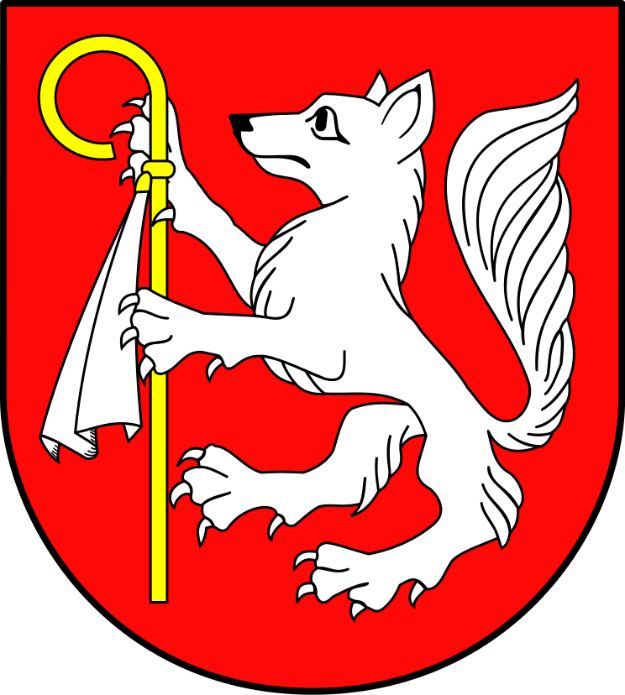
Załącznik nr 1 do uchwały

Nr IX/65/19

Rady Gminy Bielice

z dnia 30 października 2019 r.



WÓJT GMINY BIELICE

ANALIZA AKTUALNOŚCI

OPRACOWAŃ PLANISTYCZNYCH

*GMINA BIELICE*

Liczba mieszkańców: 3 121 mieszkańców

Powierzchnia: 84,19 km2

Liczba miejscowości w gminie: 12 miejscowości w 12 sołectwach

Opracowała:

**mgr inż. arch. Katarzyna Jaworska**

uprawniona na podstawie art. 5 pkt. 3 ustawy o pizp – ZOIU pod nr Z-587

**Bielice, czerwiec 2018 r.  
z poprawkami z grudnia 2018 r.**

**Spis treści**

1. Podstawa prawna i cel opracowania 2

2. Charakterystyka ogólna gminy 3

2.1. Uwarunkowania geograficzne 3

2.2. Uwarunkowania społeczne 5

2.3. Struktura użytkowania gruntów 8

3. Analiza aktualności obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bielice 10

3.1. Status prawny studium 10

3.2. Analiza zgodności zapisów studium uwarunkowań i kierunków z obowiązującym ustawodawstwem 10

3.3 Analiza zgodności zapisów studium w nawiązaniu do zmian, jakie zachodzą w na terenie gminy oraz w opracowaniach planistycznych 20

3.4 Wnioski końcowe z analizy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego 24

4. Analiza aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Bielice 25

4.1. Ocena zgodności zapisów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego   
z obowiązującymi przepisami 25

4.2. Ocena aktualności obowiązujących planów miejscowych 33

4.3. Wnioski końcowe z analizy opracowań miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Bielice 36

5. Analiza zmian wynikających z wydanych w analizowanym okresie decyzji administracyjnych 38

5.1 Analiza wydanych decyzji o warunkach zabudowy oraz o ustaleniu inwestycji celu publicznego 38

5.2. Analiza wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę 43

6. Analiza wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bielice oraz planów miejscowych 46

6.1. Analiza wniosków w sprawie sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bielice 46

6.2. Analiza wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planów miejscowych 46

7. Wieloletni program prac planistycznych na terenie Gminy Bielice 48

7.1. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego wskazane w studium 48

7.2. Kontynuacja prac planistycznych na terenie gminy 49

8. Spis tabel, wykresów i rysunków 51

**1. PODSTAWA PRAWNA I CEL OPRACOWANIA**

Podstawa prawna:

Obowiązek wykonania przez Wójta oceny aktualności studium i obowiązujących planów miejscowych wynika z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [t.j.: Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późniejszymi zmianami]. W tym celu Wójt dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia aktualność planów obowiązujących oraz sporządza wieloletni program ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium. Wójt powinien dokonać takiej analizy i przedstawić ją, po uprzednim zaopiniowaniu przez komisję architektoniczno-urbanistyczną, przynajmniej raz w ciągu trwania kadencji rady. Analiza powinna uwzględniać wydane w gminie i zamieszczone w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1 – 3   
i art. 67 ww. ustawy, decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu oraz złożone wnioski w sprawie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub zmiany planu.

Następnie na podstawie przeprowadzonej oceny Rada Gminy podejmuje uchwałę, w której bierze pod uwagę aktualność studium i obowiązujących planów miejscowych z przepisami obowiązującego prawa, a także zgodność pomiędzy tymi dokumentami. W przypadku stwierdzenia braku aktualności poszczególnych opracowań z obowiązującymi przepisami lub braku zgodności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z polityką przestrzenną Gminy, Rada podejmuje działania zmierzające do ich aktualizacji.

Cel opracowania:

Celem opracowania jest ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bielice oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a co za tym idzie wskazanie kierunków w polityce przestrzennej rozwoju gminy. Niniejsze opracowanie ma na celu ocenę potrzeb zmian w planach miejscowych, zoptymalizowanie działań w zakresie planowania przestrzennego w gminie oraz zidentyfikowanie potrzeb zmiany studium a następnie określenia wieloletniego planu sporządzania miejscowych planów lub ich zmian. Rada Gminy przy podejmowaniu uchwały o aktualności dokumentów planistycznych bierze pod uwagę zgodność studium oraz planów miejscowych z wymogami wynikającymi z przepisów art. 10 ust. 1 i 2, art. 15 oraz art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym   
[t.j.: Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późniejszymi zmianami]. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest obowiązkowym dokumentem opracowywanym przez gminę i musi obejmować całą jednostkę administracyjną. Zasadniczo miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego nie są opracowaniami obowiązkowymi, za wyjątkiem planów których obowiązek sporządzenia wynika z przepisów odrębnych [w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m2 oraz obszary przestrzeni publicznej]. Miejscowe plany stanowią akty prawa miejscowego, które winny nie tylko uwzględniać kierunki rozwoju określone w Studium ale przede wszystkim nie naruszać jego ustaleń.

W celu przeprowadzenia analizy aktualności opracowań planistycznych wykorzystano następujące dokumenty:

* Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym   
  [t.j.: Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późniejszymi zmianami];
* Plan zagospodarowania przestrzennego województwa zachodniopomorskiego, którego zmianę przyjęto uchwałą nr XLV/530/10 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego w dniu   
  19 października 2010 r.;
* jednolity tekst studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bielice uchwalony w 2002 r. przy uwzględnieniu jego zmian przyjętych przez Radę Gminy Bielice;
* Plany miejscowe sporządzone dla gminy Bielice;
* Informacja dotycząca wydanych decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego wydanych przez Wójta Bielice w okresie od 2012 do końca maja 2018 r.;
* Informacja dotycząca wydanych decyzji o warunkach zabudowy wydanych przez Wójta Bielice   
  w okresie od 2012 do końca maja 2018 r.;
* Informacja dotycząca wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę w okresie od 2012 r.   
  do końca maja 2018 r.

**2. CHARAKTERYSTYKA OGÓLNA GMINY**

2.1. Uwarunkowania geograficzne

Gmina Bielice położona jest w powiecie pyrzyckim, w południowej części województwa zachodniopomorskiego. Graniczy ona na zachodzie z gminą Pyrzyce, na wschodzie z gminami Gryfino   
i Banie, na północy z gminą Stare Czarnowo, a na południu z gminą Kozielice. Siedzibą gminy jest wieś Bielice. Gmina zajmuje powierzchnię 8 419 ha [84,19 km2] i położona jest w odległości ponad 30 km od Szczecina. Znajduje się na terenie tzw. Kotliny Pyrzyckiej, utworzonej po polodowcowym zastoisku wodnym, którego pozostałością są jeziora Miedwie i Będgoszcz [do którego uchodzi rzeka Bielica przepływająca przez gminę]. Najważniejszymi wzniesieniami są, znajdujące się w południowej części gminy: Lisia Góra [42 m n.p.m.], Stargardzka Góra [54 m n.p.m.] oraz Swochowska Góra   
[81 m n.p.m.].

W skład Gminy wchodzi 12 jednostek osadniczych: Babin, Babinek, Będgoszcz, Bielice, Chabowo, Chabówko, Linie, Nowe Chrapowo, Nowe Linie, Parsów, Stare Chrapowo i Swochowo. Siedzibą gminy jest miejscowość Bielice.

Przez północno-wschodnią część gminy przechodzi droga wojewódzka nr 119 co stanowi ważny atrybut rozwojowy w infrastrukturze społecznej i turystycznej dla Gminy pozwalająca na szybkie połączenie terenów gminy z pozostałym terenem województwa i kraju. Jednocześnie stanowi ona fragment trasy E65, leżącej w transeuropejskim korytarzu transportowym. Co istotne, przez teren Gminy Bielice nie przebiega obecnie żadna linia kolejowa. Komunikacja autobusowa na terenie gminy obsługiwana jest przez prywatnych przewoźników, którzy realizują kursy w kierunku Szczecina i Pyrzyc.

Gmina Bielice jest gminą typowo rolniczą. Urodzajne gleby zajmują jej przeważający obszar umożliwiając tym samym zróżnicowaną produkcję rolną. Niewielką część powierzchni gminy zajmują obszary podmokłe i lasy charakteryzujące się znacznym zróżnicowaniem występującej roślinności   
i gatunków zwierząt, stanowiąc tym samym najcenniejsze bogactwo gminy. Brak zakładów przemysłowych na terenie gminy sprawia, że powietrze wolne jest od substancji szkodliwych typowych dla miast, co powoduje że Bielice stają się idealnym miejscem do odpoczynku.

Północna część gminy znajduje się w otulinie Szczecińskiego Parku Krajobrazowego Puszczy Bukowej, stwarzając tym samym wspaniałe warunki do turystyki pieszej i rowerowej. Przez wieś Babinek zlokalizowaną w północnej części gminy prowadzi czerwony szlak turystyczny „Przez Trawiastą Buczynę”. Obszary podmokle i zadrzewienia śródpolne stanowią cenne skupiska rzadkiej roślinności. Występują tu zarówno chronione gatunki roślin jak i zwierząt. Miłośnicy ornitologii mogą podziwiać tutaj wiele gatunków ptaków. Atrakcją turystyczną gminy jest Jezioro Będgoszcz.

Atrakcją gminy jest również architektura sakralna. W Swochowie znajduje się kościół zbudowany   
na przełomie XV i XVI wieku z polnych kamieni. W m. Stare Chrapowo i m. Chabowo zlokalizowane   
są średniowieczne kościoły. W Bielicach znajduje się XV w. kościół, w Babinie natomiast z przełomu XIII i XIV w. W m. Nowe Chrapowo zachował się natomiast jedynie fragment muru po kościele   
z XIV wieku i określony jest w rejestrze zabytków jako ruiny.



*Rys. 1 Położenie gminy Bielice w województwie zachodniopomorskim*

*Źródło: Opracowanie własne*

2.2. Uwarunkowania społeczne

Gmina Bielice jest jedną z mniejszych powierzchniowo gmin w województwie zachodniopomorskim. Posiada powierzchnię 84,19 km2 i jest ostatnią co do wielkości gminą regionu pyrzyckiego. W ogólnym rozrachunku pod względem zaludnienia zajmuje 110 miejsce na 114 gmin województwa zachodniopomorskiego, zaś pod względem powierzchni 101 miejsce.

Ośrodek gminny stanowi wieś Bielice, której ludność stanowi zaledwie 20% ogółu mieszkańców gminy. Gminę zamieszkuje ok. 3121 mieszkańców [stan na dzień 31.12.2017 r.], z czego 49,5% stanowią kobiety, a 50,5% mężczyźni. W latach 2002-2017 liczba mieszkańców wzrosła o 7,0%. Średni wiek mieszkańców wynosi 39,3 lat i jest nieznacznie mniejszy od średniego wieku mieszkańców województwa zachodniopomorskiego oraz nieznacznie mniejszy od średniego wieku mieszkańców całej Polski. Gęstość zaludnienia od kilku lat praktycznie się nie zmienia i kształtuje się na poziomie   
37 osób / 1 km2. W 2012 r. ogółem zamieszkiwało na terenie całej gminy 3130 osób, zaś w 2014 r. już 3143 osób. Pomimo chwilowego wzrostu zaludnienia w 2014 r. na 3143 osób już w 2016 liczba ludności spadła do 3056 osób, by na koniec 2017 r. ponownie wzrosnąć do 3121 osób.

Stan ludności w gminie Bielice:

*Wykres 1. Stan ludności w latach 2012-2017 w gminie Bielice*

*Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Głównego Urzędu Statystycznego*

Liczba mieszkańców poszczególnych miejscowości i wsi wchodzących w skład Gminy jest zróżnicowana. Zmiany liczebności lokalnej społeczności w ostatnich 6 latach przedstawiono na wykresie nr 1.

Ludność Gminy Bielice stanowi 7,63% ludności powiatu pyrzyckiego oraz 0,18% ludności całego województwa zachodniopomorskiego.

Liczba mieszkańców w poszczególnych sołectwach kształtuje się nieco inaczej niż w odniesieniu   
do samych miejscowości i wsi. Tutaj najliczniej zamieszkałym sołectwem są Bielice a za nim   
Linie i Parsów. Według stanu na koniec 2016 r. kształtowało się to następująco:

1. Sołectwo Babin – 293 osoby;
2. Sołectwo Babinek – 161 osób;
3. Sołectwo Będgoszcz – 77 osób;
4. Sołectwo Bielice – 592 osoby;
5. Sołectwo Chabowo – 253 osoby;
6. Sołectwo Chabówko – 90 osób;
7. Sołectwo Linie:

Linie – 487 osób;

Nowe Linie – 12 osób;

1. Sołectwo Nowe Chrapowo – 194 osoby;
2. Sołectwo Parsów – 369 osób;
3. Sołectwo Stare Chrapowo – 120 osób;
4. Sołectwo Swochowo – 295 osób.

Natomiast saldo migracji ludności przedstawia się następująco:

*Wykres nr 2. Saldo migracji ludności w latach 2010 – 2016 na terenie gminy Bielice.*

*Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Głównego Urzędu Statystycznego*

Migracje na pobyt stały w gminie Bielice:

*Wykres nr 3. Napływ ludności w latach 2010 – 2016 na terenie gminy Bielice – wewnętrzny i z zagranicy.*

*Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Głównego Urzędu Statystycznego*

Według danych Głównego Urzędu Statystycznego, większość osób migrujących przesiedla się do większych ośrodków miejskich. Na badanym obszarze wystąpiło niewielkie saldo migracji zagranicznych. W latach od 2010 r. do 2013 r. oraz w 2015 r. i 2016 r. nie zanotowano migracji zagranicznej [emigracja]. Dopiero w 2014 r. doszło do imigracji 1 osoby [dane z Głównego Urzędu Statystycznego]. Natomiast imigracja zagraniczna obejmowała tylko 1 osobę [2014 r.].

Z racji położenia, a w szczególności warunków naturalnych, gmina Bielice posiada predyspozycje do rozwoju funkcji rolniczej. To z kolei prowadzi do przesiedlania się mieszkańców w wieku produkcyjnym do większych ośrodków – ze względów zarobkowych.

Aktualnie dominuje ludność w wieku produkcyjnym, która utrzymuje się na podobnym poziomie   
od kilku lat, w okolicach 65%, zajmując tym drugie miejsce wśród wszystkich gmin powiatu pyrzyckiego. Elementy te świadczą o tym, że Gmina Bielice posiada wysoki potencjał demograficzny, który może być pozytywnie wykorzystywany w celach rozwoju gospodarczego całego obszaru.

Zmiany można jednak zauważyć w pozostałych przedziałach. Podczas gdy liczba ludności w wieku przedprodukcyjnym na przełomie ostatnich lat utrzymuje się na niskim poziomie, tak ludność w wieku poprodukcyjnym coraz bardziej wzrasta – na koniec 2016 r. wynosiła 65% co przełożyło się na 2036 osób. W sposób naturalny doprowadzi to do przyrostu ludności w wieku poprodukcyjnym w przyszłych latach, co przy małej liczbie urodzeń jest niekorzystnym zjawiskiem i świadczy o sukcesywnym starzeniu się społeczeństwa. Zjawisko takie jest charakterystyczne dla społeczeństwa żyjącego   
w rozwijającej się gospodarce, ale w dłuższej perspektywie może pociągnąć za sobą wiele innych, równie niekorzystnych zdarzeń. Związane jest to także z wydłużaniem trwania ludzkiego życia, postępem cywilizacyjnego, zmianami modelu rodziny, wzrostem aktywności zawodowej kobiet czy późniejszym zawieraniem małżeństw. Perspektywa ciągłego wzrostu liczby osób starszych budzi potrzebę przygotowania się na to zjawisko, ponieważ nie wpływa jedynie na wymiar demograficzny, ale także ekonomiczny i społeczny. Dlatego istotne jest aby gmina już w chwili obecnej jak najlepiej wykorzystała wysoki potencjał demograficzny w gminie w celach rozwoju gospodarczego na swoim terenie.

*Wykres 4. Podział ludności według grup wiekowych w gminie Bielice w roku 2016 r.*

*Źródło: opracowanie własne na podstawie danych dostępnych w Bazie Danych Lokalnych [GUS]*

Utrzymujący się na niewielkim poziomie przyrost naturalny w gminie [na koniec 2016 r. wynosił   
on 17 a już na koniec 2017 r. -9], jak również migracje oraz emigracje młodych mieszkańców w celach edukacyjnych zarówno do innych miast jak i za granicę, są głównymi przyczynami dysproporcji pomiędzy ilością osób w wieku przedprodukcyjnym w stosunku do wieku produkcyjnego. Należy zauważyć, że tendencja ta od kilku już lat utrzymuje się na podobnym poziomie, przez co zatrzymanie trendu powinno być celem polityki rozwojowej Gminy Bielice. Odwrócenie proporcji pomiędzy poszczególnymi grupami wiekowymi ewidentnie wpływa w sposób widoczny na rynek pracy oraz decyduje o liczbie ludności w wieku produkcyjnym, które są główną siłą napędową każdej lokalnej gospodarki. Wzrost tej liczby - przy tendencjach rozwojowych w gospodarce - zwiększa potencjał siły roboczej w gminie, a z drugiej strony, w przypadku słabiej rozwiniętej gospodarki, może powodować wzrost zagrożenia bezrobociem. Dlatego też, jednym z zadań stawianych przed samorządem Gminy Bielice w najbliższych latach będzie skuteczne poszukiwanie takich form rozwoju mieszkańców, aby dzieci i młodzież kształcące się poza terenem Gminy Bielice miały możliwość powrotu do gminy   
i pozostania na dłużej ze względu miejsca pracy. Aby było to możliwe konieczne są wszelkiego rodzaju działania, które przyczynią się zarówno do rozwoju bazy kulturalnej i edukacyjnej, ale także społecznej, przy jednoczesnym rozwoju i utrzymywaniu zakładów pracy już działających.

2.3. Struktura użytkowania gruntów

Gmina Bielice o całkowitej powierzchni 84,19 km2, nie posiada wyodrębnionego ośrodka miejskiego dlatego też w całości stanowi obszar wiejski. Położona jest w południowej części województwa zachodniopomorskiego na terenie Powiatu pyrzyckiego [pow. 726 km2] i stanowi   
aż 11,59% powierzchni powiatu. Położona jest na terenie tzw. Kotliny Pyrzyckiej, utworzonej   
po polodowcowym zastoisku wodnym, którego pozostałością są jeziora Miedwie i Będgoszcz   
[do którego uchodzi rzeka Bielica przepływająca przez gminę]. Najważniejszymi wzniesieniami są, znajdujące się w południowej części gminy: Lisia Góra [42 m n.p.m.], Stargardzka Góra [54 m n.p.m.] oraz Swochowska Góra [81 m n.p.m.]. Zarówno rzeki przepływające przez gminę jak i jeziora stanowią bardzo dobrą bazę pod rozwój funkcji turystycznej. Tereny leśne zajmują 7,54% powierzchni gminy, a użytki rolne 83,51% terenu całej gminy [wykres 4.].

*Wykres 5. Użytkowanie gruntu w gminie Bielice w roku 2016 r.*

*Źródło: opracowanie własne na podstawie danych dostępnych w Bazie Danych Lokalnych [GUS]*

Poddając analizie użytkowanie gruntów na terenie gminy Bielice można stwierdzić, że ma ona charakter typowo rolniczy. Ponad 83,51% powierzchni gminy stanowią użytki rolne. Same grunty orne zajmują 5304 ha, co stanowi ponad 75,4% wszystkich użytków rolnych [7032 ha]. Lesistość gminy jest zdecydowanie mniejsza i zajmuje 7,54% powierzchni całej gminy Bielice. Dla porównania według danych GUS lesistość powiatu pyrzyckiego kształtuje się na poziomie 6,5% terenu powiatu, województwa - 35,5% jego terenu, zaś kraju – 29,4% terenu całego kraju. Dominacja użytków rolnych wyznacza gminie jej funkcję wiodącą - gospodarkę żywnościową. Występowanie terenów przywodnych [Jezioro Babińskie oraz położone na granicy gminy Jezioro Będgoszcz - dostępne   
dla kajaków] stwarza warunki dogodne dla rozwoju funkcji turystyki, rekreacji, wczasów i wypoczynku. Turystyka jednak jest funkcją jedynie wspomagającą i rozwiniętą jedynie w niewielkim stopniu. Oprócz istnienia obiektów i atrakcji turystycznych ważne jest, aby istniała w Gminie także baza noclegowa i gastronomiczna, która dla turystów jest elementem niezwykle ważnym.

**3. ANALIZA AKTUALNOŚCI OBOWIĄZUJĄCEGO STUDIUM UWARUNKOWAŃ   
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BIELICE**

3.1. Status prawny studium

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem   
o charakterze strategicznym, w którym zawarte są wizje i cele rozwoju przestrzennego gminy.   
Ich osiągnięcie jest możliwe przy przestrzeganiu przyjętych zasad oraz konsekwentnym dążeniu   
do realizacji założonych w studium kierunków zmian w przestrzeni gminy. Studium jest zobowiązaniem samorządu do realizacji określonej polityki przestrzennej gminy i stanowi zbiór ogólnych wytycznych – wynikających z polityki przestrzennej i obowiązujących przepisów – dla planów miejscowych. Zgodność uchwalanych planów z zapisami studium jest wymogiem ustawowym.

Według ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym   
[t.j.: Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późniejszymi zmianami], organem odpowiedzialnym za sporządzenie studium, które będzie zawierać część tekstową jak i graficzną jest Wójt Gminy Bielice.

Przeprowadzenie zmian w zagospodarowaniu kierunkowym, niezależnie od powierzchni i zakresu wnioskowanej zmiany, wymaga przeanalizowania stanu istniejącego i planowanego zainwestowania całego obszaru gminy oraz uwzględnienia w tym kontekście projektowanych zmian. Zasadniczo zmiana studium winna być dokonywana w sytuacji, gdy:

1. zmieniają się uwarunkowania mające istotny wpływ na określenie kierunków rozwoju,
2. pojawia się całkiem nowa koncepcja rozwoju,
3. realizacja założonej polityki staje się niemożliwa z powodu ustaleń obowiązującego dokumentu,
4. wynika to z obowiązujących przepisów prawa.

Ze względu na fakt, że cele rozwoju odnoszą się do odległej czasowo perspektywy,   
ich osiągnięcie wymaga prowadzenia konsekwentnych i wielokierunkowych działań, podejmowanych   
w ramach skoordynowanej polityki przestrzennej. Efekty tych działań są odczuwalne i zauważalne dopiero po dłuższym czasie, stąd właściwa ocena realizacji studium, jego aktualności oraz aktualności planów miejscowych – czyli ocena skutków realizacji założonej polityki przestrzennej – jest możliwa dopiero z pewnej perspektywy czasowej. Przedwczesne bądź fragmentaryczne zmiany studium mogą stanowić przeszkodę w realizacji przyjętej polityki rozwoju, a także zniekształcać obraz zachodzących zmian przestrzennych, a przez to utrudniać obiektywną ocenę aktualności ww. dokumentu.

Obecnie obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy zostało przyjęte uchwałą nr XXXII/193/10 Rady Gminy Bielice z dnia 30 marca 2010 r.,   
a następnie zmienione uchwałą nr XXI/98/12 Rady Gminy Bielice z dnia 20 grudnia 2012 r.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Bielice zmieniono z powodu wyznaczenia nowych terenów pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną z usługami towarzyszącymi   
w miejscowościach Stare Chrapowo i Linie oraz obszaru lokalizacji funkcji produkcyjno-usługowej   
w sąsiedztwie miejscowości Stare Chrapowo – łącznie 5 obszarów na terenie całej gminy Bielice.

3.2. Analiza zgodności zapisów studium uwarunkowań i kierunków z obowiązującym ustawodawstwem

Obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy zostało sporządzone na podstawie ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jest to opracowanie sprzed ponad 7 lat, a co za tym idzie zdążyło się w pewnym stopniu zdezaktualizować zarówno pod względem funkcjonalno-przestrzennym jak i prawnym z uwagi   
na zmieniające się prawodawstwo.

Dokument sporządzono kilka lat przed przyjęciem najnowszych dokumentów strategicznych w skali krajowej jak i wojewódzkiej. Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030, przyjęta została przez Rząd w grudniu 2011 r. Studium uwzględniało Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Zachodniopomorskiego przyjęty uchwałą nr XXXII/334/02 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 26 czerwca 2002 r. Został on zmieniony uchwałą nr XLV/530/10 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 19 października 2010 r., którego ustalenia uwzględniono w studium na etapie dokonanej w 2012 r. zmiany ustaleń studium.

Zarówno okresie od 2011 r. do połowy 2018 r. jak i wcześniej lecz po uchwaleniu podstawowej wersji studium w 2010 r. zmianie uległo polskie prawodawstwo, które ma znaczący wpływ na aktualność ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **USTAWA** | **WEJŚCIE W ŻYCIE** | **WPROWADZONE USTAWĄ ZMIANY** | **UWAGI** |
| Ustawa o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko | 15.11.2008  21.10.2010  ostatnia zmiana z 05.08.2017 | Studium wymaga przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, co wiąże się ze sporządzeniem nie tylko ekofizjografii ale także prognozy oddziaływania na środowisko. | Dla potrzeb studium przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko w kontekście całej gminy.  Studium w tym zakresie spełnia wymogi przyjętej ustawy. |
| Ustawa o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami | 21.10.2010 | Zmiany w zakresie procedury uzgodnienia oraz uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego | Rozwiązania przestrzenne zawarte w podstawowym studium nie zostały uzgodnione ze wszystkimi organami uzgadniającymi i opiniującymi wprowadzonymi ustawą a mającymi znaczący wpływ na ostateczny kształt studium:   * regionalny dyrektor ochrony środowiska; * wojewódzki inspektor ochrony środowiska; * państwowy wojewódzki inspektor sanitarny.   Uzgodnienia z tymi organami zostały dokonane jedynie w odniesieniu do opracowanej zmiany studium w 2012 r. Jednakże zmiana ta była jedynie fragmentaryczna a dokonane uzgodnienia dotyczyły tylko zakresu objętego zmianą i nie były dokonywane w skali całego studium.  Skrócenie terminów w zakresie opiniowania, uzgadniania i wyłożenia do publicznego wglądu nie mają wpływu na ostateczny kształt obowiązującego studium. |
| Zmiana ustawy gospodarce nieruchomościami oraz ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym | 25.09.2010 | W studium ustala się rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW, a także stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu | W studium wskazano duże obszary pod lokalizację farmy elektrowni wiatrowych – 4 obszary na terenie całej gminy.  Studium wymaga w tym zakresie aktualizacji oraz zwiększenia stref oddziaływania na środowisko.  Dla wyznaczonych w studium terenów pod elektrownie w rejonie istniejących wsi i miejscowości należy opracować plan miejscowy. |
| Ustawa o zmianie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych | 01.01.2009  10.10.2015 | Wyłączenie gruntów rolnych klasy IV z ochrony i uzyskania w tym zakresie właściwej zgody na zmianę przeznaczenia; uznanie wszystkich gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miasta za „budowlane” i niepodlegające obostrzeniom art. 7 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. | Skala wprowadzonych zmian nie ma znaczącego wpływu na kształt studium oraz procedurę jego tworzenia. |
| Ustawa o ochronie przyrody | 21.09.2015 | Uaktualniono wymogi w zakresie ochrony przyrodniczej | Studium wymaga dostosowania do wymogów zawartych w zmienionej ustawie – pod kątem zatwierdzonych już obszarów Natura 2000, ochrony gatunkowej i siedliskowej a także możliwych do podejmowania działań na terenach objętych ochroną. |
| Ustawa o zmianie ustawy prawo telekomunikacyjne oraz niektórych innych ustaw | 21.01.2013 | Wycofano obowiązek opiniowania studium z Prezesem Urzędu Komunikacji Elektronicznej. | Projekt studium uchwalony w 2010 r. nie był opiniowany przez Prezesa Urzędu Komunikacji Elektronicznej. Zmiana przepisów w tym zakresie nie nakłada już obowiązku takiego opiniowania studium co nie ma znaczącego wpływu na aktualność ustaleń studium. |
| Ustawa –Prawo wodne | 18.03.2011  27.02.2015 | W studium określa się obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych [wcześniej odnosiło się do obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych] | Studium nie określa obszarów osuwania się mas ziemnych na terenie gminy, ponieważ one nie wystepują.  Ustalenia w zakresie osuwania się mas ziemnych na terenie gminy wynikają głównie z opracowania ekofizjograficznego sporządzonego w skali całej gminy. Studium wskazuje tylko teren na zboczach doliny Kanału Czarnego jako predysponowany.  Na terenie gminy nie ma wyznaczonych obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. |
| Ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami | 10.09.2014 | Zmiany dotyczące gminnych ewidencji zabytków | W 2015 r. ostatecznie została uzgodniona przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków Gminna Ewidencja Zabytków na terenie gminy.  Studium wymaga aktualizacji w tym zakresie. |
| Rozporządzenie w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku | 23.10.2012  15.10.2013 | Zmiana obowiązujących norm poziomu hałasu w środowisku | Studium wymaga aktualizacji pod względem poziomu hałasu w środowisku ze względu na istniejące na terenie gminy elektrownie wiatrowe. |
| Zmiana niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu | 11.09.2015 | W studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych.  W studium określa się w szczególności kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego. | W przypadku opracowania dla obszaru województwa zachodniopomorskiego audytu krajobrazowego studium będzie wymagało aktualizacji ustaleń w zakresie wynikającym z audytu. Na dzień dzisiejszy marszałek nie opracował powyższego dokumentu. |
| Ustawa prawo geologiczne i górnicze | 01.01.2015  01.07.2016 | Konieczność ujawnienia udokumentowanych złóż kopalin. | Na dzień dzisiejszy nie zatwierdzono dokumentacji geologiczno-inwestycyjnej nowego złoża na terenie gminy. Złoża surowców naturalnych w gminie pozostają bez zmian. Nie utworzono również terenów górniczych.  Niemniej studium nie uwzględnia złóż kruszyw naturalnych, które występują w okolicach Babinka które zostały wyznaczone 08.04.2013 r. decyzją Marszałka Województwa Zachodniopomorskiego znak WOŚ.III.7422.12.2012.ZZ.  Studium w tym zakresie wymaga uaktualnienia. |
| Prawo Ochrony Środowiska | 19.04.2016 | Zmiana z 2008 r. wprowadziła obowiązek sporządzenia opracowania ekofizjograficznego na potrzeby studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego | Studium wymaga sporządzenia opracowania ekofizjograficznego - minęło ponad 7 lat i większość danych z zakresu ochrony środowiska uległa zmianie. |
| Ustawa o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym | 11.11.2015  01.01.2016  03.06.2017 | Studium określa lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m2, których lokalizacja będzie możliwa tylko na podstawie planu miejscowego.  Gmina sporządza projekt studium rozpatrując wnioski, o których mowa w pkt. 1 ustawy, uwzględniając ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa oraz ramowego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego związku metropolitalnego, a w przypadku braku planu zagospodarowania przestrzennego województwa lub niewprowadzenia do planu zagospodarowania przestrzennego województwa zadań rządowych, uwzględnia ustalenia programów, o których mowa w art. 48 ust. 1. | Gmina nie planuje lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m2, tym samym zmiana studium w tym zakresie nie jest wymagana na dzień dzisiejszy.  W przypadku wejścia w życie ramowego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego związku metropolitalnego, którego ustalenia odnosić się będą do gminy Bielice będzie niezbędne zaktualizowanie ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. |
| Wyznaczenie terenów pod nową zabudowę w studium wymaga uwzględnienia potrzeb i możliwości rozwoju gminy przy uwzględnieniu:   * analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne; * prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego; * możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy; * bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. | Na rysunku Studium wskazano obszary stref funkcjonalnych. Jego granice zostały wyznaczone w bliskiej odległości od istniejących zabudowań, co przekłada się na niewielkie obszarowo tereny przeznaczone pod zabudowę. Biorąc pod uwagę przyrost naturalny w gminie [według danych GUS – na koniec 2017 r. przyrost wynosi -9] wyznaczone obszary wymagają weryfikacji pod kątem ich wielkości. Ich wielkość powinna ściśle wynikać z opracowanych analiz dotyczących potrzeb i możliwości rozwoju gminy a także z bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. |
| Ustawa o rewitalizacji | 18.11.2015 | Opracowanie programu rewitalizacji dla gminy, który stanowić będzie akt prawa miejscowego na terenie gminy.  Ponadto:   * zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej; * zmiana studium dla części obszaru gminy wymaga dokonania, zarówno w części tekstowej jak i graficznej studium, zmian w odniesieniu do wszystkich treści, które w wyniku wprowadzonej zmiany przestają być aktualne, w szczególności zmian uwzględniających bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę. | Przed przystąpieniem do prac nad aktualizacją studium należy opracować bilans terenów, które mogły by być przeznaczone pod zabudowę z uwzględnieniem chłonności terenu, uwarunkowań środowiskowych, społecznych, demograficznych, komunikacyjnych i infrastrukturalnych.  Uchwałą nr XXVIII/145/18 z dnia 16.02.2018 r. przyjęto Program Rewitalizacji Gminy Bielice na lata 2017 – 2023, którego zapisy mają znaczący wpływ na ustalenia studium. |
| Ustawa o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych | 16.07.2016 | Wprowadzono obostrzenia dotyczące parametrów odległościowych w przypadku planowanej realizacji elektrowni wiatrowych a także budynków z funkcja mieszkalną w odniesieniu do istniejących elektrowni wiatrowych. | Studium wymaga aktualizacji ustaleń ze względu na istniejące na terenie gminy elektrownie wiatrowe mające wpływ na rozwój mieszkalnictwa w miejscowościach położonych w odległości stanowiącej dziesięciokrotność wysokości istniejących wież. |

*Tabela 1. Zmiany w przepisach prawa dotyczące studium w analizowanych latach*

*Źródło: opracowanie własne na podstawie danych dostępnych w Urzędzie Gminy Bielice*

W tabeli 1 zostały przedstawione zmiany, mające istotny wpływ na aktualność dokumentu studium. Dodatkowo zostały wskazane ustawy, które zostały uchwalone po dacie wejścia w życie studium gminy Bielice.

AKTY PRAWNE, KTÓRYCH WEJŚCIE W ŻYCIE MA KLUCZOWE ZNACZENIE DLA KSZTAŁTOWANIA POLITYKI PRZESTRZENNEJ NA TERENIE GMINY.

Istotnym aktem prawnym, który wszedł w życie w ostatnich latach, jest *ustawa z dnia 09 października 2015 r. o rewitalizacji [Dz. U. z 2015 r. poz. 1777 z późniejszymi zmianami]*, która daje duże możliwości gminom w zakresie poprawy jakości życia mieszkańców, jednocześnie nakazując sporządzenie dodatkowego dokumentu - bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Pozwala to na dostosowanie polityki przestrzennej w zakresie nowej zabudowy do rzeczywistych potrzeb mieszkańców gminy Bielice przy uwzględnieniu uwarunkowań społecznych i prognoz demograficznych uwzględniających nie tylko migrację wewnętrzną ale też i zagraniczną.

Drugim bardzo istotnym dla gminy Bielice aktem prawnym jest *ustawa z dnia 20 maja 2016 r.   
o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych [Dz. U. z 2016 r. poz. 961]*. Ma ona znaczący wpływ na kształtowanie przestrzeni w sąsiedztwie istniejących elektrowni wiatrowych.

Na terenie gminy Bielice istnieją następujące elektrownie wiatrowe:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Elektrownie wiatrowe | |
| LINIE | NOWE CHRAPOWO |
| plan miejscowy | Plan – uchwała nr XXX/177/09 Rady Gminy Bielice z dnia 30.12.2009 r. [Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 22.03.2010 r. nr 21,  poz. 430] | Plan – uchwała nr XXX/177/09 Rady Gminy Bielice z dnia 30.12.2009 r. [Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 22.03.2010 r. nr 21,  poz. 430] |
| Wysokość pojedynczej elektrowni według mpzp | 180,0m  [wieża = 140,0m; łopata śmigła = 40,0m] | 180,0m  [wieża = 140,0m; łopata śmigła = 40,0m] |
| Ilość wież | 4 szt. | 8 szt. |
| Moc pojedynczej elektrowni wiatrowej | 3MW | 3MW |
| całkowita moc farmy wiatrowej | 12MW | 24MW |
| dziesięciokrotność wysokości elektrowni wiatrowych | 1,8 km | 1,8 km |

*Tabela 2. Farmy elektrowni wiatrowych na terenie gminy Bielice.*

*Źródło: opracowanie własne na podstawie danych dostępnych w Urzędzie Gminy Bielice*

Dodatkowo dla terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie gminy Bielice powstał zespół elektrowni wiatrowych zrealizowanych na terenie gminy Gryfino w obrębie ewidencyjnym Parsówek. Powstały one w oparciu o miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Powstała w oparciu   
o ustalenia tego planu inwestycja wywiera bezpośredni wpływ na sąsiadujące tereny zabudowane położone w granicach administracyjnych gminy Bielice.

Na terenie gminy Gryfino istnieją następujące elektrownie wiatrowe:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Elektrownie wiatrowe | |
| PARSÓWEK – teren 2FW/R | PARSÓWEK – tereny 1FW/R, 4FW/R |
| plan miejscowy | Plan – uchwała nr XXXIX/497/05 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 16.08.2005 r.  [Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 22.09.2005 r. nr 76, poz. 1597] | |
| Wysokość pojedynczej elektrowni według mpzp | 122,5m  [wieża = 80,0m; łopata śmigła = 42,5m] | 142,5m  [wieża = 100,0m; łopata śmigła = 42,5m] |
| Ilość wież | 2 szt. | 11 szt.  [1FW/R – 3 szt. i 4FW/R – 8 szt.] |
| Moc pojedynczej elektrowni wiatrowej | 3MW | 3MW |
| całkowita moc farmy wiatrowej | 6MW | 33MW |
| dziesięciokrotność wysokości elektrowni wiatrowych | 1,225 km | 1,425 km |

*Tabela 3. Farmy elektrowni wiatrowych na terenie gminy Gryfino.*

*Źródło: opracowanie własne na podstawie danych dostępnych w Urzędzie Miasta i Gminy Gryfino*

Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych [Dz. U. z 2016 r. poz. 961] odległość, w której mogą być lokalizowane i budowane:

1. elektrownie wiatrowe – od budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa
2. budynek mieszkalny albo budynek o funkcji mieszanej, w skład którego wchodzi funkcja mieszkaniowa – od elektrowni wiatrowej

ma być równa lub większa od dziesięciokrotności wysokości elektrowni wiatrowej mierzonej   
od poziomu gruntu do najwyższego punktu budowli, wliczając elementy techniczne, w szczególności wirnik wraz z łopatami [czyli całkowita wysokość elektrowni wiatrowej].

Odległość stanowiąca dziesięciokrotność wysokości elektrowni wiatrowej winna być również zachowana w odniesieniu do form ochrony przyrody, wynikających z art. 6 ust. 1 pkt. 1–3 i 5 ustawy   
z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody [t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 142 z późniejszymi zmianami].

Odległość ta nie jest wymagana przy przebudowie, nadbudowie, rozbudowie, remoncie, montażu lub odbudowie budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa.

Z powyższego wynika, iż w strefie stanowiącej dziesięciokrotność wysokości elektrowni wiatrowej nie może zostać zrealizowany żaden nowy budynek mieszkalny lub taki w skład którego wchodzi funkcja mieszkalna. W odniesieniu do poszczególnych zespołów elektrowni wiatrowych strefy te kształtują się następująco:

1. Gmina Bielice:

* Linie - strefa ta wynosi 1,8 km od pojedynczej wieży;
* Nowe Chrapowo - strefa ta wynosi 1,8 km od pojedynczej wieży;

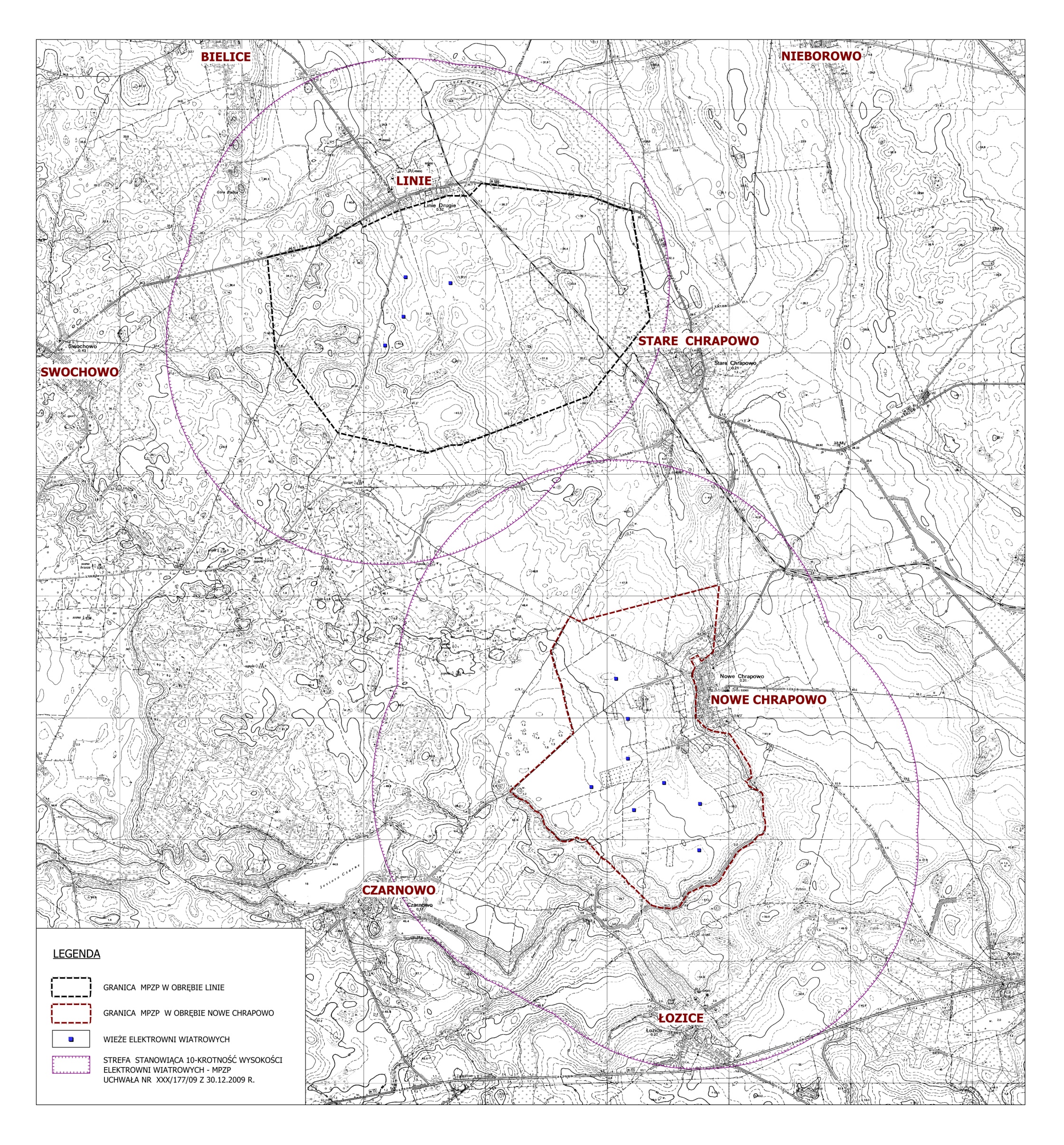
1. Gmina Gryfino w części nachodzącej na teren gminy Bielice:

* Parsówek w części dot. terenu 2FW/R - strefa ta wynosi 1,225 km od pojedynczej wieży;
* Parsówek w części dot. terenu 1FW/R oraz 4FW/R - strefa ta wynosi 1,425 km   
  od pojedynczej wieży;

Niestety na terenie gminy Bielice w strefie tej położone są takie miejscowości jak: Parsów, Linie, Nowe Chrapowo i częściowo zabudowania położone w obrębie Bielice na odcinku pomiędzy Bielicami   
a Liniami.

Zgodnie z art. 15 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych, w ciągu 72 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy, tj. od 16 lipca 2016 r., dopuszcza się uchwalanie planów miejscowych przewidujących lokalizację budynku mieszkalnego albo budynku   
o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa, na podstawie przepisów dotychczasowych.

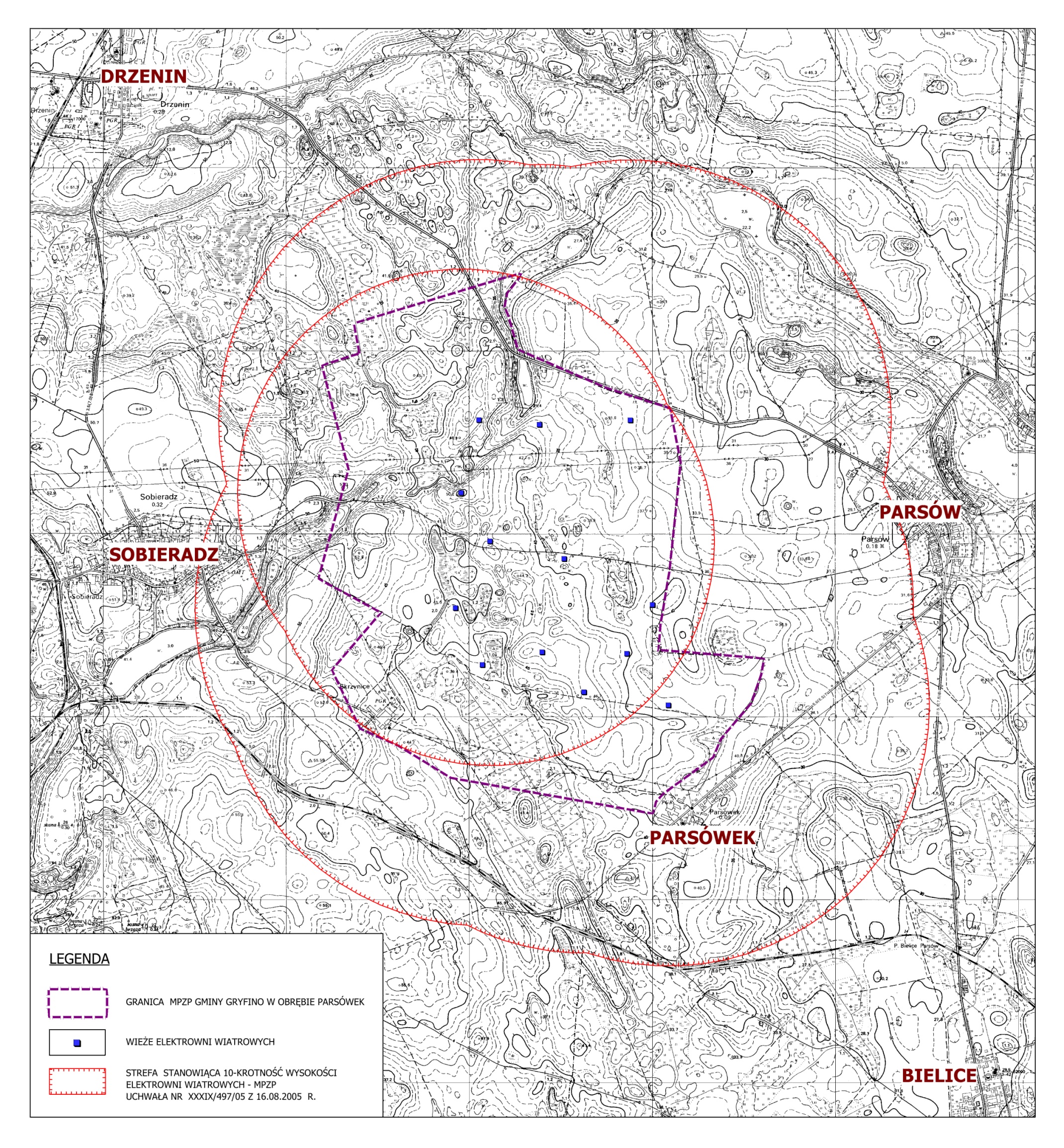
**GMINA BIELICE - GRANICE STREF   
STANOWIĄCYCH DZIESIĘCIOKROTNOŚĆ WYSOKOŚCI ELEKTROWNI WIATROWEJ**



*Rys. 2 Gmina Bielice - granice stref stanowiących dziesięciokrotność wysokości elektrowni wiatrowych na tle pobliskich miejscowości.*

*Źródło: Opracowanie własne*

**GMINA GRYFINO - GRANICE STREF NACHODZĄCYCH NA GMINĘ BIELICE  
STANOWIĄCYCH DZIESIĘCIOKROTNOŚĆ WYSOKOŚCI ELEKTROWNI WIATROWEJ**



*Rys. 3 Gmina Gryfino - granice stref nachodzących na gminę Bielice stanowiących dziesięciokrotność wysokości elektrowni wiatrowych na tle pobliskich miejscowości.*

*Źródło: Opracowanie własne*

Biorąc pod uwagę, iż w strefie stanowiącej dziesięciokrotność wysokości elektrowni wiatrowych położone są takie miejscowości jak: Parsów, Linie, Nowe Chrapowo oraz częściowo zabudowania położone w obrębie Bielice na odcinku pomiędzy Bielicami a Liniami, należy rozważyć ewentualność opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego regulujących rozwój przestrzenny w bliskim sąsiedztwie elektrowni wiatrowych. Niestety miejscowości te ze względu   
na ustawowo drastycznie ograniczony rozwój skazane są na stagnację. Zgodnie z art. 8 ustawy   
z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych [Dz. U. z 2016 r. poz. 961  
z późniejszymi zmianami]: „*W ciągu 72 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy dopuszcza   
się uchwalanie planów miejscowych przewidujących lokalizację budynku mieszkalnego albo budynku   
o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa, na podstawie przepisów dotychczasowych*”. Dlatego też należy jak najszybciej uchwalać miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla tych miejscowości w kształcie zgodnym z ustaleniami obowiązującego studium. Jednakże wprowadzone w ustawie dopuszczenie nie dotyczy zmian studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. W takiej sytuacji w przypadku niezgodności projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, dla których aktualnie prowadzone   
są procedury planistyczne, z ustaleniami studium nie będzie możliwości zaktualizowania ustaleń studium w strefie stanowiącej dziesięciokrotność wysokości elektrowni wiatrowych, celem zwiększenia obszarów do zurbanizowania.

3.3 Analiza zgodności zapisów studium w nawiązaniu do zmian, jakie zachodzą na terenie gminy oraz w opracowaniach planistycznych

Planowanie przestrzenne jest procesem realizowanym w dłuższej perspektywie czasowej. Zmiany jakie nastąpiły w zagospodarowaniu przestrzennym są wynikiem nie tylko dokumentów planistycznych uchwalonych przed 2018 r. lecz także wydanych decyzji administracyjnych. Przeobrażenia przestrzenne polegały głównie na kontynuacji intensywnego rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zagrodowej. Najwięcej zabudowań powstało w bliskich odległościach od każdej jednostki osadniczej lub na jej terenie i dotyczy to głównie budownictwa mieszkaniowego w Bielicach i Chabowie. Pozostałe miejscowości na terenie gminy rozwijają się w niewielkim stopniu.

Ilość wydanych decyzji o warunkach zabudowy nie przekłada się na ilość nowej zabudowy.   
Proces ten przede wszystkim następuje w samych Bielicach, gdzie rozwija się budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne. Sytuacja mieszkaniowa w gminie nie odbiega zasadniczo od gmin sąsiadujących, jeśli chodzi o standard i wyposażenie. Głównym rodzajem budownictwa jest budownictwo indywidualne, które należy do dobrze rozwiniętych. Oprócz tego Gmina Bielice posiada lokale komunalne. Spośród ogółu budynków zdecydowana większość to budynki mieszkalne.

Predyspozycje do rozwoju, zwłaszcza funkcji rekreacyjnej ma Będgoszcz. Tym bardziej, iż wieś ta ma korzystne położenie względem Jeziora Będgoszcz. Bliskość jeziora może przyczynić się do zainteresowania tą częścią terenu gminy. Jednakże budownictwo nie rozwija się tam zbyt intensywnie. Zasadniczo rozwój nowego budownictwa nie jest duży a prowadzone w gminie inwestycje odnoszą się w znacznej mierze do rozbudowy czy przebudowy istniejących zabudowań.

W 2017 roku w całej gminie Bielice oddano do użytku 5 mieszkań. Na każdych 1000 mieszkańców oddano więc do użytku 1,60 nowych lokali. Jest to wartość znacznie mniejsza od wartości dla województwa zachodniopomorskiego oraz znacznie mniejsza od średniej dla całej Polski. Całkowite zasoby mieszkaniowe w gminie Bielice to 862 nieruchomości. Na każdych 1000 mieszkańców przypada zatem 276 mieszkań. Jest to wartość znacznie mniejsza od wartości dla województwa zachodniopomorskiego oraz znacznie mniejsza od średniej dla całej Polski. Sto procent mieszkań zostało przeznaczonych na cele indywidualne. Wśród mieszkań o przeznaczeniu indywidualnym wszystkie zostały przeznaczone na użytek własny, a na sprzedaż lub wynajem nie przeznaczono żadnego lokalu.

Natomiast tylko we wsi Bielice w 2017 roku oddano do użytku tylko 1 mieszkanie. Na każdych 1000 mieszkańców oddano więc do użytku 1,66 nowych lokali. Jest to wartość znacznie mniejsza od wartości dla województwa zachodniopomorskiego oraz znacznie mniejsza od średniej dla całej Polski.   
W 2016 roku 100,0% mieszkań zostało przeznaczonych na cele indywidualne. Przeciętna liczba pokoi w nowo oddanych mieszkaniach we wsi Bielice to 4 i jest ona znacznie większa od przeciętnej liczby izb dla województwa zachodniopomorskiego oraz porównywalna do przeciętnej liczby pokoi w całej Polsce. Przeciętna powierzchnia użytkowa nieruchomości oddanej do użytkowania w 2017 roku we wsi Bielice to 142,00 m2 i jest znacznie większa od przeciętnej powierzchni użytkowej dla województwa zachodniopomorskiego [83,3 m2] oraz znacznie większa od przeciętnej powierzchni nieruchomości   
w całej Polsce [92,7m2].

O deficycie tym świadczyć może masowe zagospodarowywanie na cele mieszkaniowe pomieszczeń   
w istniejącej substancji. Na obszarach gminy zaobserwowano zasadniczo najmniejszą tendencję rozwoju mieszkalnictwa co wynika z jej typowo rolniczego charakteru.

W zakresie pozostałych funkcji: usługowej, produkcyjnej, infrastrukturalnej itd., stwierdza się,   
iż w okresie stanowiącym przedmiot analizy, nie wpłynęły istotnie na zmianę zagospodarowania terenów gminy. Stan techniczny wielu odcinków dróg jest niezadowalający. Większość z nich jest zbyt wąska, a ich nawierzchnie są bardzo zużyte i wymagają remontów i modernizacji. W najbliższych latach 2018-2025 gmina Bielice zaplanowała wiele nowych inwestycji. W ostatnim czasie zmodernizowano infrastrukturę drogową w Nowym Chrapowie i na odcinku Parsów – Parsówek oraz wybudowano drogi w Babinku i na odcinku Bielice – Nowe Linie. Ponadto zainwestowano   
w modernizację świetlic w Swochowie i Starym Chrapowie, budowę świetlicy w miejscowości Chabówko, oraz wybudowano boisko w Starym Chrapowie i Nowych Liniach. W 2015 roku gmina przygotowała dokumentację dla potrzeb budowy kanalizacji sanitarnej.

Zrealizowano także:

1. realizacja zielonego przedszkola;
2. remont i modernizacja świetlicy wiejskiej wraz z wyposażeniem w miejscowości Swochowo;
3. przebudowa placu na cele rekreacyjne w Chabowie;
4. budowa świetlicy wiejskiej w miejscowości Linie;
5. remont stacji uzdatniania wody w Nowym Chrapowie;
6. przebudowy oczyszczalni ścieków w Bielicach;
7. budowa świetlicy wiejskiej w Nowym Chrapowie;
8. utworzenie terenu wypoczynkowo – rekreacyjnego wraz z infrastrukturą towarzyszącą   
   w miejscowości Bielice;
9. budowa świetlicy w miejscowości Chabówko;
10. remonty i naprawy dróg gminnych na terenie Gminy;
11. przebudowa placu zabaw wraz z zagospodarowaniem terenu w miejscowości Swochowo;
12. budowa sieci wodociągowej w Będgoszczy i w pasie drogi powiatowej Bielice   
    i Parsów [Etap I i II];
13. remont drogi gminnej w Nowym Chrapowie.

Planowanych jest również szereg inwestycji wyszczególnionych szczegółowo w „Programie Rewitalizacji Gminy Bielice na lata 2017-2023”.

Ponadto analizując studium pod kątem aktualnego zagospodarowania stwierdzono kilka danych wymagających uaktualnienia:

1. granice obszaru Natura 2000 wyznaczone w Studium [w okolicach wsi Babinek] nie pokrywają się z obowiązującymi granicami tych obszarów – Obszar Specjalnej Ochrony Siedlisk „Dolina Płoni i Jezioro Miedwie” PLB320005 oraz Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków „Jezioro Miedwie i okolice” PLB320006;
2. dane społeczne i statystyczne – przedstawiają stan na koniec 2008 r., co na dzień dzisiejszy nie przekłada się na zasadność wyznaczenia obszarów rozwojowych gminy [np. ujemny przyrost naturalny];
3. dane dotyczące stanu rolniczej przestrzeni produkcyjnej, bonitacji gruntów, terenów wód oraz infrastruktury technicznej jest nieaktualna i przedstawia stan sprzed 2008 r.
4. w 2012 r. wydano decyzję o warunkach zabudowy dla potrzeb budowy zespołu paneli fotowoltaicznych o całkowitej mocy 6MW na terenie obrębu Parsów co nie jest uwzględnione w ustaleniach studium. Ponadto zarówno tekst studium jak i rysunek studium nie wyznacza obszarów na których możliwe są tego typu inwestycje.
5. ustalenia studium dotyczące rozwoju infrastruktury technicznej zawarte w pkt. 9 są nieaktualne i wymagają weryfikacji. Część danych i ustaleń tam zawartych odnosi się do potrzeb i stanu na 2008 r. a część jest nieprawidłowa. Z danych dostępnych w Urzędzie Gminy Bielice [Strategia Gminy Bielice na lata 2018 – 2025] wynika, że 95,4% mieszkańców gminy korzysta z sieci wodociągowej, ok. 50% z sieci kanalizacyjnej. Natomiast według zapisów studium dane te w zakresie zaopatrzenia w wodę są zawyżone [98%] zaś w zakresie sieci kanalizacyjnej są nieaktualne [43%];
6. granice ochrony stanowisk archeologicznych przedstawiają stan na rok 2005. Do dnia dzisiejszego część stanowisk uległa likwidacji a część z nich uległa zmianie w zakresie przebiegu granic ochrony. Ponadto z informacji uzyskanych od Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Szczecinie wynika, iż na terenie całego województwa, zostały utworzone nowe stanowiska archeologiczne, które nie posiadają swojego odzwierciedlenia na rysunku studium;
7. kierunki i zasady rozwoju gospodarki odpadami są nieaktualne. Na mocy uchwały   
   Nr XXIII/112/17 Rady Gminy Bielice z dnia 23 czerwca 2017 r. w sprawie regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Bielice, określono zasady utrzymania porządku i czystości na terenie gminy, a także sposób realizacji zadań, wynikających z zapisów Planu Gospodarki Odpadami dla Województwa Zachodniopomorskiego;
8. na rysunku studium strefa rozwoju zabudowy [w skład której wchodzi funkcja mieszkalna] nachodzi na obszar oddziaływania elektrowni wiatrowych. Obszary oddziaływania elektrowni wiatrowych co do zasady są wyłączone spod zabudowy ze względu na ich wpływ   
   na środowisko. Ponadto strefy te powinny zostać zmienione pod względem aktualnego prawodawstwa – z wyłączeniem zabudowy mieszkalnej w ich granicach. Zgodnie z art. 15   
   ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych, w ciągu 72 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy, tj. od 16 lipca 2016 r., dopuszczono uchwalanie planów miejscowych przewidujących lokalizację budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa, na podstawie przepisów dotychczasowych. Na podstawie tego przepisu gmina powinna uchwalić plany miejscowe dla tych terenów.

Uchwałą Zarządu Województwa Zachodniopomorskiego nr 555/18 z dnia 9 kwietnia 2018 r. przyjęta została zmiana Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Zachodniopomorskiego. Zmiana Planu województwa była koniecznością, która wynikała z wprowadzenia nowych przepisów związanych z nowymi standardami unijnymi oraz nowymi opracowaniami strategiczno-planistycznymi kraju. W planie szczególną uwagę zwraca się na korytarze transportowe, systemy infrastruktury technicznej, odnawialne źródła energii, ochronę środowiska, dziedzictwo kulturowe, obszary problemowe, zagrożenie powodziowe i turystykę. Ustalenia planu nie stanowią prawa miejscowego   
i tym samym nie naruszają autonomii gmin w zakresie gospodarki przestrzennej, umożliwiają jednak ubieganie się o środki finansowe regionalne, krajowe i unijne na realizację zadań celu publicznego.

Według planu obszar gminy Bielice jest z dominującą funkcją rolną położoną częściowo w pasie pojezierzy, w którym panują dobre warunki do uprawiania różnorodnych form turystyki – np. wodnej, pieszej i rowerowej. Tereny te stanowią alternatywę dla masowo uprawianej turystyki wypoczynkowej w pasie nadmorskim województwa. Jednakże na dzień dzisiejszy z uwagi na słabo rozwiniętą bazę turystyczną na obszarze gminy ruch turystyczny jest niewielki. Pod względem turystycznym gmina plasuje się na jednym z ostatnich miejsc pod względem obiektów i miejsc noclegowych turystyki, gdzie wszystkie obiekty są w zasadzie sezonowe. Dużym czynnikiem podnoszącym atrakcyjność turystyczną w tym regionie jest jezioro Będgoszcz, w ramach którego możliwy był by rozwój funkcji turystycznej [np. szlaki kajakowe, piesze].

Pod względem energetycznym podkreślono również korzystne i dość korzystne warunki jakie występują na terenie gminy co do wykorzystania odnawialnych źródeł energii, takich jak:

* energii wiatru;
* energii słonecznej;
* geotermii.

Gmina jako obszar typowo wiejski posiada wysoki potencjał w zakresie pozyskiwania energii   
z tych źródeł. Położona jest w rejonie dobrego nasłonecznienia [od 1500 do 1550 h/rok], co pozwala na rozwój w tym rejonie paneli fotowoltaicznych. Natomiast zasoby energii geotermalnej na terenie gminy Bielice są duże, co wynika głównie z czynników geofizycznych, czyli występowaniem możliwie wysokich temperatur ośrodka skalnego na możliwie niewielkich głębokościach oraz hydrologicznymi, które są związane z występowaniem zasobnych poziomów wodonośnych.

Teren gminy położony jest również według planu województwa w centralnej strefie funkcjonalnej, gdzie funkcja turystyczna praktycznie się nie rozwija. Wskazany jest rozwój rekreacji w tej części województwa, również poprzez aktywizację ekonomiczną pojezierza w oparciu o istniejącą   
i projektowaną infrastrukturę oraz warunki środowiskowe – wzmocni to potencjał demograficzny   
i poprawi jakość życia mieszkańców.

Jednakże gmina Bielice jest również przedstawiana w negatywnych aspektach, np.:

* jako obszar problemowy pod względem ludnościowym [spadek populacji ale wzrost bezrobocia];
* niedostateczna ilość infrastruktury technicznej [nie wszystkie jednostki osadnicze są zaopatrzone w sieci kanalizacyjne];
* wymagana jest modernizacja dróg na terenie gminy.

Ludność gminy Bielice w 95,4 % zaopatrywana jest w wodę z sieci wodociągowej. Z systemów zbiorowych zaopatrywane są prawie wszystkie miejscowości. Poważnym problemem jest gospodarka ściekowa, gdzie do sieci kanalizacyjnej podłączone są zabudowania w następujących miejscowościach: Bielice, Linie i częściowo Swochowo. Analizowana gmina jest jedną z wielu gmin na terenie województwa, której mieszkańcy na terenach wiejskich nie korzystają z kanalizacji sanitarnej. Jednak w dokumencie gminnym planowana jest rozbudowa sieci sanitarnej. Większość mieszkańców terenów wiejski wykorzystuje zbiorniki bezodpływowe oraz przydomowe oczyszczalnie ścieków.

Plan województwa w zaleceniach dotyczących kierunków rozwoju zakłada:

* rozbudowę i modernizację lądowych sieci komunikacyjnych;
* dostosowanie rozwoju przestrzennego na obszarach rekreacyjno – wypoczynkowych   
  do warunków i stanu środowiska przyrodniczego;
* zachowanie zróżnicowanego i wielofunkcyjnego charakteru terenów leśnych;
* rekultywację i rewitalizację obszarów poeksploatacyjnych;
* ochronę dóbr kultury;
* poprawę standardu zasobów mieszkaniowych;
* tworzenie placówek podnoszenia kwalifikacji zawodowych ze względu na wzrost bezrobocia;
* zagospodarowanie turystyczne terenów pojezierzy [np. stworzenie centrów obsługi ruchu turystyki wodnej];
* rozbudowę i modernizację sieci i urządzeń elektroenergetycznych;
* budowę i rozbudowę sieci gazowych;
* ograniczenie użycia paliw węglowych i wzrost wykorzystania odnawialnych źródeł energii;
* rozbudowę, modernizację i rewitalizację infrastruktury technicznej [zaopatrzenie terenów wiejskich w energię elektryczną, sieci wodno-kanalizacyjne];
* zabezpieczenie przeciwpowodziowe terenów przywodnych.

3.4 Wnioski końcowe z analizy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Uchwalone w 2010 roku studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy,   
wraz ze zmianą w 2012 roku, jest częściowo nieaktualnym dokumentem głównie ze względu   
na zmiany jakie weszły w przepisach prawa polskiego. Jednakże jego nieaktualność nie jest znacząca, tym bardziej że rozwój gminy jest niewielki – ujemny przyrost naturalny. Dokument jakim jest bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę analizuje zmiany społeczne, demograficzne oraz określa stan polityki przestrzennej w gminie i jego możliwości rozwojowe. Po dokonaniu analizy stwierdza   
się potrzebę zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

**4. ANALIZA AKTUALNOŚCI MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBOWIĄZUJĄCYCH NA TERENIE GMINY BIELICE**

Na terenie gminy uchwalono łącznie 7 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zestawionych w tabeli 4.

Na dzień sporządzania analizy opracowań planistycznych, podjęto 5 uchwał w sprawie sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy, dla których nie została zakończona procedura planistyczna.

4.1. Ocena zgodności zapisów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego   
z obowiązującymi przepisami

Najważniejszymi aktami prawa, które stosuje się przy tworzeniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego są:

* Ustawa z dnia 23 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
* Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
* Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;
* Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska;
* Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne;
* Ustawa z dnia 17 maja 1989r. Prawo geodezyjne i kartograficzne;
* Ustawa z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych;
* Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
* Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody;
* Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie;
* Ustawa z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych.

Zgodnie z art. 14 ust. 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późniejszymi zmianami] miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego. Procedura sporządzania planu miejscowego została określona w art. 16-26 tejże ustawy. Natomiast Organem odpowiedzialnym za sporządzenie projektu planu miejscowego jest wójt, burmistrz lub prezydent miasta. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwala Rada Miejska/Gminy/Miasta.

W myśl art. 16 ust. 1 plan miejscowy sporządza się w skali 1:1000, z wykorzystaniem urzędowych kopii map zasadniczych albo w przypadku ich braku map katastralnych, gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się stosowanie map w skali 1:500 lub 1:2000, a w przypadkach planów miejscowych, które sporządza się wyłącznie w celu przeznaczenia gruntów do zalesienia lub wprowadzenia zakazu zabudowy, dopuszcza się stosowanie map w skali 1:5000.

W planie miejscowym określa się obowiązkowo:

1. przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
2. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
3. zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
4. zasady kształtowania krajobrazu;
5. zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
6. wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
7. zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną   
   i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy   
   w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy   
   i gabaryty obiektów;
8. granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie,   
   na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
9. szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
10. szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
11. zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
12. sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
13. stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

W planie miejscowym określa się w zależności od potrzeb:

1. granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
2. granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
3. granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
4. granice terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a, oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
5. granice terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a;
6. granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
7. granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych   
   w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach   
   o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012;
8. granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
9. granice pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja   
   1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;
10. granice terenów zamkniętych, i granice stref ochronnych terenów zamkniętych;
11. sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
12. minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

**Uchwały Rady Gminy Bielice w sprawie przyjęcia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy**

| **Lp.** | **Numer Uchwały Rady Gminy Bielice** | **Obszar planu**  **(obręb geodezyjny)** | **Powierzchnia (ha)** | **Przeznaczenie terenu** | **Uwagi** | **Informacja dot. mpzp** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **1.** | **2.** | **4.** | **6.** | **7.** | **8.** | **9.** |
| **2003 rok** | | | | | | |
| **1.** | VII/49/03  z dnia 11.09.2003 r. | Chabówko  dz. nr 71/6 | 0,2131 | MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej | - | * inwestycja została zrealizowana, co przekłada się na brak potrzeby jego aktualizacji lub zmiany; * ustalenia planu nie uwzględniają wymogów związanych z ochrona przyrody; * inwestycja zgodna ze studium; |
| **2.** | VIII/58/03  z dnia 06.11.2003 r. | Będgoszcz | 48,79 | MU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej,  LM – tereny zabudowy letniskowo-mieszkaniowej,  LM, K – tereny zabudowy letniskowo-mieszkaniowej i komunikacji wewnętrznej,  M – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,  TS – tereny urządzeń turystycznych, sportowych i rekreacyjnych,  RZ i RP – tereny rolnicze,  K – treny urządzeń i tras komunikacyjnych,  PS – tereny urządzeń infrastruktury technicznej,  EE – stacja transformatorowa, | - | * ustalenia planu zostały częściowo zrealizowane; * ustalenia planu zgodne z ustaleniami studium; * oznaczenia na rysunku planu w zakresie nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz granicy strefy ochrony przed zabudową są tożsame i wprowadzają w błąd i uniemożliwiają prawidłowe funkcjonowanie planu, * ustalenia planu nie uwzględniają obszarów Natura 2000 i wymogów z tym związanych, * plan nie uwzględnia wszystkich wymogów narzuconych ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: * wskaźników zagospodarowania terenu dotyczących minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy – art. 15 ust. 2 pkt. 6 ustawy, * wskaźników zagospodarowania terenu dotyczących powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki – art. 15 ust. 2 pkt. 6 ustawy, * wskaźników zagospodarowania terenu dotyczących procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej – art. 15 ust. 2 pkt. 6 ustawy, * granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie – art. 15 ust. 2 pkt. 7 ustawy, * plan wymaga aktualizacji ustaleń i dostosowania ich do obowiązującego prawodawstwa, |
| **2009 rok** | | | | | | |
| **3.** | XXX/177/09  Z 30.12.2009 r. | Linie, Nowe Chrapowo | 784 | E/RP – tereny lokalizacji siłowni wiatrowych wraz z terenami rolnymi,  EE – tereny lokalizacji stacji elektroenergetycznej,  RP – tereny rolne, objęte zakazem zabudowy,  R – tereny rolne,  ZL – tereny leśne,  KDG – istniejące drogi gminne,  KK – tereny kolei, | zmiana prawodawstwa pozostaje bez wpływu na ustalenia planu ze względu na zrealizowanie inwestycji | * inwestycja została zrealizowana; * inwestycja zgodna ze studium; * ustalenia planu odwołują się bezpośrednio do uzgodnień i zgłoszeń do konkretnych organów co jest niezgodne z zasadami legislacji oraz ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym; * ustalenia planu z uwagi na datę jego uchwalenia nie uwzględniają przepisów ustawy z dnia 20.05.2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych  [Dz. U. poz. 961]; |
| **2011 rok** | | | | | | |
| **4.** | VII/40/11  z dn. 29.06.2011 r. | Babin, Parsów | 164,44 | R – tereny upraw polowych z zakazem lokalizacji zabudowy,  KD.Z – teren drogi zbiorczej w pasie drogi powiatowej, relacji Parsów - Drzenin, | zmiana prawodawstwa pozostaje bez wpływu na ustalenia planu ze względu na zrealizowanie inwestycji | * inwestycja dla potrzeb której został uchwalony plan została zrealizowana – elektrownie wiatrowe na obszarze gminy Gryfino; * ustalenia planu są zgodne ze studium; * ustalenia planu z uwagi na datę jego uchwalenia nie uwzględniają przepisów ustawy z dnia 20.05.2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych  [Dz. U. poz. 961] – stanowią strefę oddziaływania elektrowni wiatrowych wyznaczoną w promieniu mniejszym od wież niż wynika to z przywołanej ustawy; |
| **2012 rok** | | | | | | |
| **5.** | XV/83/12  z dnia 27.06.2012 r. | Stare Chrapowo | 25,31 | **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,  **MN,U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi,  **RM** – tereny zabudowy zagrodowej,  **UO** – teren zabudowy usługowej – usługi oświaty, kultury i sportu,  **UK –** teren obiektu kultu religijnego,  **US** – teren użytkowania sportowo-rekreacyjnego,  **R –** teren użytków rolnych,  **E** – tereny lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej – stacja transformatorowa,  **Kps** - tereny lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej – przepompownia ścieków,  **KD.Z** i **KD.D** – tereny dróg publicznych – drogi zbiorczej i dróg dojazdowych,  **KD.W** – tereny dróg wewnętrznych ogólnodostępnych,  **KX** – tereny ciągu pieszego, | - | * tereny wyznaczone pod nowa zabudowę nie zostały zagospodarowane w oparciu o uchwalony plan; * dokonano podziału nieruchomości zgodnie z ustaleniami planu; * inwestycja zgodna ze studium; * ustalenia planu zgodne z obowiązującym prawodawstwem; |
| **6.** | XVII/87/12  z dnia 26.09.2012 r. | Linie | 43,2834 | **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;  **MN/U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi zabudowie mieszkaniowej;  **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;  **MW/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami towarzyszącymi zabudowie mieszkaniowej;  **U/MN** - teren zabudowy usługowej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną jako funkcją uzupełniającą;  **UK** – teren usług kultury sakralnej;  **UO** – tereny usług oświaty i kultury;  **US** – tereny usług sportu i rekreacji;  **R** – tereny rolne z zakazem zabudowy;  **RM** – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;  **RU** – teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych;  **ZP** – teren zieleni parkowej;  **ZD** – teren ogrodów działkowych;  **KD.Z** – tereny dróg publicznych – drogi zbiorcze;  **KD.D** – teren drogi publicznej – droga dojazdowa;  **KDW** – tereny dróg wewnętrznych ogólnodostępnych;  **KP/Zu** – teren parkingu z zielenią urządzoną;  **KW** – teren zbiornika wodnego;  **KPj** – tereny ciągów pieszo – jezdnych;  **IT** – tereny obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;  **E** – tereny lokalizacji stacji transformatorowej | - | * tereny wyznaczone pod nowa zabudowę nie zostały zagospodarowane w oparciu o uchwalony plan; * dokonano podziału nieruchomości zgodnie z ustaleniami planu; * inwestycja zgodna ze studium; * ustalenia planu z uwagi na datę jego uchwalenia nie uwzględniają przepisów ustawy z dnia 20.05.2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych  [Dz. U. poz. 961]; |
| **2015 rok** | | | | | | |
| **7.** | VI/21/15  z dnia 01.06.2015 r. | Linie, Stare Chrapowo | 15,2643 | **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,  **MN,U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej,  **P/U** – tereny zabudowy produkcyjno-usługowej,  **R –** teren gruntów rolnych,  **ZL** – teren zieleni leśnej,  **IT** – teren infrastruktury technicznej,  **Ws** – teren wód powierzchniowych,  **KDW** – teren dróg wewnętrznych, | - | * inwestycja nie została zrealizowana; * planowana funkcja w zakresie działki nr 103 obr. Linie oraz działki nr 57/1, 57/2 i 56/3 obręb Stare Chrapowo jest niezgodna z ustaleniami studium – plan wprowadził funkcję wyłącznie rolną [bez ustaleń dotyczących nowej zabudowy] na terenach, które w studium zostały przeznaczone pod funkcję mieszkalną jednorodzinną i zagrodową z usługami towarzyszącymi. W przypadku gdy brak przeznaczenia tego terenu wynika z braku zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy III na cele nierolnicze to należy rozważyć zmianę ustaleń samego studium [nie jest to jednak obligatoryjne]. Grunty klasy IV takiej zgody nie wymagają, co daje możliwość ewentualnej zmiany planu miejscowego w tym zakresie aby zachować zgodność z ustaleniami studium; * ustalenia planu z uwagi na datę jego uchwalenia nie uwzględniają przepisów ustawy z dnia 20.05.2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych  [Dz. U. poz. 961]; * tereny zabudowy z funkcją mieszkalną położone są w strefie stanowiącej dziesięciokrotność wysokości wież elektrowni wiatrowych; |

*Tabela 4. Uchwały w sprawie przyjęcia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Bielice*

*Źródło: opracowanie własne na podstawie danych dostępnych w Urzędzie Gminy Bielice*

Teren całej gminy Bielice w jej granicach administracyjnych posiada na swoim obszarze obowiązujące plany miejscowe stanowiące jedynie 12,66% pokrycia terenu gminy.

Gmina Bielice do połowy 2018 r. podjęła łącznie 5 uchwał w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego - stan na dzień 1 czerwca 2018 r. przedstawia się następująco:

| **Lp.** | **Numer Uchwały Rady Gminy Bielice** | **Obszar planu**  **(obręb geodezyjny)** | **Powierzchnia (ha)** | **Przeznaczenie terenu** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **1.** | **2.** | **4.** | **6.** | **7.** |
| **2003 rok** | | | | |
| 1. | IX/65/2003  z dnia 16.12.2003 r. | Swochowo | - | MPZP  Stacja bazowa telefonii komórkowej |
| **2004 rok** | | | | |
| 2. | XI/77/04  z dnia 26.02.2004 r. | Chabówko | 11,6 | MPZP  Przeznaczenie terenu na cele rekreacyjne mieszkańców z towarzyszącymi urządzeniami infrastruktury technicznej |
| 3. | XI/76/04  z dnia 26.02.2004 r. | Linie | 1,0517 | MPZP  Przeznaczenie terenu na cele rekreacyjne mieszkańców z towarzyszącymi urządzeniami infrastruktury technicznej |
| **2009 rok** | | | | |
| 4. | XXVIII/157/09  z dnia 16.09.2009 r. | Parsów, Bielice, Swochowo | 1021 | MPZP  Elektrownie wiatrowe wraz z infrastrukturą komunikacyjną i techniczną |
| **2018 rok** | | | | |
| 5. | XXVII/142/18  z dnia 31.01.2018 r. | Będgoszcz | 28,2 | ZMIANA MPZP  Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługowa i rekreacyjna z infrastrukturą komunikacyjną i techniczną |

*Tabela 5. Uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Bielice*

*Źródło: opracowanie własne na podstawie danych dostępnych w Urzędzie Gminy Bielice*

Dla każdej z ww. uchwał nie podjęto procedury planistycznej ze względów finansowych.

4.2. Ocena aktualności obowiązujących planów miejscowych

W Gminie Bielice obowiązuje 7 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.   
Wszystkie sporządzono na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu   
i zagospodarowaniu przestrzennym [t.j.: Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późniejszymi zmianami].

W celu analizy aktualności opracowań planistycznych, dokonano przeglądu wszystkich miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy i porównano je z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy [tabela 4].

*Zakres planów miejscowych*

* *rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego   
  [Dz. U. Nr 164, poz. 1587];*

Zmienił się standard i szczegółowość ustaleń planu miejscowego, który określono w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego [Dz. U. Nr 164, poz. 1587], który również wprowadza do rysunku miejscowego planu, wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy z oznaczeniem obszaru objętego projektem planu oraz określeniem skali rysunku w formie liczbowej i liniowej.

Wszystkie plany posiadają skalę liniową. Większość planów [z wyjątkiem planów z pozycji nr 1 i 2   
w tabeli nr 4] posiada również wyrys ze Studium. Plan wskazany w pozycji nr 2 tabeli nr 4 nie spełnia wszystkich wymogów w zakresie wskaźników dla planowanej zabudowy oraz ustaleń dotyczących obszarów ochrony przyrody.

* *ustawa z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych   
  [Dz. U. z 2016 r. poz. 961]*;

W 2016 r. weszła w życie ustawa z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych [Dz. U. z 2016 r. poz. 961], która ma znaczący wpływ na kształtowanie przestrzeni w sąsiedztwie istniejących elektrowni wiatrowych. Ponadto przyjęte plany miejscowe pod rozwój elektrowni wiatrowych ze względu na wysokość całkowitą planowanych wież nie spełnia zasadniczego obostrzenia wynikającego z postanowień ww. ustawy - odległość, w której mogą być lokalizowane i budowane:

1. elektrownie wiatrowe – od budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa
2. budynek mieszkalny albo budynek o funkcji mieszanej, w skład którego wchodzi funkcja mieszkaniowa – od elektrowni wiatrowej

ma być równa lub większa od dziesięciokrotności wysokości elektrowni wiatrowej mierzonej   
od poziomu gruntu do najwyższego punktu budowli, wliczając elementy techniczne, w szczególności wirnik wraz z łopatami [czyli całkowita wysokość elektrowni wiatrowej]. W przypadku istniejących elektrowni wiatrowych [zarówno na terenie gminy Bielice jak i sąsiadującej gminy Gryfino], których:

1. Gmina Bielice:

* Linie - całkowita wysokość wież wynosi 180,0m a strefa ta wynosi minimum 1,8 km od pojedynczej wieży;
* Nowe Chrapowo - całkowita wysokość wież wynosi 180,0m a strefa ta wynosi minimum 1,8 km od pojedynczej wieży;

1. Gmina Gryfino w części nachodzącej na teren gminy Bielice:

* Parsówek w części dot. terenu 2FW/R - całkowita wysokość wież wynosi 122,5m a strefa ta wynosi minimum 1,225 km od pojedynczej wieży;
* Parsówek w części dot. terenu 1FW/R oraz 4FW/R - całkowita wysokość wież wynosi 142,5m a strefa ta wynosi minimum 1,425 km od pojedynczej wieży;

Obecnie obowiązujący na terenie gminy Bielice plan miejscowy [dla dwóch niezależnych od siebie terenów] wyznaczający tereny pod lokalizację elektrowni wiatrowych [plan pod nr: 3 w tabeli nr 4] posiadają, wyznaczoną wokół terenów wskazanych pod lokalizację elektrowni wiatrowych, strefę gruntów rolnych z zakazem zabudowy.

Jednakże strefa ta nie spełnia wymogów ww. ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych, ponieważ w strefie ochronnej wynoszącej 1,8 km może być realizowana zabudowa mieszkaniowa i przeznaczona na stały pobyt ludzi. Zatem to ustalenie planu ogranicza prawa właścicielskie i jest niezgodnie z przepisami obowiązującego prawa.

* *Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji [Dz. U. z 2015 r. poz. 1777]   
  oraz tzw. „ustawa krajobrazowa”;*

Bardzo istotne zmiany wprowadzone zostały do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie dotyczącym planów miejscowych, po wejściu w życie tzw. „ustawy krajobrazowej” oraz ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji.

Ustawa krajobrazowa wprowadziła szereg definicji, takich jak: reklama, tablica reklamowa, urządzenie reklamowe, szyld, krajobraz, krajobraz priorytetowy oraz nowy rodzaj dokumentu planistycznego – aktu prawa miejscowego:

*„Art. 37a.1. Rada gminy może ustalić w formie uchwały zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane.”*

Doprowadziło to do wykreślenia z zakresu planu miejscowego ustaleń dotyczących reklam i małej architektury. W ocenie środowiska architektów i urbanistów, zapisy ustawy w tej kwestii są niejednoznaczne, jednak są już przykłady uchyleń nadzorczych wojewodów, dotyczących regulacji zasad sytuowania oraz form reklam i małej architektury w uchwałach planów miejscowych. Należy więc uznać, że wszystkie plany, do których przystąpiono po dniu wejścia w życie „ustawy krajobrazowej” nie mogą zawierać takich regulacji.

Również ustawa o rewitalizacji wprowadziła nowy rodzaj dokumentu planistycznego, stanowiącego akt prawa miejscowego:

*„Art. 37f. 1. Rada gminy może uchwalić dla obszaru rewitalizacji, o którym mowa w rozdziale 3 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. poz. 1777), miejscowy plan rewitalizacji, jeżeli uchwalony został gminny program rewitalizacji, o którym mowa w rozdziale 4 tej ustawy.”*

Plan rewitalizacji ma zakres regulacji, znacznie wykraczający poza ustalenie przeznaczenia poszczególnych terenów oraz sposobu ich zabudowy i zagospodarowania. Plan reguluje także zasady realizacji, partycypacji i odszkodowań z tytułu ograniczenia sposobu użytkowania nieruchomości.

Sporządzenie planu rewitalizacji, jak też przyjęcie uchwały „krajobrazowej” nie jest obligatoryjne.

Uchwałą nr XXVIII/145/18 z dnia 16.02.2018 r. przyjęto Program Rewitalizacji Gminy Bielice na lata 2017 – 2023, którego zapisy mają znaczący wpływ na planowanie przestrzenne.

4.3. Wnioski końcowe z analizy opracowań miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego   
na terenie gminy Bielice

W gminie obowiązuje 7 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Jednakże ze względu na fakt, iż zostały opracowane w większości dla niewielkich zgrupowań działek oraz pod farmy elektrowni wiatrowych to suma powierzchni objętych opracowaniem planistycznym wynosi zaledwie 12,66% powierzchni gminy. Do dnia sporządzenia analizy, Rada Gminy Bielice podjęła tylko jedną uchwałę mającą na celu sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Plan ten miał na celu zmianę ustaleń obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego.

Wyznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego funkcje rozwoju zabudowy   
są zasadniczo zgodne z predyspozycjami terenów przewidzianych pod zabudowę zatem spełniają swój zasadniczy cel tj.: umożliwiają właściwy i kierunkowy rozwój gminy.

Pięć planów miejscowych wykazanych w pkt. 3 – 7 tabeli nr 4 uwzględniało przepisy ustawy   
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. Plany miejscowe wykazane w pozycji nr 1 i 2 nie uwzględniają przepisów ustawy o udostępnianiu informacji   
o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Brakuje w niektórych planach, elementów określonych w art. 15 ust. 2 [obowiązkowych] – dotyczy   
to w szczególności zagadnień:

* dotyczących minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy,
* dotyczących powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki,
* minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu   
  do powierzchni działki budowlanej,
* minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
* minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych [jeżeli występowała potrzeba, sposób podziału określano na rysunku].

Wszystkie obowiązujące plany zagospodarowania przestrzennego zostały sporządzone zgodnie   
z przepisami odrębnymi, obowiązującymi w dniu ich uchwalenia.

Żaden z planów nie posiada uzasadnienia, o którym mowa w art. 15 ust. 1, ponieważ obowiązek sporządzenia tego uzasadnienia wszedł w życie z dniem 18 listopada 2015 r.:

*„(…) W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:*

1. *sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4; 22*
2. *zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;*
3. *wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.”*

Odnośnie 6 planów nie stwierdzono niezgodności z zasadniczymi kierunkami zawartymi w Studium. Jedynie 1 z planów został uchwalony jako niezgodny z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy – plan wykazany w tabeli nr 4 w poz. nr 7.

Niewielkie braki w zakresach miejscowych planów nie mają znaczącego wpływu   
na merytoryczny kształt rozstrzygnięć i dlatego nie powinny być wyłączną podstawą do stwierdzenia ich nieaktualności.

W związku z powyższym uznaje się obowiązujące plany miejscowe wskazane w poz. 1, 3 do 6   
za aktualne, natomiast plany miejscowy wskazane w poz. 2 i 7 tabeli nr 4 wymagają aktualizacji   
i dostosowania do obowiązującego prawodawstwa [poz. 1] oraz doprowadzenia do zgodności   
ze studium [poz. 7].

Rozwój gminy poprzez przeznaczanie nowych terenów pod zabudowę powinien zostać poprzedzony wyliczeniem maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę. Jednakże bilans dla tych terenów powinien zostać sporządzony na etapie aktualizacji ustaleń studium. Wyniki tego bilansu przekładają się na przeznaczenie w planach miejscowych [które winno być zgodne ze studium] na późniejszym etapie.

**5. ANALIZA ZMIAN WYNIKAJĄCYCH Z WYDANYCH W ANALIZOWANYM OKRESIE DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH**

5.1. Analiza wydanych decyzji o warunkach zabudowy oraz o ustaleniu inwestycji celu publicznego

*Decyzje o warunkach zabudowy*

Ze względu na brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego wnioskiem, określenie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenu, zgodnie z art.4 ust. 2 pkt. 2 i art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [t.j.: Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późniejszymi zmianami], następuje w drodze decyzji   
o warunkach zabudowy i jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia warunków, o których mowa w art. 61 ust.1 pkt. 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [t.j.: Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późniejszymi zmianami].

Wymagania dotyczące nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech   
i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu, określono zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. 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]:

* + 1. co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana   
       w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
    2. teren ma dostęp do drogi publicznej;
    3. istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
    4. teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie [art. 67](http://127.0.0.1:49152/lpAbc/lpext.dll?f=templates&fn=abc.jump.htm&id=abc.akt.du.1999.15.139&hash=67&data=user) ustawy,
    5. decyzja jest zgodna z [przepisami](javascript:showParaComment('mer_a61_1');) odrębnymi.

W związku z małym pokryciem gminy Bielice miejscowymi planami, w analizowanych od dnia   
1 stycznia 2012 r. do końca maja 2018 r. wydano na terenie gminy łącznie 209 decyzji o warunkach zabudowy. Najwięcej decyzji wydano w 2013 r., natomiast najmniej w 2012 r. [wykres 6] – nie wliczając decyzji wydanych w bieżącym roku z uwagi na jego niezakończenie. Porównując analizowane lata, nie można określić znaczących tendencji. Największy wzrost decyzji w stosunku do roku poprzedzającego nastąpił w 2013 r. W ogólnym rozrachunku doszło do spadku ilości wydanych decyzji o warunkach zabudowy na terenie gminy Bielice od 2017 r. Jednakże ilość już wydanych decyzji   
o warunkach zabudowy do końca maja 2018 r. wskazuje, że ilość decyzji w bieżącym roku będzie zbliżona do ilości wydanych decyzji w 2016 r.

*Wykres 6. Ilość wydanych decyzji o warunkach zabudowy od stycznia 2012 r. do końca maja 2018 r.*

*Źródło: opracowanie własne na podstawie danych dostępnych w Urzędzie Gminy Bielice*

Najwięcej decyzji o warunkach zabudowy w analizowanym okresie wydano na potrzeby realizacji nowej zabudowy. Świadczy to o tendencji do prowadzenia inwestycji w kierunku powiększania tkanki wiejskiej.

W okresie od 1 stycznia 2012 r. do końca maja 2018 r. Wójt Gminy Bielice wydał łącznie 213 decyzji o warunkach zabudowy z czego:

1. 111 dotyczyły realizacji nowej zabudowy [z tego 61 odnosiły się do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej];
2. 44 decyzji dotyczyło przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania.

*Wykres 7. Udział procentowy poszczególnych decyzji o warunkach zabudowy*

*Źródło: opracowanie własne na podstawie danych dostępnych w Urzędzie Gminy Bielice*

Jak widać na przełomie poszczególnych lat, liczba wniosków utrzymuje się w miarę na podobnym poziomie, z tendencją do delikatnego wzrostu w jednym okresie i delikatnego wzrostu w innym czasokresie. Urząd Gminy Bielice powinien stale monitorować przestrzenne rozmieszczenie działek, dla których są składane wnioski o warunkach zabudowy – w szczególności dla funkcji mieszkaniowej. Wysokie zainteresowanie danymi obszarami może się wiązać z koniecznością uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, co ma znaczny wpływ na dalszy rozwój i kształtowanie przestrzeni zarówno na terenie miasta jak i na obszarach wiejskich.

W wyniku przeprowadzonej analizy wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu można wskazać następujące obszary o bardzo dużej presji inwestycyjnej:

* Bielice – o funkcjach mieszkalnych i usługowych;
* Babin i Babinek - funkcja mieszkaniowa i gospodarcza;
* Parsów - funkcja mieszkaniowa, gospodarcza i rekreacyjna.

W tych rejonach wskazane jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Biorąc pod uwagę zebrane dane, stwierdza się, że presja inwestycyjna ściśle wiąże się z atrakcyjnością krajobrazu, natomiast w coraz mniejszym stopniu decyduje o rozwoju odległość od ośrodków administracyjnych i miejskich.

Planowane zamierzenia inwestycyjne lokalizowane są głównie w wyznaczonych w Studium strefach rozwojowych. Jedynie pojedyncze inwestycje wykraczają poza obszary osadnicze – poza granice terenów rozwojowych danych miejscowości: Parsów [panele fotowoltaiczne]. Strefy funkcjonalne wyznaczone w studium są ściśle ograniczone do samych miejscowości [w ramach istniejącej tkanki wiejskiej z niewielkim buforem wokół istniejących zabudowań]. Jednakże sporadycznie dane inwestycje wykraczają poza te strefy. Wyjątkiem w tym przypadku są elektrownie fotowoltaiczne które co do zasady lokalizowane powinny być z dala od zabudowań mieszkalnych. Dla ich potrzeb,   
w analizowanym okresie, wydano na terenie gminy 2 decyzje o warunkach zabudowy, z czego tylko jedna została zrealizowana.

Lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej poza wyznaczonymi strefami oznacza presję inwestycyjną poza obszary zwartej zabudowy poszczególnych wsi.

Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

Na terenie gminy Bielice w okresie od 1 stycznia 2012 r. do końca maja 2018 r. w sumie wydano   
8 decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, z czego:

1. w 2012 r. – wydano 3 decyzje;
2. w 2013 r. – wydano 1 decyzję;
3. w 2014 r. – nie wydano decyzji;
4. w 2015 r. – wydano 1 decyzję;
5. w 2016 r. – wydano 1 decyzję;
6. w 2017 r. – wydano 1 decyzję;
7. w I poł. 2018 r. – wydano 1 decyzję.

Ponad 88 % z nich wydano dla potrzeb realizacji infrastruktury technicznej [budowy, bądź rozbudowy infrastruktury technicznej] takiej jak: sieć wodociągowa, sieć elektroenergetyczna. Pozostałe 12 % decyzji dotyczy realizacji innych inwestycji. W najbliższych latach przewiduje się ciągły wzrost lub utrzymanie na podobnym poziomie wniosków o ustalenie inwestycji celu publicznego.

Poniżej przedstawiono szczegółowe zestawienie wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w rozbiciu na przedmiot inwestycji.

*Wykres 8. Ilość wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w rozbiciu na przedmiot inwestycji od stycznia 2012 r. do końca maja 2018 r.*

*Źródło: opracowanie własne na podstawie danych dostępnych w Urzędzie Gminy Bielice*

Całkowita długość sieci wodociągowej na terenie gminy Bielice na koniec 2016 r. wynosiła 41,7km.   
Z sieci tej korzysta obecnie ok 95,4 % mieszkańców gminy, gdzie zużycie wody w gospodarstwach domowych ogółem na 1 mieszkańca wyniosło 31,2 m3. Aktualnie eksploatowane są trzy wodociągi grupowe zaopatrujące w wodę 11 miejscowości gminy oraz jeden wodociąg zbiorowy obsługujący wieś Swochowo. Funkcjonują również ujęcia wody, których stan na 2017 r. przedstawia   
się następująco:

1. Babin [obsługuje miejscowości Babin, Parsów, Chabowo, Chabówko, Będgoszcz, Babinek];
2. Bielice [obsługuje miejscowości Bielice, Linie i Nowe Linie];
3. Nowe Chrapowo [obsługuje miejscowości Nowe Chrapowo, Stare Chrapowo, Rzepnowo   
   – gm. Pyrzyce];
4. Swochowo [obsługuje miejscowość Swochowo].

Stan techniczno-eksploatacyjny ujęć wody, stacji wodociągowych oraz sieci wodociągowej jest dostateczny z wyjątkiem miejscowości Bielice, w której przeprowadzono w 2009 r. remont. Tym samym stan całego systemu można uznać za dobry. Do wymiany kwalifikują się jedynie odcinki sieci wodociągowej wykonanej z rur azbestowo-cementowych, które funkcjonują w następujących miejscowościach: Bielice [2000 mb], Linie [3100 mb] oraz Nowe Linie [1500 mb].

Dużo gorzej przedstawia się kwestia podłączenia budynków do sieci kanalizacyjnej i gazowej. Obecnie z sieci kanalizacyjnej korzysta 1.528 mieszkańców gminy, czyli ok. 50 %. Długość zbiorczej sieci kanalizacyjnej wynosi ok. 8,9 km i zlokalizowana jest ona w następujących miejscowościach: Bielice, Linie i Swochowo. Jednakże zdecydowana większość ścieków odprowadzana   
jest do zbiorników bezodpływowych oraz w niewielkiej części do przydomowych oczyszczalni ścieków, które funkcjonują w miejscowościach: Babin, Babinek, Bielice, Chabowo, Chabówko, Nowe Chrapowo, Nowe Linie, Parsów, Stare Chrapowo oraz Chrapowo. Piorąc pod uwagę te dane zauważyć należy, że na 621 budynków w gminie 146 jest podłączonych do kanalizacji a 41 do oczyszczalni ścieków.

Ze względu na słabe pokrycie obszaru gminy infrastrukturą techniczną [sieć kanalizacji sanitarnej   
i gazowej] oraz niewielkie w analizowanym okresie wnioski w zakresie uzbrojenia terenu, można oczekiwać, iż w najbliższym czasie pojawi się problem uzbrojenia terenu. Duża część wydawanych decyzji powinna dotyczyć obszarów wiejskich, które są słabo rozwinięte pod względem infrastrukturalnym. Z obszarów wiejskich z dużym prawdopodobieństwem mogą pojawiać się wnioski dotyczące budowy sieci kanalizacyjnych, których deficyt przedstawiono w tabeli nr 6.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Miejscowości** | **Uzbrojenie w sieć wodociągową** | **Uzbrojenie w sieć kanalizacji sanitarnej** | **Liczba budynków podłączonych do przydomowych oczyszczalni** | **Uzbrojenie w sieć gazową** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** |
| **Bielice** | + | + | 4 | - |
| **Babin** | + | - | 3 | - |
| **Babinek** | + | - | 6 | - |
| **Będgoszcz** | + | - | 0 | - |
| **Chabowo** | + | - | 6 | - |
| **Chabówko** | + | - | 1 | - |
| **Linie** | + | + | 0 | - |
| **Nowe Chrapowo** | + | - | 3 | - |
| **Nowe Linie** | + | - | 5 | - |
| **Parsów** | + | - | 8 | - |
| **Stare Chrapowo** | + | - | 3 | - |
| **Swochowo** | + | + | 2 | - |

*Tabela 6. Zestawienie uzbrojenia w poszczególnych miejscowościach na terenie gminy Bielice*

*Źródło: opracowanie własne na podstawie danych dostępnych w Urzędzie Gminy Bielice*

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Miejscowości** | **Liczba budynków podłączonych do kanalizacji** | | **Liczba budynków podłączonych do przydomowych oczyszczalni** | | **Długość rur cementowo-azbestowych**  **/km/** |
| **szt.** | **%** | **szt.** | **%** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** |
| **Bielice** | 88 | 84 | 4 | 3,85 | 0 [m]\* + 2 [p1] |
| **Babin** | 0 |  | 3 | 5,45 | 0 [PCV] |
| **Babinek** | 0 |  | 6 | 26,08 | 0 [PCV] |
| **Będgoszcz** | 0 |  | 0 | 0 | 0 [PCV] |
| **Chabowo** | 0 |  | 6 | 10,91 | 0 [PCV] |
| **Chabówko** | 0 |  | 1 | 4,00 | 0 [PCV] |
| **Linie** | 34 | 100 | 0 | 0 | 0,7 [m] + 2,4 [p2] |
| **Nowe Chrapowo** | 0 |  | 3 | 9,68 | 0 [PCV] |
| **Nowe Linie** | 0 |  | 5 | 17,24 | 1,5 km [m]\* |
| **Parsów** | 0 |  | 8 | 10,52 | 0 [PCV] |
| **Stare Chrapowo** | 0 |  | 3 | 11,54 | 0 [PCV] |
| **Swochowo** | 24 | 51 | 2 | 4,25 | 0,5 km [m]\* |
| **RAZEM** | 146 | 28,8 | 41 | 7,88 | 7,1 |

*Tabela 7. Zestawienie w zakresie podłączenia do kanalizacji w poszczególnych miejscowościach na terenie gminy Bielice*

*Źródło: opracowanie własne na podstawie danych dostępnych w Urzędzie Gminy Bielice*

*\*[m] – ilość rur azbestowych w miejscowości*

*\*[p1] – przesył pomiędzy miejscowościami Bielice i Linie*

*\*[p2] – przesył pomiędzy miejscowościami Linie i Nowe Linie*

Najważniejszym czynnikiem, który może mieć wpływ na stan liczby wydawanych decyzji będzie pokrycie powierzchni gminy miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. W przypadku sporządzenia i uchwalenia miejscowego planu dla danego terenu, na którym planowana będzie inwestycja – nie będą już wydawane decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.   
W wypadku analizowanej gminy prawdopodobnie będzie to proces długoletni, ze względu na małe pokrycie terenu miejscowymi planami.

5.2. Analiza wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę

Zgodnie z art. 32 ust. 1, art. 57 ust. 1-3 i art. 67 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu   
i zagospodarowaniu przestrzennym dokonano analizy ruchu budowlanego na terenie całej gminy Bielice w okresie od stycznia 2012 r. do końca kwietnia 2018 r. Analizę ruchu budowlanego sporządzono na podstawie danych pozyskany ze Starostwa Powiatowego w Pyrzycach z jednoczesnym odniesieniem tych danych do rejestru wydawanych decyzji o warunkach zabudowy. Rejestr wydanych decyzji prowadzony jest wg kolejnych lat, z tego względu do analiz przyjęto cały rok 2014, z pełną świadomością, że obejmuje on również okres poprzedniej kadencji.

Materiał wyjściowy stanowiło 213 decyzji dotyczących warunków zabudowy wydanych przez Wójta Gminy Bielice oraz 169 pozwoleń na budowę, wydanych w ww. okresie przez Starostwo Powiatowe w Pyrzycach. Z rejestru pozwoleń na budowę wyróżniono decyzje dotyczące:

1. budowy budynków ogółem,
2. rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i adaptacji,
3. budowy budynków mieszkalnych.

Dla celów porównawczych odrzucono natomiast pozwolenia na budowę dotyczące inwestycji celu publicznego, które na terenie gminy odnosiły się głównie do infrastruktury technicznej.

W ten sposób ograniczono liczbę analizowanych decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji dotyczących pozwoleń na budowę [obejmujących również tereny objęte miejscowym planem].

*Wykres 9. Ilość wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę w rozbiciu na przedmiot inwestycji od stycznia 2012 r. do końca I poł. 2018 r.*

*Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Starostwa Powiatowego w Pyrzycach.*

Analiza wykazała, że ilość wydawanych decyzji o pozwoleniu na budowę kształtowała się na różnym poziomie. W 2014 r. można było zaobserwować nagły spadek wydanych pozwoleń na budowę w porównaniu do roku 2012 i 2015. Od początku 2015 r. ilość decyzji wzrosła i przez kolejne dwa lata utrzymywała się na w miarę tym samym poziomie z niewielkimi wahnięciami w górę lub w dół.   
Niestety do końca I poł. 2018 r. wydano zaledwie 9 decyzji o pozwoleniu na budowę. Świadczy   
to o słabszej kondycji finansowej przyszłych Inwestorów, tym bardziej że w latach wcześniejszych zainteresowanie inwestowaniem na terenie gminy było na wyższym poziomie. Biorąc pod uwagę, iż do końca I poł. 2018 r. wydano ich zaledwie 9 to najprawdopodobniej do końca roku ich ilość może nie przekroczyć poziomu z lat 2013 czy 2014.

Wejście w życie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [t.j.: Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późniejszymi zmianami], spowodowało, iż miejscowe plany zagospodarowania uchwalone przed 1 stycznia 1995 r., straciły moc obowiązującą z dniem   
31 grudnia 2003 r., stąd też zwiększenie liczby wpływających wniosków o ustalenie warunków zabudowy na terenie gminy jest sytuacją naturalną. Choć w gminie Bielice ilość wydanych decyzji   
o warunkach zabudowy nie jest zbyt duża. W następnych latach – zgodnie z zapisami ustawy   
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – na obszarach gdzie nie obowiązywały plany miejscowe decyzje o warunkach zabudowy wydawane były na tzw. zasadzie „dobrego sąsiedztwa”, natomiast tam, gdzie obowiązywał plan miejscowy – decyzje o pozwoleniu na budowę. Liczbę wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę w poszczególnych latach przedstawia wykres   
nr 9, natomiast zestawienie wydanych decyzji o warunkach zabudowy w odniesieniu do wydanych pozwoleń na budowę przedstawiono w wykresie od nr 10 do nr 12.

*Wykres 10. Ilość wydanych decyzji o warunkach zabudowy w odniesieniu do decyzji o pozwoleniu na budowę dla potrzeb budowy budynków ogółem od stycznia 2012 r. do końca I poł. 2018 r.*

*Źródło: opracowanie własne na podstawie danych dostępnych w Urzędzie Gminy Bielice oraz w Starostwie Powiatowym w Pyrzycach.*

*Wykres 11. Ilość wydanych decyzji o warunkach zabudowy w odniesieniu do decyzji o pozwoleniu na budowę dla potrzeb budowy budynków mieszkalnych od stycznia 2012 r. do końca I poł. 2018r.*

*Źródło: opracowanie własne na podstawie danych dostępnych w Urzędzie Gminy Bielice oraz w Starostwie Powiatowym w Pyrzycach.*

*Wykres 12. Ilość wydanych decyzji o warunkach zabudowy w odniesieniu do decyzji o pozwoleniu na budowę dla potrzeb rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, adaptacji od stycznia 2012 r. do końca I poł. 2018 r.*

*Źródło: opracowanie własne na podstawie danych dostępnych w Urzędzie Gminy Bielice oraz w Starostwie Powiatowym w Pyrzycach.*

Najwięcej decyzji, dotyczących warunków zabudowy wydano dla potrzeb budowy budynków mieszkalnych zaś decyzji o pozwoleniu na budowę dla potrzeb rozbudowy, przebudowy, nadbudowy   
i adaptacji.

Z przedstawionych wykresów wyraźnie widać jaki jest procent wydanych pozwoleń na budowę   
w stosunku do wydanych decyzji o warunkach zabudowy. W niektórych latach część wydanych pozwoleń na budowę wydawana była na podstawie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które zajmują zaledwie 12,66% powierzchni gminy Bielice. Analizując powyższe wykresy stwierdzono, iż zdecydowana większość pozwoleń na budowę wydana została na podstawie decyzji o warunkach zabudowy.

**6. ANALIZA WNIOSKÓW ZŁOŻONYCH W SPRAWIE SPORZĄDZENIA LUB ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BIELICE ORAZ PLANÓW MIEJSCOWYCH**

6.1 Analiza wniosków w sprawie sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bielice

W okresie od stycznia 2012 r. do końca I poł. 2018 r. nie wpłynęły żadne wnioski dotyczące opracowanie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bielice.

6.2. Analiza wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planów miejscowych

W okresie od stycznia 2012 r. do końca I poł 2018 r. wpłynęły łącznie 2 wnioski   
o opracowanie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Nadesłane wnioski są zbierane w bazie danych Urzędu Gminy Bielice i analizowane pod kątem zasadności przystąpienia do sporządzenia planu bądź zmiany planów obowiązujących.   
W analizowanym okresie oba wnioski dotyczyły opracowania zmiany miejscowego planu obowiązującego w obrębie Będgoszcz. Rozpatrzono je pozytywnie w wyniku czego podjęta została przez Radę Gminy Bielice stosowna uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany planu miejscowego.

Szczegółowy sposób rozpatrzenia złożonych wniosków przedstawiono w tabeli 8.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Lp. | Rok złożenia wniosku | Sposób rozpatrzenia wniosku | Uchwała Rady Gminy Bielice uchwalającej plan | Obszar planu | Przeznaczenie terenu  lub  uwagi |
| 1. | 2. | 3. | 4. | 5. | 6. |
| **WSZCZĘTA PROCEDURA PLANU MIEJSCOWEGO** | | | | | |
| 1. | 2018 r. | Wpłynęły 2 wnioski, które uwzględniono  Uchwała  Nr XXVII/142/18  z dnia 31.01.2018 r. | Podjęcie uchwały  Procedura nie została zakończona | Obszar w obrębie ewidencyjnym Będgoszcz | Zabudowa mieszkalna jednorodzinna, rekreacyjna, w tym sportu i rekreacji oraz usługi towarzyszące funkcji podstawowej |

*Tabela 8. Sposób rozpatrzenia wniosków w sprawie opracowania planów miejscowych oraz ich zmian.*

Należy podkreślić, iż wskazanie nowych terenów pod zabudowę wiąże się z opracowaniem pełnego bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, który uwzględniać będzie rzeczywiste zapotrzebowanie na urbanizację terenów gminy przy uwzględnieniu zarówno przesłanek przestrzennych jak i demograficznych i społecznych. Wszystkie wnioski zostały uwzględnione i podjęto działania zmierzające do uchwalenia tych dokumentów planistycznych. Przedmiot planu wynikający   
z uchwały w tabeli nr 8 nie przekłada się na wymagany do opracowania bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, który jednocześnie wiązał by się ze zmianą ustaleń studium. Ponadto zmiana dotyczy terenów już częściowo zabudowanych i przeznaczonych w obowiązującym planie pod zabudowę.

**7. WIELOLETNI PROGRAM PRAC PLANISTYCZNYCH NA TERENIE GMINY BIELICE**

7.1. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego wskazane w Studium.

W Rozdziale III pkt. 11 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bielice odniesiono się do procedur planistycznych oraz ich realizacji:

„[…]

*Na rysunku studium wyznaczono strefy funkcjonalne o różnych, dominujących lub preferowanych na tych terenach funkcjach. Sa to jednocześnie tereny wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolne i nieleśne, a więc stanowią zgodnie z art. 14 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obszary i jednocześnie granice planów miejscowych.*

*Poza wyznaczonymi nowymi strefami lokalizacji poszczególnych funkcji i zabudowy dla oznaczonych na mapie studium terenów istniejącej zabudowy miejscowości, kolonii i przysiółków oraz terenów użytkowych gospodarczo i produkcyjnie ustala się kontynuację obecnej funkcji tj. zabudowy rolniczej, mieszkaniowej, rekreacyjnej, usługowej, gospodarczej i produkcyjnej z możliwością rozbudowy, uzupełnienia i przekształcenia w zgodzie z obowiązującymi przepisami.*

*Dla wyznaczonych stref gmina sporządzi plany miejscowe w kolejności zgodnej z potrzebami i przy uwzględnieniu wszelkich uwarunkowań i wytycznych zawartych w studium, a w szczególności ograniczeń i wymogów ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i krajobrazu.”*

Natomiast w Rozdziale III pkt. 12 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bielice podano:

„[…]

***12.1. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego***

* *Zgodnie z art. 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gmina Bielice sporządzi miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla wybranych jej części (stref funkcjonalnych lub innych obszarów wymagających opracowania planu). Działalność inwestycyjna na terenie gminy odbywać się będzie wówczas na podstawie ustaleń tych planów.*
* *Na rysunku studium wydzielono strefy funkcjonalne dla których gmina sporządzi plany miejscowe w kolejności zgodnej z zapotrzebowaniem i rachunkiem ekonomicznym.*
* *Mając na uwadze wartości kulturowe miejscowości takich jak Babin, Chabowo, Nowe Chrapowo, Linie, Parsów i Swochowo, zakłada się sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obejmujących całe założenia wraz z wyznaczonymi strefami rozwoju.*
* *Opracowania planów wymagają również tereny potencjalnej eksploatacji złóż, obszary wskazane pod zalesienie i tereny lokalizacji elektrowni wiatrowych.*

***12.2. Obligatoryjne opracowanie planów miejscowych wymagane jest dla:***

* *terenów wymagających zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne na podstawie przepisów odrębnych, w tym dla wskazanych na tych gruntach poszczególnych stref funkcjonalnych,*
* *obszarów potencjalnej eksploatacji złóż – obszary i tereny górnicze,*
* *innych terenów wymagających opracowania planów miejscowych z uwagi na przepisy odrębne.”*

Niestety ze względu na koszta, działania związane z realizacją wyżej wymienionych planów zagospodarowania przestrzennego, zwłaszcza dla wyznaczonych stref zabudowy, nie zostały podjęte.

7.2. Kontynuacja prac planistycznych na terenie gminy.

W związku z nowelizacją ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym   
[tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późniejszymi zmianami], która na mocy art. 41 ustawy   
z dnia 9 października 2015r. o rewitalizacji [Dz. U. z 2015 r., poz. 1777] zobligowała samorządy gmin do przeprowadzenia bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę [art. 10 ust. 5 – 7 ww. ustawy   
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym], zasadne jest dokonanie pełnej analizy terenu gminy pod kątem społecznym, środowiskowym i demograficznym oraz zweryfikowanie powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę pod względem ich powierzchni i lokalizacji.

Celem powyższego opracowania będzie diagnoza gminy wiejskiej Bielice pod kątem potrzeb określenia przyszłych założeń polityki przestrzennej. Rozwój przestrzenny należy oceniać   
w kontekście całego obszaru gminy, biorąc pod uwagę różnego rodzaju czynniki zewnętrzne wpływające na stopień zurbanizowania. Niniejsze opracowanie wskazuje zapotrzebowanie gminy   
na tereny zabudowy w perspektywie nie dłuższej niż do 30 lat, chłonność obszarów o zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej oraz zbilansowane wartości pokazujące rezerwuary terenów możliwych   
w dalszej perspektywie do zainwestowania.

WNIOSEK:

* opracowanie bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Celem jest oszacowanie chłonności położonych na terenie gminy Bielice obszarów.

Proponowany termin podjęcia prac: do 2021 r. w zależności od sytuacji finansowej gminy

* opracowanie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Celem jest zaktualizowanie studium oraz doprowadzenie do zgodności z aktualnym prawodawstwem według zapisów analizy wskazanych w rozdziale 3 niniejszej analizy.

Proponowany termin podjęcia prac: 2021 r. – 2022 r. w zależności od sytuacji finansowej gminy

Kolejnym krokiem jaki powinna podjąć gmina jest sukcesywne sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które są konsekwencją wejścia w życie ustawy z dnia   
20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych [Dz. U. z 2016 r. poz. 961], która   
w istotny sposób ogranicza możliwości lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej i zabudowy   
z funkcją mieszkalną. Z powyższego wynika, iż w strefie stanowiącej dziesięciokrotność wysokości elektrowni wiatrowej nie może zostać zrealizowany żaden nowy budynek mieszkalny lub taki w skład którego wchodzi funkcja mieszkalna. W przypadku istniejących elektrowni wiatrowych [zarówno na terenie gminy Bielice jak i sąsiadującej gminy Gryfino], których:

1. Gmina Bielice:

* Linie - całkowita wysokość wież wynosi 180,0m a strefa ta wynosi minimum 1,8 km od pojedynczej wieży;
* Nowe Chrapowo - całkowita wysokość wież wynosi 180,0m a strefa ta wynosi minimum 1,8 km od pojedynczej wieży;

1. Gmina Gryfino w części nachodzącej na teren gminy Bielice:

* Parsówek w części dot. terenu 2FW/R - całkowita wysokość wież wynosi 122,5m a strefa ta wynosi minimum 1,225 km od pojedynczej wieży;
* Parsówek w części dot. terenu 1FW/R oraz 4FW/R - całkowita wysokość wież wynosi 142,5m a strefa ta wynosi minimum 1,425 km od pojedynczej wieży;

Obecnie obowiązujący na terenie gminy Bielice plan miejscowy [dla dwóch niezależnych od siebie terenów] wyznaczający tereny pod lokalizację elektrowni wiatrowych posiadają, wyznaczoną wokół terenów wskazanych pod lokalizację elektrowni wiatrowych, strefę gruntów rolnych z zakazem zabudowy.

Strefy stanowiące dziesięciokrotność wysokości elektrowni wiatrowych swoim zasięgiem objęły   
w całości takie miejscowości jak: **Linie, Nowe Chrapowo i Parsówek** oraz miejscowość **Łozice**, położoną w gminie sąsiedniej, zaś w części miejscowości: **Parsów, Bielice, Stare Chrapowo** oraz miejscowość **Czarnowo**, położoną w gminie sąsiedniej. Zgodnie z przepisami przejściowymi   
ww. ustawy, przez okres 72 miesięcy od daty wejścia w życie ustawy dopuszcza się sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na tereny przewidujące lokalizację budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa   
- na podstawie przepisów dotychczasowych

Termin na zakończenie prac planistycznych wraz z uchwaleniem planów zgodnie z ustawą z dnia   
20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych [Dz. U. z 2016 r. poz. 961] mija   
w dniu 16 lipca 2022 r.

WNIOSEK:

* opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego   
  w obrębach Linie, Nowe Chrapowo, Stare Chrapowo, Swochowo, Bielice, Parsów.

Celem określenie sposobu zagospodarowania terenów położonych w strefie stanowiącej dziesięciokrotność wysokości istniejących elektrowni wiatrowych.

Termin podjęcia prac: maksymalnie do końca 2020 r.

Gmina powinna również przewidywać przyszłe potrzeby inwestycyjne i kreować nowe tereny inwestycyjne zgodnie z własnym doświadczeniem i w oparciu o posiadaną wiedzę na temat funkcjonowania i potrzeb gminy, w ten sposób umożliwiając rozwój atrakcyjnych przestrzeni   
do różnego rodzaju inwestycji w duchu zrównoważonego rozwoju i z zachowaniem ładu przestrzennego.

Powinny powstać plany miejscowe dla terenów zabudowanych oraz zurbanizowanych, które wykazują największy ruch inwestycyjny tzn. miejscowość lub jej część.

WNIOSEK:

* opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego   
  w obrębie Będgoszcz.

Celem jest umożliwienie realizacji inwestycji związanej z zabudową mieszkaniową, rekreacyjną, usługową oraz turystycznym zagospodarowaniem terenów przyjeziornych.

Proponowany termin podjęcia prac: 2020 r. – 2021 r. w zależności od sytuacji finansowej gminy

* opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu miejscowości Babin.

Celem jest umożliwienie realizacji inwestycji związanej z nową zabudową mieszkalną, usługową.

Proponowany termin podjęcia prac: 2021 r. w zależności od sytuacji finansowej gminy

Reasumując należy stwierdzić, że w świetle art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu   
i zagospodarowaniu przestrzennym obowiązujące w gminie Bielice Studium straciło częściowo na aktualności i zasadne jest rozpoczęcie prac nad jego zmianą. Ze względu na szeroki zakres ustaleń studium i czasochłonność procedury jego sporządzenia, nie należy wstrzymywać uchwalania planów miejscowych będących w toku sporządzenia. Rozpoczęte i obecnie realizowane procedury planistyczne należy doprowadzić do uchwalenia w jak najkrótszym czasie przy jednoczesnym zachowaniu zgodności z ustaleniami obecnie obowiązującego Studium. Po zmianie studium będzie możliwe dostosowanie nie uchwalonych projektów miejscowych planów do nowego studium.

**8. SPIS TABEL, WYKRESÓW I RYSUNKÓW**

**Spis tabel**

Tabela 1. Zmiany w przepisach prawa dotyczące studium w analizowanych latach

Tabela 2. Farmy elektrowni wiatrowych na terenie gminy Bielice

Tabela 3. Farmy elektrowni wiatrowych na terenie gminy Gryfino

Tabela 4. Uchwały w sprawie przyjęcia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Bielice

Tabela 5. Uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Bielice

Tabela 6. Zestawienie uzbrojenia w poszczególnych miejscowościach na terenie gminy Bielice

Tabela 7. Zestawienie w zakresie podłączenia do kanalizacji w poszczególnych miejscowościach na terenie gminy Bielice

Tabela 8. Sposób rozpatrzenia wniosków w sprawie opracowania planów miejscowych oraz ich zmian.

**Spis wykresów**

Wykres 1. Stan ludności w latach 2012-2017 w gminie Bielice

Wykres 2. Saldo migracji ludności w latach 2010 – 2016 na terenie gminy Bielice

Wykres 3. Napływ ludności w latach 2010 – 2016 na terenie gminy Bielice – wewnętrzny   
i z zagranicy

Wykres 4. Podział ludności według grup wiekowych w gminie Bielice w roku 2016

Wykres 5. Użytkowanie gruntu w gminie Bielice w roku 2016 r.

Wykres 6. Ilość wydanych decyzji o warunkach zabudowy od stycznia 2012 r. do końca maja 2018 r.

Wykres 7. Udział procentowy poszczególnych decyzji o warunkach zabudowy

Wykres 8. Ilość wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w rozbiciu   
na przedmiot inwestycji od stycznia 2012 r. do końca I poł. 2018 r.

Wykres 9. Ilość wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę w rozbiciu na przedmiot inwestycji   
od stycznia 2012 r. do końca I poł. 2018 r.

Wykres 10. Ilość wydanych decyzji o warunkach zabudowy w odniesieniu do decyzji o pozwoleniu na budowę dla potrzeb budowy budynków ogółem od stycznia 2012 r. do końca I poł. 2018 r.

Wykres 11. Ilość wydanych decyzji o warunkach zabudowy w odniesieniu do decyzji o pozwoleniu na budowę dla potrzeb budowy budynków mieszkalnych od stycznia 2012 r. do końca I poł. 2018 r.

Wykres 12. Ilość wydanych decyzji o warunkach zabudowy w odniesieniu do decyzji o pozwoleniu na budowę dla potrzeb rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, adaptacji od stycznia 2012 r. do końca I poł. 2018 r.

**Spis rysunków**

Rys. 1 Położenie gminy Bielice w województwie zachodniopomorskim

Rys. 2 Gmina Bielice - granice stref stanowiących dziesięciokrotność wysokości elektrowni wiatrowych na tle pobliskich miejscowości

Rys. 3 Gmina Gryfino - granice stref stanowiących dziesięciokrotność wysokości elektrowni wiatrowych na tle pobliskich miejscowości