

**ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM
GMINY SOŃSK**

Autorzy opracowania:
mgr inż. Michał Romański
inż. Natalia Zadrożna

Olsztyn, styczeń 2021

SPIS TREŚCI

1. WPROWADZENIE.....	3
1.1. PODSTAWA PRAWNA.....	3
1.2. CEL I METODA OPRACOWANIA.....	3
1.3. METODOLOGIA OCENY	4
1.4. CHARAKTERYSTYKA GMINY SOŃSK.....	5
1.4.1. DEMOGRAFIA.....	6
1.4.2. PIRAMIDA DEMOGRAFICZNA	7
1.4.3. PROGNOZA DEMOGRAFICZNA NA LATA 2021 - 2030.....	8
2. STAN PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SOŃSK.....	9
2.1. ELEMENTY ŚRODOWISKA MAJĄCE WPŁYW NA ZAGOSPODAROWANIE GMINY	9
2.2. CHARAKTERYSTYKA ZABUDOWY.....	11
2.3. POKRYCIE PLANISTYCZNE GMINY.....	11
2.4. PLANY W TRAKCIE SPORZĄDZANIA.....	13
2.5. DECYZJE O WARUNKACH ZABUDOWY I DECYZJE LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO ..	13
2.6. POZWOLENIA NA BUDOWĘ.....	15
2.7. KORELACJA MIĘDZY MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO A ZAPISAMI STUDIUM.....	16
3. OCENA AKTUALNOŚCI MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	17
3.1. OCENA AKTUALNOŚCI MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO Z PRZEPISAMI PRAWA.....	20
3.1.1. ZAKRES PRAWNY OBOWIĄZYWANIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	20
3.1.2. OCENA AKTUALNOŚCI PLANÓW MIEJSCOWYCH W ZAKRESIE PRAWNYM.....	22
3.1.3. OCENA AKTUALNOŚCI PLANÓW MIEJSCOWYCH W ZAKRESIE URBANISTYCZNYM	22
3.2. WNIOSKI.....	23
4. OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	24
4.1. OBOWIĄZUJĄCE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SOŃSK	24
4.1.1. ZAKRES PRAWNY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	32
4.1.2. OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM W ZAKRESIE PRAWNYM.....	35
4.2. WNIOSKI.....	35
5. WIELOLETNI PROGRAM SPORZĄDZANIA MIEJSCOWYCH PLANÓW.....	36

1. WPROWADZENIE

1.1. PODSTAWA PRAWNA

Podstawą prawną wszelkich działań planistycznych gminy jest ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U z 2020 r. poz. 293, z późn. zm.). Ze względu na dynamiczny charakter zmian w przestrzeni, ustawa nakłada na wójta gminy obowiązek stałego monitorowania zmian zachodzących w przestrzeni oraz odnoszenia ich do dokumentów planistycznych. Zgodnie z art. 32 tej ustawy w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt 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 o warunkach zabudowy i lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego. Wyniki tych analiz wójt przekazuje radziegminyco najmniej raz w trakcie jej kadencji, uzyskując wcześniej opinię komisji urbanistyczno – architektonicznej. Jak stwierdził Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 20 stycznia 2017 r., II OSK 1106/15: *„Do obowiązków właściwych organów gminy należy aktualizacja studium i planów miejscowych, a w szczególności konieczność dokonywania zmian tych aktów, wynikających ze zmian ustaw”*. Powyższy obowiązek implikuje kolejny: rada gminy, w momencie uchwalania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jest zobowiązana uzasadnić, w jaki sposób plan ten stanowi wypełnienie wniosków z dokonanej analizy.

Jak zatem wynika z powyższego, analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy jest jednym z podstawowych dokumentów w procesie planowania przestrzennego. Rada gminy na podstawie przekazanych jej przez wójta wyników analiz podejmuje następnie uchwałę w sprawie aktualności lub nieaktualności studium i planów miejscowych.

1.2. CEL I METODA OPRACOWANIA

Konieczność wykonania wspomnianych analiz wynika jednak nie tylko z dyspozycji ustawowych, ale również z potrzeby uzyskania wiedzy na temat aktualnego stanu przestrzeni, realizacji uchwalonych planów miejscowych oraz potrzeb w zakresie ich sporządzenia lub zmiany, jakie rysują się ze składanych przez właścicieli gruntów wniosków. Ważnym aspektem prowadzonych analiz jest również monitorowanie ruchu budowlanego na terenie gminy, wskazywanie tych terenów, które cieszą się największym zainteresowaniem ze strony

inwestorów lub takich, które z różnych względów (środowiskowych, społecznych czy ekonomicznych) należałoby chronić. Określenie takich terenów może być bowiem ważną wskazówką, gdzie należy opracować plany miejscowe w pierwszej kolejności. Temu celowi służyć ma przede wszystkim analiza wydawanych pozwoleń na budowę. Głównym celem sporządzenia przedmiotowej analizy jest zatem sprawdzenie stanu planowania przestrzennego w gminie i wypracowanie wniosków w tym zakresie na kolejne lata.

Niniejsze opracowanie sporządzono poprzez analizę istniejących planów miejscowych oraz ich głównych założeń, a także wydanych pozwoleń na budowę i złożonych wniosków w zestawieniu z celami polityki przestrzennej określonymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Mając powyższe na uwadze przyjęto założenie, że niniejsza analiza obejmować będzie wszystkie opracowane plany miejscowe oraz wydawane decyzje o pozwoleniu na budowę od roku 2016.

Przeanalizowano również zgodność planów miejscowych z przepisami aktualnie obowiązującego prawa. Celem opracowania jest ocena aktualności wyżej wymienionych dokumentów zarówno pod względem formalno-prawnym, jak również ich przydatności w realizacji podstawowego celu, jakim jest kształtowanie ładu przestrzennego.

1.3. METODOLOGIA OCENY

W celu uzyskania wyników dotyczących aktualności dokumentów planistycznych przeprowadzono merytoryczną ocenę zapisów zarówno miejscowych planów jak również Studium. Poddano analizie czas wykonania tych dokumentów, zakres obowiązywania i aktualność pod kątem formalnym tj. zgodności z aktualnie obowiązującymi przepisami prawa oraz ich aktualność fizyczną tj. możliwość wykonania ich ustaleń w kontekście możliwości realizacji zabudowy. W dalszej części, analizie poddano wydane decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu oraz o lokalizacji inwestycji celu publicznego, a także pozwolenia na budowę. Wszystkie elementy przeprowadzonych analiz dały w ostatecznym podsumowaniu pogląd na rozwój gminy, a także pozwoliły na ustalenie ogólnych ram wykonania wieloletniego programu sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

1.4. CHARAKTERYSTYKA GMINY SOŃSK

Gmina Sońsk jest gminą wiejską, położoną w północno-zachodniej części województwa mazowieckiego, w powiecie ciechanowskim. Graniczy z siedmioma gminami – trzema gminami powiatu ciechanowskiego: od północnego zachodu z gminą Ciechanów, od północnego wschodu z gminą Gołymin-Ośrodek, od zachodu z gminą Ojrzeń oraz z dwiema gminami powiatu pułtuskiego: od wschodu z gminą Gzy, od południowego wschodu z gminą Świercze. Od południa gmina Sońsk graniczy z dwiema gminami powiatu płońskiego: Nowe Miasto i Sochocin.

Powierzchnia gminy wynosi 154,0 km², co stanowi ok. 14,5% powierzchni powiatu ciechanowskiego oraz ok. 0,43% powierzchni województwa mazowieckiego. Siedziba gminy – miejscowość Sońsk, zlokalizowana jest w jej centralnej części. W skład Gminy Sońsk wchodzi 37 sołectw: Bądkowo, Bieńki-Karkuty, Bieńki-Śmietanki, Burkaty, Ciemnowko, Ciemnowo, Cichawy, Chrościce, Damięty, Drażewo, Gąsocin, Gołotczyzna, Gutków, Kałużczyn, Komory Dąbrowne, Kosmy-Pruski, Koźniewo-Łysaki, Koźniewo-Średnie, Koźniewo-Wielkie, Łopacin, Marusy, Mężenino, Niesłuchy, Olszewka, Ostaszewo, Pękawka, Sarnowa Góra, Skrobocin, Soboklęczyszcz, Sońsk, Spądoszyn, Strusin, Strusinek, Szwejki, Ślubowo, Wola Ostaszewska.

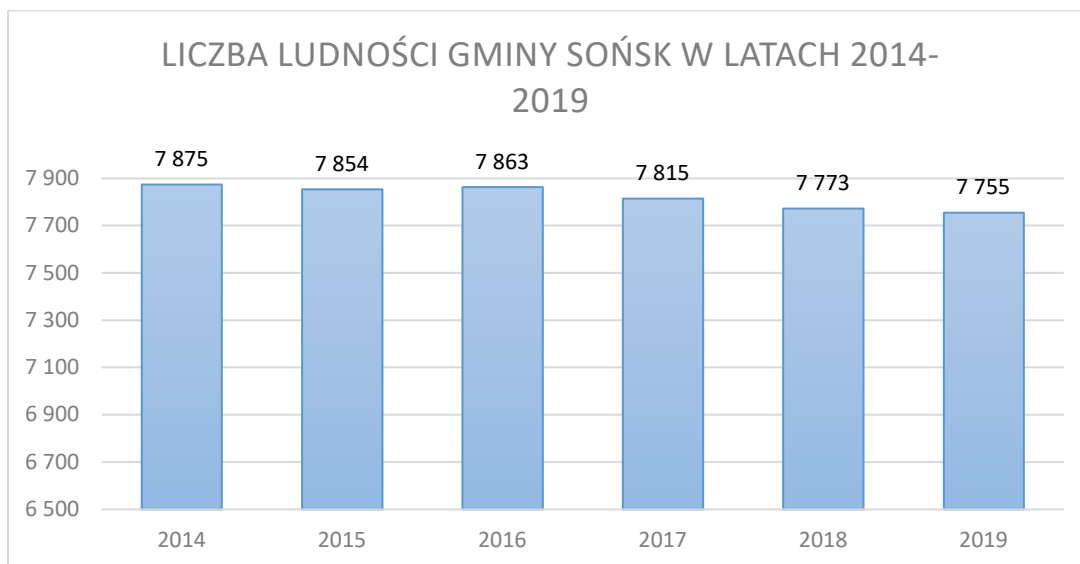
Przez Gminę Sońsk przebiegają drogi gminne i powiatowe, prowadzące do drogi krajowej nr 50 (stanowiącej południową obwodnicę aglomeracji warszawskiej [Ciechanów-Ostrów Mazowiecka]), drogi krajowej nr 60 (łączącej województwo łódzkie i mazowieckie [Łęczycza-Ostrów Mazowiecka]), drogi wojewódzkiej nr 620 (łącząca Przewodowo-Parcele z Płońskiem, oraz do drogi wojewódzkiej nr 618, łączącej Wyszaków z Gołyminem. Gmina Sońsk położona jest na trasie przebiegu magistrali E-65 Gdańsk-Warszawa.

Gmina Sońsk leży w odległości ok. 10 km od najbliższego ważniejszego ośrodka miejskiego – Ciechanowa, ok. 30 km od Pułtuska, oraz ok. 40 km od Płońska. Ponadto, w odległości ok. 80 km od Sońska w kierunku południowo-wschodnim zlokalizowana jest stolica województwa mazowieckiego – Warszawa.

1.4.1. DEMOGRAFIA

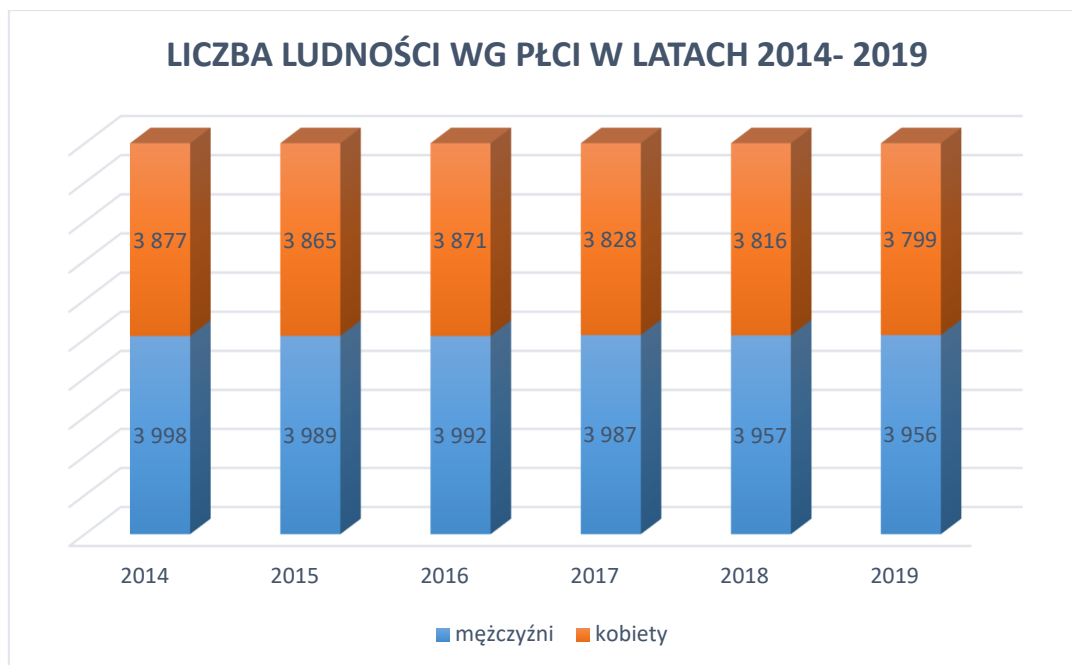
Gminę Sońsk zamieszkuje 7 755 osób, przy gęstości zaludnienia ok. 50 osób/km² [DANE GUS Z 2019 ROKU]. W ciągu ostatnich pięciu lat stan ludności był dość stabilny i wahał się w granicach 7 875 – 7 755 osób, z nieznaczną tendencją spadkową od roku 2016.

Wykres 1 Liczba ludności w Gminie Sońsk w latach 2014-2019



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Wykres 2 Liczba ludności gminy Sońsk wg płci w latach 2014-2019

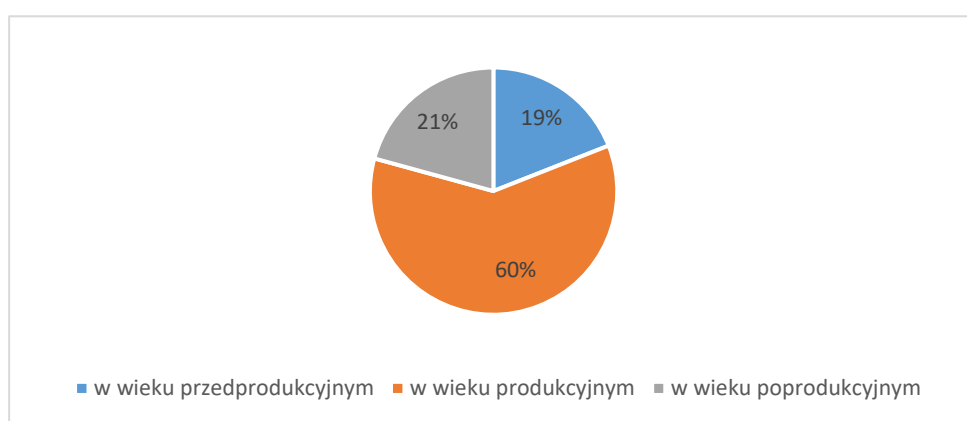


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Odnosząc się do struktury płci ludności w Gminie Sońsk, nie widać znaczących dysproporcji pomiędzy liczbą mężczyzn i kobiet w latach 2014- 2019. We wszystkich analizowanych latach liczba mężczyzn była ok. 120- 150 wyższa niż liczba kobiet.

Struktura wieku mieszkańców Gminy Sońsk prezentuje się pozytywnie i jest w miarę stabilna w ciągu ostatnich lat. Dominuje ludność w wieku produkcyjnym na poziomie 60%. Negatywną cechą jest fakt, że ludności w wieku przedprodukcyjnym (19% ogółu ludności) jest mniej niż ludności w wieku poprodukcyjnym (21%).

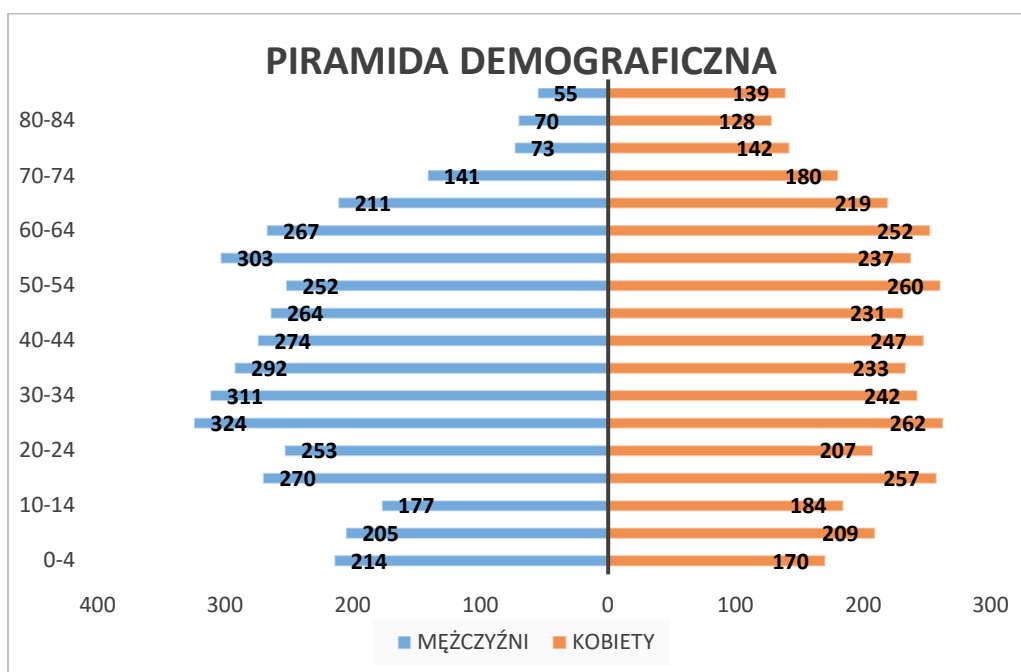
Wykres 3 Udział ludności w wieku przedprodukcyjnym, produkcyjnym i poprodukcyjnym



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

1.4.2. PIRAMIDA DEMOGRAFICZNA

Wykres 3 Piramida demograficzna Gminy Sońsk w 2019 r.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Wykonana na podstawie danych GUS z 2019 r. piramida struktury wieku i płci dla Gminy Sońsk ukazuje spadek liczebności ludności w wieku 35-54 lata oraz powyżesiedemdziesiątego roku życia. Analiza piramidy demograficznej wskazuje na przewagę płci żeńskiej głównie w przedziałach wieku produkcyjnego, natomiast męskiej w przedziałach wieku 55-64 lata. Największa liczba ludności wykazana jest w grupie wiekowej od 25 do 34 roku życia. Mając na uwadze cykliczność pojawiania się wyżów i niżów demograficznych można stwierdzić, iż na najbliższe lata prognozowany jest nieznaczny wzrost liczby ludności dążący do pojawienia się kolejnego wyżu demograficznego.

1.4.3. PROGNOZA DEMOGRAFICZNA NA LATA 2021 - 2030

Badania dotyczące liczby ludności w Gminie Sońsk oraz ocena aktualnych trendów demograficznych muszą zostać skonfrontowane z prognozami. Wykonana przez Główny Urząd Statystyczny prognoza demograficzna dla Gminy Sońsk wskazuje, że liczba mieszkańców gminy do roku 2030 spadnie o około 290 osób (z 7 755 osób w 2019 r.). Poniżej przedstawiono w formie tabelarycznej, wykonaną przez Główny Urząd Statystyczny, prognozę liczby ludności dla Gminy Sońsk do roku 2030.

Tabela 1 Prognoza liczby ludności Gminy Sońsk do roku 2030

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Ogółem	7 697	7 665	7 640	7 616	7 594	7 571	7 549	7 525	7 494	7 466
przedprodukcyjny	1 373	1 364	1 361	1 366	1 371	1 367	1 368	1 361	1 351	1 327
produkcyjny	4 716	4 685	4 633	4 569	4 492	4 431	4 388	4 354	4 306	4 292
mobilny	2 889	2 861	2 835	2 783	2 746	2 715	2 660	2 627	2 570	2 525
niemobilny	1 827	1 824	1 798	1 786	1 746	1 716	1 728	1 727	1 736	1 767
poprodukcyjny	1 608	1 616	1 646	1 681	1 731	1 773	1 793	1 810	1 837	1 847
0-14	1 155	1 156	1 150	1 147	1 139	1 135	1 119	1 119	1 107	1 094
15-59	4 636	4 591	4 560	4 511	4 472	4 421	4 407	4 374	4 348	4 324
60+	1 906	1 918	1 930	1 958	1 983	2 015	2 023	2 032	2 039	2 048
15-64	5 192	5 146	5 090	5 031	4 961	4 918	4 891	4 854	4 809	4 773
65+	1 350	1 363	1 400	1 438	1 494	1 518	1 539	1 552	1 578	1 599
80+	375	355	345	338	325	324	343	340	360	362

(Źródło: Główny Urząd Statystyczny, <http://stat.gov.pl/>)

Jak wynika z tabeli w latach 2021 – 2030 liczba ludności gminy będzie znacząco maleć. Bardziej szczegółowe dane zawarte w prognozie demograficznej wskazują,

iż stałemu spadkowi liczby mieszkańców towarzyszyć będzie bardzo silny wzrost osób w wieku poprodukcyjnym. Wiązać się to będzie z niebezpiecznym zjawiskiem braku zastępowania pokoleń, a w konsekwencji jeszcze mocniejszym spadkiem liczby ludności.

2. STAN PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SOŃSK

2.1. ELEMENTY ŚRODOWISKA MAJĄCE WPLYW NA ZAGOSPODAROWANIE GMINY

Polski system prawodawczy co do zasady wiąże prawo własności nieruchomości z możliwością jej zagospodarowania. Ograniczenia w tej mierze mogą być wprowadzane jedynie w drodze ustawy i tylko w takim stopniu, jaki nie narusza istoty prawa własności.

W pierwszej kolejności należy wyróżnić aspekt użytkowania gruntów. Rolnicza przestrzeń produkcyjna zajmuje ponad połowę powierzchni gminy (około 83,5%). Wśród użytków rolnych na terenie gminy dominują użytki rolne w dobrej kulturze które stanowią około 88% powierzchni gruntów rolnych (11 340,24 ha), z czego większość gruntów pozostaje pod zasiewami ok. 76%. Łąki trwałe stanowią ok. 15% powierzchni użytków rolnych (1 899,49 ha), natomiast ok. 4 % stanowią pastwiska występujące głównie wzdłuż rzeki Sony (499,85 ha). Powierzchnia użytków rolnych w gminie Sońsk jest największa wśród wszystkich gmin powiatu ciechanowskiego i stanowi około 16% powierzchni wszystkich użytków rolnych w powiecie. Produkcja rolna w gminie ma charakter tradycyjny, w produkcji dominuje uprawa zbóż. Gmina Sońsk charakteryzuje się glebami dobrymi jakościowo, przeważają grunty kl. IV – ok. 44% ogółu gruntów ornych. Gleby dobre i średnie jakościowo zaliczane do klas II-IV stanowią ok. 64% ogółu gruntów ornych (średnio w powiecie ciechanowskim – ok. 69%). Największa mozaikowatość gleb występuje w południowo-zachodniej, południowej i częściowo środkowej części gminy. Gleby słabe i bardzo słabe (kl.V i VI) o niskich wartościach użytkowych dla produkcji rolnej występują na obszarze całej gminy (większe skupiska w części środkowej). Biorąc pod uwagę powyższe dane oraz fakt, że na terenie gminy występują gleby o dużym potencjale rolniczym, można stwierdzić, że taka sytuacja sprzyja dążeniu gminy w kierunku rozwoju działalności rolniczej.

W gminie Sońsk udział lasów i terenów zadrzewionych w odniesieniu do ogólnej powierzchni gminy jest stosunkowo niewielki i stanowi zaledwie 12,7% powierzchni gminy (1 978,43 ha), z czego przeważają grunty leśne prywatne ok. 74 % ogółu powierzchni gruntów leśnych (1 458,97 ha). Lasy położone są przy południowo - zachodniej oraz południowej granicy administracyjnej gminy. Większe fragmenty lasów zlokalizowane są

również we wschodniej części gminy, we wsiach Marusy i Ciemniewo. Od roku 2005 do 2014 powierzchnia gruntów leśnych na terenie gminy wzrosła o ok. 2%, aczkolwiek jest nadal niższa od średniej dla kraju o ok. 43%.

Teren gminy Sońsk położony jest w obrębie Niecki Mazowieckiej w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 Subniecka warszawska (utwory neogeńskie i plioceńskie) i Subniecka warszawska część centralna. Większa część gminy charakteryzuje się dobrą izolacją głównego poziomu wodonośnego. Jedynie w rejonie Ślubowa występuje wysoki stopień zagrożenia zanieczyszczenia wód podziemnych związany jest to z brakiem izolacji poziomu wodonośnego przed zanieczyszczeniami od powierzchni terenu oraz obecnością już zrekultywowanego składowiska.

Kolejną kategorią terenów wpływających na zagospodarowania są wody. Hydrologia gminy jest kształtowana przez niewielką liczbę cieków. Główną oś hydrologiczną stanowi rzeka Sona. Ważniejsze dopływy Sony na terenie gminy to: Dopływ spod Kryszp, Dopływ spod Kraszewa, Dopływ spod Gąsocina, Kolnica, Sona prawa. Dolina Gmina położona jest w Rejonie Wodnym Środkowej Wisły, administrowany przez Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Warszawie. Sona jest rzeką o długości wynosi 73 km i powierzchni zlewni sięgającej 536,5 km² i stanowi dopływ Wkry. Dolina Sony jest zmeliorowana i posiada rozbudowaną sieć rowów melioracyjnych. Kolnica, Sona Główna, Struga Sońsk, Sona Wschodnia, Sona Zachodnia są wodami istotnymi dla regulacji stosunków wodnych na potrzeby rolnictwa, prawa właścicielskie Skarbu Państwa w stosunku do jego wód wykonuje Marszałek Województwa Mazowieckiego, poprzez Wojewódzki Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych.

Ostatnim ważnym elementem są formy ochrony przyrody. Z uwagi na fakt, że ochrona środowiska ma swoje źródło wprost w Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, formy ochrony przyrody dosyć głęboko ingerują w możliwości zagospodarowania gruntu. Podstawowym kierunkiem działań planistycznych mających na celu ochronę i kształtowanie środowiska przyrodniczego i kulturalnego powinno być zachowanie i ochrona zasobów przyrodniczych i kulturowych. Na obszarze położonym w granicach gminy Sońsk nie występują tereny o szczególnych walorach przyrodniczo-krajobrazowych. Ukształtowanie powierzchni nie jest zróżnicowane, dolina rzeki jest rozległa, mało wyróżniająca się w krajobrazie. W krajobrazie gminy dominują pola uprawne, łąki oraz pastwiska tworzące mozaikę terenów rolniczych. Do elementów przyrodniczych świadczących o atrakcyjności krajobrazu należą pomniki przyrody w postaci grupy drzew oraz głazu narzutowego. Południowo-wschodni fragment gminy Sońsk

objęty jest obszarową formą ochrony przyrody, jaką jest Nadwkrzański Obszar Chronionego Krajobrazu, zajmuje on 2,6% powierzchni gminy.

2.2. CHARAKTERYSTYKA ZABUDOWY

Sieć osadniczą gminy Sońsk stanowią wsie rozmieszczone dość równomiernie na obszarze całej gminy. Zabudowa w gminie jest bardzo rozproszona, największe skupiska zabudowy stanowią wsie położone wzdłuż linii kolejowej: Gąsocin, Sońsk, Gołotczyzna i Soboklęszcz. Układ komunikacyjny jest stosunkowo dobrze rozwinięty, tworzą go drogi gminne i powiatowe, aczkolwiek ich stan techniczny nie jest zadowalający. W głównej mierze są to nieutwardzone drogi gruntowe i żwirowe. W planie zagospodarowania województwa mazowieckiego wskazana jest lokalizacja nowej drogi wojewódzkiej, usytuowanej równolegle do linii kolejowej. Administracyjne centrum gminy stanowi wieś Sońsk, położona w centralnej jej części. W skład gminy wchodzi 40 miejscowości o charakterze:

- wsi ulicówki – zwarta zabudowa po obu stronach jednej drogi, np. Koźniewo Wielkie, Chrościce, Bądkowo;
- wsi widlicy – zwarta zabudowa wzdłuż dwóch, trzech rozwidlających się dróg, np. Ciemniewo, Sarnowa Góra;
- wsi wielodrożnicy – zwarta lub luźna zabudowa dużej wsi wzdłuż kilku dróg o nieregularnym kształcie, np. Sońsk, Gołotczyzna, Gąsocin;
- wsi rzędówki – luźna zabudowa wzdłuż drogi, najczęściej po jednej stronie, po drugiej stronie pola, np. Damięty, Bądkowo, Pogąsty, Komory Błotne,

Zabudowa gminy jest bardzo rozproszona, a jej stan techniczny w wielu przypadkach jest niezadowalający.

Najbardziej rozwiniętą oraz zwartą strukturą przestrzenną zabudowy wyróżniają się wsie Gąsocin, Sońsk i Gołotczyzna. Sońsk i Gołotczyzna zlokalizowane są w centralnej części gminy, Gąsocin natomiast – w południowej.

2.3. POKRYCIE PLANISTYCZNE GMINY

Na obszarze gminy Sońsk obowiązują 4 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Łącznie zajmują powierzchnię 0,4140 km², co stanowi 0,27% powierzchni gminy. Plany te stanowią zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego w 1989 r. Plan z 1989 roku został przyjęty uchwałą Nr VII/22/89 z dnia

31.05.1989 r. i obejmował cały obszar gminy Sońsk. Aktualnie, jak wynika to z przepisów prawa, nie jest on obowiązujący.

Dominujące przeznaczenie terenów na obszarach planów stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, tereny eksploatacji kruszywa i tereny urządzeń i obsługi komunikacji.

Wszystkie plany zostały sporządzone przed wejściem w życie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku. Miejscowe plany sporządzone w oparciu o poprzednią ustawę mogą wymagać aktualizacji zapisów zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Tabela 2 Wykaz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Lp.	numer i data uchwały	obszar objęty uchwałą	Powierzchnia terenu objętego planem	Dominująca funkcja
1.	<u>Nr XXIX/187/2001 z dnia 20.09.2001 r.</u> zmiana mpzp Gminy Sońsk	Sońsk nr. ewidencyjne 242, 222/4, 222/5, 222/6, 222/7, 223/2, 223/7, 223/8, 223/9, 223/13, 223/14, 228/1, 228/3, 245/3, 38/10, 38/12, 39/7, 40/4, 332, 340 Gołoczyszna nr. ewidencyjny: 101 Strusín nr. ewidencyjne: 67, 4, Damięty Nawroty nr. ewidencyjne: 71, 100/6, 100/11, 100/12, 100/13, 106, 108/5, 108/6, 108/7, 108/8, 108/9, 108/10, 108/12 Gąsocin nr. ewidencyjne: 78, 74, 81, 96/1, 102, 115/5, 115/6, 73, 348, Komory Dąbrowne nr. ewidencyjny: 89/2 Soboklęszcz nr. ewidencyjne: 121, 116, 117, Bieńki Śmietanki nr. ewidencyjne: 56, 5/1 Kožniewo Wielkie nr. ewidencyjny: 94/3 Kožniewo Średnie nr. ewidencyjny: 102 Ciemniewko nr. ewidencyjny: 11 Sarnowa Góra nr. ewidencyjny: 186 Ślubowo nr. ewidencyjne: 88/3, 39/11 Skrobocin nr. ewidencyjne: 59/1, 59/4 Bądkowo nr. ewidencyjny: 90/1 Mężenino Węglowice nr. ewidencyjny: 8 Cichawy nr. ewidencyjny: 28 Łopacin nr. ewidencyjny: 296	32,47 ha	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny urządzeń komunikacji, tereny usług, tereny infrastruktury technicznej, tereny eksploatacji kruszywa
2.	<u>Nr XXIX/199/2001 z dnia 20.09.2001 r.</u> zmiana mpzp Gminy Sońsk	Gołoczyszna nr. ewidencyjny: 17/4	1,10 ha	tereny infrastruktury technicznej - gospodarowanie odpadami (oczyszczalnia ścieków)
3.	<u>Nr V/36/2003 z dnia 29.04.2003 r.</u> zmiana mpzp Gminy Sońsk	Cichawy nr. ewidencyjny: 33, 34, 35	3,70 ha	tereny eksploatacji kruszywa

4.	Nr VIII/54/2003 z dnia 8.10.2003 r. zmiana mpzp Gminy Sońsk	Sońsk nr. ewidencyjny: 71/56 Cichawy nr. ewidencyjny: 176	4,1319 ha	tereny usługowo produkcyjne, tereny eksploatacji kruszywa
----	--	--	-----------	--

Źródło: SUIKZP Gminy Sońsk.

2.4. PLANY W TRAKCIE SPORZĄDZANIA

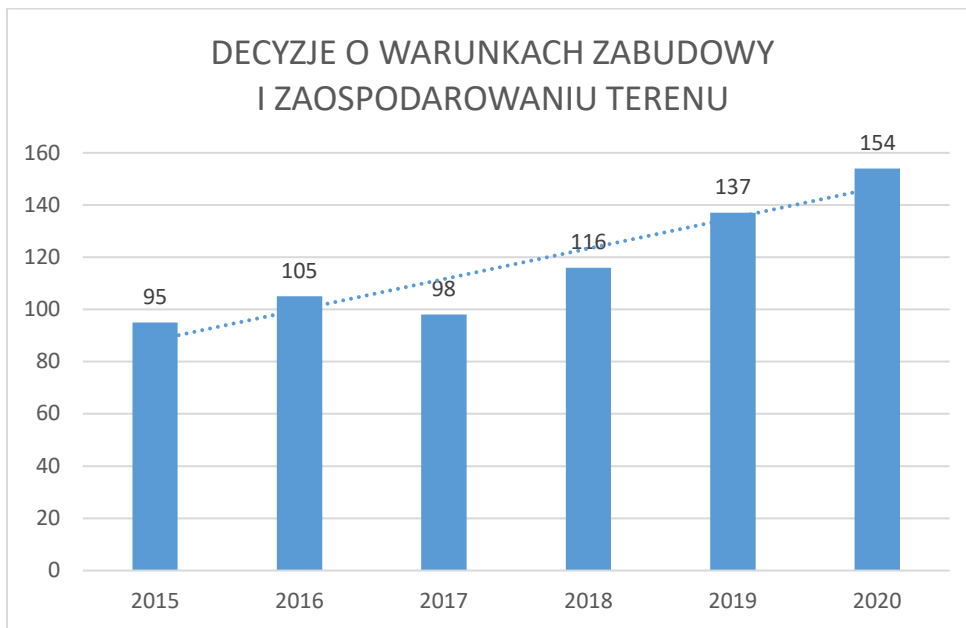
Obecnie Gmina Sońsk prowadzi procedury zmierzające do uchwalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, na podstawie:

- Uchwały Nr XLVII/358/2018 Rady Gminy Sońsk z dnia 28 marca 2018 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Sońsk obejmujące wsie Cichawy, Mężeninowo-Węglowice oraz Ślubowo;
- Uchwały Nr LIV/409/2018 Rady Gminy Sońsk z dnia 14 września 2018 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Sońsk obejmującej wieś Bieńki- Śmietanki.

2.5. DECYZJE O WARUNKACH ZABUDOWY I DECYZJE LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

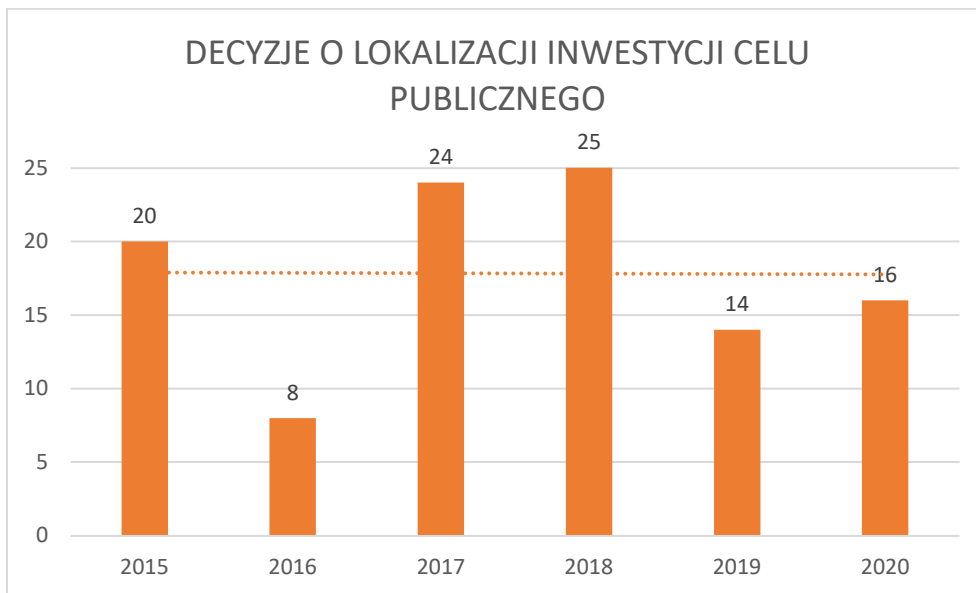
Z uwagi na niewielkie pokrycie planistyczne gminy Sońsk, realizacja znacznej części inwestycji następuje w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Istotnym mankamentem w ich stosowaniu jest brak ustawowego powiązania z dokumentami planistycznymi gminy, jak również szeroko rozumiana wykładnia zasady tzw. dobrego sąsiedztwa. Powoduje to trudności w przewidzeniu przyszłego zagospodarowania terenu, ale również w charakterystyce obecnego, bowiem fakt, że dla jednej działki można wydać praktycznie nieograniczoną ilość decyzji powoduje, że „możliwych do uzyskania” funkcji danego terenu może być wiele. To z kolei wpływa negatywnie na pewność inwestowania na terenach pozbawionych planu. Liberalna wykładnia zasad ustalania warunków zabudowy jest również źródłem napięć i konfliktów przestrzennych związanych z lokalizowaniem zabudowy o funkcji, która nie jest społecznie oczekiwana czy wręcz jest niechciana. Na poniższych wykresach zostały przedstawione tendencje dotyczące wydawanych decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Wykres 5 Wydane decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu w latach 2015-2020 w Gminie Sońsk



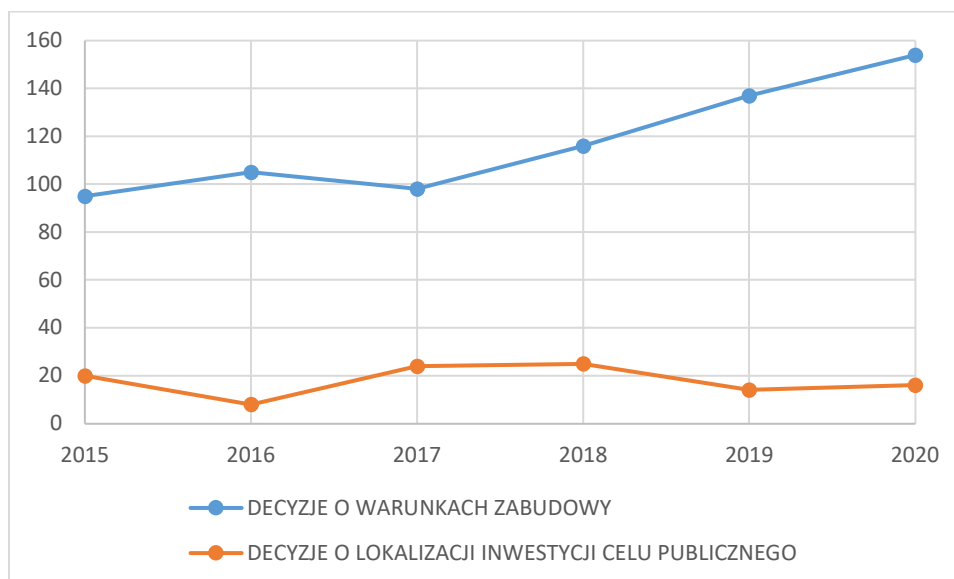
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy Sońsk.

Wykres 6 Wydane decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego w latach 2015-2020 w Gminie Sońsk



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy Sońsk.

Wykres 7 Wydane decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu oraz decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego w latach 2015-2020 w Gminie Sońsk



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy Sońsk.

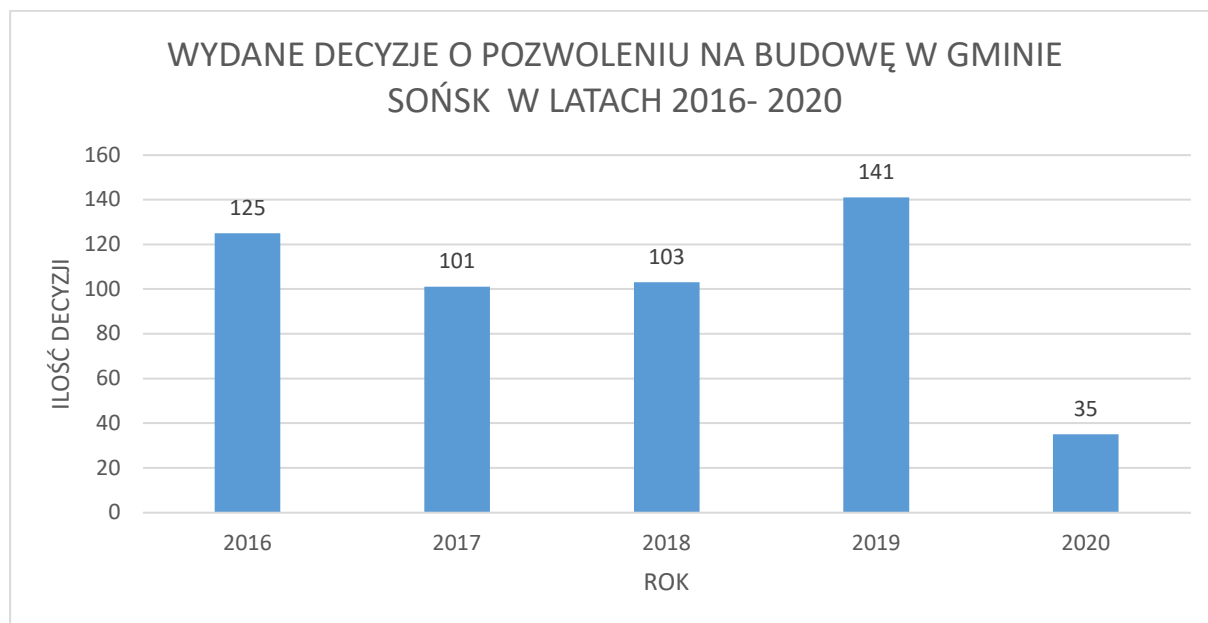
Analizując dane przedstawione na powyższych wykresach można zauważyć tendencję wzrostową w ilości wydawanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu. Ich liczba wzrosła z 95 sztuk w 2015 roku do 154 w roku 2020, czyli niemalże dwukrotnie w ciągu ostatnich pięciu lat. Natomiast liczba wydawanych decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego to w ostatnich latach utrzymywała się na podobnym poziomie od 8 do 25 decyzji w ciągu roku. Wysoka liczba wydawanych decyzji administracyjnych świadczy o rosnącej presji inwestycyjnej na terenie Gminy. Jest to sygnał, że pożądanym instrumentem do uregulowania kwestii inwestowania na obszarach zabudowanych powinny być miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Z charakteru decyzji o warunkach zabudowy wynika, że powinna być ona stosowana do uzupełnień zabudowy, natomiast akt prawa miejscowego, jakim jest miejscowy plan powinien ustalać przeznaczenie terenu oraz zasady zabudowy terenów.

2.6. POZWOLENIA NA BUDOWĘ

Pozwolenia na budowę są aktami administracyjnymi, które „konsumują” ustalenia planów miejscowych i decyzji o warunkach zabudowy. Dopiero po wydaniu pozwolenia na budowę grunt – dotychczas rolny, staje się gruntem nierolnym – wyłączonym z produkcji

rolniczej. Na poniższym wykresie przedstawiono ilość pozwoleń na budowę w latach 2015-2020¹ dla Gminy Sońsk.

Wykres 8 Ilość pozwoleń na budowę oraz wniosków o pozwoleniu na budowę w latach 2015-2020 dla Gminy Sońsk



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego, www.gunb.gov.pl.

W analizowanym okresie widać wzrost liczby wydawanych pozwoleń. Najwyższą ich ilość odnotowano w roku 2019. Wydano wtedy 141 decyzji o pozwoleniu na budowę. Był to znaczący wzrost w stosunku do roku poprzedniego, kiedy zostały wydane 103 decyzje. Dane z roku 2020 są prawdopodobnie jeszcze niepełne. Cały zbiór danych został pobrany z materiałów powszechnie udostępnionych na stronie internetowej Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego z aktualizacją w styczniu 2021 roku. Istnieje możliwość, że dane za rok 2020 nie zostały jeszcze w pełni wprowadzone do bazy danych.

2.7. KORELACJA MIĘDZY MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO A ZAPISAMI STUDIUM

Zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy musi być zgodny ze studium, które jest odzwierciedleniem polityki przestrzennej gminy. Jak stwierdza orzecznictwo sądowe „*choć studium nie ma mocy aktu powszechnie obowiązującego (nie jest aktem prawa miejscowego), to jako akt planistyczny określa politykę przestrzenną gminy i wiąże organy gminy przy sporządzeniu miejscowego planu*

¹ dane z 2020 roku prawdopodobnie niekompletne, data pobrania: styczeń 2021 r.

zagospodarowania przestrzennego. Ustalenia planu miejscowego są konsekwencją zapisów studium. Studium stwarza nieprzekraczalne ramy dla swobody planowania miejscowego i pozwala na maksymalne uwzględnienie warunków i potrzeb lokalnych przy tworzeniu planów miejscowych, a ponadto stanowi wytyczną w całokształcie działalności organu wykonawczego gminy w zakresie zagospodarowania przestrzennego. Uchwałą w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy rada dokonuje swoistego samoograniczenia w zakresie uchwalanych na jego podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego”².

Z tego względu każdy składany w przyszłości wniosek o opracowanie lub zmianę planu należy oceniać również przez pryzmat zgodności ze studium. W tym kontekście należy szczególnie przypomnieć treść art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: „Przed podjęciem uchwały, o której mowa w ust. 1 [w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego – przyp.], wójt, burmistrz albo prezydent miasta wykonuje analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, przygotowuje materiały geodezyjne do opracowania planu oraz ustala niezbędny zakres prac planistycznych”.

Dostosowanie kierunków rozwoju zabudowy w korelacji do bilansu ora uwarunkowań Gminy, ze szczególnym uwzględnieniem potrzeb rozwojowych oraz wniosków właścicieli nieruchomości w świetle obecnie obowiązującego Studium jest konieczne. Obecne kierunki rozwoju zabudowy wyznaczają tereny zabudowy zagrodowej tylko w istniejących użytkach gruntowych, dodatkowo pojawiają się też nieścisłości względem uwarunkowań terenu. Niejednokrotnie kierunki rozwoju są wyznaczane w miejscach, gdzie uwarunkowania terenu nie przemawiają za ich lokalizacją. Uwzględnienie potrzeb rozwojowych będzie możliwe po przystąpieniu do zmiany dokumentu strategicznego.

3. OCENA AKTUALNOŚCI MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, jako akt prawa miejscowego, kształtuje sposób wykonywania prawa własności nieruchomości. Ocena tego dokumentu winna więc dotyczyć przede wszystkim jego efektywności, a więc na ile jego zapisy będą mogły być podstawą do rozstrzygnięcia o zagospodarowaniu terenu (np. poprzez możliwość

² Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 12 grudnia 2012 r., II SA/Wr 715/12.

uzyskania pozwolenia na budowę), zgodności z obowiązującym prawem oraz celowości przeznaczenia terenu, które ustala.

Tabela poniżej przedstawia wykaz planów miejscowych z oceną ich aktualności

Tabela 3 Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

L.p.	Nazwa planu	Numer i data uchwały	Przeznaczenia terenów	Ocena aktualności
1	zmiana mpzp Gminy Sońsk	Nr XXIX/187/2001 Rady Gminy w Sońsku z dnia 20.09.2001 r.	MN/UH,G,R – tereny zabudowy mieszkaniowej, usług, handlu, gastronomii i rzemiosła MN - teren budownictwa mieszkaniowego PE - teren powierzchniowej eksploatacji kruszywa KS/UCH - teren urządzeń komunikacji i obsługi komunikacji samochodowej, stacji paliw, usług handlu	Plan wykonany przed wejściem w życie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, niezgodny z obowiązującymi wymogami prawnymi
2	zmiana mpzp Gminy Sońsk	Nr XXIX/199/2001 Rady Gminy w Sońsku z dnia 20.09.2001 r.	tereny infrastruktury technicznej - gospodarowanie odpadami (oczyszczalnia ścieków)	Plan wykonany przed wejściem w życie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, niezgodny z obowiązującymi wymogami prawnymi
3	zmiana mpzp Gminy Sońsk	Nr V/36/2003 Rady Gminy Sońsk z dnia 29.04.2003 r.	PE - teren powierzchniowej eksploatacji kruszywa	Plan wykonany w oparciu o nieaktualną ustawę niezgodny z obowiązującymi wymogami prawnymi
4	zmiana mpzp Gminy Sońsk	Nr VIII/54/2003 z dnia 8.10.2003 r.	UP - tereny usługowo- produkcyjne PE - teren powierzchniowej eksploatacji kruszywa	Plan wykonany w oparciu o nieaktualną ustawę niezgodny z obowiązującymi wymogami prawnymi

Źródło: opracowanie własne

3.1. OCENA AKTUALNOŚCI MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO Z PRZEPISAMI PRAWA

W celu zbadania aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ocenie poddano ustalenia zawarte w miejscowych planach w odniesieniu do wymogów ustawowych określonych w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U z 2020 r. poz. 293, z późn. zm.).

3.1.1. ZAKRES PRAWNY OBOWIĄZYWANIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Przepis art. 15 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku (Dz.U z 2020 poz. 293, z późn. zm.) określa zakres obligatoryjny i fakultatywny miejscowego planu.

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,
 - 3a. zasady kształtowania krajobrazu,
4. zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,
5. wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
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 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,
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,

8. szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
9. szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
10. zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
11. sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
12. stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 - prawo do żądania od gminy odszkodowania lub żądania wykupienia nieruchomości.

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 uwarunkowania uwzględniane w studium 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 uwarunkowania uwzględniane w studium 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. minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

3.1.2. OCENA AKTUALNOŚCI PLANÓW MIEJSCOWYCH W ZAKRESIE PRAWNYM

Analizując zapisy ustaleń planów miejscowych wymienionych w tabeli nr 3 wykazano, iż nie są one aktualne w ujęciu prawnym. Plany miejscowe nie są dostosowane do zakresu obligatoryjnego i fakultatywnego określonego w obecnie obowiązujących wytycznych ustawowych. Zawierają one ustalenia niezgodne z aktualnie obowiązującymi przepisami prawa. Obowiązujące plany są bardzo ogólne w swoich zapisach i nie zawierają podstawowych, kluczowych dla rozwoju zabudowy wskaźników, parametrów i planowanych gabarytów. Na rysunkach planu w przeważającej części brak jest też linii zabudowy jako podstawowego narzędzia kształtowania zabudowy. Należy wskazać też, że od obowiązywania analizowanych planów weszło w życie szereg przepisów odrębnych m.in. z zakresu ochrony środowiska, ochrony przeciwpowodziowej czy geologii, które nie są w przedmiotowych planach miejscowych w ogóle ujęte. Ocena aktualności planów miejscowych na terenie Gminy Sońsk wykazała ich całkowitą dezaktualizację.

3.1.3. OCENA AKTUALNOŚCI PLANÓW MIEJSCOWYCH W ZAKRESIE URBANISTYCZNYM

Plany miejscowe kształtują przestrzeń gminy, stanowią dokument stojący na straży ochrony zasad ładu przestrzennego. Ich celem jest m.in. uruchamianie terenów wcześniej nieprzeznaczonych pod zainwestowanie. Jednak rolą planu miejscowego oprócz wprowadzania możliwości inwestowania jest także ochrona terenów cennych zarówno pod kątem środowiskowym, przyrodniczym, jak również zabytkowym. Analizując wyżej wymienione plany miejscowe wzięto pod uwagę oprócz zgodności ich ustaleń z przepisami prawa również ich aktualność w sensie merytorycznym, tj. przydatności planów miejscowych do rozwoju zabudowy na badanym obszarze. Porównano funkcje terenów elementarnych z obecnymi uwarunkowaniami terenów oraz z obecnie istniejącym stanem zagospodarowania. Analiza wykazała, że znaczna część terenów elementarnych została już zagospodarowana zgodnie z przewidzianą w planach funkcją. Część terenów elementarnych ze względu na specyfikę uwarunkowań (m.in. geologicznych) została już użytkowana zgodnie z funkcjami przewidzianymi w planie, ale utrzymanie tej funkcji nie może posiadać już dalszej kontynuacji - przykładowo, tereny przeznaczone w planach miejscowych pod eksploatację

kruszywa, w związku z ich wyczerpaniem, straciły już swoją aktualność, zostały one skonsumowane.

Dlatego też biorąc pod uwagę czas wejścia w życie analizowanych planów, należy dokonać ich szczegółowej weryfikacji oraz sprawdzić stopień ich „skonsumowania”. Po szczegółowej weryfikacji należy, stosownie do możliwości Gminy, przystępować do prekonsultacji społecznych mających na celu zidentyfikowanie potrzeb rozwojowych i inwestycyjnych mieszkańców Gminy Sońsk, a następnie wyznaczać obszar, na których sporządzenie planu jest najbardziej potrzebne. W dalszej kolejności pożądane jest sporządzanie miejscowych planów.

3.2. WNIOSKI

Na aktualność obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego największy wpływ zawsze mają zmiany przepisów w szczególności ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dotyczące zakresu obligatoryjnego i fakultatywnego planu miejscowego. W przypadku ocenianych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego okres od wejścia w życie dokumentów do dnia wykonania analizy przyniósł spore zmiany w przepisach prawnych, które mają wpływ na planowanie przestrzenne. Wiąże się to głównie z obowiązującą obecnie ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r., która weszła w życie już po sporządzeniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w Gminie Sońsk. Ustalenia ww. planów miejscowych utraciły również aktualność w odniesieniu do przepisów odrębnych. Uznano, iż na podstawie obowiązujących planów w praktyce nie powinno realizować się zabudowy z racji braku występowania kluczowych parametrów zabudowy, na podstawie których powinna być ona realizowana. Można posunąć się do stwierdzenia, że obecnie obowiązujące plany miejscowe są właściwie barierą utrudniającą realizację zabudowy, niż wsparciem procesu inwestycyjnego, jakim jest zabudowa i zagospodarowanie określonych terenów. Związane jest to przede wszystkim z:

- brakiem określonych wskaźników zagospodarowania terenu: maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabarytów obiektów;

- brakiem wkreślonych linii zabudowy;
- brakiem zasad podziału i scalania nieruchomości.

Wyżej wymienione braki to wyłącznie kluczowe braki w obowiązujących planach miejscowych, które powodują ich wady prawne, a także dezaktualizację.

4. OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

4.1. OBOWIĄZUJĄCE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SOŃSK

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie jest aktem prawa, a jedynie aktem kierownictwa wewnętrznego danej gminy, a tym samym wiąże organy gminy jedynie przy sporządzaniu planów miejscowych³. Jeśli więc nie jest realizowana polityka przestrzenna wyrażona w studium, zmiany w „otoczeniu prawnym” powodują jego szybką, częściową dezaktualizację.

Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Sońsk zostało przyjęte Uchwałą Rady Gminy Sońsk z dnia 31 stycznia 2018 r. w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sońsk. Jak wskazano w treści dokumentu w celu tworzenia warunków zrównoważonego rozwoju oraz uczynienia struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy wyznaczone zostają następujące tereny:

- MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- MNU** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej;
- MR** – tereny zabudowy zagrodowej;
- U** – tereny usług;
- US** – tereny usług sportu i rekreacji;
- RU** – tereny obsługi w gospodarstwach rolnych;
- PU** – tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług;
- PG** – tereny eksploatacji złóż;
- IT** – tereny infrastruktury technicznej;
- ZC** – tereny cmentarzy;

³ Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 11 września 2013 r., IV SA/Po 378/13.

ZP – tereny zieleni urządzonej;

KK – tereny kolejowe;

ZL – tereny lasów i zadrzewień;

R – tereny rolnicze;

Ws - tereny wód powierzchniowych;

Dla powyższych terenów określa się podstawowe i dopuszczalne kierunki przeznaczenia, standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu. Uzupełnieniem dla tych ustaleń są treści kierunków ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego, kierunków i zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, kierunków rozwoju systemu komunikacji i systemów infrastruktury technicznej oraz wskazania wynikające z ogólnych zasad polityki przestrzennej.

MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

Podstawowe kierunki przeznaczenia:

- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- obiekty zamieszkania zbiorowego.

Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

- zabudowa usługowa, w tym m.in. handel, rzemiosło, usługi nieuciążliwe,
- zieleń urządzone z możliwością lokalizowania urządzeń sportowo-rekreacyjnych, placów zabaw itp.,
- drogi, place, ciągi pieszo-jezdne,
- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:

- utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, odbudowy i przebudowy, z uwzględnieniem wskazań i ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami dla obszarów i obiektów objętych ochroną prawną,
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem: urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
- tereny zaplecza technicznego obiektów handlowych, usługowych należy odizolować wizualnie od terenów przestrzeni publicznej oraz od zabudowy mieszkaniowej,
- maksymalna wysokość zabudowy do 15 m,
- dowolne formy dachów,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30% działki budowlanej,
- minimalna powierzchnia nowowydzielonej działki budowlanej – 1000 m²,
- zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni powyżej 400 m²,
- należy zapewnić w granicach działki niezbędną liczbę miejsc parkingowych.

MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

Podstawowe kierunki przeznaczenia:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

- zabudowa usługowa, w tym m.in. handel, rzemiosło, usługi nieuciążliwe,
- istniejąca zabudowa zagrodowa,

- zieleni urządzona z możliwością lokalizowania urządzeń sportowo-rekreacyjnych, placów zabaw itp.,
- drogi, place, ciągi pieszo-jezdne,
- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:

- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem: urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
- utrzymanie istniejącej zabudowy, w tym zabudowy zagrodowej, z możliwością rozbudowy, nadbudowy, odbudowy i przebudowy,
- maksymalna wysokość zabudowy do 14 m,
- dowolne formy dachów,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej, 60% działki budowlanej dla zabudowy zagrodowej, 40% działki budowlanej dla zabudowy usługowej,
- minimalna powierzchnia nowowydzielonej działki budowlanej - 1000 m²,
- należy zapewnić w granicach działki niezbędną liczbę miejsc parkingowych.

MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej

Podstawowe kierunki przeznaczenia:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z usługami,
- zabudowa usługowa, w tym m.in. handel, rzemiosło, usługi nieuciążliwe,
- usługi społeczne, m.in. w zakresie usług oświaty, sportu i rekreacji, ochrony zdrowia, kultu religijnego, kultury, pomocy społecznej, administracji.

Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

- zieleni urządzona z możliwością lokalizowania urządzeń sportowo-rekreacyjnych, placów zabaw itp.,
- drogi, place, ciągi pieszo-jezdne,
- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:

- utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, odbudowy i przebudowy, z uwzględnieniem wskazań i ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami dla obszarów i obiektów objętych ochroną prawną,
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem: urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
- maksymalna wysokość zabudowy do 10 m dla zabudowy mieszkaniowej, do 12 m dla zabudowy usługowej,
- dowolne formy dachów,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej, 30% działki budowlanej dla zabudowy usługowej i usług społecznych,
- minimalna powierzchnia nowowydzielonej działki budowlanej - 1000 m²,
- zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni powyżej 400 m²,
- należy zapewnić w granicach działki niezbędną liczbę miejsc parkingowych.

MR – tereny zabudowy zagrodowej

Podstawowe kierunki przeznaczenia:

- zabudowa zagrodowa.

Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

- zabudowa usługowa związana z rolnictwem,
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - zieleń urządzone,
 - drogi, place, ciągi pieszo-jezdne,
 - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.
- Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:
- utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, odbudowy i przebudowy,
 - zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem: urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
 - maksymalna wysokość zabudowy do 12 m dla zabudowy zagrodowej i usługowej, do 10 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, do 20 m dla obiektów gospodarczych i inwentarskich,
 - dowolne formy dachów,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60% działki budowlanej,
 - dopuszcza się chów lub hodowlę przy zachowaniu standardów wynikających z przepisów odrębnych, przy czym zakazuje się powstawanie nowych obiektów związanych z chowem lub hodowlą zwierząt w liczbie powyżej 210 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza,
 - zakaz lokalizacji biogazowni,
 - należy zapewnić w granicach działki niezbędną liczbę miejsc parkingowych.

U – tereny zabudowy usługowej

Podstawowe kierunki przeznaczenia:

- zabudowa usługowa,
- usługi społeczne, m.in. w zakresie usług oświaty, sportu i rekreacji, ochrony zdrowia, kultu religijnego, kultury, pomocy społecznej, administracji.

Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

- obiekty produkcyjne i produkcyjno-usługowe w zakresie utrzymania istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, przebudowy, nadbudowy,
- zieleń urządzone z możliwością lokalizowania urządzeń sportowo-rekreacyjnych, placów zabaw itp.,
- drogi, place, ciągi pieszo-jezdne, garaże i parkingi,
- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:

- utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, odbudowy i przebudowy, z uwzględnieniem wskazań i ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem: urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
- maksymalna wysokość zabudowy do 12 m,
- dowolne formy dachów,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30% działki budowlanej,
- minimalna powierzchnia nowowydzielonej działki budowlanej w zabudowie wolnostojącej 1000 m²,
- zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni powyżej 400 m².

US – tereny usług sportu i rekreacji

Podstawowe kierunki przeznaczenia:

- budowle i urządzenia sportowo-rekreacyjne (boiska do sportowych gier zespołowych, korty tenisowe, bieżnie, skocznie, strzelnice sportowe, skałki i ścianki wspinaczkowe, itp.),

- budynki i obiekty do uprawiania sportu i rekreacji oraz poprawy kondycji fizycznej.

Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

- zabudowa usługowa jako towarzysząca usługom sportu i rekreacji, w tym m.in. handel detaliczny, gastronomia, usługi kultury,
- zieleń urządzona,
- drogi, place, ciągi pieszo-jezdne, garaże i parkingi,
- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:

- maksymalna wysokość zabudowy do 15 m,
- dowolne formy dachów,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40% działki budowlanej.

RU – tereny produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych

▪ Podstawowe kierunki przeznaczenia:

- zabudowa związana z produkcją w gospodarstwach rolnych, hodowlanych wraz z zapleczem administracyjnym i socjalnym,
- zabudowa usługowa.

▪ Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

- zabudowa zagrodowa,
- zieleń urządzona i izolacyjna,
- drogi, place, ciągi pieszo-jezdne,
- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

▪ Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:

- utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, odbudowy i przebudowy,
- maksymalna wysokość zabudowy do 12 m dla zabudowy zagrodowej i usługowej, do 16 m dla obiektów gospodarczych i inwentarskich – określona wysokość nie dotyczy obiektów i urządzeń towarzyszących (tj. silosy, kominy), których wysokość wynika z wymogów techniczno-konstrukcyjnych,
- dowolne formy dachów,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% działki budowlanej,
- przy granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej należy wyznaczyć strefy zieleni zabezpieczającej zabudowę mieszkaniową przed potencjalnymi uciążliwościami zagospodarowania w obszarach RU,
- dopuszcza się chów lub hodowlę przy zachowaniu standardów wynikających z przepisów odrębnych, przy czym zakazuje się powstawanie nowych obiektów związanych z chowem lub hodowlą zwierząt w liczbie powyżej 210 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza,
- zakaz lokalizacji biogazowni.

PU – tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług

▪ Podstawowe kierunki przeznaczenia:

- obiekty produkcyjne, składy, magazyny wraz z zapleczem administracyjnym i socjalnym,
- zabudowa usługowa.

▪ Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

- zieleń urządzona i izolacyjna,
- drogi, place, ciągi pieszo-jezdne, garaże i parkingi,
- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,

- w granicach wyznaczonych obszarów, zgodnie z rysunkiem studium, zabudowa i

obiekty związane z produkcją energii odnawialnej o mocy przekraczającej 100kW, w tym farma wiatrowa oraz obiekty administracyjno – socjalne zw. z obsługą terenów produkcji energii - dopuszczenie elektrowni wiatrowych zgodnie z przepisami odrębnymi,

- Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:
 - utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, odbudowy i przebudowy,
 - maksymalna wysokość zabudowy do 26 m, za wyjątkiem obiektów i urządzeń, których wysokość wynika z wymogów techniczno-konstrukcyjnych oraz wysokości turbin elektrowni wiatrowej,
 - dowolne formy dachów,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% działki budowlanej,
 - minimalna powierzchnia nowowydzielonej działki budowlanej 2000 m²,
 - przy granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej należy wyznaczyć strefy izolacyjne zabezpieczającej zabudowę mieszkaniową przed potencjalnymi uciążliwościami zagospodarowania w obszarach PU.
- Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu dla obszarów związanych z obiektami produkcji energii odnawialnej o mocy powyżej 100 kW – farma wiatrowa:
 - lokalizację farmy wiatrowej dopuszcza się na terenach w granicach oznaczonych na rysunku studium, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - realizacja obiektów przy zachowaniu standardów wynikających z przepisów odrębnych, zasięg stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, wyznaczonych elektrowni wiatrowych musi zmieścić się w granicach oznaczonego na rysunku studium (Kierunki zagospodarowania przestrzennego) obszaru, na którym dopuszcza się rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW,
 - lokalizacja turbin elektrowni wiatrowych nie może powodować przekroczeń na granicy terenów chronionych akustycznie na podstawie odpowiednich przepisów szczególnych,
 - dopuszcza się lokalizację budowli i urządzeń niezbędnych dla pomiarów parametru wiatru w ramach infrastruktury technicznej towarzyszącej elektrowni wiatrowej,
 - dopuszcza się lokalizację innych urządzeń towarzyszącym elektrowni w tym stacji i sieci elektroenergetycznych,
 - dopuszcza się przebudowę istniejących dróg oraz budowę nowych dróg, a także placów montażowo-manewrowych, mogących służyć do obsługi komunikacyjnej elektrowni wiatrowej,
 - zakaz lokalizacji biogazowni,
 - pozostałe zalecenia zgodnie z rozdziałem XXXII.

PG – tereny eksploatacji złóż

- Podstawowe kierunki przeznaczenia:
 - powierzchniowa eksploatacja kopalni.
- Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:
 - obiekty administracyjne związane z przeznaczeniem podstawowym,
 - zieleni urządzonej i izolacyjnej,
 - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.
- Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:
 - zakaz zabudowy za wyjątkiem realizacji obiektów, urządzeń komunikacyjnych oraz urządzeń pomocniczych bezpośrednio związanych z eksploatacją kopalni,

- maksymalna wysokość zabudowy do 20 m,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 5% działki budowlanej,
- zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami prawa geologicznego i górniczego,
- przy granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej należy wyznaczyć strefy zieleni zabezpieczającej zabudowę mieszkaniową przed potencjalnymi uciążliwościami zagospodarowania w obszarach PG,
- wykonanie rekultywacji terenu po wyeksploatowaniu kopalin w oparciu o ustalony w decyzjach administracyjnych kierunek i warunki przeprowadzenia rekultywacji,
- zakaz składowania odpadów niebezpiecznych na terenach poeksploatacyjnych.

IT – tereny obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej

- Podstawowe kierunki przeznaczenia:
 - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej związane z zaopatrzeniem w wodę, odprowadzaniem ścieków, gospodarką odpadami, ciepłownictwem.
- Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:
 - obiekty administracyjne związane z przeznaczeniem podstawowym,
 - zielenie urządzone i izolacyjna,
 - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.
- Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:
 - możliwość rozbudowy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - maksymalna wysokość zabudowy do 20 m,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 5% działki budowlanej.

ZC – tereny cmentarzy

- Podstawowe kierunki przeznaczenia:
- cmentarz wraz z usługami kultu religijnego.
- Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:
- usługi związane z przeznaczeniem podstawowym – zakłady kamieniarskie, pogrzebowe, drobny handel (kwiaty, znicze),
 - kaplica,
 - obiekty małej architektury,
 - parkingi,
 - zielenie urządzone,
 - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.
- Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:
- odległość cmentarza od zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - maksymalna wysokość zabudowy do 12 m,
 - dowolne formy dachów,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 15% działki budowlanej.

ZP – tereny zieleni urządzonej

- Podstawowe kierunki przeznaczenia:
- zielenie parkowa, skwery, ogrody,
 - wody płynące i zbiorniki wodne,
 - w zespołach pałacowo-parkowych zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa, w tym usługi społeczne, m.in. w zakresie usług oświaty, sportu i rekreacji, kultury.
- Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:
- zielenie nieurządzone i urządzone,
 - urządzenia sportowo-rekreacyjne, place zabaw itp.,
 - drogi, place, ciągi pieszo-jezdne, ciągi piesze, ciągi rowerowe, garaże i parkingi,
 - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.
- Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:

- utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, odbudowy i przebudowy, z uwzględnieniem wskazań i ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami dla obszarów i obiektów objętych ochroną prawną,
- maksymalna wysokość zabudowy do 15 m,
- dowolne formy dachów,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70% działki budowlanej,
- dopuszcza się utrzymanie istniejącej zieleni jako nieurządzonej,
- zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń reklamowych.

KK – tereny kolejowe

Podstawowe kierunki przeznaczenia:

- obiekty i urządzenia infrastruktury kolejowej.

Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

- usługi związane z przeznaczeniem podstawowym,
- parkingi,
- zieleń urządzona i izolacyjna,
- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:

- maksymalna wysokość zabudowy do 15 m, za wyjątkiem obiektów i urządzeń, których wysokość wynika z wymogów techniczno-konstrukcyjnych
- dowolne formy dachów,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 5% działki budowlanej,
- zapewnienie dostępności do transportu publicznego.

ZL – tereny lasów

Podstawowe kierunki przeznaczenia:

- lasy i zadrzewienia.

Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

- zieleń nieurządzona i urządzona,
- drogi dojazdowe do gruntów rolnych i leśnych, ciągi piesze, ciągi rowerowe,
- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
- urządzenia turystyczne – miejsca wypoczynkowe, polany, zadaszenia, punkty widokowe.

Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:

- zachowanie przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych walorów terenów leśnych, stanowiących element systemu przyrodniczego gminy oraz istotny walor dla rozwoju rekreacji;
- gospodarkę leśną należy prowadzić w oparciu o specjalistyczne operaty urzędzeniowo-leśne sporządzane przez właściwe służby,
- dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej, obiektów małej architektury i urządzeń turystycznych w rozumieniu przepisów odrębnych, infrastruktury technicznej oraz ciągów pieszych i rowerowych wiążących tereny leśne z zespołami zabudowy mieszkaniowej.

R – tereny rolnicze

Podstawowe kierunki przeznaczenia:

- użytki rolne, w tym grunty orne, łąki, pastwiska, sady, zadrzewienia.

Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

- tereny zabudowy zagrodowej oraz innych budynków i urządzeń wchodzących w skład gospodarstw rolnych i służących wyłącznie produkcji rolniczej,

przetwórstwu rolno-spożywczemu bądź agroturystyce, zgodnie z przepisami odrębnymi i na zasadach określonych w planie miejscowym,

- tereny wód powierzchniowych,
 - zieleń urządzonej,
 - drogi dojazdowe do gruntów rolnych i leśnych, ciągi piesze, ciągi rowerowe,
 - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.
- Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:
- utrzymanie istniejącej zabudowy, z możliwością rozbudowy, nadbudowy i przebudowy na zasadach określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
 - maksymalna wysokość zabudowy: do 12 m dla zabudowy zagrodowej, do 20 m dla obiektów gospodarczych i inwentarskich,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60% działki budowlanej,
 - regulacja granicy polno-leśnej poprzez zalesianie gruntów rolnych nieprzydatnych i mało przydatnych do produkcji rolniczej,
 - wzbogacanie krajobrazu obszarów przestrzeni rolniczej poprzez wprowadzanie zadrzewień i zakrzewień śródpolnych z uwzględnieniem gatunków rodzimych,
 - poprawa wartości użytkowej gruntów m.in. poprzez zwiększanie retencji, działania melioracyjne, właściwe zabiegi agrotechniczne (dostosowanie roślin do możliwości kompleksów glebowo-rolniczych, wapnowanie, nawożenie, itp.),
 - dopuszcza się chów lub hodowlę przy zachowaniu standardów wynikających z przepisów odrębnych, przy czym zakazuje się powstawanie nowych obiektów związanych z chowem lub hodowlą zwierząt w liczbie powyżej 210 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza,
 - nowe obiekty związane z chowem lub hodowlą zwierząt w liczbie powyżej 210 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza powinny być lokalizowane w odległości minimum 1000 m od istniejącej zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - zakaz lokalizacji biogazowni.

Ws - tereny wód powierzchniowych

Podstawowe kierunki przeznaczenia:

- wody powierzchniowe śródlądowe – rzeki i zbiorniki wodne.

Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

- zieleń nieurządzonej i urządzonej,
- pomosty, kładki pieszo-rowerowe, urządzenia hydrotechniczne.

Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:

- utrzymanie naturalnej otuliny rzek i cieków wodnych, z zachowaniem zasad ochrony przeciwpowodziowej.

4.1.1. ZAKRES PRAWNY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Przepis art. 10 ww. ustawy określa zakres obowiązywania studium w odniesieniu do uwarunkowań jak i wyznaczanych kierunków rozwoju.

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,
 - a) rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych,
5. warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia, oraz zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem,
6. zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia,
7. potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających w szczególności:
 - a) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,
 - b) prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje 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 gospodarki odpadami,
14. zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych,
15. wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.

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. obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk,
3. obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
4. kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
5. obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym,
6. 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 programy zadań rządowych służące inwestycji celu publicznego ust. 1,
7. 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,
8. 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,
9. kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej,
10. obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych,
11. obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny,
12. obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz.U. z 2015 r. poz. 2120),
13. obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji,

- a. obszary zdegradowane;
- 14. granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych;
- 15. obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.

4.1.2. OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM W ZAKRESIE PRAWNYM

Studium Gminy Sońsk zostało uchwalone Uchwałą NR XLIV/367/17 Rady Gminy Sońsk z dnia 31 stycznia 2018 r. w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sońsk. Od czasu wejścia w życie tego dokumentu nie nastąpiły znaczące zmiany w zakresie obligatoryjnym i fakultatywnym dotyczącym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Jedyną zmianą, która weszła w życie w 2019 r. jest art. 10 ust. 1 pkt. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj. w studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z *„warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia, oraz zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem.”* Zakres ten nie obowiązywał w dniu wejścia w życie niniejszego dokumentu i nie powoduje jego dezaktualizacji w zakresie prawnym. Jednakże w przyszłości podczas procedury sporządzania studium niezbędne będzie uwzględnienie zapisów art. 10 ust. 1 pkt. 5 ww. ustawy.

4.2. WNIOSKI

Przy ocenie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sońsk, wzięto pod uwagę przede wszystkim aktualność rozwiązań przestrzennych oraz jego zgodność z przepisami art. 10 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w których określono obowiązkowy zakres studium.

Mając na względzie powyższe uznać należy, iż badane Studium jest dokumentem aktualnym pod kątem prawnym. Zwrócić należy jednak uwagę na aktualność badanego dokumentu pod kątem urbanistycznym. W tym celu dokonano oceny dokumentu pod różnymi aspektami, zwłaszcza faktycznych uwarunkowań obszar Gminy. Biorąc pod uwagę nowe mapy zagrożenia powodziowego oraz zmiany w uwarunkowaniach geologicznych terenu (rejestrowane nowe złoża, zakończenie eksploatacji złóż) przede wszystkim konieczna jest aktualizacji części uwarunkowań Studium w tym zakresie. Odnośnie części kierunków

Studium, wymagają one szczególnej weryfikacji. Kierunki rozwoju zabudowy w rozbiciu na poszczególne funkcje, często nie uwzględniają lokalizacji, w których występuje faktyczna presja inwestycyjna. W to miejsce wyznaczają kierunki w innych lokalizacjach, gdzie analiza wydanych decyzji o warunkach zabudowy, czy wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę nie wykazuje na tych terenach żadnej presji inwestycyjnej. Dlatego też wskazuje się na konieczność weryfikacji wyznaczonych kierunków, zwłaszcza rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, pod kątem lokalizacji. Weryfikacja kierunków powinna odbywać się ze szczególnym uwzględnieniem bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, stosownie do przepisów.

5. WIELOLETNI PROGRAM SPORZĄDZANIA MIEJSCOWYCH PLANÓW

Przeprowadzona analiza pozwala na wysunięcie konkretnych wniosków oraz nakreślenie podstawowych kierunków działań:

- Gmina powinna wdrożyć wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w celu skoordynowania rozwoju.
- Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego winny swoją powierzchnią obejmować tereny większe aniżeli tylko pojedyncze działki czy niewielkie obszary. W celu racjonalnego i powiązanego z otoczeniem planowania przestrzeni nowe plany zagospodarowania przestrzennego winny obejmować tereny jednostek osadniczych w powiązaniu z otaczającymi terenami rolniczymi (nie dotyczy to planów, których głównym celem jest lokalizacja infrastruktury liniowej).
- Zmian planów miejscowych należy dokonywać systematycznie w miarę możliwości finansowych Gminy Sońsk.
- Rozpoczęcie prac planistycznych powinno być poprzedzone działaniami partycypacyjnymi, a w następnej kolejności w oparciu o dokonane badania i konsultacje społeczne kreowane powinny być przeznaczenia jednostek planistycznych. Tak aby zapewnić oprócz rozwoju pojedynczych funkcji także rozwój funkcji stanowiących zaplecze w postaci usług publicznych i usług ogólnogminnych.
- Należy przystąpić do zmian dokumentów w zakresie, w którym wykazane zostały kolizje w celu doprowadzenia ich do zgodności z aktualnym stanem.

- Interwencją planistyczną władz należy objąć w pierwszej kolejności dokument Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w obszarze kierunków rozwoju zabudowy.
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie wymaga aktualizacji w zakresie prawnym, jednakże ścisłej weryfikacji wymagają wyznaczone obecnie kierunki rozwoju zabudowy, ze szczególnym uwzględnieniem zabudowy związanej z rolnictwem. W chwili podejmowania uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany dokumentu należy przeprowadzić odpowiednio zakrojone prekonsultacje społeczne, aby jak najlepiej zbadać potrzeby rozwojowe zgłaszane przez mieszkańców Gminy. Należy również przeprowadzić odpowiednie i poprawne obliczenia bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę.