchwałą nr XXI/184/2005 Rady Gminy Chrzypsko Wielkie z dnia 31 sierpnia 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego Nr 147 z dn. 18 października 2005 r., poz. 4063);
  21. Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na obszarze działek o nr ewid.: 114/3 do 114/6 we wsi Mylin, gmina Chrzypsko Wielkie, zatwierdzony uchwałą nr XXXI/185/2005 Rady Gminy Chrzypsko Wielkie z dnia 31 sierpnia 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego Nr 147 z dn. 18 października 2005 r., poz. 4064);
  22. Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na obszarze części działki o nr ewid.: 165 we wsi Mylin, gmina Chrzypsko Wielkie, zatwierdzony uchwałą nr XXXI/186/2005 Rady Gminy Chrzypsko Wielkie z dnia 31 sierpnia 2005 r.

- (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego Nr 147 z dn. 18 października 2005 r., poz. 4065);
23. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na obszarze działek o nr ewid.: 41/1 ÷ 41/3, 41/9, 41/10, 41/12 ÷ 41/16 we wsi Chrzypsko Małe, gmina Chrzypsko Wielkie, zatwierdzony uchwałą nr XXXI/187/2005 Rady Gminy Chrzypsko Wielkie z dnia 31 sierpnia 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego Nr 147 z dn. 18 października 2005 r., poz. 4066);
  24. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i upraw ogrodniczo-sadowniczych w obszarze działki o nr ewid.: 33/4 we wsi Śródka, gmina Chrzypsko Wielkie, zatwierdzony uchwałą nr XXXI/188/2005 Rady Gminy Chrzypsko Wielkie z dnia 31 sierpnia 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego Nr 147 z dn. 18 października 2005 r., poz. 4067);
  25. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu upraw rolnych bez prawa zabudowy na obszarze działki o nr ewid.: 49/2 we wsi Łęczeczki, gmina Chrzypsko Wielkie, zatwierdzony uchwałą nr XXXII/191/2005 Rady Gminy Chrzypsko Wielkie z dnia 25 października 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego nr 172 z dn. 13 grudnia 2005 r., poz. 4587);
  26. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu upraw rolnych bez prawa zabudowy na obszarze działki o nr ewid.: 90/5 we wsi Łęczeczki, gmina Chrzypsko Wielkie, zatwierdzony uchwałą nr XXXII/192/2005 Rady Gminy Chrzypsko Wielkie z dnia 25 października 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego nr 172 z dn. 13 grudnia 2005 r., poz. 4588);
  27. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowo-letniskowej we wsi Mylin na obszarze działki o nr ewid.: 92/19, zatwierdzony uchwałą nr VI/28/2007 Rady Gminy Chrzypsko Wielkie z dnia 28 marca 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego nr 112 z dn. 25 lipca 2007 r., poz. 2627);
  28. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowo-letniskowej, siedliskowej i terenów rolnych we wsi Białokosz, na obszarze działki o nr ewid.: 39, zatwierdzony uchwałą nr VI/29/2007 Rady Gminy Chrzypsko Wielkie z dnia 28 marca 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego nr 111 z dn. 24 lipca 2007 r., poz. 2602);
  29. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowo-letniskowej we wsi Chrzypsko Małe na obszarze działki o nr ewid.: 135/24, zatwierdzony uchwałą nr XXV/143/2009 Rady Gminy Chrzypsko Wielkie z dnia 18 marca 2009 r. (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego nr 117 z dn. 17 czerwca 2009 r., poz. 1892);
  30. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowo-letniskowej we wsi Mylin na obszarze działki o nr ewid.: 90, zatwierdzony uchwałą nr XXV/144/2009 Rady Gminy Chrzypsko Wielkie

- z dnia 18 marca 2009 r. (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego nr 137 z dn. 15 lipca 2009 r., poz. 2283);
31. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Chrzypsko Wielkie, zatwierdzony uchwałą nr XXVI/161/2009 Rady Gminy Chrzypsko Wielkie z dnia 28 kwietnia 2009 r. (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego nr 143 z dn. 24 lipca 2009 r., poz. 2386);
  32. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Chrzypsko Wielkie, na działce nr ewid.: 265 we wsi Chrzypsko Wielkie, zatwierdzony uchwałą nr XXXVI/217/2010 Rady Gminy Chrzypsko Wielkie z dnia 28 kwietnia 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego nr 156 z dn. 6 sierpnia 2010 r., poz. 2957);
  33. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmującego działki nr ewid. 52/3, 52/4, 52/5, 52/7, 52/8 położone na terenie wsi Łęczeczki, zatwierdzony uchwałą nr II/6/2014 Rady Gminy Chrzypsko Wielkie z dnia 22 grudnia 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z dn. 6 lutego 2015 r., poz. 627);
  34. Miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działki położone na terenie wsi Łęczce o nr ewid.: 131/2, 131/3, 131/4, 136/1, 137/4, zatwierdzony uchwałą nr XIV/82/2015 Rady Gminy Chrzypsko Wielkie z dnia 16 grudnia 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z dn. 23 grudnia 2015 r., poz. 8787);
  35. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Chrzypsko Wielkie obejmujące teren działek nr ewid. 136/8, 136/9, 136/10, 136/11, 136/12, 136/13, 136/15, 136/16 oraz część działki 136/17 w Chrzypsku Małym, zatwierdzony uchwałą nr XXXVIII/210/2017 Rady Gminy Chrzypsko Wielkie z dnia 29 grudnia 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z dn. 8 grudnia 2017 r., poz. 8254);
  36. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na terenie wsi Łęczeczki, gmina Chrzypsko Wielkie, zatwierdzony uchwałą nr XXXVIII/211/2017 Rady Gminy Chrzypsko Wielkie z dnia 29 listopada 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z dn. 8 grudnia 2017 r., poz. 8259);
  37. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Chrzypsko Wielkie - wieś Chrzypsko Wielkie, zatwierdzony uchwałą nr XXXVIII/212/2017 z dnia 29 grudnia 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z dn. 8 grudnia 2017 r., poz. 8253);
  38. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmującego działki o nr ewid. 60/1 oraz 52/8, położone w miejscowości Białcz, gmina Chrzypsko Wielkie, zatwierdzony uchwałą nr IV/23/2019 Rady Gminy Chrzypsko Wielkie z dnia 29 stycznia 2019 r. (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z dn. 6 lutego 2019 r., poz. 1340);
  39. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmującego działki nr ewid. 85, 86, 87, 88, 89, 90/5 położone na terenie wsi Łęczeczki,

- zatwierdzony uchwałą nr XI/66/2019 z dnia 29 sierpnia 2019 r. (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z dn. 27 listopada 2019 r., poz. 9987);
40. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Chrzypsko Wielkie, zatwierdzona uchwałą nr XVIII/115/2020 Rady Gminy Chrzypsko Wielkie z dnia 12 lutego 2020 r. (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z dn. 18 lutego 2020 r., poz. 1634);
  41. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Chrzypsko Wielkie, na działkach nr ewid.: od 439/11 do 439/25 we wsi Chrzypsko Wielkie, zatwierdzona uchwałą nr XXIII/143/ 2020 Rady Gminy Chrzypsko Wielkie z dnia 23 września 2020 r. (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z dn. 01 października 2020 r., poz. 7314);
  42. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Chrzypsko Wielkie, zatwierdzona uchwałą nr XXV/165/2020 Rady Gminy Chrzypsko Wielkie z dnia 29 października 2020 r. (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z dn. 18 grudnia 2020 r., poz. 9916);
  43. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie Mylin – etap I, zatwierdzony uchwałą nr XXXI/200/2021 Rady Gminy Chrzypsko Wielkie z dnia 27 maja 2021 r. (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z dnia 8 czerwca 2021 r., poz. 4571).

Wszystkie dokumenty wraz z danymi przestrzennymi dostępne są na stronie internetowej <https://chrzypskowielkie.e-mapa.net/wykazplanow/>. Dla miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego utworzona została ewidencja zbiorów i usług danych przestrzennych – identyfikator zbioru danych PL.ZIPPZP.6250.

Plany miejscowe oznaczone numerami od 1 do 12 zostały sporządzone na podstawie nieobowiązującej ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym i są niezgodne z obowiązującymi przepisami.

### **Plany miejscowe uchwalone na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

Plan miejscowy nr 13

Wskazane przeznaczenie tereny RL/ML – cele gospodarki leśnej z możliwością lokalizacji budynków letniskowych jest niezgodny z ustawą o lasach. Lasy mogą

być zabudowane jedynie budynkami wykorzystywanymi dla potrzeb gospodarki leśnej. Wątpliwa jest również lokalizacja sieci infrastruktury technicznej innej niż energetyczna. Nieruchomości są zaznaczone na mapie banku danych o lasach. Teren uzyskał zgodę Wojewody Wielkopolskiego na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne, dlatego też wskazane przeznaczenie terenu powinno być jednoznaczne. Zapisy dotyczące podziału nieruchomości powinny uwzględniać przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami dotyczące gruntów leśnych. Rysunek planu nie zawiera linii zabudowy, wskazana została lokalizacja budynków. Wskazane zapisy dotyczące zakazu wycinki drzew ograniczają możliwość realizacji budynków letniskowych. Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości powinny być zgodne z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz Rozporządzeniem w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

#### Plan miejscowy nr 14

Plan zawiera definicję wskaźnika intensywności zabudowy, która różni się od obecnej, wskazanej w ustawie o planowaniu. Zapisy uchwał odnoszą się do drogi KGL, która znajduje się poza obszarem planu, a ustalenia dotyczące jej poszerzenia nie zostały jasno sprecyzowane (poszerzenie powinno zostać wskazane na rysunku planu). Użyte nazewnictwo zabudowa mieszkaniowo – pensjonatowa szeregową nie zostało wyjaśnione w uchwale. W planie nie wskazano w jakich sposób planowana zabudowa ma nawiązywać do walorów Sierakowskiego Parku Krajobrazowego (zapis w takiej formie jest zbędny). W uchwale wskazane zostały nieprzekraczalne linie zabudowy wraz z odległościami, które nie zostały wyznaczone na rysunku planu. Uchwała zawiera niejasny zapis dotyczący zachowania ważności planu lub jej braku w przypadku zmiany przepisów odrębnych. Brak ustaleń dotyczących dopuszczalnego poziomu hałasu.

#### Plan miejscowy nr 15

Plan zawiera definicję intensywności zabudowy, która różni się od obecnej, wskazanej w ustawie o planowaniu. W uchwale wskazano zapisy dotyczące zachowania istniejącej enklawy lasu na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wskazane zapisy są niezgodne z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z ustawą o lasach. Las powinien zostać określony jako osobne przeznaczenie zgodnie z Rozporządzeniem w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W uchwale wskazano indywidualne obiekty i urządzenia związane z funkcją terenu bez ich definiowania. Zapisy dotyczące zakazu prowadzenia działalności gospodarczej są niezgodne z ustawami Prawo budowlane oraz Prawo przedsiębiorców. Uchwała zawiera niejasny zapis dotyczący zachowania ważności planu lub jej braku w przypadku zmiany przepisów odrębnych. Brak ustaleń dotyczących dopuszczalnego poziomu hałasu.

#### Plan miejscowy nr 16

Plan zawiera definicję intensywności zabudowy, która różni się od obecnej, wskazanej w ustawie o planowaniu. W uchwale wskazany jest niejasny zapis dotyczący położenia działki w enklawie lasów prywatnych. Funkcja terenu, tj. zabudowa związana z miejscami biwakowymi nie została wyjaśniona. Zapis dotyczący obowiązku odsunięcia zabudowy od istniejących enklaw leśnych nie koresponduje z wyznaczoną linią zabudowy. Uchwała zawiera niejasny zapis dotyczący zachowania ważności planu lub jej braku w przypadku zmiany przepisów odrębnych. Na obszarze objętym planem znajdują się grunty leśne, a z treści planu nie wynika czy wydana została zgodna na ich wyłączenie z produkcji leśnej.

#### Plan miejscowy nr 17

Plan zawiera definicję intensywności zabudowy, która różni się od obecnej, wskazanej w ustawie o planowaniu. W uchwale wskazano indywidualne obiekty i urządzenia związane z funkcją terenu bez ich definiowania. Uchwała zawiera niejasny zapis dotyczący zachowania ważności planu lub jej braku w przypadku zmiany przepisów odrębnych. Zapis dotyczący zachowania istniejących podziałów jest niezgodny z przepisami oraz orzecznictwem. Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości powinny być zgodne z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz Rozporządzeniem w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Brak ustaleń dotyczących dopuszczalnego poziomu hałasu.

#### Plan miejscowy nr 18

Plan zawiera definicję intensywności zabudowy, która różni się od obecnej, wskazanej w ustawie o planowaniu. W uchwale wskazano zapisy dotyczące zachowania istniejącej enklawy lasu na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wskazane zapisy są niezgodne z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z ustawą o lasach. Las powinien zostać określony jako osobne przeznaczenie zgodnie z Rozporządzeniem w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W uchwale wskazano indywidualne obiekty i urządzenia związane z funkcją terenu bez ich definiowania. Zapisy dotyczące zakazu prowadzenia działalności gospodarczej są niezgodne z ustawami Prawo budowlane oraz Prawo przedsiębiorców. Uchwała zawiera niejasny zapis dotyczący zachowania ważności planu lub jej braku w przypadku zmiany przepisów odrębnych. Brak ustaleń dotyczących dopuszczalnego poziomu hałasu.



#### Plan miejscowy nr 19

Plan zawiera definicję intensywności zabudowy, która różni się od obecnej, wskazanej w ustawie o planowaniu. W uchwale wskazano indywidualne obiekty i urządzenia związane z funkcją terenu bez ich definiowania. Zapisy dotyczące zakazu prowadzenia działalności gospodarczej są niezgodne z ustawami Prawo budowlane oraz Prawo przedsiębiorców. Uchwała zawiera niejasny zapis dotyczący zachowania ważności planu lub jej braku w przypadku zmiany przepisów odrębnych. Zapis dotyczący zachowania istniejących podziałów jest niezgodny z przepisami oraz orzecnictwem. Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości powinny być zgodne z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz Rozporządzeniem w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Brak ustaleń dotyczących dopuszczalnego poziomu hałasu.

#### Plan miejscowy nr 20

Plan zawiera definicję intensywności zabudowy, która różni się od obecnej, wskazanej w ustawie o planowaniu. W uchwale wskazano zapisy dotyczące zachowania istniejącej enklawy lasu na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wskazane zapisy są niezgodne z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z ustawą o lasach. Las powinien zostać określony jako osobne przeznaczenie zgodnie z Rozporządzeniem w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W uchwale wskazano indywidualne obiekty i urządzenia związane z funkcją terenu bez ich definiowania. Zapisy dotyczące zakazu prowadzenia działalności gospodarczej są niezgodne z ustawami Prawo budowlane oraz Prawo przedsiębiorców. Zapis dotyczący zachowania istniejących podziałów jest niezgodny z przepisami oraz orzecnictwem. Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości powinny być zgodne z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz Rozporządzeniem w sprawie

wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Uchwała zawiera niejasny zapis dotyczący zachowania ważności planu lub jej braku w przypadku zmiany przepisów odrębnych. Brak ustaleń dotyczących dopuszczalnego poziomu hałasu.

#### Plan miejscowy nr 21

Plan zawiera definicję intensywności zabudowy, która różni się od obecnej, wskazanej w ustawie o planowaniu. W uchwale wskazano indywidualne obiekty i urządzenia związane z funkcją terenu bez ich definiowania. Zapis dotyczący zachowania istniejących podziałów jest niezgodny z przepisami oraz orzecznictwem. Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości powinny być zgodne z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz Rozporządzeniem w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zapisy dotyczące zakazu prowadzenia działalności gospodarczej są niezgodne z ustawami Prawo budowlane oraz Prawo przedsiębiorców. Brak ustaleń dotyczących dopuszczalnego poziomu hałasu.

#### Plan miejscowy nr 22

Plan zawiera definicję intensywności zabudowy, która różni się od obecnej, wskazanej w ustawie o planowaniu. Na rysunku planu wyznaczono granicę uchwalenia planu oraz zakres terenu objętego opracowaniem planu, które różnią się od siebie. Wyznaczone zostały tereny upraw polowych poza granicami uchwalenia planu. Plan miejscowy powinien mieć jasno sprecyzowaną granicę i poza nią nie może ustalać przeznaczenia terenu. Zapisy w uchwale dotyczące terenu KDG dotyczą obszaru, który nie jest objęty planem. W uchwale wskazano indywidualne obiekty i urządzenia związane z funkcją terenu bez ich definiowania. Zapis dotyczący zachowania istniejących podziałów jest niezgodny z przepisami oraz orzecznictwem. Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału

nieruchomości powinny być zgodne z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz Rozporządzeniem w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zapisy dotyczące zakazu prowadzenia działalności gospodarczej są niezgodne z ustawami Prawo budowlane oraz Prawo przedsiębiorców. Uchwała zawiera niejasny zapis dotyczący zachowania ważności planu lub jej braku w przypadku zmiany przepisów odrębnych. Brak ustaleń dotyczących dopuszczalnego poziomu hałasu.

#### Plan miejscowy nr 23

Plan zawiera definicję intensywności zabudowy, która różni się od obecnej, wskazanej w ustawie o planowaniu. Zapisy w uchwale dotyczące terenu KDG dotyczą obszaru, który nie jest objęty planem. Na rysunku planu wyznaczono granicę uchwalenia planu oraz zakres terenu objętego opracowaniem planu, które różnią się od siebie. W uchwale wskazano indywidualne obiekty i urządzenia związane z funkcją terenu bez ich definiowania. Zapis dotyczący zachowania istniejących podziałów jest niezgodny z przepisami oraz orzecnictwem. Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości powinny być zgodne z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz Rozporządzeniem w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zapisy dotyczące zakazu prowadzenia działalności gospodarczej są niezgodne z ustawami Prawo budowlane oraz Prawo przedsiębiorców. Uchwała zawiera niejasny zapis dotyczący zachowania ważności planu lub jej braku w przypadku zmiany przepisów odrębnych. Brak ustaleń dotyczących dopuszczalnego poziomu hałasu.

#### Plan miejscowy nr 24

Plan zawiera definicję intensywności zabudowy, która różni się od obecnej, wskazanej w ustawie o planowaniu. Zapisy planu oraz rysunek ustalają osobno terenu MN i R, natomiast ustalenia szczegółowe dotyczą terenów MN/RU.

W uchwale wskazano indywidualne obiekty i urządzenia związane z funkcją terenu bez ich definiowania. Zapis dotyczący zachowania istniejących podziałów jest niezgodny z przepisami oraz orzecznictwem. Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości powinny być zgodne z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz Rozporządzeniem w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zapisy dotyczące zakazu prowadzenia działalności gospodarczej są niezgodne z ustawami Prawo budowlane oraz Prawo przedsiębiorców. Uchwała zawiera niejasny zapis dotyczący zachowania ważności planu lub jej braku w przypadku zmiany przepisów odrębnych. Brak ustaleń dotyczących dopuszczalnego poziomu hałasu.

#### Plan miejscowy nr 25

Ustalenia dotyczące enklaw leśnych i pasa zieleni dotyczą terenów zlokalizowanych poza obszarem planu. Zapis dotyczący zakazu podziałów jest niezgodny z przepisami oraz orzecznictwem. Podział terenów rolnych dokonywany jest zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zapisy dotyczące zakazu prowadzenia działalności gospodarczej są niezgodne z ustawami Prawo budowlane oraz Prawo przedsiębiorców. Uchwała zawiera niejasny zapis dotyczący zachowania ważności planu lub jej braku w przypadku zmiany przepisów odrębnych.

#### Plan miejscowy nr 26

W uchwale wskazano zapisy dotyczące zachowania istniejącej enklawy lasu na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wskazane zapisy są niezgodne z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z ustawą o lasach. Las powinien zostać określony jako osobne przeznaczenie zgodnie z Rozporządzeniem w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zapis dotyczący zakazu podziałów jest

niezgodny z przepisami oraz orzecznictwem. Podział terenów rolnych dokonywany jest zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zapisy dotyczące zakazu prowadzenia działalności gospodarczej są niezgodne z ustawami Prawo budowlane oraz Prawo przedsiębiorców. Uchwała zawiera niejasny zapis dotyczący zachowania ważności planu lub jej braku w przypadku zmiany przepisów odrębnych.

#### Plan miejscowy nr 27

Plan zawiera definicję intensywności zabudowy, która różni się od obecnej, wskazanej w ustawie o planowaniu. Teren KD znajduje się poza granicami planu i uchwała nie powinna zawierać dla niego ustaleń. Zapisy dotyczące zakazu naruszania drzewostanu powinny być zgodne z ustawą o lasach. W uchwale wskazano indywidualne obiekty i urządzenia związane z funkcją terenu bez ich definiowania. Uchwała zawiera niejasny zapis dotyczący zachowania ważności planu lub jej braku w przypadku zmiany przepisów odrębnych. Brak ustaleń dotyczących dopuszczalnego poziomu hałasu.

#### Plan miejscowy nr 28

Plan zawiera definicję intensywności zabudowy, która różni się od obecnej, wskazanej w ustawie o planowaniu. Uchwała nie powinna zawierać ustaleń dotyczących terenów zlokalizowanych poza obszarem planu. Zapisy dotyczące zakazu naruszania drzewostanu powinny być zgodne z ustawą o lasach. W uchwale wskazano indywidualne obiekty i urządzenia związane z funkcją terenu bez ich definiowania. Zapis dotyczący zakazu podziałów jest niezgodny z przepisami oraz orzecznictwem. Podział terenów rolnych dokonywany jest zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami. Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości powinny być zgodne z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz Rozporządzeniem w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Nie jest

dopuszczalne łączenie terenów rolnych z terenami zabudowy mieszkaniowej. Zakaz prowadzenia trzody chlewnej i bydła na terenach RM jest wątpliwy. Uchwała zawiera niejasny zapis dotyczący zachowania ważności planu lub jej braku w przypadku zmiany przepisów odrębnych. Brak ustaleń dotyczących dopuszczalnego poziomu hałasu.

#### Plan miejscowy nr 29

Uchwała nie powinna zawierać ustaleń dotyczących terenów zlokalizowanych poza obszarem planu. Budynki mieszkalne letniskowe nie są zdefiniowane w przepisach odrębnych. Plan powinien dotyczyć budynków mieszkalnych oraz budynków letniskowych. Parametry zabudowy nie zostały wskazane dla budynków letniskowych, a jedynie dla mieszkalnych. Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości powinny być zgodne z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz Rozporządzeniem w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zapisy dotyczące zakazu prowadzenia działalności gospodarczej są niezgodne z ustawami Prawo budowlane oraz Prawo przedsiębiorców. Uchwała zawiera niejasny zapis dotyczący zachowania ważności planu lub jej braku w przypadku zmiany przepisów odrębnych. Brak zapisów dotyczących obszaru Natura 2000.

#### Plan miejscowy nr 30

Uchwała nie powinna zawierać ustaleń dotyczących terenów zlokalizowanych poza obszarem planu. Budynki mieszkalne letniskowe nie są zdefiniowane w przepisach odrębnych. Plan powinien dotyczyć budynków mieszkalnych oraz budynków letniskowych. Parametry zabudowy nie zostały wskazane dla budynków letniskowych, a jedynie dla mieszkalnych. Drogi wewnętrzne nie powinny mieć ustalanych klas właściwych dla dróg publicznych. Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości powinny być zgodne z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz Rozporządzeniem w sprawie

wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Uchwała zawiera niejasny zapis dotyczący zachowania ważności planu lub jej braku w przypadku zmiany przepisów odrębnych. Brak zapisów dotyczących obszaru Natura 2000.

#### Plan miejscowy nr 31

Zapisy ustalające minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej oraz prostopadłego podziału są niezgodne z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz orzecznictwem. Zapisy dotyczące terenów chronionych dopuszczają wprowadzenia nowych elementów zagospodarowania przestrzennego, które nie zostały wyjaśnione w uchwale (ustalenia te nie powinny dotyczyć terenów chronionych). Dla dróg wewnętrznych nie ustala się klasyfikacji dróg.

#### Plan miejscowy nr 32

Zapisy dotyczące sposobu utwardzania dróg publicznych oraz zakazu wyznaczenie miejsc postojowych na terenach dróg publicznych są kontrowersyjne. Zapisy dotyczące koncesji na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego wraz informacją, iż nie planuje się poszukiwań są niezrozumiałe i sprzeczne. Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości powinny być zgodne z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz Rozporządzeniem w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ustalenie wysokości stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości (opłata planistyczna) są obowiązkowe niezależnie od struktury własności nieruchomości. Uchwała zawiera niejasny zapis dotyczący zachowania ważności planu lub jej braku w przypadku zmiany przepisów odrębnych. Brak zapisów dotyczących obszaru Natura 2000.

Plan miejscowy nr 33

Plan zawiera dwie różne definicję intensywności zabudowy. Brak zapisów dotyczących obszaru Natura 2000.

Plan miejscowy nr 34

Brak zapisów dotyczących obszaru Natura 2000. Wszelkie zapisy dotyczące tymczasowego zagospodarowania powinny znaleźć się w § 14, a nie w zapisach dotyczących terenów podlegających ochronie. W planie powinny zostać zawarte ustalenia dotyczące wskaźników zagospodarowania terenu, liczby miejsc do parkowania, udziału powierzchni biologicznie czynnej. Biorąc pod uwagę zapisy art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie nie wskazane jest ustalenie nakazu eksploatacji kruszywa naturalnego. Eksploatacja kruszywa może nie zostać rozpoczęta.

Plan miejscowy nr 35

Plan zawiera definicję intensywności zabudowy, która różni się od wskazanej w ustawie o planowaniu. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym intensywność zabudowy określana jest w stosunku do działki budowlanej. Nie powinno wskazywać się numerów działek budowlanych, z uwagi na możliwy ich podział oraz utrudnioną interpretację sposobu liczenia intensywności. Brak zapisów dotyczących obszaru Natura 2000.

Plan miejscowy nr 36

Plan zawiera definicję intensywności zabudowy, która różni się od wskazanej w ustawie o planowaniu. Biorąc uwagę przepisy odrębne plan dopuszcza lokalizację elektrowni wiatrowych o mocy nie przekraczającej 100 kW. Dopuszczenie lokalizacji dojazdów i dojazdów poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy ogranicza zapewnienie dostępu do drogi publicznej. Przepisy odrębne nie określają parametrów dróg wewnętrznych, wskazane są jedynie dla dróg



publicznych. Ustawa o lasach dopuszcza wyłącznie lokalizację sieci energetycznych. Lokalizacja mostów i urządzeń wodnych oraz ustalenie dostępu do wód powierzchniowych na terenie ZK nie jest uzasadnione. Powierzchnia działki budowlanej dla terenu E nie powinna być ustalona jako równa powierzchni terenu. Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości powinny być zgodne z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz Rozporządzeniem w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

#### Plan miejscowy nr 37

Plan zawiera definicję intensywności zabudowy, która różni się od wskazanej w ustawie o planowaniu. Biorąc uwagę przepisy odrębne plan dopuszcza lokalizację elektrowni wiatrowych o mocy nie przekraczającej 100 kW. Przepisy odrębne nie określają parametrów dróg wewnętrznych, wskazane są jedynie dla dróg publicznych. Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości powinny być zgodne z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz Rozporządzeniem w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

#### Plan miejscowy nr 38

Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości powinny być zgodne z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami, tzn. powinny dotyczyć wyłącznie procedury scalania i podziału nieruchomości.

#### Plan miejscowy nr 39

Plan zawiera definicję intensywności zabudowy, która różni się od wskazanej w ustawie o planowaniu. Ustawa o lasach dopuszcza wyłącznie lokalizację sieci energetycznych. Brak zapisów dotyczących obszaru Natura 2000.

#### Plan miejscowy nr 40

Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości powinny być zgodne z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami, tzn. powinny dotyczyć wyłączenie procedury scalania i podziału nieruchomości. § 11, 12 i 14 powinny zostać podzielone na ustępy lub punkty zgodnie z zasadami techniki prawodawczej, ponieważ są nieczytelne.

#### Plan miejscowy nr 41

Plan zawiera definicję intensywności zabudowy, która różni się od wskazanej w ustawie o planowaniu. Przepisy odrębne nie określają parametrów dróg wewnętrznych, wskazane są jedynie dla dróg publicznych.

#### Plan miejscowy nr 42

Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości powinny być zgodne z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz Rozporządzeniem w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przepisy te nie wskazują, że dla lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej nie ustala się parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości.

#### Plan miejscowy nr 43

Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości powinny być zgodne z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz Rozporządzeniem w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przepisy te nie wskazują, że dla lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej nie ustala się parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości. Ustawa o lasach dopuszcza wyłącznie lokalizację sieci energetycznych, zachowanie terenów lasów w dotychczasowym użytkowaniu może być niezgodne z planem urządzenia lasu.

W latach 2019-2020 do Urzędu Gminy Chrzypsko Wielkie wpłynęło 16 wniosków o sporządzenie/zmianę planu miejscowego oraz 1 wniosek o zmianę studium, w latach wcześniejszych wnioski nie były ewidencjonowane (mapa 3). Ze wszystkich 17 wniosków 8 zostało rozpatrzonych pozytywnie.

Obecnie w trakcie opracowania jest 9 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (mapa 2):

- 1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Chrzypsko Wielkie, na działce nr ewid.: 265 we wsi Chrzypsko Wielkie (plan nie został uchwalony Przez Radę Gminy Chrzypsko Wielkie i jego ustalenia zostaną zmienione);
- 2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie Chrzypsko Wielkie w rejonie ulic Głównej i Szkolnej (plan na etapie opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej);
- 3) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie Łęczeczki, gmina Chrzypsko Wielkie, uchwała o przystąpieniu nr XVIII/117/2020 (plan na etapie opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej);
- 4) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie miejscowości Chrzypsko Wielkie i Chrzypsko Małe (plan na etapie opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej);
- 5) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Łęczeczki, uchwała o przystąpieniu nr XI/65/2019 (obecnie plan jest opiniowany i uzgadniany);
- 6) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Łęczeczki, uchwała o przystąpieniu nr XI/64/2019 (złożony wniosek do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o wyrażenie zgodny na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne);

- 7) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Chrzypsko Wielkie (plan na etapie opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej);
- 8) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie Mylin (plan został uchwalony w części dla etapu I);
- 9) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Śródka (złożony wniosek do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o wyrażenie zgodny na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne oraz wniosek do Ministra Klimatu i Środowiska o wyrażenie zgodny na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne).

## **5. DECYZJE O WARUNKACH ZABUDOWY ORAZ DECYZJE O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO**

Przeanalizowano rejestry decyzji, o których mowa z art. 57 ust. 1-3 i art. 67 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wydanych w latach 2017-2021 na obszarze gminy Chrzypsko Wielkie. Na terenie gminy wydano w analizowanym okresie łącznie ok. 241 decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Uwzględniono decyzje odmowne, zmiany decyzji i przeniesienia. Najwięcej decyzji wydano w roku 2020 i było to związane ze wzrostem zainteresowania nieruchomościami niezabudowanymi położonymi blisko jezior lasów oraz terenów niezabudowanych w konsekwencji restrykcji związanych z pandemią koronawirusa. Ponadto w związku niskimi stopami procentowym oraz presją podwyższenia inflacji obserwowany jest znaczny wzrost zainteresowania zakupem nieruchomości jako lokaty kapitału. W 2020 r. zostało zawieszonych 9 postępowań w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy. Średnio rocznie wydawanych jest ok. 40 decyzji, natomiast w roku 2020 wydano ich prawie 80.

Obręby ewidencyjne gminy Chrzypsko Wielkie zgodnie z wydanymi decyzjami o warunkach zabudowy i decyzji celu publicznego w badanym okresie podzielić można na grupy (mapa 4):

- Chrzypsko Wielkie (79 wydanych decyzji, 33% wszystkich wydanych decyzji),
- Mylin i Łęczeczki (20-35 wydanych decyzji dla każdego obrębu),
- Białcz, Charcice, Chrzypsko Małe, Białokosz, Białokoszyce (11-20 wydanych decyzji dla każdego obrębu),
- Ryżyń, Śródka-Strzyżmin, Orle Wielkie, Łęczce, Głuszyn (5-10 wydanych decyzji dla każdego obrębu).

Wyższa liczba decyzji wskazuje na tereny o podwyższonym ruchu budowlanym, dla których zasadne może być sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Dotyczy to przede wszystkim obrębów Chrzypsko Wielkie, Mylin i Łęczeczki. Świadczyć to może o potrzebie sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla tych terenów.

Biorąc pod uwagę łącznie decyzje o warunkach zabudowy i decyzje celu publicznego, stwierdzono, że najwięcej decyzji wydanych zostało dla zabudowy mieszkaniowej i letniskowej – 59%. Duży udział mają decyzje dla zabudowy związanej z rolnictwem – 17% oraz decyzje celu publicznego i decyzje związane z infrastrukturą techniczną – 14%. Decyzje związane z zabudową przemysłową i usługową stanowiły 10% wszystkich postępowań administracyjnych (mapy 5 i 6, tabela 1, wykres 1 i 2). Przedstawiona struktura decyzji ma swoje odzwierciedlenie w charakterze i strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy Chrzypsko Wielkie. Największy udział zabudowy mieszkaniowej charakteryzuje obręby Łęczeczki, Chrzypsko Małe i Białokosz. Duży udział zabudowy przemysłowej i usługowej zaobserwowano w obrębie Chrzypsko Wielkie. Zabudowa związana z rolnictwem cechuje obręby Gnuszyn, Łężce, Mylin i Orle Wielkie. Największy udział decyzji celu publicznego oraz decyzji związanych z infrastrukturą techniczną dotyczy przede wszystkim obrębów Śródka-Strzyżmin oraz Ryżyn i Chrzypsko Wielkie.

W latach 2017-2021 wydanych zostało jedynie 5 decyzji odmownych. Niewielka liczba negatywnych decyzji wynika głównie z ukształtowanej struktury przestrzenno-funkcjonalnej gminy, rodzaju składanych wniosków, a niejednokrotnie z charakteru przepisów (znacznie trudniej jest odmówić wydania decyzji). Liczbę wydanych decyzji z podziałem na obręby i przeznaczenie przedstawia tabela 1 oraz wykres 2.

## **6. WNIOSKI**

Na obszarze gminy Chrzypsko Wielkie obowiązują 43 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obejmujące ok 3 % powierzchni gminy.

Analiza wydanych decyzji wskazuje na stopniowy wzrost ilości wydawanych decyzji o warunkach zabudowy, których realizacja w wielu przypadkach prowadzić może do nieprzestrzegania szeroko pojętych zasad ładu przestrzennego oraz ponoszenia kosztów finansowych przez gminę w związku z doprowadzeniem infrastruktury technicznej do pojedynczej zabudowy. W wyniku prowadzenia polityki przestrzennej opartej wyłącznie na wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy powstać może wiele obiektów, które nie są przewidziane w studium uwarunkowań (np. farmy fotowoltaiczne lub uciążliwe obiekty rolnicze), a ich realizacja doprowadzić może do konfliktów przestrzennych. W obecnym systemie prawnym w wielu sytuacjach organ nie ma podstaw do wydania decyzji odmawiającej ustalenia warunków zabudowy.

Zasadne jest sporządzenie nowego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla obszaru całej gminy, która w części rysunku będzie zgodna z częścią tekstową oraz wynikami bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Obecna wersja studium opracowana jest w sposób utrudniający interpretację zapisów. Jednoznaczne zapisy studium mogą być bardzo istotne w przypadku pojawienia się wniosków na podstawie ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

Zalecane jest również sporządzenie planów miejscowych na obszarach najbardziej atrakcyjnych dla inwestorów obrębów Chrzypsko Wielkie, Mylin i Łęczeczki.

Ponadto w planach miejscowych zasadne jest wprowadzenie zasad zabudowy jak również zakazu zabudowy wokół najbardziej atrakcyjnych turystycznie jezior Chrzypskiego, Wielkiego oraz Białkoskiego. Ograniczenie powstawania

rozproszonej zabudowy wsi pozwoli na zachowanie racjonalnej struktury funkcjonalno-przestrzennej, nieuleganie presji inwestorów, a co za tym idzie zmniejszenie potencjalnych roszczeń wynikających z budowy nowej infrastruktury.





## **7. WIELOLETNI PROGRAM SPORZĄDZANIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

**Najważniejszym zadaniem na najbliższe lata w gminie Chrzypsko Wielkie jest uchwalenie nowego, aktualnego studium uwarunkowań. Wskazana jest kontynuacja prac planistycznych nad planami, które są obecnie w opracowaniu. Po przyjęciu dokumentu studium, należy rozpocząć prace związane z opracowaniem planów miejscowych, dla obrębów lub części obrębów Chrzypsko Wielkie, Mylin i Łęczeczki.**

W roku 2021 przewiduje się:

1. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Łęczeczki (uchwała o przystąpieniu nr XI/65/2019),

W roku 2022 przewiduje się:

1. Uchwalenie:
  - a) Uchwalenie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;
  - b) Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Śródka;
  - c) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Chrzypsko Wielkie w rejonie ulic Głównej i Szkolnej,
  - d) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Łęczeczki, gmina Chrzypsko Wielkie (uchwała o przystąpieniu nr XI/64/2019),
  - e) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie miejscowości Chrzypsko Wielkie i Chrzypsko Małe,
  - f) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Łęczeczki, gmina Chrzypsko Wielkie) uchwała o przystąpieniu nr XVIII/117/2020),

- g) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Chrzypsko Wielkie;
- 2. Przystąpienie do sporządzenia planów miejscowych w obrębach Chrzypsko Wielkie, Mylin i Łęczeczki.

W roku 2023 przewiduje się:

- 1) Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Chrzypsko Wielkie, na działce nr ewid.: 265 we wsi Chrzypsko Wielkie,
- 2) Przystąpienie do sporządzenia zmiany obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

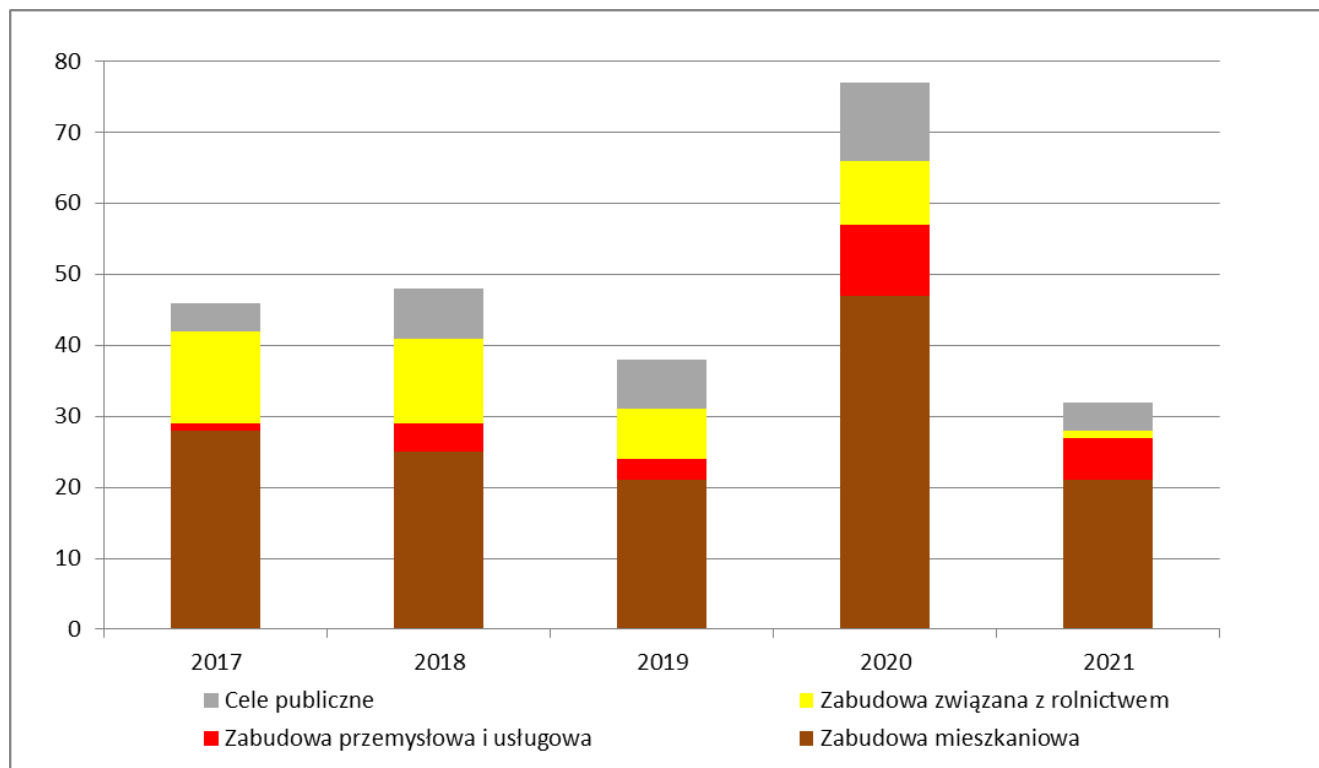
## **8. ZAŁĄCZNIKI GRAFICZNE – MAPY**

## 9. ZAŁĄCZNIKI TABELARCZYNE

Tabela 1 Decyzje o warunkach zabudowy oraz decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego wg arkuszy i funkcji zabudowy, w gminie Chrzypsko Wielkie w latach 2017-2021 (stan na dzień 30 czerwca 2021 r.)

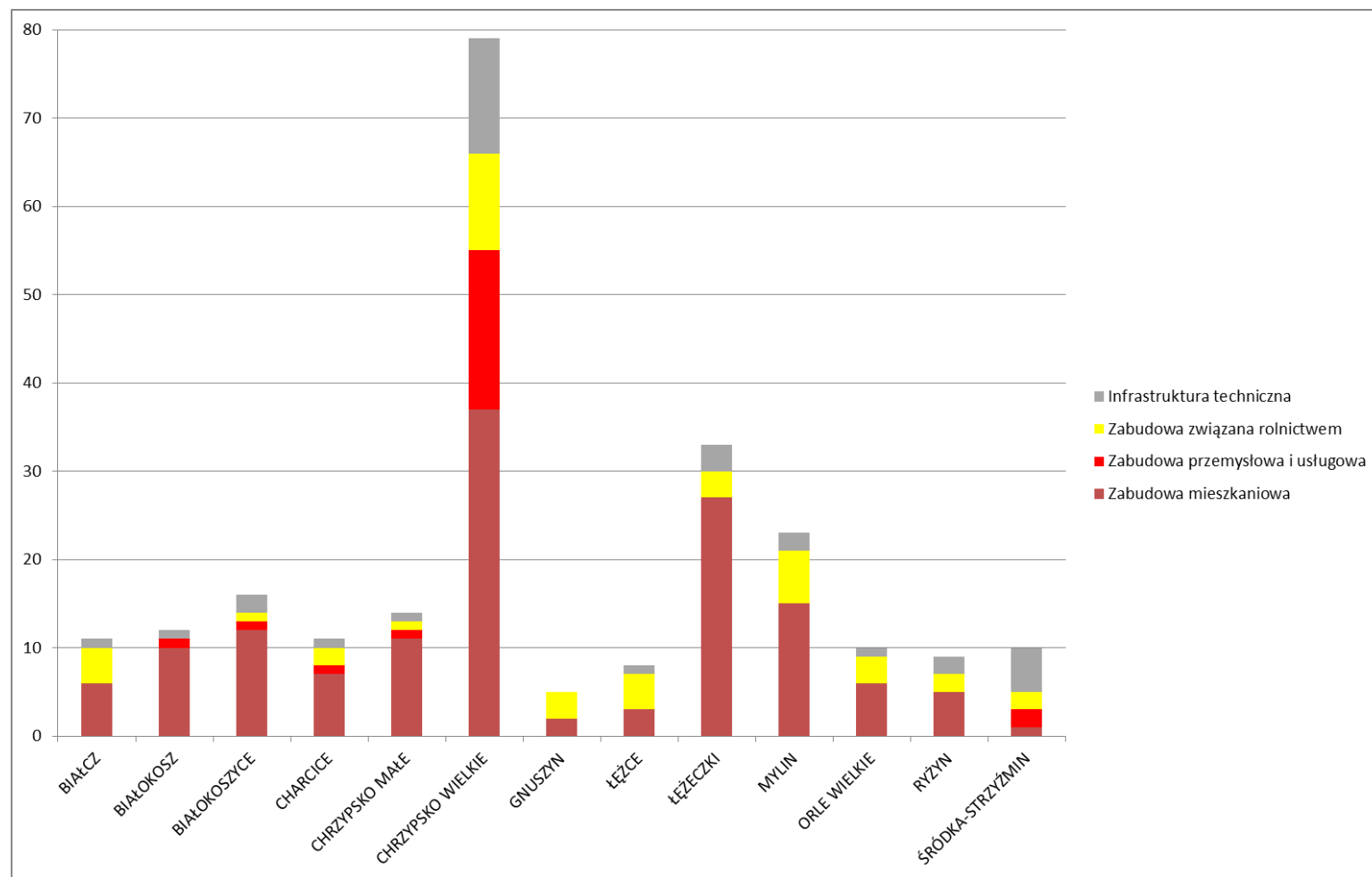
Obręb	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wielorodzinna i letniskowa					Zabudowa usługowa i przemysłowo-usługowa					Zabudowa zagrodowa oraz związana z rolnictwem					Decyzje inwestycji celu publicznego oraz infrastruktura techniczna				
	2017	2018	2019	2020	2021	2017	2018	2019	2020	2021	2017	2018	2019	2020	2021	2017	2018	2019	2020	2021
BIAŁCZ	1	1		3	1							1	1	2		1				
BIAŁOKOSZ		2	4	3	1				1									1		
BIAŁOKOSZYCE	1	1	3	7			1					1							2	
CHARCICE	1	1	2	2	1		1				1	1					1			
CHRZYPSKO MAŁE		1	1	6	3				1					1					1	
CHRZYPSKO WIELKIE	12	8	5	7	5	1	2	3	8	4	4	2	3	2		1	3	2	5	2
GNUSZYN	1	1										1	1	1						
ŁĘŻCE	1	1			1						2	2						1		
ŁĘŻECZKI	4	8	4	8	3						1	1		1		1			2	
MYLIN	5	1	1	5	3						2	2		2				2		
ORLE WIELKIE	1			4	1						1	1	1				1			
RYŻYN	1		1	2	1						2									2
ŚRÓDKA-STRZYŻMIN					1					2			1	1		1	2	1	1	

## 10. ZAŁĄCZNIKI – WYKRESY



Wykres 1 Liczba decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego w gminie Chrzypsko Wielkie w latach 2017-2021 według funkcji zabudowy (stan na dzień 30 czerwca 2021 r.)

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Chrzypsko Wielkie



Wykres 2 Liczba decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego w gminie Chrzypsko Wielkie w latach 2017-2021 według funkcji zabudowy, z podziałem na obręby (stan na dzień 30 czerwca 2021 r.)

## **11. SPIS ZAŁĄCZNIKÓW**

### **Załączniki graficzne – mapy:**

Mapa 1 Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące na obszarze gminy Chrzypsko Wielkie.

Mapa 2 Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w trakcie opracowywania.

Mapa 3 Wnioski o sporządzenie/zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Mapa 4 Decyzje o warunkach zabudowy i decyzje celu publicznego wydane w latach 2017-2021.

Mapa 5 Decyzje o warunkach zabudowy i decyzje celu publicznego wydane w latach 2017-2021 z podziałem na funkcje.

Mapa 6 Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Chrzypsko Wielkie w latach 2017-2021. Synteza.

### **Załączniki tabelaryczne:**

Tabela 1 Decyzje o warunkach zabudowy oraz decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego wg arkuszy i funkcji zabudowy, w gminie Chrzypsko Wielkie w latach 2017-2021.

### **Załączniki – wykresy :**

Wykres 1 1 Liczba decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego w gminie Chrzypsko Wielkie w latach 2004-2021 według funkcji zabudowy.

Wykres 2 Liczba decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego w gminie Chrzypsko Wielkie w latach 2017-2021 według funkcji zabudowy, z podziałem na obręby