

Ocena aktualności Studium uwarunkowań
i kierunków zagospodarowania przestrzennego
oraz miejscowych planów zagospodarowania
przestrzennego gminy Dominowo



Dominowo, 2017 r.

Spis treści

Wstęp.....	3
1. Charakterystyka gminy Dominowo	3
2. Podstawa prawna analizy aktualności studium i planów miejscowych.	5
3. Cel opracowania	5
4. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dominowo.	7
5. Stan prawny.....	12
6. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.....	21
7. Procesy budowlane na podstawie decyzji o warunkach zabudowy.....	25
8. Budżet gminy.	26
9. Wnioski z przeprowadzonej analizy.....	26

Wstęp.

Podstawowym dokumentem gminnym, określającym politykę przestrzenną gminy i wyznaczającym kierunki rozwoju jest studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Studium uwarunkowań i kierunków rozwoju przestrzennego nie jest aktem prawa miejscowego, lecz wewnętrznym aktem gminnym, wiążącym władzę samorządową w trakcie podejmowania działań mających na celu przygotowanie i uchwalenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które są aktami prawa miejscowego. *Studium powinno być sporządzone dla obszaru całej gminy. Przemawia również za tym fakt, że w fazie przygotowania studium powstaje konieczność sporządzenia wielu analiz i uwzględnienia wszystkich uwarunkowań wpływających na rozwój przestrzeni w gminie.*¹

Ustalenia Studium nie stanowią natomiast podstawy do wydawania decyzji administracyjnych jakimi, w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są decyzje o warunkach zabudowy i decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Wspomniane decyzje, nie muszą być zgodne z kierunkami rozwoju wyznaczonymi w Studium.

1. Charakterystyka gminy Dominowo.

Gmina Dominowo jest gminą wiejską położoną w centralnej części województwa wielkopolskiego, w powiecie średzkim. Przed reformą administracyjną w latach 1975 – 1998 gmina Dominowo była położona w województwie poznańskim. Dominowo zajmuje powierzchnię 79,36 km². Gmina Dominowo graniczy z pięcioma gminami: gminą Środa Wielkopolska (powiat średzki), gminą Kostrzyn (powiat poznański) oraz z trzema gminami powiatu wrzesińskiego - Nekla, Września i Miłostaw.

Ryc. 1. Lokalizacja gminy Dominowo na tle podziału administracji wojewódzkiej Polski.²



¹ Karol Lis, opracowanie, Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

² Źródło grafiki: www.pl.wikipedia.org

Ryc. 2. Lokalizacja gminy Dominowo na tle powiatów województwa wielkopolskiego.³



W gminie Dominowo znajduje się 25 miejscowości, z których 19 to wsie sołeckie. Do najważniejszych miejscowości zaliczają się: Dominowo, Murzynowo Kościelne, Zberki i Dzierżnica. Pozostałe sołectwa to: Biskupice, Borzejewo, Bukowy Las, Chłapowo, Gablin, Giecz, Karolewo, Kopaszyce, Mieczysławowo, Nowojewo, Orzeszkowo, Poświętno, Rusibórz, Rusiborek, Sabaszczewo.

Gminę Dominowo w 2015 r. zamieszkiwało 3004 mieszkańców. Liczba ludności zwiększała się systematycznie od roku 2010 r. Tylko w roku 2014 nastąpił nieznaczny spadek liczby ludności. W stosunku do 2010 roku liczba ludności wzrosła o 0,37% w roku 2015.

W 2015 r. kobiety stanowiły 50,87% ludności Dominowa. Wskaźnik feminizacji jest zbliżony do danych powiatowych, gdzie kobiety stanowiły 50,83%.

Liczba osób w wieku produkcyjnym w latach 2010 - 2015 zmniejszała się systematycznie w gminie Dominowo – w 2010 r. wynosiła 65,16% ludności gminy, w roku 2013 – 64,37%, a w roku 2015 – 63,85%. Liczba osób w wieku poprodukcyjnym zwiększała się: w roku 2010 - 12,48%, w roku 2013 – 13,26% i w roku 2015 – 13,625, jednak nie była tak wysoka jak w powiecie średzkim, gdzie w roku 2015 16,58% ludności stanowiły osoby w wieku poprodukcyjnym.

W 2015 roku osób bezrobotnych w gminie Dominowo zarejestrowano 156, co stanowiło 8,13% spośród osób w wieku produkcyjnym. Bezrobocie rejestrowane było wyższe w gminie

³ Źródło grafiki: www.okonek.pl

Dominowo w porównaniu do powiatu, gdzie 6,16% osób w wieku produkcyjnym pozostawało bez pracy.

Dochody gminy ogółem na 1 mieszkańca zwiększały się co roku. W 2010 r. wynosiły 2.387,95 zł, w roku 2013 – 3.284,04 zł, natomiast w 2014 r. – 3.437,91 zł. Najwyższy dochód na jednego mieszkańca z pięcioletnia 2010 – 2015 odnotowano w roku 2012 – 3.881,83 zł.⁴ Każdego roku dochód na jednego mieszkańca gminy Dominowo przekraczał średnią dla powiatu średzkiego z wyjątkiem roku 2010, gdzie wynosił 2.545,18 zł.

Wydatki gminy ogółem na 1 mieszkańca również wzrastały z roku na rok. W 2010 roku gmina wydała w przeliczeniu na 1 mieszkańca 2.395,26 zł, w roku 2013 – 3.337,72 zł i 3.721,5 zł w roku 2014. W roku 2015 gmina Dominowo wydatkowała 3.145,45 zł. Przełomowy okazał się rok 2011, w którym wydatki w przeliczeniu na 1 mieszkańca wyniosły 4.302,05 zł. Każdego roku około trzecią część wydatków gmina przeznaczala na oświatę i wychowanie.

Na terenie gminy Dominowo w roku 2015 funkcjonowało 254 podmioty gospodarcze gospodarki narodowej wpisane do rejestru REGON, z czego 96,5% tj. 245 podmiotów gospodarczych należą do sektora prywatnego. Liczba podmiotów gospodarczych gospodarki narodowej wpisanych do rejestru REGON wzrosła o 8 podmiotów w porównaniu z 2014 rokiem i o 43 podmioty w porównaniu z 2013 rokiem.

2. Podstawa prawna analizy aktualności studium i planów miejscowych.

Zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2016, poz. 778 ze zm.) *w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach*, tj. decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Po przygotowaniu analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, Wójt zasięga opinii komisji urbanistyczno-architektonicznej, a następnie przedstawia Radzie wyniki przeprowadzonej analizy wraz z projektem uchwały.

Rada Gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Jeśli natomiast Rada uzna ww. dokumenty za nieaktualne w całości lub części, podejmuje działania mające na celu zmianę Studium oraz planów miejscowych.

3. Cel opracowania

Celem niniejszego opracowania jest ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dominowo oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ponieważ teren gminy Dominowo nie jest w całości pokryty obowiązującymi

⁴ Brak pełnych danych GUS dla 2015 r.

miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, analizie zostały również poddane wydawane decyzje administracyjne – o warunkach zabudowy oraz o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

W niniejszym opracowaniu analizie zostało poddane Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dominowo, uchwalone Uchwałą Nr III/18/02 Rady Gminy Dominowo z dnia 27 grudnia 2002 r. Przedmiotowe Studium dwukrotnie ulegało częściowej zmianie na podstawie:

- Uchwały Nr XXXVI/243/2010 Rady Gminy Dominowo z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dominowo ze zmianami;
- Uchwały Nr XIII/108/2012 Rady Gminy Dominowo z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dominowo ze zmianami.

Przeanalizowano również, obowiązujące na terenie gminy, miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- terenów położonych w gminie Dominowo, uchwalony Uchwałą Nr X/43/2015 Rady Gminy Dominowo z dnia 9 września 2015 r.;
- terenu dwutorowej, napowietrznej linii elektroenergetycznej 400kV, Kromolice - Pątnów, na terenie gminy Dominowo, obręby: Gablin, Chłapowo, Dominowo, Poświętno i Orzeszkowo, uchwalony Uchwałą Nr VI/24/2011 Rady Gminy Dominowo z dnia 19 maja 2011 r.;
- terenu działalności gospodarczej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej w Sabaszczewie, gmina Dominowo, uchwalony Uchwałą Nr XXXVI/244/2010 z dnia 9 listopada 2010 r.;
- obszaru aktywizacji gospodarczej w miejscowości Rusiborek, gmina Dominowo, uchwalony Uchwałą Nr XIX/135/2005 Rady Gminy Dominowo z dnia 17 lutego 2005 r.;
- obszaru aktywizacji gospodarczej w Bukowym Lesie, gmina Dominowo, uchwalony Uchwałą Nr XIX/136/2005 Rady Gminy Dominowo z dnia 17 lutego 2005 r.;

Nie podejmowano analizy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu dwutorowej napowietrznej linii elektroenergetycznej 400kV, Kromolice – Pątnów na terenie gminy Dominowo, obręby: Gablin, Chłapowo, Dominowo, Poświętno i Orzeszkowo, uchwalonego Uchwałą Nr XXXIII/198/2010 Rady Gminy Dominowo z dnia 29 czerwca 2010 r., ponieważ Wojewoda Wielkopolski Rozstrzygnięciem Nadzorczym nr KN.I-2.0911-15/11 orzekł nieważność przedmiotowej Uchwały ze względu na uchybienia w procedurze sporządzania planu miejscowego. Analizie nie podlegał również miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu działalności gospodarczej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej w Sabaszczewie, uchwalonego Uchwałą XXXII/189/2010 Rady Gminy Dominowo z dnia 27 maja 2010 r. dla którego Wojewoda Wielkopolski Rozstrzygnięciem Nadzorczym nr KN.I-2.0911- 169/10 orzekł nieważność uchwały ze względu na błędy na załączniku graficznym.

Najważniejszym dokumentem planistycznym gminy, określającym kierunki i politykę rozwoju gminy w kolejnych latach jest Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. *Szczegółowa zawartość tekstowa i graficzna studium określona została w art. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [...]. Koszty sporządzenia studium, jako dokumentu gminnego, obciążają budżet gminy. Studium, jako dokument mający odzwierciedlać politykę przestrzenną gminy w zakresie dopuszczalnych sposobów gospodarowania przestrzenią sporządzane jest przez wójta, po uprzednim podjęciu przez radę gminy uchwały o przystąpieniu do*

jego sporządzenia. Inicjatywa sporządzenia studium w ujęciu kompetencyjnym należy zatem do rady gminy, jako organu stanowiącego gminy, a więc i jako organu kreującego politykę w tej dziedzinie. Wójt, będąc zaś organem wykonawczym gminy, a więc i organem wykonującym uchwały rady gminy, sporządza studium wykonując kierunkowe ustalenia przyjęte w uchwale rady gminy.

Studium sporządzane jest dla całego obszaru gminy i składa się z dwóch części; tekstowej i graficznej. Przy jego sporządzaniu uwzględnia się zasady zagospodarowania określone w koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju, ustalenia strategii rozwoju i planu zagospodarowania przestrzennego województwa oraz strategii rozwoju gminy, jeżeli uprzednio taka strategia została w gminie opracowana.⁵

4. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dominowo.

Studium jest w sensie funkcjonalnym aktem służącym artykułowaniu polityki przestrzennej gminy. Jest jednak także aktem prawnym w sensie formalnym, a zatem czynnością, której podjęcie stanowi objawienie woli organu władzy publicznej, jakim jest rada gminy. Podjęcie tego aktu, a w konsekwencji użycie instrumentu artykułowania polityki przestrzennej gminy, stanowi realizację zadania własnego gminy o charakterze obowiązkowym.⁶

Przystąpienie do opracowania Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dominowo rozpoczęło się od podjęcia Uchwały przez Radę Gminy Dominowo Nr V/33/99 z dnia 19 lutego 1999 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dominowo”. Realne prace nad Studium rozpoczęły się w kwietniu 1999 r. i trwały ponad 3 lata. Uchwalenie Studium nastąpiło w dniu 27 grudnia 2002 r., podjętą Uchwałą Nr III/18/02 Rady Gminy Dominowo. W Studium gminy Dominowo dwukrotnie dokonano zmian.

Podstawą prawną do sporządzenia Studium była Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1994 r., Nr 89, poz. 415 ze zm.). Opracowanie – Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dominowo składa się z sześciu pierwotnych rozdziałów oraz dwóch, które powstały poprzez dokonywane zmiany dokumentu.

We wstępie określono podstawę prawną, materiały wejściowe, zakres czynności formalno – prawnych, zadania Studium, cel i zakres opracowania. W kolejnym rozdziale podano podstawowe informacje o gminie Dominowo.

W rozdziale diagnoza stanu istniejącego scharakteryzowano gminę Dominowo pod względem:

- struktury funkcjonalno – przestrzennej,
- systemu osadniczego gminy z podziałem na wielkości wsi pod względem liczby ludności,
- warunków przyrodniczych i stanu środowiska, gdzie opisano położenie fizyczno – geograficzne, elementy przyrody nieożywionej (rzeźbę terenu, warunki litologiczne i surowce mineralne, warunki klimatyczne, wody powierzchniowe, wody podziemne, gleby) elementy przyrody ożywionej (szatę roślinną, lasy, elementy fauny), obszary i obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych tj. parki dworskie objęte ochroną konserwatorską, gleby wysokich klas bonitacyjnych oraz lasy ochronne, degradację i zanieczyszczenia środowiska z uwzględnieniem degradacji powierzchni

⁵ Marian Wolanin, Postępowanie planistyczne w gminie; komentarz praktyczny do art. 10.

⁶ Maciej Kruś, Zbigniew Leoński, Marek Szewczyk, Prawo zagospodarowania przestrzeni.

terenu, stanu zanieczyszczenia wód powierzchniowych, jakości wód podziemnych, zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego, zagrożenia klimatu akustycznego,

- środowiska kulturowego, w którym oprócz ogólnych informacji z rysem historycznym najstarszej miejscowości gminy jaka jest Giecz, wymieniono zabytki archeologiczne podlegające ochronie w postaci stanowisk archeologicznych, ale również obiekty objęte ochroną konserwatorską,
- sytuacji społecznej gminy, skupiając się na demografii, zatrudnieniu, infrastrukturze społecznej z podziałem na mieszkalnictwo i usługi,
- strefy gospodarczej opisując pozarolniczą działalność gospodarczą, rolnictwo i leśnictwo oraz gospodarkę indywidualną, spółdzielnie rolnicze, sektor publiczny i lasy,
- komunikacji, w której opisano sieć dróg znajdujących się na terenie gminy Dominowo,
- infrastruktury technicznej z podziałem na elektroenergetykę, gazownictwo, zaopatrzenie w wodę oraz odprowadzanie ścieków.

Podobnie jak poprzedni rozdział, tak też rozdział „Uwarunkowania rozwoju gminy” został podzielony na kilka podrozdziałów, w których opisano stan zastany.

Podjęto się analizy uwarunkowań rozwoju gminy wynikających z dotychczasowego zainwestowania terenów m.in. pod kątem lokalizacji, pełnionej funkcji i wartości. Zwrócono uwagę na elementy trwałe, które mogą mieć wpływ na ograniczenia rozwoju. Wskazano w tym względzie na drogi (wojewódzką i powiatowe) gazociągi oraz linie elektroenergetyczne wysokich napięć. Przeanalizowano również rodzaj i stan istniejącej zabudowy mieszkaniowej i przemysłowej. Szczególną uwagę zwrócono na konieczność zachowania historycznych układów zabudowy we wsiach, w których zabudowa skoncentrowana jest wokół zespołów pałacowych, dworskich czy folwarcznych.

Wprowadzono zapisy na podstawie planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego uchwalonego w listopadzie 2001 r. związane z autostradą A2, szybką koleją oraz linią elektroenergetyczną 110kV i 400kV.

Przeprowadzono analizę i ocenę środowiska przyrodniczego, zwracając uwagę na rolniczy charakter gminy Dominowo dzięki przewadze wysokich klas bonitacyjnych gleb oraz łagodnej rzeźbie terenu. Opisano lesistość gminy oraz stosunki wodne – gmina pozbawiona naturalnych zbiorników wodnych. Ważnym elementem na jaki zwrócono uwagę jest gospodarka ściekowa, której nieuregulowany stan powoduje zanieczyszczenia rowów melioracyjnych i cieków wodnych przepływających przez teren gminy Dominowo.

Na szczególną uwagę zasługują zasoby dziedzictwa kulturowego stanowiące istotny element struktury funkcjonalno – przestrzennej gminy. Najważniejsze znaczenie mają tereny położone w pobliżu Gieczy, ze względu na swoją wartość historyczną i walory krajobrazowe.

Analizie podlegały również społeczne i gospodarcze uwarunkowania rozwoju gminy. Opisano rozwój demograficzny (przyrost naturalny, saldo migracji), zanalizowano poszczególne jednostki osadnicze pod kątem rozwoju i zwiększania się liczby mieszkańców. Opisano w skrócie zainwestowanie w gminie Dominowom, rozwój gospodarczy oraz przyczyny braku możliwości rozwoju funkcji rekreacyjnej.

W rozdziale *Uwarunkowania* analizie poddano komunikację i infrastrukturę techniczną.

Kolejnym, najważniejszym, rozdziałem Studium gminy Dominowo są *Kierunki rozwoju przestrzennego gminy*, gdzie zostały wskazane cele rozwoju gminy, kierunki i zasady rozwoju.

Ponieważ gmina Dominowo nie posiadała wówczas strategii rozwoju⁷, jako nadrzędny cel rozwoju gminy Dominowo wskazano *Wzrost dobrobytu mieszkańców gminy*. Miało się to odbywać poprzez:

- osiągnięcie zrównoważonego rozwoju [...],
- zachowanie i podniesienie walorów istniejącego środowiska kulturowego,
- usprawnienie komunikacji wewnętrznej jak i zewnętrznej,
- zabezpieczenie miejsc pracy dla mieszkańców gminy,
- zabezpieczenie odpowiednich warunków mieszkaniowych dla ludności z terenu gminy,
- zabezpieczenie pełnej obsługi mieszkańców (zapewnienie tych wszystkich usług, jakie na poziomie gminy winny się znaleźć).

Wskazany powyżej główny cel Studium determinował zapisy jakie pojawiły się w kolejnych podrozdziałach. Przestrzeń gminy została podzielona na 3 części: obszary wyłączone spod zabudowy, obszary z ograniczeniami dla zabudowy, które ze względu na położenie lub walory przyrodnicze nie powinny być przeznaczane do zabudowy lub zabudowa powinna być ekstensywna oraz obszary przeznaczone do zabudowy, na których nie ma ograniczeń związanych z zainwestowaniem. Przyjęto, że gmina musi zachować zrównoważony rozwój, główną jednostką osadniczą jest Dominowo. Dla pozostałych jednostek osadniczych założono rozwój proporcjonalny w porównaniu do ostatnich lat. Podzielono gminę na dwie części ze względu na przebieg autostrady A2.

Określono zasady ochrony środowiska przyrodniczego oraz kierunki jego kształtowania poprzez zachowanie obszarów objętych ochroną prawną – parków dworskich wraz z wyznaczeniem strefy ochrony konserwatorskiej, lasów (w szczególności lasów ochronnych w okolicach Giecza) oraz gleb (szczególnie o wysokich klasach bonitacyjnych), torfowisk i bagien. W zakresie terenów zielonych zostały wprowadzone kierunki mające na celu zachowanie ciągów ekologicznych oraz zalesianie słabych użytków rolnych i gruntów zagrożonych erozją dla uzyskania ciągłości przestrzennej obszarów leśnych. Wyznaczono kierunki zmierzające do ochrony wód powierzchniowych i podziemnych. Realizowane miało to być poprzez budowę obiektów i urządzeń małej retencji, realizację zbiornika retencyjnego dolinowego „Giecz” na Moskawie, ochronę rowów melioracyjnych przed kanalizowaniem i przegradzaniem oraz udział w związkach międzygminnych, których celem było przywrócenie ładu ekologicznego w dorzeczu rzeki Moskawy oraz usuwanie i oczyszczanie ścieków komunalnych. Wskazano również na czynniki antropogeniczne i sposoby łagodzenia skutków ingerencji człowieka w środowisko przyrodnicze przy eksploatacji kopalni, wyznaczaniu ciągów komunikacyjnych (autostrada A2), prowadzeniu gospodarki odpadami komunalnymi.

Dla ochrony dóbr kultury na terenie gminy Dominowo, w Studium wskazano podstawy w celu ich zachowania i ochrony: uwzględnianie wytycznych konserwatora przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy, właściwe zabezpieczenie, oznaczenie miejsc pamięci narodowej oraz dróg do nich prowadzących, finansowanie remontów i utrzymanie w należytym stanie obiektów podlegających ochronie konserwatorskiej. Ochrona krajobrazu realizowana jest wyłącznie poprzez przestrzeganie ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które podlegają uzgodnieniom z konserwatorem zabytków.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dominowo wskazuje zasady i kierunki rozwoju gminy w sferze społecznej i gospodarczej. Wskazano, że wiodącymi funkcjami, które należy rozwijać w gminie są: dla Dominowa funkcja administracyjna i usługowa związana z obsługą ludności gminy oraz funkcja rolnicza i związana z obsługą rolnictwa,

⁷ Strategia Rozwoju Gminy Dominowo na lata 2004-2013 została przyjęta Uchwałą Nr XVI/113/04 Rady Gminy Dominowo z dnia 28 października 2004 r.

a dla pozostałych wsi: funkcja rolnicza oraz przemysłowo – magazynowa w Borzejewie, Chtąpowie, Gablinie i Gieczu. Określono w perspektywie do 2020 r. wzrost liczby ludności do 5 tys. mieszkańców nie opierając się na danych demograficznych. Określono wymagana ilość miejsc pracy dla poszczególnych sektorów gospodarki oraz potrzeby mieszkaniowe wg założeń wzrostu liczby ludności na terenie gminy Dominowo. Studium określa również potrzeby w zakresie rozwoju usług, które zostały podzielone na 2 grupy:

- usługi socjalne – oświaty, zdrowia, opieki społecznej, kultury, sportu i rekreacji, których realizacja ma odbywać się za pomocą środków budżetu jednostki samorządu terytorialnego. Studium jednak nie wskazuje bezpośrednio jakie miejscowości wymagają uzupełnienia o konkretne usługi socjalne. Jedynym warunkiem realizacji usług socjalnych, ale nie warunkiem bezwzględny, jest ich wyznaczenie na terenach komunalnych, czyli należących do gminy;

- usługi z zakresu handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego, łączności, których istnienie regulowane jest przez rynek, a które skupione są głównie w jednostkach osadniczych.

W zakresie terenów przeznaczonych pod działalność gospodarczą w Studium gminy Dominowo zarezerwowano tereny o łącznej powierzchni ok. 600 ha, co jest powierzchnią znacznie przekraczającą możliwości i zapotrzebowanie na tego typu funkcję. Tereny przeznaczone pod działalność gospodarczo – przemysłową winny być wyznaczone wzdłuż głównego ciągu komunikacyjnego z uwzględnieniem dostępu do węzłów komunikacyjnych oraz dostępem do infrastruktury technicznej.

Ostatnim podrozdziałem *Kierunków* są *Kierunki i zasady rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej*. Podrozdział został podzielony na *Komunikację*, w której wskazano, jako główny element układu komunikacyjnego gminy autostradę A2, z której połączenie gminy odbywać się ma poprzez węzły: Kleszczewo i Września. Odnośnie komunikacji założono jeszcze podniesienie parametrów drogi wojewódzkiej, brak zmian w układzie dróg powiatowych, utrzymanie istniejącej sieci dróg gminnych oraz możliwość realizacji nowej linii kolejowej. Podrozdział zawiera również wskazania dotyczące rozwoju sieci elektroenergetycznej, w szczególności rozbiórkę istniejącej linii 220 kV i budowę linii o napięciu 400 kV z możliwością alternatywnego jej przebiegu. Podano możliwości rozwoju sieci gazowej, sieci wodociągowej uwzględniając wcześniej podany wzrost liczby ludności gminy, sposób odprowadzania ścieków poprzez budowę oczyszczalni ścieków w Gieczu i możliwość indywidualnego odprowadzania ścieków dla zabudowy rozproszonej, a także wyznaczono możliwości zagospodarowania wód opadowych i roztopowych.

W *Ustaleniach dla poszczególnych form zagospodarowania terenu* wyszczególniono dla poszczególnych funkcji możliwości rozwoju. Tereny zabudowy mieszkaniowej stanowią obszar brutto w ramach którego oprócz zabudowy mieszkaniowej, usług i działalności gospodarczej znajdują się tereny komunikacji, rekreacyjne, tereny infrastruktury technicznej i zieleń izolacyjna. W ramach terenów zabudowy mieszkaniowej ustalono ograniczenia związane z terenami objętymi ochroną archeologiczną i ochroną konserwatorską oraz terenami położonymi w niedalekiej odległości od lasów. Ustanowiono również zakaz realizacji drugiej linii zabudowy. Nie wskazano tutaj tzw. „wideltek” w określeniu parametrów zabudowy pod względem powierzchni działki oraz gabarytów zabudowy. W ramach terenów do zainwestowania wyznaczono również tereny działalności gospodarczej (produkcyjnej, magazynowej oraz usługowej) a także tereny o funkcjach mieszanych (rolno – osadnicze i rolno - przemysłowe). Pozostałymi terenami dla możliwości zainwestowania są tereny sportu, biwaków, campingów, stanic oraz ogródki działkowe.

Dla lokalizacji infrastruktury technicznej Studium nie wskazuje konkretnych lokalizacji a jedynie sygnalizuje możliwość ich realizacji, co jest zgodne z ustaleniami Studium. Na obszarach rolniczej

przestrzeni produkcyjnej zakazano realizacji zabudowy z wyjątkiem infrastruktury technicznej oraz obiektów związanych z gospodarką rolną i zwierzęcą.

Studium wyznacza również priorytety w zakresie wykorzystania terenów – w pierwszej kolejności winny być uruchamiane tereny z istniejącą infrastrukturą techniczną, w drugiej – z możliwością rozbudowy infrastruktury, a na końcu – tereny, na których brak jest uzbrojenia.

Uchwalone w 2002 r. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dominowo zostało poddane częściowej zmianie na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.).

Pierwsza zmiana, opracowana na podstawie Uchwały Nr XI/71/2008 Rady Gminy Dominowo z dnia 28 lutego 2008 r. oraz Uchwały Nr XV/96/2008 Rady Gminy Dominowo z dnia 28 sierpnia 2008 r. została uchwalona Uchwałą Nr XXXVI/243/2010 Rady Gminy Dominowo z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dominowo ze zmianami. Celem zmiany Studium w wybranych fragmentach było dostosowanie się do obowiązujących przepisów oraz zaspokojenie potrzeb społeczności lokalnej. Ponadto dla miejscowości Giecz i Chłapowo wprowadzono zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym, których celem jest popularyzacja miejsc i stworzenie warunków do rozwoju usług.

W ramach przeprowadzonej zmiany Studium uaktualniono tekst o poszczególne podstawy prawne. Zaktualizowano również (dla obszaru objętego zmianą Studium) zapisy związane z jakością wód podziemnych, zanieczyszczeniem powietrza atmosferycznego, klimatem akustycznym, środowiskiem kulturowym oraz komunikacją i infrastrukturą techniczną. W ramach kierunków stworzono *Syntezę rozwiązań przyjętych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dominowo ze zmianami*, w której zapisano zasady zagospodarowania przestrzennego wynikające z planu zagospodarowania województwa wielkopolskiego oraz wskazano nowe kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym terenów wyłączonych spod zabudowy. W tekście zmiany Studium uwzględniono podział terenów z wiodącą funkcją mieszkaniową, tereny z wiodącą funkcją przemysłowo – gospodarczą, tereny rolne i rolniczą przestrzeń produkcyjną oraz tereny rolno – przemysłowe. Ustalono również kierunki terenów o funkcji mieszanej, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Nowymi ustaleniami zostały objęte obiekty i obszary podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych oraz część wytycznych do infrastruktury technicznej.

Druga zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dominowo została przygotowana na podstawie Uchwały Nr XXVII/165/2009 Rady Gminy Dominowo z dnia 19 listopada 2009 r. Zmiana została uchwalona Uchwałą Nr XIII/108/2012 Rady Gminy Dominowo z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dominowo ze zmianami. Celem przeprowadzonej drugiej zmiany Studium gminy Dominowo było zaspokojenie potrzeb społeczności lokalnej w zakresie lokalizacji funkcji mieszkaniowej, aktywizacji gospodarczej oraz powierzchniowej eksploatacji kruszywa, a także dopuszczenie alternatywnego przebiegu linii elektroenergetycznej 220kV/400kV w obrębie Gablin oraz lokalizacja elektrowni wiatrowych.

Podobnie jak przy pierwszej zmianie Studium, zaktualizowano poszczególne zapisy uwarunkowań i kierunków w szczególności dotyczące komunikacji, elektroenergetyki i gazownictwa. Stworzona *Syntezę rozwiązań przyjętych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dominowo ze zmianami II*, wprowadziła zmiany w sposobie przewidywanego przeznaczenia dla poszczególnych terenów gminy.

5. Stan prawny.

W obecnym stanie prawnym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiana sporządzana jest na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073). Zakres uwarunkowań i kierunków studium określa artykuł 10 ustawy. Aktem wykonawczym do ustawy jest Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004, Nr 118, poz. 1233), określające wymagania dotyczące materiałów planistycznych, skali opracowań kartograficznych, stosowanych oznaczeń, nazewnictwa i standardów oraz sposobu dokumentowania prac planistycznych.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, które na podstawie wyraźnego wskazania art. 9 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (zwana dalej u.p.z.p.) nie jest aktem prawa miejscowego [...], zostało wprowadzone do systemu prawnego przepisami ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym jako akt prawny o charakterze fakultatywnym. Zgodnie z art. 87 ust. 4 u.p.z.p. gminy, które w dniu wejścia w życie u.p.z.p. nie posiadały studium, zostały zobowiązane do sporządzenia i uchwalenia tego aktu w terminie roku od dnia wejścia w życie u.p.z.p., czyli do dnia 11 lipca 2004 r. W komentarzach podkreśla się, że podstawową "sankcją" w konsekwencji braku studium jest niemożność uchwalania planów miejscowych na obszarze gminy, przy czym owa sankcja nie została określona przepisem prawnym, stanowi natomiast przedmiot domniemania w związku z wymogiem określonym w art. 9 ust. 4 u.p.z.p.⁸

Uchwalone w 2002 r. na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dominowo, zgodnie z art. 87 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zachowało swoją moc. Gmina nie była zmuszona do sporządzenia dokumentu studium lub dokonania jego aktualizacji.

Przepisy art. 6 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie której zostało sporządzone Studium gminy Dominowo, również określały uwarunkowania i kierunki jakie należało zawrzeć w części tekstowej studium.

Wprowadzane zmiany do Studium musiały już jednak być opracowane zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Różnice pomiędzy przepisami prawa przedstawiono w tabeli.

Tabela 1. Porównanie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym dotyczącymi Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym
Zakres projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy:	
Art. 10 ust. 1.	Art. 6 ust. 4

⁸ Igor Zachariasz, Komentarz do art. 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stan prawny na dzień 01.02.2013 r.

W studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z:

- 1) dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu,
- 2) stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony;
- 3) stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego
- 4) stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 4a) rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych;
- 5) warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia;
- 6) zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia;
- 7) potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających w szczególności:
 - a) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,
 - b) prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego,
 - c) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,
 - d) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę;
- 8) stanu prawnego gruntów;
- 9) występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;
- 10) występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych;
- 11) występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla;
- 12) występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 13) stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz

- 1) dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu,
- 2) występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów szczególnych,
- 3) stanu i funkcjonowania środowiska przyrodniczego i kulturowego, w tym stanu rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
- 4) prawa własności gruntów,
- 5) jakości życia mieszkańców,
- 6) zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

<p>gospodarki odpadami; 14) zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych; 15) wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.</p>	
<p>Art 10 ust. 2 W studium określa się w szczególności: 1) uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 lit. d: a) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego, b) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy; 2) (uchylony); 3) obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk; 4) obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej; 5) kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej; 6) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym; 7) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1; 8) obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej; 9) obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne; 10) kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej; 11) obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz</p>	<p>Art. 6 ust. 5 1) obszary objęte lub wskazane do objęcia ochroną na podstawie przepisów szczególnych, 2) lokalne wartości zasobów środowiska przyrodniczego i zagrożenia środowiskowe, 3) obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej, w tym wyłączone z zabudowy, 4) obszary zabudowane, ze wskazaniem, w miarę potrzeby, terenów wymagających przekształceń lub rehabilitacji, 5) obszary, które mogą być przeznaczone pod zabudowę, ze wskazaniem, w miarę potrzeby, obszarów przewidzianych do zorganizowanej działalności inwestycyjnej, 5a) obszary, które mogą być przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wynikającą z potrzeby zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, 6) kierunki rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym obszary, na których będą stosowane indywidualne i grupowe systemy oczyszczania ścieków, a także tereny niezbędne do wytyczania ścieżek rowerowych, 7) obszary, dla których sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkowe na podstawie przepisów szczególnych lub ze względu na istniejące uwarunkowania, 8) obszary przewidywane do realizacji zadań i programów wynikających z polityki, o której mowa w ust. 2.</p>

<p>obszary osuwania się mas ziemnych;</p> <p>12) obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;</p> <p>13) obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 412, z późn. zm.);</p> <p>14) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji;</p> <p>14a) obszary zdegradowane;</p> <p>15) granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych;</p> <p>16) obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.</p>	
---	--

Uwarunkowania oraz kierunki i obszary wymienione odpowiednio w art. 10 ust. 1 oraz 2 i 2a, w związku z użyciem zwrotu "w szczególności", wyznaczają minimalny obligatoryjny zakres studium w zakresie określonym art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W studium mogą być zatem określone inne niż wskazane w art. 10 ust. 1 i 2a [...] kierunki i tereny, zgodnie z klauzulami generalnymi określonymi art. 1 ust. 2 [...], w ramach przysługującego gminie władztwa planistycznego.⁹

Przedstawione powyżej zestawienie uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, przedstawia różnice pomiędzy obecnie obowiązującymi przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a przepisami na podstawie których uchwalono w 2002 r. dla całego obszaru gminy Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dominowo – t.j. ustawy z 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym.

Otwarty charakter przepisów art. 10 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym umożliwia gminie, zarówno w obszarze uwarunkowań, jak też kierunków rozwinąć studium o dodatkowe elementy opisowe wynikające z dokumentów gminnych takich jak: plany rozwoju lokalnego, wieloletnie plany inwestycyjne, czy też o dokumenty ponadlokalne – plany zagospodarowania przestrzennego województwa oraz programy krajowe. Ponadto przepisy obecnie obowiązujące w znacznie bardziej szczegółowy sposób ustalają minimum jakie winno się znaleźć w części tekstowej studium. Porównując zapisy ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym zauważyć można w zakresie uwarunkowań, że punkty nr 1, 2, 3, 4, 5 i 6 ustawy z 1994 r. odpowiadają odpowiednio punktom nr 1, 9, 3, 8, 5 i 14 ustawy z 2003 r. Pozostałe punkty art. 10 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowią szereg zapisów, które obowiązkowo muszą zostać opisane w części tekstowej uwarunkowań Studium, a które to pokazują obecny na czas sporządzenia dokumentu stan zagospodarowania gminy i pozwalają na sporządzenie

⁹ Igor Zachariasz, Komentarz do art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stan prawny na dzień 01.02.2013 r.

realne do realizacji wniosków w postaci kierunków, a tym samym umożliwiają zarządzanie przestrzenią gminy.

Zgodność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dominowo z obowiązującymi obecnie przepisami art. 10 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedstawia poniższa tabela.

Tabela 2. Analiza Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dominowo z wymogami art. 10 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:	
Art. 10 ust. 1. W studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z:	
1) dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu,	Studium wymaga aktualizacji w obszarze całej gminy o zrealizowaną dotychczas infrastrukturę techniczną i analizę na jej zapotrzebowanie oraz możliwości rozbudowy
2) stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony;	Studium wymaga aktualizacji w obszarze całej gminy dotychczasowego stanu zainwestowania i rozwoju oraz przeprowadzenia ewentualnej aktualizacji zapisów w tym zakresie
3) stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego	Studium wymaga aktualizacji w obszarze całej gminy w tym zakresie
4) stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;	Studium wymaga aktualizacji w obszarze całej gminy – brak programu opieki nad zabytkami
4a) rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych;	Studium wymaga aktualizacji w tym zakresie
5) warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia;	Studium wymaga aktualizacji w tym zakresie – weryfikacja i aktualizacja zapisów uwarunkowań
6) zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia;	Studium aktualne w tym zakresie – wymagane wprowadzenie odpowiednich zapisów
7) potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających w szczególności: a) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, b) prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego, c) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,	Studium wymaga aktualizacji w tym zakresie

d) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę;	
8) stanu prawnego gruntów;	Studium wymaga aktualizacji w obszarze całej gminy w tym zakresie – dane z roku 2002
9) występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;	Studium wymaga aktualizacji w obszarze całej gminy w tym zakresie: - zabytki wraz z formą ich ochrony, - ochrona gruntów rolnych i leśnych, - pomniki przyrody
10) występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych;	Studium aktualne w tym zakresie – wymaga wprowadzenia odpowiednich zapisów
11) występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla;	Studium wymaga aktualizacji w obszarze całej gminy w tym zakresie: - złoża kopalin, - główne zbiorniki wód podziemnych
12) występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych;	Studium wymaga aktualizacji w obszarze całej gminy w tym zakresie: - tereny górnicze
13) stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami;	Studium wymaga aktualizacji w obszarze całej gminy: – Program Ochrony Środowiska dla Gminy Dominowo na lata 2011-2014, - Strategia rozwoju gminy Dominowo na lata 2004 - 2013
14) zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych;	Studium wymaga aktualizacji: - Plan zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego (Uchwała XLVI/690/10 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 26 kwietnia 2010 r.)
15) wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.	Studium aktualne w tym zakresie – wymaga wprowadzenia odpowiednich zapisów
Art 10 ust. 2 W studium określa się w szczególności:	

<p>1) uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 lit. d: a) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego, b) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy;</p>	<p>Studium wymaga aktualizacji w tym zakresie – sporządzenie bilansu, weryfikacja oraz kierunków rozwoju</p>
<p>2) (uchylony);</p>	<p>---</p>
<p>3) obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk;</p>	<p>Studium wymaga aktualizacji w tym zakresie</p>
<p>4) obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;</p>	<p>Studium wymaga aktualizacji w tym zakresie (wymagane również stworzenie dokumentu pt. programu opieki nad zabytkami)</p>
<p>5) kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;</p>	<p>Studium wymaga aktualizacji w tym zakresie o ustalenia Planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego oraz wyznaczone kierunki rozwoju</p>
<p>6) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym;</p>	<p>Studium wymaga aktualizacji w tym zakresie o ustalenia Planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego oraz o wyznaczone kierunki rozwoju</p>
<p>7) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1;</p>	<p>Studium wymaga aktualizacji w tym zakresie o ustalenia Planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego</p>
<p>8) obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej;</p>	<p>Studium aktualne w tym zakresie</p>
<p>9) obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;</p>	<p>Studium aktualne w tym zakresie</p>
<p>10) kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;</p>	<p>Studium wymaga aktualizacji w tym zakresie</p>

11) obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;	Studium aktualne w tym zakresie – gmina nie znajduje się w obszarze wyznaczonych na mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego; należy wprowadzić odpowiednie zapisy
12) obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;	Studium wymaga aktualizacji w tym zakresie o weryfikację i ewentualne wyznaczenie filaru ochronnego
13) obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 412, z późn. zm.);	Studium aktualne w tym zakresie
14) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji;	Studium wymaga aktualizacji w tym zakresie o weryfikację i ewentualne wprowadzenie obszarów
14a) obszary zdegradowane;	Studium wymaga aktualizacji w tym zakresie o weryfikację i ewentualne wprowadzenie obszarów
15) granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych;	Studium aktualne w tym zakresie- brak terenów zamkniętych
16) obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.	Studium wymaga aktualizacji w tym zakresie o weryfikację i ewentualne wprowadzenie obszarów
Art. 10 ust. 2a Jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu; w studium ustala się ich rozmieszczenie.	Studium wymaga aktualizacji w tym zakresie o wyznaczenie obszarów oraz stref ochronnych

Powyższe zestawienie ukazuje w jakich obszarach uwarunkowania oraz kierunki Studium gminy Dominowo wymagają dokonania pełnej lub częściowej aktualizacji. Zmiany w przepisach prawa oraz dokumenty stworzone na szczeblu lokalnym (Program Ochrony Środowiska dla Gminy Dominowo na lata 2011-2014, Strategia rozwoju gminy Dominowo na lata 2004 – 2013) i ponadlokalnym (Plan zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego, uchwalony Uchwałą XLVI/690/10 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 26 kwietnia 2010 r.) wpływają na konieczność przeprowadzenia aktualizacji dokumentu wyjściowego do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, jakim jest studium. Ponadto, poza dokonaniem aktualizacji Studium, wymagane byłoby przeprowadzenie aktualizacji dokumentów, których okres obowiązywania się zakończył. Zasadnym jest również opracowanie dokumentu mającego na celu weryfikację stanu zachowania obiektów objętych ochroną konserwatorską i archeologiczną tj. programu opieki nad zabytkami. Szczególnie dotyczy to gminy, której historia sięga X wieku. Obowiązujący stan prawny wymusza w procedurze zmiany studium dokonanie analiz: demograficznej, ekonomicznej, środowiskowej i społecznej. Analizy winny być wykonane w oparciu

o rzeczywiste wskaźniki. Bardzo ważne jest również przeprowadzenie bilansu terenów, z którego będzie wynikać stan zainwestowania na obszarach dotychczas przewidzianych do zabudowy oraz ewentualna potrzeba uruchomienia nowych terenów. Może się również okazać, że istnieje konieczność likwidacji nadwyżki terenów przewidzianych do zabudowy w obowiązującym studium. Rzetelny dobór wskaźników i dokładne dokonanie obliczeń pozwolą na ustalenie realnego zapotrzebowania na tereny mieszkaniowe, usługowe i przemysłowe lub wskażą na ich nadmierną ilość w obecnym dokumencie. Analiza terenów budowlanych będzie również musiała znaleźć swoje odzwierciedlenie w budżecie gminy, a ściślej w możliwościach finansowych realizacji infrastruktury komunikacyjnej, technicznej i społecznej, które są zadaniem własnym gminy, co wynika z ustawy o samorządzie gminnym.¹⁰

Wymóg przeprowadzenia analiz i uwzględnienia ich wyników w opracowaniu dokumentu studium został wprowadzony do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przepisami ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2015 r., poz. 1777). W konsekwencji gminie nie będzie mogła, tak jak odbywało się to dotychczas, wskazać bez uzasadnienia nowych terenów do zabudowy. Często samorzady wprowadzały do studium znacznie więcej obszarów przewidzianych do zabudowy, niż wynikało to z faktycznych możliwości gminy jak chodzi o realizację infrastruktury technicznej i społecznej, ale również dotyczyło to popytu na grunty budowlane. Obecnie gmina po wprowadzeniu do studium terenów do zainwestowania na cele mieszkaniowe, usługowe i przemysłowe będzie zobowiązana do wykazania się odpowiednimi środkami do realizacji infrastruktury technicznej, drogowej, ale też społecznej tzn. budowy lub rozbudowy placówek oświatowych, realizacji terenów rekreacyjnych i sportowych.

Nawet jeśli rada gminy zdecyduje o częściowej zmianie studium, będzie musiała przeprowadzić analizę opisaną w art. 10 ust. 1 pkt 7, a jej wyniki będą skutkować na wprowadzenie zmian w całym dokumencie.

Przyjęte 14 lat temu w 2002 r. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dominowo, mimo iż jest dokumentem obowiązującym, a na jego podstawie możliwe jest sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, straciło na aktualności i wymaga podjęcia przez samorząd gminny stosownych kroków do jego aktualizacji. Rozpoczęcie prac nad nowym dokumentem w obszarze całej gminy Dominowo, pozwoli na zaktualizowanie stanu prawnego oraz na rewizję stanu istniejącego, przede wszystkim zainwestowania i wyznaczenia kierunków rozwoju gminy na najbliższe lata. [...] *Zgodnie z art. 32 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym studia oraz plany miejscowe, które na podstawie art. 87 odpowiednio ust. 1 i 2 tej ustawy zachowały moc, powinny być sukcesywnie dostosowywane do obowiązujących przepisów. Plany miejscowe powinny być uwzględnione w programie, o którym mowa w art. 32 ust. 1. W wyroku z dnia 30 czerwca 2011 r., II OSK 697/11, LEX nr 1083681, NSA podkreślił, że uchwała o studium powinna być na bieżąco aktualizowana, a tym samym ocena zgodności planu miejscowego ze studium powinna opierać się na przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a nie przepisach ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym [...]. Uznanie studium bądź planu miejscowego za nieaktualny skutkuje koniecznością podjęcia uchwały o zmianie studium bądź planu miejscowego lub uchwały o przystąpieniu do sporządzania nowego studium bądź planu, w zależności od stopnia ich nieaktualności.*¹¹

¹⁰ Art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U.2016.446 ze zmianami)

¹¹ Igor Zachariasz, Komentarz do art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stan prawny na dzień 01.02.2013 r.

6. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Na obszarze gminy Dominowo obowiązuje pięć miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w gminie Dominowo, uchwalony Uchwałą Nr X/43/2015 Rady Gminy Dominowo z dnia 9 września 2015 r., opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego z dnia 18 września 2015 r., poz. 5342;

Zasięg ww. planu miejscowego obejmuje części terenów położonych w obrębach Bożejewo, Gablin, Chłapowo, Poświętno, Orzeszkowo, Dominowo, Giecz, Rusibórz, Kopaszyce, Sabaszczewo. Zamierzeniem inwestycyjnym do realizacji na podstawie planu miejscowego jest lokalizacja elektrowni wiatrowych. Oprócz tego dominującym przeznaczeniem w planie miejscowym są tereny rolnicze, łąki i pastwiska oraz lasy i zieleń.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu dwutorowej, napowietrznej linii elektroenergetycznej 400kV, Kromolice - Pątnów, na terenie gminy Dominowo, obręby: Gablin, Chłapowo, Dominowo, Poświętno i Orzeszkowo, uchwalony Uchwałą Nr VI/24/2011 Rady Gminy Dominowo z dnia 19 maja 2011 r., opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego Nr 216, poz. 3372 z dnia 8 sierpnia 2011 r.;

Do ww. Uchwały Wojewoda Wielkopolski wydał Rozstrzygnięcie Nadzorcze nr KN.I-2.4131-2-9/11 z dnia 4 lipca 2011 r. w sprawie wydania Uchwały z naruszeniem prawa. Rozstrzygnięcie Nadzorcze zostało opublikowane w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego Nr 223, poz. 3566 z dnia 22 sierpnia 2011 r. Rozstrzygnięcie dotyczyło braku linii zabudowy od dróg publicznych, lasów i nieruchomości osób trzecich.

Zamierzeniem planu miejscowego jest ustalenie przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej wraz z pasem technologicznym.

3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu działalności gospodarczej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej w Sabaszczewie, gmina Dominowo, uchwalony Uchwałą Nr XXXVI/244/2010 z dnia 9 listopada 2010 r., opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego Nr 5, poz. 129 z dnia 17 stycznia 2011 r.;

Ograniczony do zasięgu jednej działki plan miejscowy ustala przeznaczeniem dla zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

4. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru aktywizacji gospodarczej w miejscowości Rusiborek, gmina Dominowo, uchwalony Uchwałą Nr XIX/135/2005 Rady Gminy Dominowo z dnia 17 lutego 2005 r., opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego Nr 56, poz. 1753 z dnia 27 kwietnia 2005 r.;

Plan miejscowy przeznaczają teren pod aktywizację gospodarczą.

5. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru aktywizacji gospodarczej w Bukowym Lesie, gmina Dominowo, uchwalony Uchwałą Nr XIX/136/2005 Rady Gminy Dominowo z dnia 17 lutego 2005 r., opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego Nr 56, poz. 1754 z dnia 27 kwietnia 2005 r.;

Plan miejscowy przeznaczają teren pod aktywizację gospodarczą.

Wojewoda Wielkopolski wydał dwa rozstrzygnięcia nadzorcze uchylające podjęte uchwały w sprawach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- I. Rozstrzygnięcie Nadzorcze Nr KN.I-2.0911-15/11 z dnia 19 stycznia 2011 r. orzekające nieważność Uchwały Nr XXXIII/198/2010 Rady Gminy Dominowo z dnia 29 czerwca 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu dwutorowej, napowietrznej linii elektroenergetycznej 400kV, Kromolice - Pątnów, na terenie gminy Dominowo, obręby: Gablin, Chłapowo, Dominowo, Poświętno i Orzeszkowo.

Przyczyną uchylenia Uchwały było istotne naruszenie prawa polegające na niedokonaniu powtórnego uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Poznaniu – naruszenie trybu sporządzania planu miejscowego;

- II. Rozstrzygnięcie Nadzorcze nr KN.I-2.0911- 169/10 Wojewody Wielkopolskiego z dnia 23 lipca 2010 r. orzekające nieważność Uchwały Nr XXXII/189/2010 Rady Gminy Dominowo z dnia 27 maja 2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działalności gospodarczej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej w Sabaszczewie, gmina Dominowo.

Przyczyną uchylenia Uchwały było istotne naruszenie prawa polegające na braku linii rozgraniczającej pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu.

Obligatoryjne i fakultatywne elementy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawarte są w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Minister Infrastruktury wydał Rozporządzenie z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, które reguluje kwestie materiałów planistycznych, skali opracowań kartograficznych, stosowanych oznaczeń, nazewnictwa, standardów i sposobu dokumentowania prac planistycznych.

Tabela 3. Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Dominowo na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	
Art. 15	
Obligatoryjne i fakultatywne elementy planu miejscowego	
1. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz	

<p>z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4; 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. 	
<p>2. W planie miejscowym określa się obowiązkowo:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania; 	aktualne
<ol style="list-style-type: none"> 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego; 	aktualne
<ol style="list-style-type: none"> 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu; 	aktualne - można zaktualizować (ustawa z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu)
<p>3a) zasady kształtowania krajobrazu;</p>	aktualne - można zaktualizować (ustawa z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu)
<ol style="list-style-type: none"> 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej; 	aktualne - można zaktualizować (ustawa z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu)
<ol style="list-style-type: none"> 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych; 	aktualne
<ol style="list-style-type: none"> 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do 	aktualne – można zaktualizować (ustawa z dnia 23 października 2013 r. o zmianie ustawy -Prawo o ruchu drogowym oraz niektórych innych ustaw)

<p>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;</p> <p>7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;</p> <p>8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;</p> <p>9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;</p> <p>10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;</p> <p>11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;</p> <p>12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.</p>	<p>aktualne - można zaktualizować (ustawa z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu)</p> <p>aktualne</p> <p>aktualne</p> <p>aktualne</p> <p>aktualne</p> <p>aktualne</p>
<p>2a. Plan miejscowy przewidujący lokalizację obiektu handlowego, o którym mowa w art. 10 ust. 3a, sporządza się dla terenu położonego na obszarze obejmującym co najmniej obszar, na którym powinny nastąpić zmiany w strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w wyniku realizacji tego obiektu.</p>	

3. 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;
- 3a) 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;
- 4) granice terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a;
- 4a) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 4b) 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;
- 5) granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 6) 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;
- 7) granice terenów zamkniętych, i granice stref ochronnych terenów zamkniętych;
- 8) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 9) (uchylony);
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące na terenie gminy Dominowo są dokumentami obowiązującymi. W związku ze zmianami przepisów jakie weszły w życie od dnia ich uchwalenia, można byłoby przeprowadzić ich aktualizację o poszczególne elementy, ale nie jest to wymagane. Władze gminy muszą określić sfery, w których priorytetem będzie sporządzanie planów miejscowych. Rekomendowane w tej kwestii mogą być tereny, na których mają zostać rozmieszczone elektrownie wiatrowe oraz tereny, które ze względu na swój rolniczy charakter mają podlegać ochronie przed zabudową.

Rekomendowana do podjęcia aktualizacja dokumentu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dominowo będzie miała przełożenie na kształt obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Po dokonaniu aktualizacji Studium gminy Dominowo i wyznaczeniu nowych kierunków rozwoju, należy zweryfikować plany miejscowe i podjąć prace nad ich ewentualną zmianą, która będzie w zgodzie z zapisami nowego Studium.

7. Procesy budowlane na podstawie decyzji o warunkach zabudowy.

Zgodnie z art. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dokument studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie jest aktem praw miejscowego. Zgodnie z tym, na terenach, na których brak jest miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, realizacja inwestycji wymagającej pozwolenia na budowę, musi zostać poprzedzona

wydaniem decyzji o warunkach zabudowy. Wydana decyzja o warunkach zabudowy nie musi być zgodna z kierunkiem wyznaczonym w studium.

Na terenie gminy Dominowo każdego roku wydawanych jest od 40 do 50 decyzji o warunkach zabudowy. Z dostępnych materiałów, analizie poddano okres od początku 2013 roku do października 2016 roku. Największa ilość warunków zabudowy, bo blisko 31% zostało wydanych na terenie obrębu Dominowo. 10% decyzji o warunkach zabudowy wydano w obrębie Murzynowo Kościelne, 8% w Gieczu i niecałe 7% w obrębie Dzierżnica.

W roku 2013 realizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych stanowiła ok. 45% z wydanych decyzji o warunkach zabudowy – 21 wydanych decyzji o warunkach zabudowy, w tym 7 w ramach zabudowy zagrodowej. Również w roku 2014 decyzje o warunkach zabudowy związane z zabudową mieszkaniową jednorodziną stanowiły 44% z pośród 50 wydanych decyzji o warunkach zabudowy. 7 z nich dotyczyło realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w ramach zabudowy zagrodowej. W 2015 roku wydano 21 decyzji o warunkach zabudowy, które dotyczyły zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – stanowiły one 36% wszystkich wydanych decyzji. Najwięcej wniosków związanych z zabudową mieszkaniową jednorodziną złożono w 2016 r. – wydano 22 decyzje, które stanowią 47% wydanych dotychczas decyzji.

Ponieważ gmina Dominowo jest gminą wiejską, duża część składanych wniosków i wydawanych decyzji dotyczy rozbudowy istniejących gospodarstw rolnych. W szczególności wydawane były decyzje o warunkach zabudowy związane z budową lub rozbudową budynków gospodarczych, magazynów na płody rolne, silosów. Ten rodzaj wydawanych decyzji stanowił ok. 17% wydanych decyzji o warunkach zabudowy w roku 2013, 22% w latach 2014 i 2015 oraz 21% w roku 2016.

8. Budżet gminy.

Zgodnie z Uchwałą Budżetową na rok 2016 Nr XIV/90/2015 Rady Gminy Dominowo z dnia 21 grudnia 2015 r. na planowanie i zagospodarowanie przestrzenne w gminie Dominowo została przeznaczona kwota 34.000 zł, z czego na zakup usług związanych z planowaniem i zagospodarowaniem przestrzennym, kwota 30.000 zł – różnicę tj. 4.000 zł przeznaczono na dotacje celowe przekazane dla powiatu na zadania bieżące realizowane na podstawie porozumień (umów) między jednostkami samorządu terytorialnego. Budżet przeznaczony na planowanie i zagospodarowanie przestrzenne stanowi 0,39% łącznych wydatków gminy Dominowo i 0,44% wydatków bieżących. Uchwałą Nr XVIII/141/2016 Rada Gminy Dominowo zwiększyła wydatki w dziale na usługi w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego o 20.000 zł, z przeznaczeniem tej kwoty na plan miejscowy obejmujący grunty gminne w Chłapowie. Mimo zwiększenia budżetu, kwota przeznaczona na planowanie i zagospodarowanie przestrzenne w roku 2016 jest mniejsza w porównaniu z kwotą przeznaczoną na zakup usług planowania i zagospodarowania przestrzennego w roku 2015 tj. 66.000 zł, na którą składały się: zakup usług pozostałych – 62.000 zł i dotacje celowe przekazane dla powiatu na zadania bieżące realizowane na podstawie porozumień (umów) między jednostkami samorządu terytorialnego – 4.000 zł.

9. Wnioski z przeprowadzonej analizy.

Uchwalone Uchwałą Nr III/18/02 Rady Gminy Dominowo z dnia 27 grudnia 2002 r. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dominowo dwukrotnie ulegało zmianom. Pierwsza zmiana została uchwalona w 2010 r. Uchwałą Nr XXXVI/243/2010 Rady Gminy Dominowo z dnia 9 listopada 2010 r. Druga zmiana Studium została uchwalona 2 lata później w 2012 r. Uchwałą Nr XIII/108/2012 Rady Gminy Dominowo z dnia 25 kwietnia 2012 r.

Na terenie gminy Dominowo obowiązuje również pięć miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które łącznie pokrywają powierzchnię gminy na obszarze 65 ha, co stanowi 0,8% powierzchni gminy¹².

Na podstawie art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2016, poz. 778 ze zm.) przeprowadzono ocenę aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dominowo oraz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Na podstawie powyższej analizy aktualności Studium oraz planów miejscowych stwierdzić należy, że dokument Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dominowo powstały przed 14 laty, wymaga aktualizacji. Zakres wymaganej aktualizacji przedstawia tabela, w której porównano elementy art. 10 ust 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z obecnie obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dominowo. Jedynie nieliczne zapisy uwarunkowań i kierunków Studium gminy Dominowo są aktualne. Znaczna większość zapisów obowiązującego dokumentu wymagają przeprowadzenia rewizji i uzupełnienia uwarunkowań jakie występują na terenie gminy oraz ponownego wyznaczenia kierunków rozwoju gminy.

Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dominowo wymagać będzie przeprowadzenia analizy ekonomicznej, demograficznej, społecznej i środowiskowej w stosunku do całej gminy. Należy oszacować czy dotychczas wyznaczone w Studium tereny przewidziane do zabudowy są wystarczające, czy rozwój gminy wymaga wyznaczenia nowych terenów do zabudowy, w zależności od funkcji na jaką mają być przeznaczone.

Po przeprowadzonej analizie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego stwierdzić należy, że obowiązujące plany miejscowe na terenie gminy Dominowo są aktualne. Jednakże władze gminy Dominowo powinny pojąć działania mające na celu zwiększenie pokrycia powierzchni gminy objętej dokumentami mającymi charakter prawa miejscowego. Niski stopień pokrycia gminy planami miejscowymi przyczynia się do powstawania zabudowy na terenach nieprzeznaczonych do tego w Studium, na podstawie wydawanych decyzji o warunkach zabudowy. Przekłada się to na nieprzewidziane koszty realizacji infrastruktury technicznej i społecznej, na terenach gdzie wydano decyzje o warunkach zabudowy, a Studium takiej zabudowy nie przewiduje. Sporządzanie i uchwalanie planów miejscowych pozwoli zaplanować zabudowę oraz wszystkie koszty z nią związane, które leżą po stronie gminy.

¹² Dane Głównego Urzędu Statystycznego za 2015 rok.

