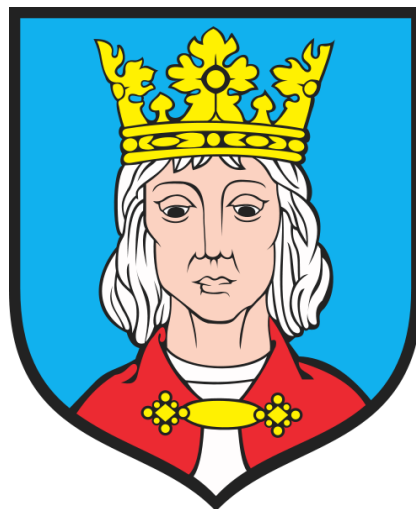


GMINA CHOJNA



**OCENA AKTUALNOŚCI
STUDIUM UWARUNKWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
I MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY CHOJNA**

ZAŁĄCZNIK NR 1
do uchwały Nr XXVI/181/2016 Rady Miejskiej w Chojnie
z dnia 28 września 2016 r.

Chojna, kwiecień 2016

SPIS TREŚCI

I. WPROWADZENIE

1. CEL REALIZACJI OCENY AKTUALNOŚCI STUDIUM I PLANÓW MIEJSCOWYCH
2. PODSTAWA PRAWNA
3. PODSTAWOWE DANE O GMINIE CHOJNA

II. OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM

1. SYTUACJA FORMALNO-PRAWNA
2. ZGODNOŚĆ STUDIUM Z WYMOGAMI PRZEPISÓW USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM (W SZCZEGÓLNOŚCI Z ART. 10 UST. 1 I 2 DOTYCZĄCYCH ZAKRESU STUDIUM)
3. WNIOSKI DO SPORZĄDZENIA ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO¹

III. OCENA AKTUALNOŚCI MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1. STAN ZAAWANSOWANIA PRAC PLANISTYCZNYCH NA DZIEŃ 30 LISTOPADA 2001 R.
2. STAN ZAAWANSOWANIA PRAC PLANISTYCZNYCH NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2015 R.
3. AKTUALNOŚĆ ZAKRESU PLANÓW
4. SKALA PLANÓW MIEJSCOWYCH
5. ANALIZA POSTĘPÓW W REALIZACJI PLANÓW MIEJSCOWYCH
 - 5.1. PLANY W TRAKCIE OPRACOWANIA
 - 5.2. PODJĘTE PRZEZ RADĘ UCHWAŁY O PRZYSTĄPIENIU DO SPORZĄDZENIA MIEJSCOWYCH PLANÓW
 - 5.3. OBSZARY WSKAZANE PRZEZ STUDIUM DO SPORZĄDZENIA PLANÓW
 - 5.4. WNIOSKI DO MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

IV. ANALIZA WADANYCH DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

1. ROZMIESZCZENIE DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
2. ANALIZA ZGODNOŚCI WYDANYCH DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU Z USTALENIAMI STUDIUM

V. WNIOSKI I OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM I PLANÓW MIEJSCOWYCH

1. WYTYCZNE I WNIOSKI DOTYCZĄCE AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CHOJNA
2. WYTYCZNE DLA REALIZACJI PLANÓW I WNIOSKI DOTYCZĄCE AKTUALNOŚCI OBOWIĄZUJĄCYCH MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

VI. WIELOLETNI PROGRAM SPORZĄDZANIA PLANÓW MIEJSCOWYCH

I. WPROWADZENIE

Gmina jako podstawowa jednostka samorządu terytorialnego jest jednocześnie podstawowym ogniwem systemu planowania przestrzennego i może kształtować oraz prowadzić politykę przestrzenną na własnym terenie. Ustawa o samorządzie gminnym stanowi, że gmina wykonuje zadania publiczne i jedną z kategorii, które należą do zadań własnych gminy są sprawy związane z ładem przestrzennym i ekologicznym (planowanie przestrzenne, ochrona środowiska itp.).

Podstawowym aktem prawnym normującym zagadnienia z zakresu gospodarowania przestrzenią jest ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [j.t.: Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późniejszymi zmianami]. Zastąpiła ona ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym [j.t.: Dz.U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139 późniejszymi zmianami], a jeszcze wcześniej ustawę o planowaniu przestrzennym z 12 lipca 1984 r. [t.j.: Dz. U. z 1989 r. Nr 17 poz. 99 z późniejszymi zmianami].

Wskazane akty prawne normują lub normowały zakres i sposób postępowania w sprawach przeznaczenia terenów na określone cele.

Za realizację zadań odpowiadają organy gminy: Rada Miejska i Burmistrz Gminy. Do wyłącznej właściwości rady należy m.in. stanowienie o organizacji i kierunkach działania gminy w tym uchwalanie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Do organu wykonawczego (burmistrza) należy przygotowanie projektów uchwał i określenie sposobu ich wykonywania w tym sporządzanie gminnych aktów planowania przestrzennego.

1. Cel realizacji oceny aktualności studium i planów miejscowych.

Działania organów gminy, określone w art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [t.j.: Dz.U. z 2015 r. poz. 199 z późniejszymi zmianami] dotyczą dwóch rodzajów dokumentów:

- studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojna
- miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art.1 ust..2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, podczas procesu gospodarowania przestrzenią uwzględnia się następujące czynniki:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury,
- walory architektoniczne i krajobrazowe,
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych,
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych,
- walory ekonomiczne przestrzeni,
- prawo własności,
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa,
- potrzeby interesu publicznego,
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz poszanowanie prawa własności,

- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej,
- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych,
- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Zgodnie z art. 9. ust. 1:

„W celu określenia polityki przestrzennej gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego, rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, zwanego dalej „studium”.”

Studium nie jest prawem miejscowym, jest dokumentem o charakterze kierunkowym, z którego inwestorzy i mieszkańcy mogą czerpać wiedzę w zakresie ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych oraz pozyskać informację o rozmieszczeniu inwestycji celu publicznego i rozdysponowaniu przestrzeni gminy. Studium to dokument koordynujący: działania rządowe (ponadregionalne), działania samorządowe (na szczeblu regionalnym) i działania lokalne (na granicy z innymi jednostkami samorządowymi) i jednocześnie określający przestrzennie realizację przyjętej przez gminę strategii.

Zgodnie z art. 4. ust. 1:

„Ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.”

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest jedynym aktem, który w sposób prawny określa sposób zagospodarowania terenu, stanowi o ograniczeniach, obowiązkach i możliwościach zagospodarowania terenów:

- „art. 6. ust. 1. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości.”

W przypadku, gdy miejscowy plan nie zostanie uchwalony jako jego zamiennik funkcjonuje decyzja o warunkach zabudowy lub decyzja o ustaleniu lokalizacji celu publicznego.

Wymóg sporządzenia oceny zmian w zagospodarowaniu gminy, oceny prac planistycznych co najmniej raz w kadencji Rady, wprowadziła ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o zagospodarowaniu przestrzennym [t.j.: Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717]. Burmistrz gminy Chojna, od czasu uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojna, nie dokonał takiej oceny. Zatem ocena aktualności badanych dokumentów planistycznych obejmuje okres od 2001 r. [od daty uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojna] do końca 2015 r.

Nieaktualność dokumentów planistycznych wiąże się głównie:

- ze zmianą przepisów odrębnych oraz prawa miejscowego,
- z zagospodarowywaniem terenów na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
- ze zmianą uwarunkowań, które były podstawą do ustalenia polityki przestrzennej gminy (zmiana rozkładu ograniczeń prawnych),
- zmianą polityki gminy - powstaniem nowych potrzeb i aspiracji.

Dokumenty niezgodne ze stanem faktycznym, w tym z przepisami prawa powinny zostać poddane aktualizacji.

2. Podstawa prawna

Podstawą prawną do sporządzenia niniejszej analizy jest art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz.U. z 2015 r. poz. 199 z późniejszymi zmianami) o brzmieniu:

- „1. W celu oceny aktualności studium i planów miejscowych, wójt, burmistrz, albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1-3 i art. 67 oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.*
- 2. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta przekazuje radzie gminy wyniki analiz, o których mowa w ust. 1, po uzyskaniu opinii gminnej lub innej właściwej, w rozumieniu art. 8 komisji urbanistyczno-architektonicznej, co najmniej raz w czasie kadencji rady. Rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub części, podejmuje działania zmiany studium lub planu miejscowego w takim trybie, w jakim są one uchwalane.*
- 3. Przy podejmowaniu uchwały, o której mowa w ust. 2, rada gminy bierze pod uwagę w szczególności zgodność projektu studium albo planu miejscowego z wymogami wynikającymi z przepisów art. 10 ust. 1 i 2, art. 15 oraz art. 16 ust. 1.”*

Przywołany przepis nakazuje dokonać oceny z uwzględnieniem:

- zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy;
- postępów w opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- wymagań art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, odnoszącego się do uwarunkowań rozwoju gminy (ust.1) i kierunków jej zagospodarowania (ust. 2), co oznacza ocenę zgodności studium z przepisami szczególnymi oraz ocenę jego użyteczności wobec zmian w rozwoju społeczno – gospodarczym gminy;
- obowiązkowych elementów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zgodnie art.15 ustawy - analiza zgodności zakresu uchwalonych planów ze zmienionymi od daty ich opublikowania wymogom art. 15 ustawy (przy założeniu, że w chwili publikacji danego planu miejscowego był on zgodny z ówczesnym brzmieniem tego artykułu).

Na podstawie sporządzonej analizy stanu zagospodarowania terenu i jego zgodności z ustaleniami studium oraz planów miejscowych, Burmistrz przygotowuje projekt „Wieloletniego programu sporządzania planów miejscowych”. Podjęcie uchwały Rady Miejskiej w Chojnie w sprawie aktualności studium oraz planów miejscowych jest dokonywane pod kątem uwarunkowań, które należy uwzględniać przy sporządzaniu studium oraz obligatoryjnych elementów ich treści (art. 10 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), treści miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (art. 15 u.p.z.p.) oraz formalnej postaci części graficznych aktów planowania przestrzennego (art. 16 u.p.z.p.).

3. Podstawowe dane o gminie Chojna

Gmina Chojna jest gminą miejsko-wiejską w południowo-zachodniej części województwa zachodniopomorskiego i jednocześnie środkowej części powiatu gryfińskiego, granicząc z gminami: Widuchowa, Banie, Trzcińsko Zdrój, Mieszkowice, Moryń, Cedynia i od strony zachodniej z Niemcami, w strefie pośredniego oddziaływania centralnego ośrodka administracyjnego – Szczecina.

Gmina Chojna zajmuje obszar 332 km².

Siedzibą gminy jest miasto Chojna. Jest ona ośrodkiem administracyjnym gminy i ośrodkiem administracyjnym oraz społeczno-gospodarczym gminy.

Gmina Chojna obejmuje 23 sołectwa: Białęgi, Brwice, Czartoryja, Garnowo, Godków, Godków Osiedle, Grabowo, Graniczna, Grzybno, Jelenin, Jamienny Jaz, Krajnik Dolny, Krajnik Górny, Krzymów, Lisie Pole, Łaziszcze, Mętno, Narost, Nawodna, Rurka, Stoki, Strzelczyn, Zatoń Dolna.

Pozostałe miejscowości w gminie (20): Bara, Barnkowo, Boguszczyń, Drozdowo, Jelonki, Kaliska, Kuropatniki, Lisie Pola, Mętno Małe, Nadolnik, Ognica, Ostrów, Pniewko, Przyciesie, Raduń, Strzeszewko, Trzeszcze, Wilcze, Wilkoszyce

Gmina Chojna ma dodatki przyrost naturalny, wynoszący 4 i mimo to jednak na przełomie 14 lat liczba mieszkańców gminy Chojna nieznacznie zmalała [0,7%].

Tabela 1. Liczba mieszkańców w poszczególnych latach

rok	Liczba ludności w gminie
2001	14 244
2008	14 102
2009	14 091
2010	14 084
2011	14 061
2012	14 057
2013	13 969
2014	13 937
2015	13 902

Bezrobocie w gminie Chojna wynosiło w 2014 roku 23,8%.

Gęstość zaludnienia w gminie wynosi 42,8 osób/ km².

Prawie 50 % ludności mieszka w mieście, pełniącym rolę ośrodka administracyjnego i społeczno-gospodarczego.

Wiodącą funkcją obszaru gminy i wiejskich jednostek osadniczych jest rolnictwo.

Gminę cechuje również wysoki wskaźnik lesistości + 38,2%.

Na terenie gminy znajdują się jeziora: Jeleńskie, Ostrów, Mętno, Narost, Kamienny Jaz, Leśne oraz rzeki: Odra, Rurzyca, Tywa, Słubia, Kurzyca.

Przez teren gminy przebiegają dwie drogi krajowe i dwie drogi wojewódzkie:

- droga krajowa nr 26 - granica państwa - Chojna - Myślibórz (powiat myśliborski)
- droga krajowa nr 31 - Szczecin - Gryfino - Widuchowa - Chojna - Mieszkowice - granica państwa
- droga wojewódzka nr 122 - Krajnik Dolny - Krzywina - Banie - Piasecznik (powiat choszczeński)
- droga wojewódzka nr 124 - granica państwa - Chojna

Przebiega również fragment linii kolejowej nr 273 (Szczecin-Wrocław). Pociągi zatrzymują się na trzech stacjach leżących na terenie gminy (Lisie Pole, Chojna, Godków).

II. OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM

1. Sytuacja formalno-prawna

Studium określa politykę przestrzenną gminy, w tym lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego (art. 9 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojna Rada Miejska w Chojnie przyjęła uchwałą Nr XLII/443/2001 z dnia 30 listopada 2001 r. w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojna.

W dniu 23 grudnia 2002 r. Rada Miejska w Chojnie podjęła uchwałę Nr IV/23/2002 w sprawie przystąpienia do opracowania zmian w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojna, jednakże uchwała ta nie została zrealizowana - uchylona uchwałą XXV/221/2004 Rady Miejskiej w Chojnie z dnia 3 września 2004 r.

Na przestrzeni 14 lat Studium było w części czterokrotnie zmieniane następującymi uchwałami:

1. Nr XLVIII/506/2002 Rady Miejskiej w Chojnie w dniu 04 października 2002 r w zakresie wyznaczenia terenów nad jeziorem Jelenin przeznaczonych na cele turystyczno-rekreacyjne – I zmiana Studium
2. Nr XXXVIII/384/2005 Rady Miejskiej w Chojnie w dniu 30 listopada 2005 r. w zakresie doprowadzenia do zgodności projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dotyczących obszarów w miejscowości Jelenin i części byłego lotniska w Chojnie ze Studium – II zmiana Studium
3. Nr XL/352/2014 Rady Miejskiej w Chojnie w dniu 15 kwietnia 2014 r. w zakresie wyznaczenia obszaru w obrębie ewidencyjnym Rurka na terenie działek nr 254/1 i 255/1 przeznaczonego na funkcję eksploatacji kruszyw – III zmiana Studium
4. Nr XLIII/376/2014 Rady Miejskiej w Chojnie w dniu 28 sierpnia 2014 r. w zakresie wyznaczenia obszarów, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wraz z ustaleniem kierunków i wskaźników dotyczących ich zagospodarowania oraz użytkowania w następujących obrębach:
 - a) Czartoryja, Barnkowo, Jelenin – w celu przeznaczenia terenów o funkcji rolniczej na lokalizację farm wiatrowych wraz ze strefą oddziaływania oraz niezbędną infrastrukturą towarzyszącą,
 - b) Grzybno, Kamienny Jaz – celem wyznaczenia strefy oddziaływania od elektrowni wiatrowych planowanych w rejonie miejscowości Strzeszów, gm. Trzcianko Zdrój,
 - c) Grzybno - w celu przeznaczenia terenów o funkcji rolniczej na lokalizację boiska sportowego i cmentarza- IV zmiana Studium.

I zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojna została opracowana na podstawie ustawy z 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 1999 Nr 15 poz.139 ze zm.).

II zmiana Studium opracowana została w oparciu już o ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami)].

Natomiast III i IV zmiana Studium – opracowane zostały w oparciu o ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [t.j.: Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późniejszymi zmianami] oraz przepisy ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku

i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko [t.j.: Dz. U. z 2013 r., poz. 1235 ze zm.].

Dokonane zmiany w Studium obejmowały jedynie niewielkie fragmenty obszaru gminy Chojna i tylko w zakresie objętym zmianą Studium.

Obie ustawy dotyczące zagospodarowania przestrzeni (z 7 lipca 1994 r. i z 27 marca 2003 r.) rozróżniały uwarunkowania, które w Studium należało uwzględnić oraz kierunki, które należało określić.

Rysunek Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego został wykonany na mapie topograficznej w skali 1: 10.000, obejmującej cały obszar gminy.

Ocena wynikająca z roli studium

1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem o charakterze strategicznym, w którym samorząd przyjmuje określoną wizję i cele rozwoju przestrzennego gminy.
2. Rada Gminy uchwałą w sprawie studium zobowiązała samorząd do realizacji przyjętych w studium ustaleń w zakresie osiągania przyjętych w nim celów i zamierzenia do ustalonej wizji rozwoju gminy.
3. Realizacja wizji i celów rozwoju następuje w dłuższej perspektywie czasowej i wymaga konsekwentnych działań, podejmowanych w sposób skoordynowany dla wdrażania przyjętej w studium polityki przestrzennej.
4. W ocenie skutków realizacji założonej polityki bada się trafność przyjętych założeń, a ocena aktualności znajduje przełożenie na stopień realizacji studium wyrażony poprzez przeprowadzenie procedur uchwalania planów miejscowych stanowiących podstawowy instrument jego realizacji.
5. Studium stanowi dokument kierunkowy zawierający zbiór ogólnych wytycznych dla wszystkich działań związanych z zagospodarowywaniem przestrzeni, w tym dla opracowania:
 - ✓ planów miejscowych,
 - ✓ programów inwestycyjnych i operacyjnych,
 - ✓ innych przedsięwzięć związanych z zarządzaniem przestrzenią, stanowiących instrumenty realizacji przyjętej polityki przestrzennej.

Sporządzanie tych dokumentów oraz podejmowanie wymienionych działań jest faktyczną realizacją przyjętych w Studium zobowiązań i aktywnym realizowaniem polityki przestrzennej.

Zmiana studium powinna być dokonana jedynie w sytuacji, gdy:

1. zmieniłyby się w sposób zasadniczy uwarunkowania, w tym np. nastąpiłyby zmiany administracyjne granic gmin,
2. pojawiłaby się całkiem nowa koncepcja rozwoju gminy/gmin,
3. zmieniłyby się przepisy.

Niniejsza ocena jest więc oceną aktualności założonej wizji rozwoju, przyjętych ogólnych kierunków rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz przydatności Studium do kontynuowania prowadzenia realizacji polityki przestrzennej.

2. Zgodność Studium z wymogami przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (w szczególności z art. 10 ust. 1 i 2 dotyczących zakresu studium)

Za punkt wyjścia analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy przyjęto datę przyjęcia przez władze gminy obecnej edycji studium, tj. 28 sierpnia 2014 r.

Analizy dokonano w oparciu o dyspozycje art. 10 ust. 1 /uwarunkowania/ i ust. 2 /kierunki/ w związku z art. 32 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

„Art. 10. 1. W studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z:

- 1) dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu;*
- 2) stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony;*
- 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 gospodarki odpadami;*
- 14) zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych;*
- 15) wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.”*

Część Studium, dotycząca „Uwarunkowań rozwoju gminy” nie wypełnia w całości art. 10 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W części tej zabrakło określenia potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniając w szczególności analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy, bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę (o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 7 lit. a, c, d).

Pewne trudności nastęca określenie stopnia aktualności studium wobec wybranych uwarunkowań rozwoju gminy. O ile konieczność zmiany studium w celu uwzględnienia w nim zagadnień ochrony wód podziemnych (nakazy i zakazy strefy ochrony ujęcia wody) i ewentualnego zagrożenia powodziowego (w zależności od treści map zagrożenia i ryzyka powodziowego) jest bezsporna, o tyle stwierdzenie aktualności studium w zakresie przewidywanego rozwoju demograficznego jak i stanu rolniczej przestrzeni produkcyjnej jest problematyczne.

Wnioski płynące z prognozy zmian demograficznych w gminie – obecny regres liczby ludności - nie wymagają pilnej modyfikacji ustaleń kierunkowych studium, zwłaszcza że struktura demograficzna nadal będzie podlegać zmianom.

Monitorowanie zmian w migracji ludności i przyrostu naturalnego odbywać się może, i póki co powinno, na bazie innych niż studium dokumentów strategicznych gminy np. jej strategii rozwoju. Warto jednak monitorować ten typ zjawisk demograficznych, by władze gminy mogły prowadzić świadomą politykę społeczno – gospodarczą i przygotować odpowiednią dla struktury wieku mieszkańców gminną infrastrukturę społeczną (świetlice, przedszkola, domy pomocy społecznej). Pozostałe zagadnienia wymagane ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w mniejszym lub większym stopniu zostały uwzględnione w studium.

„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 obszary osuwania się mas ziemnych;

12) obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;

13) obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 412, z późn. zm.5));

14) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji;

14a) obszary zdegradowane;

15) granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych;

16) obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.”

Część Studium, dotycząca „Kierunków rozwoju gminy” również nie w pełni wyczerpuje zakres przedmiotowy wymagany przepisami ustawy art. 10 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W części tej kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz wyłączonych spod zabudowy - nie uwzględniono bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, ponieważ nie był on wcześniej wymagany ustawowo. Wymóg dokonania bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę wprowadzone zostało ustawą z dnia 9 października 2015 r o rewitalizacji (Dz. U. z 2015 r. poz. 1777). Art. 10 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [t.j.: Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późniejszymi zmianami] określa sposób sporządzania tego bilansu.

„5. Dokonując bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, kolejno:

- 1) formułuje się, na podstawie analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognoz demograficznych oraz możliwości finansowych gminy, o których mowa w ust. 1 pkt 7 lit. a–c, maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, wyrażone w ilości powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy;
- 2) szacuje się chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy;
- 3) szacuje się chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, innych niż wymienione w pkt 2, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy;
- 4) porównuje się maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, o którym mowa w pkt 1, oraz sumę powierzchni użytkowej zabudowy w podziale na funkcje zabudowy, o której mowa w pkt 2 i 3, a następnie, gdy maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, o którym mowa w pkt 1:
 - a) nie przekracza sumy powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy – nie przewiduje się lokalizacji nowej zabudowy poza obszarami, o których mowa w pkt 2 i 3,
 - b) przekracza sumę powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy – bilans terenów pod zabudowę uzupełnia się o różnicę tych wielkości wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy, i przewiduje się lokalizację nowej zabudowy poza obszarami, o których mowa w pkt 2 i 3, maksymalnie w ilości wynikającej z uzupełnionego bilansu;
- 5) określa się:
 - a) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,
 - b) potrzeby inwestycyjne gminy wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związane z lokalizacją nowej zabudowy na obszarach, o których mowa w pkt 2 i 3, oraz w przypadku, o którym mowa w pkt 4 lit. a, poza tymi obszarami;
- 6) w przypadku gdy potrzeby inwestycyjne, o których mowa w pkt 5 lit. b, przekraczają możliwości finansowania, o których mowa w pkt 5 lit. a, dokonuje się zmian w celu dostosowania zapotrzebowania na nową zabudowę do możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej oraz społecznej.”

Bilans ten nie stanowi integralnej części Studium, lecz bez sporządzenia tego dokumentu nie będzie mogła być dokonana jakakolwiek zmiana Studium w zakresie wyznaczenia nowych terenów pod zabudowę [niezależnie od jej funkcji].

Przy opracowaniu zmiany lub nowego Studium należy poddać szczegółowej analizie całą część dotyczącą uwarunkowań i zamieścić aktualne dane.

Dla czytelności i przejrzystości Studium wskazuje się rozdzielenie części uwarunkowań od kierunków zagospodarowania, a tym samym uwarunkowania winny stanowić odrębna mapę.

Dotychczasowa mapa wykonana metodą ręczną [farbami] jest mapą niepraktyczną i wymaga sporządzenia jej w całości w wersji elektronicznej, co oczywiście będzie miało wpływ na łatwiejsze wykonywanie wyrysów i wypisów ze studium oraz łatwiejsze uzyskiwanie różnych danych [choćby dla GUS].

Podsumowanie:

Po dokonaniu powyższej analizy uznać trzeba, że zakres merytoryczny studium spełnia częściowo wymogi określone w art. 10 ust. 1 i 2 u.p.z.p. Na przestrzeni kilkunastu lat począwszy od dnia uchwalenia studium podstawowego, ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie art. 10 ulegała zmianie. Znaczna część zapisów Studium nie została zmieniona od chwili sporządzenia pierwotnego studium, w tym aktualizacji wymaga:

- część dotycząca uwarunkowań rozwoju gminy m.in. dane demograficzne, dane o infrastrukturze technicznej
- część dotycząca kierunków zagospodarowania w zakresie bilansu terenów pod zabudowę.

Na tej podstawie można stwierdzić częściową dezaktualizację zapisów obowiązującego studium.

3. Ocena zgodności studium z przepisami prawa

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa:

„Art. 33 Jeżeli w wyniku zmiany ustaw zachodzi konieczność zmiany studium lub planu miejscowego czynności, o których mowa w art. 11 (dotyczy trybu sporządzania studium) i 17 (dotyczy trybu sporządzania planu), wykonuje się odpowiednio w zakresie niezbędnym do dokonania tych zmian.”

Art. 10 ust. 2 pkt 16 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – nakłada wymóg określenia w studium **obszarów funkcjonalnych** o znaczeniu lokalnym w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie. Obszar funkcjonalny to obszar szczególnego zjawiska z zakresu gospodarki przestrzennej lub występowania konfliktów przestrzennych, stanowiący zwarty układ przestrzenny składający się funkcjonalnie z powiązanych terenów, charakteryzujących się wspólnymi uwarunkowaniami i przewidywanymi jednolitymi celami rozwoju (art. 2 pkt 6a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Przepisy o tworzeniu obszarów funkcjonalnych, a tym samym o obowiązku ich uwzględnienia w studium gminnym, są na razie martwe, gdyż brak do nich przepisów wykonawczych.

Ponadto utworzenie obszaru funkcjonalnego o znaczeniu lokalnym należy do fakultatywnych zadań gminy. Jeżeli jednak obszary funkcjonalne o znaczeniu ponadregionalnym i regionalnym (do utworzenia których kompetencje przydzielono władzom samorządowym województwa) zostaną określone w planie województwa, to w konsekwencji – w zależności od przebiegu ich granic – winny zostać uwzględnione w studiach gminnych. W stosunku do gminy – ustawa nie nakłada obowiązku i terminu dostosowania studiów w/w zakresie.

Art. 10 ust. 1 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa wymóg uwzględnienia w studium uwarunkowań wynikających ze stanu **krajobrazu kulturowego**.

Pojęcie „krajobrazu kulturowego” uzyskało legalną definicję - równoległe ze zmianą ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j.: Dz. U. z 2014 r. poz. 1446 z późniejszymi zmianami).

Definiowane jest jako:

„postrzegana przez ludzi przestrzeń, zawierająca elementy przyrodnicze i wytwory cywilizacji, historycznie ukształtowana w wyniku działania czynników naturalnych i działalności człowieka”.

Przepisy nie określają terminu dostosowania gminnych studiów do nowych wymogów, co oznacza, że uwzględnienie ich może nastąpić w kolejnej zmianie studium, wynikającej z innych przesłanek i potrzeb gminy.

Art. 10 ust. 1 pkt 3 w/w ustawy wprowadza wymóg uwzględnienia w studium (w części poświęconej uwarunkowaniom rozwoju gminy) rekomendacji i wniosków zawartych w **audycie krajobrazowym** i określonych przez audyt granic krajobrazów priorytetowych. Wraz z rozszerzeniem wymagań wobec studium ustawodawca podjął się trudu zdefiniowania w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym pojęć **„krajobrazu” i „krajobrazu priorytetowego”**. Dla organów gmin i twórców planowania lokalnego zasadność normatywnego określenia obu tych pojęć pozostaje bez znaczenia wobec faktu, że obowiązek sporządzenia audytu krajobrazowego (raz na 20 lat) spoczywa nie na gminach, lecz na organach samorządu województwa. Wskazać również należy, że do tej pory nie wydano przepisów wykonawczych umożliwiających rozpoczęcie prac nad audytami poszczególnych województw, a zawierających m.in. klasyfikację krajobrazów.

O przystąpieniu do prac nad audytem zarząd województwa poinformuje w drodze obwieszczenia, a projekt audytu zostanie przekazany radom gmin do zaopiniowania. Choć nie jest to kwestia ściśle związana z omawianą problematyką aktualności studium, należy z całą mocą podkreślić, aby organy Gminy Chojna roztropnie i w sposób przemyślany podeszły do przedłożonego im projektu audytu. Ustalenia tego dokumentu będą na długie lata (audyt sporządzany jest w 20 – letnim horyzoncie czasowym) determinowały zasady zagospodarowania gminy i wyznaczały pośrednio jej kierunki rozwoju społeczno – gospodarczego (np. kwestię tzw. farm wiatrowych).

Art. 10 ust. 2 pkt 1 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala nowe wymogi dla ustaleń kierunkowych studium, które powinny zawierać:

- kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z **audytu krajobrazowego**,
- obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym **krajobrazu kulturowego** i uzdrowisk.

Wprowadzone wymogi dla ustaleń kierunkowych studium są bezpośrednią konsekwencją analogicznych przepisów adresowanych dla części studium poświęconej uwarunkowaniom rozwoju, a wyżej omówionych. Problematyka audytu krajobrazowego – zgodnie z obowiązującymi teraz przepisami – nie wymaga od organów gminy podjęcia pilnych działań, gdyż - niezależnie od stopnia zaawansowania prac nad audytem województwa zachodniopomorskiego - przepisy nie określają terminu dostosowania zapisów studiów gminnych do nowych regulacji prawnych.

Art. 88f ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. ustawy Prawo wodne (t.j.: Dz. U. z 2015 r., poz. 469) w brzmieniu nadanym ustawą z dnia 5 stycznia 2011 r. z zmianie ustawy – Prawo wodne i oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 32, poz. 159 ze zm.) nakładał na gminy obowiązek zmian

miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w celu dostosowania ich do ustaleń **map ryzyka powodziowego i map zagrożenia powodziowego**. Zmianą ustawy Prawo wodne opublikowanej w 2016 r. poz. 352 odstąpiono od tego obowiązku.

Jednakże zgodnie z art. 10 ust. 1 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w studium uwzględnia się uwarunkowania uwzględniające zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.

3. Wnioski do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

W analizowanym okresie czasu tzn. w latach 2002-2015 do Burmistrza Gminy wpłynęły jedynie trzy wnioski o zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojna.

Tabela 2. Wykaz wniosków złożonych do zmiany Studium w poszczególnych latach

miejscowość		Lata od 2002 do 2015 roku			
		2002-2011	2012	2013	2014-2015
1.	Krajnik Dolny	-	-	1	-
2.	Rurka	-	-	1	-
3.	Czartoryja, Barnkowo, Jelenin	-	1		-
Suma wniosków		0	1	2	0
Łącznie		3			

Wnioski te dotyczą przeznaczenia terenów na cele:

- ✓ lokalizacji farmy wiatrowej ze strefą oddziaływania oraz niezbędną infrastrukturą techniczną
- ✓ lokalizacji kopalni kruszywa naturalnego
- ✓ usługowe.

Burmistrz po dokonaniu analizy każdego z nich, uwzględnił tylko dwa wnioski, dotyczące wyznaczenia terenu kopalni kruszyw i terenów możliwych lokalizacji elektrowni wiatrowych wraz ze strefą ochronną, dla których wszczęto procedury planistyczne zmiany Studium. Procedury te zostały już zakończone. Podjęto uchwały:

- ✓ Nr XLI/352/2014 Rady Miejskiej w Chojnie z 15 kwietnia 2014 r. w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojna - zmiana III
- ✓ Nr XLIII/376/2014 Rady Miejskiej w Chojnie z 28 sierpnia 2014 r. w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojna - zmiana IV

Tabela 3. Wykaz wniosków złożonych do zmiany Studium wg obrębów

Obręb	Zmiana przeznaczenia na cele:			Razem
	usługowe	kopalnia kruszyw	elektrownie wiatrowe wraz ze strefą ochronną	
Strzelczyn	-	1	-	1
Krajnik Dolny	1	-	-	1
Czartoryja, Jelenin, Barnkowo,	-	-	1	1
Razem:	1	1	1	3

Trzeci wniosek nie został uwzględniony. Burmistrz uznał go za nieuzasadniony lub mniej priorytetowy. W celu jego ewentualnego uwzględnienia w przyszłości konieczna będzie kolejna zmiana studium.

Tabela 4. Wykaz wniosków złożonych do zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Lp.	Data wpływu wniosku	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres	Treść wniosku	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy wniosek	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia wniosku		Uwagi
					Wniosek uwzględniony	Wniosek nieuwzględniony	
1.	15.02.2012	Casa Projekt GmbH, Rudolf-Diesel-Str. 5, 27232 Sulingen	Wniesiono o zmianę przeznaczenia w studium na cele lokalizacji farmy wiatrowej ze strefą oddziaływania oraz niezbędną infrastrukturą techniczną, hacie usług sportu i dla możliwości lokalizacji cmentarza w	Obr. Czartoryja, Barnkowo, Jelenin, Grzybno	x		Nr XV/157/2012 Rady Miejskiej w Chojnie z dnia 22 marca 2012 r. oraz Nr XXV/240/2013 Rady Miejskiej w Chojnie z dnia 24 stycznia 2013 r. w sprawie zmiany uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojna - zatwierdzenie zmiany Studium uchwałą Nr XLIII/376/2014 z 28 sierpnia 2014 r.
2.	05.04.2013	Tatiana Białek, ul. Królewicza Kazimierza 2G/10, 71-550 Szczecin	Wniesiono o zmianę przeznaczenia w studium celem przeznaczenia na kopalnie kruszyw	Dz. Nr 254/1 i 255/1 obręb Rurka	x		Nr XXIX/267/2013 Rady Miejskiej w Chojnie z dnia 21 maja 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojna - zatwierdzenie zmiany Studium uchwałą Nr XLI/352/2014 z 15 kwietnia 2014 r.
3.	10.12.2013	Magdalena Morawiak - Bielecka Polmor Export - Import, ul. Osadników 9, 72 - 020 Trzebierz, działająca w imieniu: Emila Wilka, ul. Zielona Kotlina 10, Gorzów Wielkopolski oraz Piotra i Urszuli Orszulak, Ul. Demokracji Ludowej 9, 74-500 Chojna	Wniosek o zmianę studium i planu na cele usługowe	dz. nr 224,225/2 obręb Krajnik Dolny		x	Nie podjęto działań ze względu na brak ekonomicznego uzasadnienia

III. OCENA AKTUALNOŚCI MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1. Stan zaawansowania prac planistycznych na dzień 30 listopada 2001 roku.

Dnia 30 listopada 2001 r., Rada Miejska w Chojnie podjęła Uchwałę Nr XLII/443/2001 Rady Miejskiej w Chojnie w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojna. Studium to zostało opracowane na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (j.t.: Dz. U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139 z późniejszymi zmianami).

W tym czasie obowiązywało 12 planów zagospodarowania przestrzennego:

1. Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Chojna uchwalony uchwałą Rady Miejskiej w Chojnie Nr XIV/167/88 Rady Narodowej Miasta i Gminy Chojna z dnia 27 stycznia 1988 r. [Dz. U. Woj. Szczecińskiego z 1988 r., Nr 6 poz. 67].
2. Plan zagospodarowania przestrzennego gminy Chojna, uchwalony uchwałą Rady Miejskiej w Chojnie Nr XXXV/196/93 Rady Miejskiej w Chojnie z dnia 28 grudnia 1993 r. [Dz. U. Woj. Szczecińskiego z 1994 r., Nr 2 poz. 17].
3. Uproszczony plan zagospodarowania przestrzennego sektora mieszkalno-socjalnego na terenie byłego lotniska w Chojnie, uchwalony uchwałą Rady Miejskiej w Chojnie Nr XXXVII/226/94 Rady Miejskiej w Chojnie z dnia 30 marca 1994 r. [Dz. U. Woj. Szczecińskiego z 1994 r., Nr 7 poz. 62].
4. Miejscowy plan szczegółowy zagospodarowania przestrzennego terenu lotniska w Chojnie uchwalony uchwałą Rady Miejskiej w Chojnie Nr VIII/46/94 Rady Miejskiej w Chojnie z dnia 30 listopada 1994 r. [Dz. U. Woj. Szczecińskiego z 1994 r., Nr 16 poz. 153].
5. Zmiana planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chojna w jednostce strukturalnej planu „D”, przy drodze krajowej nr 123, obr. Krajnik Dolny, terenu oznaczonego w planie symbolem
2 KS/U, obejmujący działki o numerach ewidencyjnych nr: 380/7, 381/1, 381/2, uchwalona uchwałą Rady Miejskiej w Chojnie Nr XLVIII/374/98 z dnia 27 kwiecień 1998 r. [Dz. U. Woj. Szczecińskiego z 1998 r., Nr 16 po. 103].
2. Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chojna, obejmujące teren w miejscowości Kamienny Jaz, działka nr 261, dotyczący lokalizacji cmentarza, uchwalone uchwałą Rady Miejskiej w Chojnie Nr XXI/206/2000 z dnia 9 marca 2000 r. [Dz. U. Woj. Zachodniopomorskiego z 2000 roku, Nr 18 poz. 199].
3. Zmiana planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chojna, obejmująca teren w jednostce strukturalnej Mętno, oznaczony w wyżej wymienionym planie symbolem – R/UT - dla działek nr: 30/1, 31, 65/2, uchwalona uchwałą Rady Miejskiej w Chojnie Nr XXV/272/2000 z dnia 7 września 2000 r. [Dz. U. Woj. Zachodniopomorskiego z 2000 r. Nr 33, poz. 420].
4. Zmiana planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego terenu byłego lotniska w Chojnie, dotycząca zmiany przeznaczenia działki nr 36/87 i części działki nr 36/40 na

- obwodnicę drogową, uchwalona uchwałą Rady Nr XXVIII/320/2000 z dnia 15 grudnia 2000 r. [Dz. U. Woj. Zachodniopomorskiego z 2001 r. Nr 1, poz. 4].
5. Zmiana w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Chojna - zmiana przebiegu drogi wojewódzkiej Nr 122, uchwalana uchwałą Rady Miejskiej Nr XXVIII/321/2000 z dnia 15.12.2000 r. [Dz. U. Woj. Zachodniopomorskiego z 2001 r. Nr 2, poz. 15].
 6. Zmiana uproszczonego planu zagospodarowania przestrzennego sektora mieszkalno-socjalnego na terenie byłego lotniska w Chojnie uchwalona uchwałą Rady Nr XXXII/351/2001 z 22 marca 2001 r. [Dz. U. Woj. Zachodniopomorskiego z 2001 r. Nr 13, poz. 263].
 7. Zmiana w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Chojna obejmująca zabudowę terenów rekreacyjnych w miejscowości Narost nad jeziorem Narost, uchwalona uchwałą Rady Miejskiej w Chojnie Nr XXXIV/363/2001 z dnia 26 kwietnia 2001 r. [Dz. U. Woj. Zachodniopomorskiego z 2001 r. Nr 29, poz. 619].
 8. Zmiana w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Chojna dla terenu w miejscowości Narost dla działek o numerach: 76, 77, 78, 79, uchwalona uchwałą Rady Miejskiej w Chojnie Nr XXXIV/364/2001 z dnia 26 kwietnia 2001 r. [Dz. U. Woj. Zachodniopomorskiego z 2001 r. Nr 29, poz. 621].
 9. Zmiana w uproszczonym planie zagospodarowania przestrzennego sektora mieszkalno-socjalnego na terenie byłego lotniska w Chojnie [działka Nr 38/5], uchwalona uchwałą Rady Nr XXXV/379/2001 z 31 maja 2001 r. [Dz. U. Woj. Zachodniopomorskiego z 2001 r. Nr 29, poz. 621].
 10. Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Chojna w obrębie Krajnik Dolny, uchwalona uchwałą Rady Miejskiej w Chojnie Nr XXXVIII/410/2001 z 13 września 2001 r. [Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2001 r. Nr 38, poz. 883].
 11. Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Chojna dotycząca terenu w obrębie Narost, działki nr: 81, 82, 83, uchwalona uchwałą Rady Miejskiej w Chojnie Nr XXXIX/414/2001 z 25 października 2001 r. [Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2001 r. nr 49, poz. 1326].
 12. Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Chojna dotycząca terenu w obrębie Wilkoszyce, działki nr: 62/2, 156, uchwalona uchwałą Rady Miejskiej w Chojnie Nr XXXIX/415/2001 z 25 października 2001 r. [Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2001 r. Nr 49, poz. 1327].

Wymienione plany funkcjonowały niezależnie od ustaleń i przeznaczenia w Studium.

Plany nr 1 – 4 sporządzone zostały na podstawie ustawy z dnia 12 lipca 1984 r. o planowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 1989 r. Nr 17, poz. 99 z późniejszymi zmianami) – zgodnie z art. 87 ust.3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717) plany te straciły moc w dniu 31 grudnia 2003 r.

Plany nr 5 - 12 sporządzone zostały na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym [t.j.: Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późniejszymi zmianami], która utraciła moc 12.07.2003 r., (nowa ustawa utrzymała w mocy [zgodnie z art. 87 ust. 1] plany uchwalone po 1 stycznia 1995 r.).

2. Stan zaawansowania prac planistycznych na dzień 31 grudnia 2015 roku.

Obecnie w granicach gminy Chojna obowiązują 23 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Obejmują obszar o powierzchni ok. 144,83 ha, co stanowi zaledwie 0,43% całkowitej powierzchni gminy. Biorąc pod uwagę fakt, iż znaczną powierzchnię gminy zajmują tereny leśne – 38,1% powierzchni gminy, to wykluczając te obszary z ogólnej powierzchni gminy, pokrycie planistyczne kształtuje się na poziomie 7 %. Jest to i tak bardzo niski poziom pokrycia planami miejscowymi.

Wykaz aktualnie obowiązujących planów wraz z ich analizą:

1. Zmiana planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chojna w jednostce strukturalnej planu „D”, przy drodze krajowej nr 123, obr. **Krajnik Dolny**, terenu oznaczonego w planie symbolem 2 KS/U, obejmujący działki o numerach ewidencyjnych nr: 380/7, 381/1, 381/2, uchwalona uchwałą Rady Miejskiej w Chojnie Nr XLVIII/374/98 z dnia 27 kwiecień 1998 r. [Dz. U. Woj. Szczecińskiego z 1998 r., Nr 16 po. 103] - teren obsługi komunikacyjnej (stacja paliw), pow.3,43 ha.

Teren objęty planem nie został zagospodarowany zgodnie z ustaleniami planu, pozostał w użytkowaniu rolniczym. Załącznik graficzny nie jest spójny z tekstem planu [rysunek planu obejmuje działkę drogową drogi krajowej (171/2 obr.Krajnik Dolny), dla której brak ustaleń planistycznych w treści uchwały]. Zgodnie ze Studium – obszar położony jest w strefie rolniczej przestrzeni produkcyjnej - niezgodność. Wymaga dostosowania do zgodności rysunku i uchwały

2. Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chojna, obejmujące teren w miejscowości **Kamienny Jaz**, działka nr 261, dotyczący lokalizacji cmentarza, uchwalone uchwałą Rady Miejskiej w Chojnie Nr XXI/206/2000 z dnia 9 marca 2000 r. [Dz. U. Woj. Zachodniopomorskiego z 2000 roku, Nr 18 poz. 199] - pow. 0,55 ha.

Teren objęty planem został zagospodarowany zgodnie z ustaleniami planu.

Teren objęty planem nie obejmuje strefy sanitarnej od terenu cmentarza.

Zgodnie ze Studium – obszar położony jest w strefie osadniczej – w granicach terenów rozwojowych miejscowości - niezgodność.

3. Zmiana planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chojna, obejmująca teren w jednostce strukturalnej **Mętno**, oznaczony w wyżej wymienionym planie symbolem – R/UT - dla działek nr: 30/1, 31, 65/2, uchwalona uchwałą Rady Miejskiej w Chojnie Nr XXV/272/2000 z dnia 7 września 2000 r. [Dz. U. Woj. Zachodniopomorskiego z 2000 r. Nr 33, poz. 420] – teren zabudowy letniskowo-mieszkalnej, pow. 17,72 ha.

Teren objęty planem nie został zagospodarowany zgodnie z ustaleniami planu, pozostał w użytkowaniu rolniczym. Załącznik graficzny nie jest spójny z tekstem planu [rysunek planu obejmuje działkę drogową (64 obr.Mętno), która nie jest wyszczególniona w treści uchwały, w uchwale o przystąpieniu działka nr 64 została ujęta].

Zgodnie ze Studium – obszar położony jest w strefie rekreacyjno-turystycznej – w granicach terenów wskazanych do zagospodarowania turystyczno rekreacyjnego na bazie istniejącego zagospodarowania - zgodność.

4. Zmiana planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego terenu byłego lotniska w **Chojnie**, dotycząca zmiany przeznaczenia działki nr 36/87 i części działki nr 36/40 na obwodnicę drogową, uchwalona uchwałą Rady Nr XXVIII/320/2000 z dnia 15 grudnia 2000 r.

[Dz. U. Woj. Zachodniopomorskiego z 2001 r. Nr 1, poz. 4] - obwodnica drogowa klasy Z na terenie byłego lotniska, pow. 10,0 ha.

Teren objęty planem został zagospodarowany zgodnie z ustaleniami planu.

Zgodnie ze Studium – obszar położony jest w strefie działalności gospodarczej – w granicach obszaru zorganizowanej działalności intensywnej - zgodność.

5. Zmiana w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Chojna - zmiana przebiegu drogi wojewódzkiej Nr 122, uchwalona uchwałą Rady Miejskiej Nr XXVIII/321/2000 z dnia 15.12.2000 r. [Dz. U. Woj. Zachodniopomorskiego z 2001 r. Nr 2, poz. 15] - dla terenu działek nr 68, 312, 309, położonych w obrębie **Krzymów** pow. 2,07 ha.

Teren objęty planem został zagospodarowany zgodnie z ustaleniami planu.

Zgodnie ze Studium – obszar położony jest w strefie rolniczej przestrzeni produkcyjnej - niezgodność.

6. Zmiana uproszczonego planu zagospodarowania przestrzennego sektora mieszkalno-socjalnego na terenie byłego lotniska w **Chojnie** uchwalona uchwałą Rady Nr XXXII/351/2001 z 22 marca 2001 r. [Dz. U. Woj. Zachodniopomorskiego z 2001 r. Nr 13, poz. 263] - zabudowa usługowo-handlowa [działka nr 38/47], pow. 0,0482 ha.

Teren objęty planem jest wykorzystywany jako usługowy – sklep wielobranżowy.

Zgodnie ze Studium – obszar położony jest w strefie działalności gospodarczej – w granicach obszaru zorganizowanej działalności intensywnej - zgodność.

7. Zmiana w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Chojna obejmująca zabudowę terenów rekreacyjnych w miejscowości **Narost** nad jeziorem Narost, uchwalona uchwałą Rady Miejskiej w Chojnie Nr XXXIV/363/2001 z dnia 26 kwietnia 2001 r. [Dz. U. Woj. Zachodniopomorskiego z 2001 r. Nr 29, poz. 619] - tereny rekreacyjne z zabudową stałymi budynkami letniskowym [działki od nr: 1/12 do 1/32], pow. 1,15 ha.

Teren objęty planem w części został zagospodarowany zgodnie z ustaleniami planu.

Zgodnie ze Studium – obszar położony jest w strefie rekreacyjno-turystycznej – w granicach terenów wskazanych do zagospodarowania turystyczno rekreacyjnego na bazie istniejącego zagospodarowania - zgodność.

8. Zmiana w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Chojna dla terenu w miejscowości **Narost** dla działek o numerach: 76, 77, 78, 79, uchwalona uchwałą Rady Miejskiej w Chojnie Nr XXXIV/364/2001 z dnia 26 kwietnia 2001 r. [Dz. U. Woj. Zachodniopomorskiego z 2001 r. Nr 29, poz. 621] - tereny usług turystyki z zabudową letniskową, pow. 1,41 ha.

Teren objęty planem nie został zagospodarowany zgodnie z ustaleniami planu, pozostał w użytkowaniu rolniczym.

Zgodnie ze Studium – obszar położony jest w strefie rolniczej przestrzeni produkcyjnej - niezgodność.

9. Zmiana w uproszczonym planie zagospodarowania przestrzennego sektora mieszkalno-socjalnego na terenie byłego lotniska w **Chojnie** [działka Nr 38/5], uchwalona uchwałą Rady Nr XXXV/379/2001 z 31 maja 2001 r. [Dz. U. Woj. Zachodniopomorskiego z 2001 r. Nr 29, poz. 621]. pow. 0,38 ha.

Teren objęty planem w części został zagospodarowany zgodnie z ustaleniami planu – jedynie funkcja mieszkaniowa.

Zgodnie ze Studium – obszar położony jest w strefie działalności gospodarczej – w granicach obszaru zorganizowanej działalności intensywnej - zgodność.

10. Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Chojna w obrębie **Krajnik Dolny**, uchwalona uchwałą Rady Miejskiej w Chojnie Nr XXXVIII/410/2001 z 13 września 2001 r. [Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2001 r. Nr 38, poz. 883], pow. 45,0 ha.
- Teren objęty planem w części został zagospodarowany zgodnie z ustaleniami planu.*
- Zgodnie ze Studium – obszar położony jest w granicach terenów rozwojowych miejscowości Krajnik Dolny, jedynie niewielki fragment planu na południu wykracza poza tę granicę - zgodność*
11. Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Chojna dotycząca terenu w obrębie **Narost**, działki nr: 81, 82, 83, uchwalona uchwałą Rady Miejskiej w Chojnie Nr XXXIX/414/2001 z 25 października 2001 r. [Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2001 r. nr 49, poz. 1326], pow. 0,61 ha.
- Teren objęty planem nie został zagospodarowany zgodnie z ustaleniami planu, pozostał w użytkowaniu rolniczym.*
- Zgodnie ze Studium – obszar położony jest w strefie rekreacyjno-turystycznej – w granicach terenów wskazanych do zagospodarowania turystyczno rekreacyjnego na bazie istniejącego zagospodarowania - zgodność.*
12. Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Chojna dotycząca terenu w obrębie **Wilkoszyce**, działki nr: 62/2, 156, uchwalona uchwałą Rady Miejskiej w Chojnie Nr XXXIX/415/2001 z 25 października 2001 r. [Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2001 r. Nr 49, poz. 1327], pow. 0,5 ha.
- Teren objęty planem został zagospodarowany zgodnie z ustaleniami planu – teren usługowy.*
- Zgodnie ze Studium – teren położony jest w obszarze zainwestowania do zachowania – teren zabudowany - zgodność.*
13. Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Chojna dotycząca terenu w obrębie **Białęgi**, część działki nr 3, uchwalona uchwałą Rady Miejskiej w Chojnie Nr XLVIII/510/2002 z dnia 4 października 2002 r. [Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2002 r., Nr 83 poz. 1679], stacja bazowa telefonii komórkowej, pow. 0,0295 ha.
- Teren objęty planem został zagospodarowany zgodnie z ustaleniami planu.*
- Zgodnie ze Studium – obszar położony jest w strefie rolniczej przestrzeni produkcyjnej - zgodność.*
14. Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Chojna dotycząca terenu w obrębie **Jelenin**, działki nr: 426/2, 426/4-6, 426/8-12, 426/14-18, 426/21-23, 426/25-44, 426/47-64 oraz część działki nr 426/65, uchwalona uchwałą Rady Miejskiej w Chojnie Nr XLVIII/508/2002 z 4 października 2002 r. [Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2002 r. Nr 83, poz. 1677] - funkcje rekreacyjną z dopuszczeniem zabudowy, pow. 15,23 ha.
- Teren objęty planem nie został zagospodarowany zgodnie z ustaleniami planu, pozostał w użytkowaniu rolniczym – powstał tylko jeden budynek letniskowy.*
- Zgodnie ze Studium – obszar położony jest w strefie rolniczej przestrzeni produkcyjnej - niezgodność.*
15. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chojna dla zabudowy mieszkaniowej, uchwalona uchwałą Rady Miejskiej w Chojnie Nr XLVIII/511/2002 z 4 października 2002 r. [Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2002 r. Nr 83, poz. 1680] - miejscowość **Narost**, działki nr: 223/1 i 223/2, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, uchwała pow.0,51 ha.
- Teren objęty planem został zagospodarowany zgodnie z ustaleniami planu.*

Zgodnie ze Studium – obszar położony jest w strefie osadniczej – w granicach terenów rozwojowych miejscowości - zgodność

16. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla zabudowy mieszkaniowej z usługami, uchwalona uchwałą Rady Miejskiej w Chojnie Nr XLVIII/509/2002 z 4 października 2002 r. [Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2002 r. Nr 83, poz. 1678], działka nr 74/1 w obrębie nr 5 m.**Chojna**, przy ul. Narciarskiej - zabudowa mieszkaniowa z usługami nieuciążliwymi, pow. 0,28 ha.

Teren objęty planem został zagospodarowany zgodnie z ustaleniami planu.

Zgodnie ze Studium – obszar położony jest w strefie rolniczej przestrzeni produkcyjnej, ale położony w sąsiedztwie terenów zabudowanych mieszkaniowych – można uznać że jest zgodność.

17. Zmiana w uproszczonym planie zagospodarowania przestrzennego sektora mieszkalno-socjalnego na terenie byłego lotniska w Chojnie dla terenu oznaczonego symbolem 44aUK, uchwalona uchwałą Rady Miejskiej w Chojnie Nr XI/68/2003 z 18 września 2003 r. [Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2003 r., Nr 103, poz. 1730] działka nr 23 oraz cz. Dz. nr 38/84 w obrębie nr 8 m.**Chojna** przy ul. Sikorskiego, zmiana funkcji z usług kultury na funkcję mieszkalno-usługową, pow. 0,3745 ha.

Teren objęty planem jest wykorzystywany jako teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, funkcji usługowej - brak.

Zgodnie ze Studium – obszar położony jest w strefie działalności gospodarczej – w granicach obszaru zorganizowanej działalności intensywnej - zgodność.

18. Zmiana w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Chojny w obrębie geodezyjnym nr 5 miasta **Chojna** - działka nr 184, uchwalona uchwałą Rady Miejskiej w Chojnie Nr XI/69/2003 z 18 września 2003 r. [Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2003 r. Nr 104, poz.1746], zabudowa mieszkaniowo-usługowa, pow. 0,49 ha.

Teren objęty planem został zagospodarowany zgodnie z ustaleniami planu.

Zgodnie ze Studium – obszar położony jest w strefie rolniczej przestrzeni produkcyjnej, ale położony w sąsiedztwie terenów zabudowanych mieszkaniowych – można uznać że jest zgodność.

19. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości **Jelenin** dla działek nr: 310/2, 301/6, 310/3, 300/1 oraz część działki nr 352, uchwalony uchwałą Rady Miejskiej w Chojnie nr XL/418/2006 z dnia 9 marca 2006 r. [Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2006 r. Nr 62, poz. 1133] – tereny rekreacji indywidualnej, 10,82 ha.

Teren objęty planem nie został zagospodarowany zgodnie z ustaleniami planu, pozostał w użytkowaniu rolniczym.

Zgodnie ze Studium – obszar położony jest w strefie rekreacyjno-turystycznej – w granicach terenów wskazanych do zagospodarowania turystyczno rekreacyjnego na bazie istniejącego zagospodarowania - zgodność.

21. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze ograniczonym drogą wojewódzką nr 124, ulicą Żwirki i Wigury (z włączeniem jej do planu), granicą skarpy na zapleczu budynków nr 8 do 18 przy ul. Narciarskiej oraz granicą obrębu geodezyjnego 8 miasta **Chojna** z kierunku północno-wschodniego, uchwalony uchwałą Rady Miejskiej w Chojnie nr XL/419/2006 z dnia 9 marca 2006 r. [Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2006 r. Nr 62, poz. 1134] – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, pow. 26,73 ha.

Teren objęty planem nie został zagospodarowany zgodnie z ustaleniami planu, pozostał w użytkowaniu rolniczym.

Zgodnie ze Studium – obszar położony jest w strefie działalności gospodarczej – w granicach obszaru zorganizowanej działalności intensywnej - zgodność.

21. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **Krajnika Dolnego** w gminie Chojna obejmująca działki nr: 257/1 i 257/2, uchwalona uchwałą Rady Miejskiej w Chojnie nr XLIII/467/2006 z dnia 28 września 2006 r. [Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2006 r. Nr107, poz. 2021] – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, pow. 0,16 ha.
Teren objęty planem został zagospodarowany niezgodnie z ustaleniami planu, powstał pawilon usługowy.
Zgodnie ze Studium – obszar położony jest w granicach terenów rozwojowych miejscowości Krajnik Dolny - zgodność
22. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu dawnej cegielni w miejscowości **Zatoń Dolna**, uchwalony uchwałą Rady Miejskiej w Chojnie nr XXXI/284/2009 z dnia 29 maja 2009 r. Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2009 r. 67, poz. 1815] – tereny zabudowy usługowej z funkcją mieszkalną, pow.6,5 ha.
Teren objęty planem nie został zagospodarowany zgodnie z ustaleniami planu, pozostał w użytkowaniu rolniczym.
Zgodnie ze Studium – obszar położony na wyrobiskach poeksploatacyjnych - niezgodność
23. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego działkę nr 38/101 w obrębie ewidencyjnym nr 8 miasta **Chojna**, uchwalona uchwałą Rady Miejskiej w Chojnie nr XLI/341/2010 z dnia 25 lutego 2010 r. [Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2010 r. Nr 30, poz. 609] – teren zabudowy sakralnej, pow. 0,6941 ha
Teren objęty planem został zagospodarowany zgodnie z ustaleniami planu.
Zgodnie ze Studium – obszar położony jest w strefie działalności gospodarczej – w granicach obszaru zorganizowanej działalności intensywnej - zgodność.

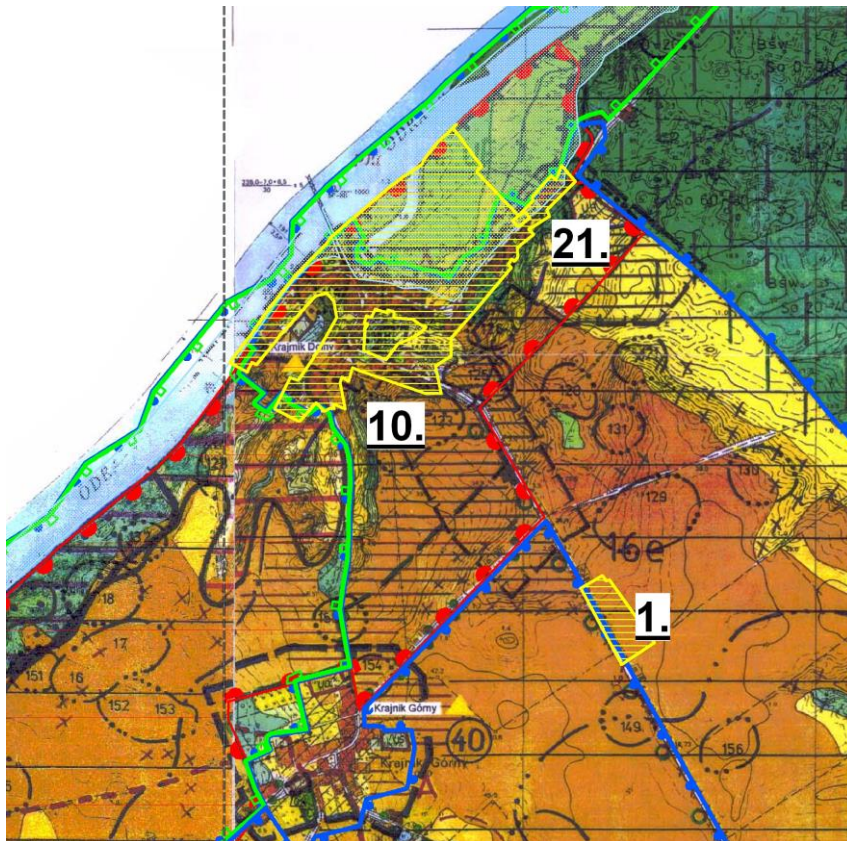
Rozmieszczenie wszystkich planów miejscowych na terenie gminy przedstawia załącznik nr 1.

Rozmieszczenie wszystkich planów miejscowych na tle Studium gminy przedstawia załącznik nr 2.

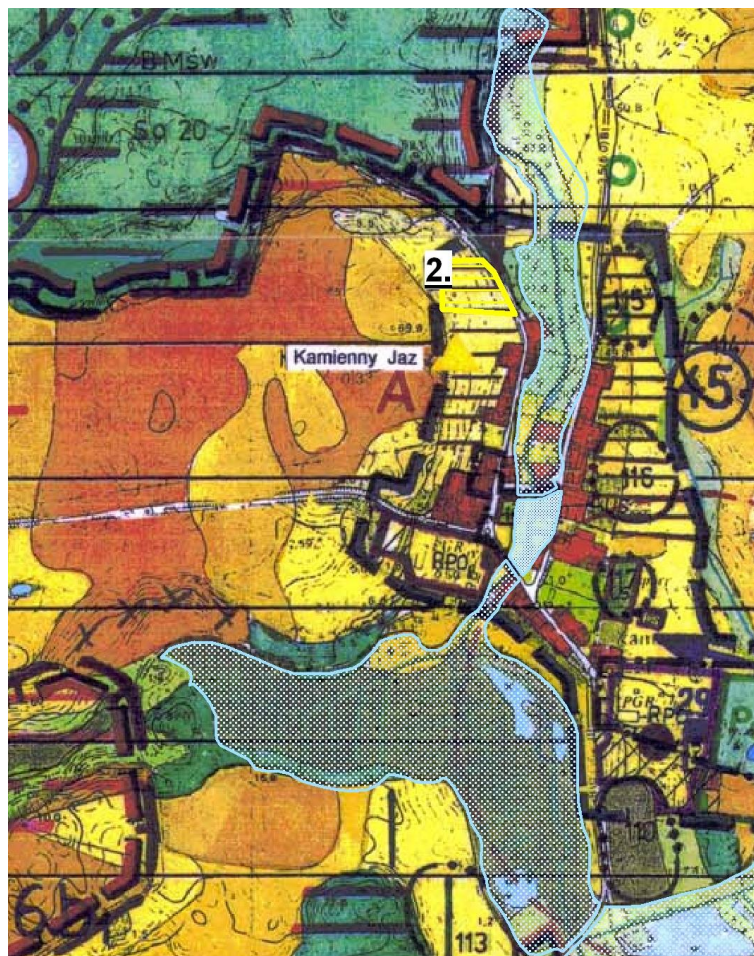
16 planów (uchwalone do 2003 r.) sporządzone zostały na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym [t.j.: Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późniejszymi zmianami], która utraciła moc 12.07.2003 r., (nowa ustawa utrzymała w mocy [zgodnie z art. 87 ust. 1] plany uchwalone po 1 stycznia 1995 r.).

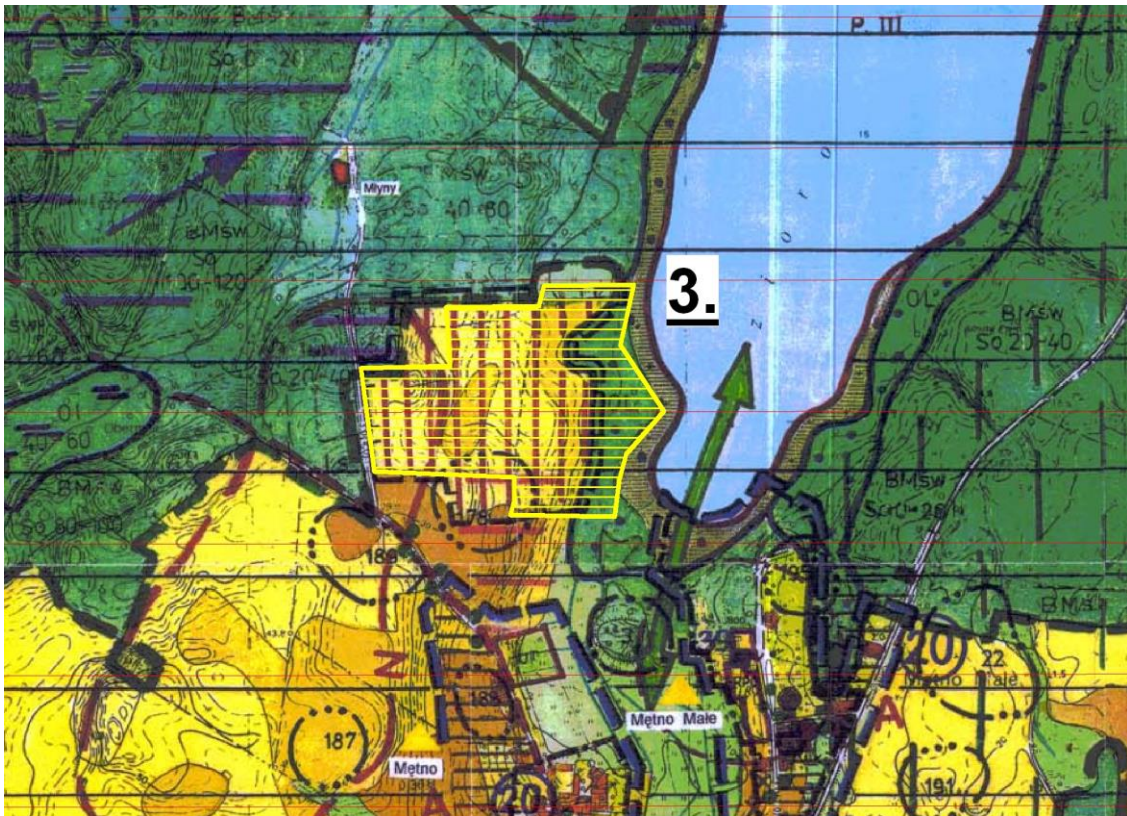
2 plany (uchwalone w 2003 r. - po wejściu w życie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717] - w związku z art. 85 ust. 2 ustawy - do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w stosunku do których podjęto uchwałę o przystąpieniu do sporządzania lub zmiany planu oraz zawiadomiono o terminie wyłożenia tych planów do publicznego wglądu, ale postępowanie nie zostało zakończone przed dniem wejścia w życie ustawy, stosuje się przepisy dotychczasowe) sporządzone zostały na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym [t.j.: Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późniejszymi zmianami], która utraciła moc 12.07.2003 r.

Pozostałych 5 planów uchwalonych zostało na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami].

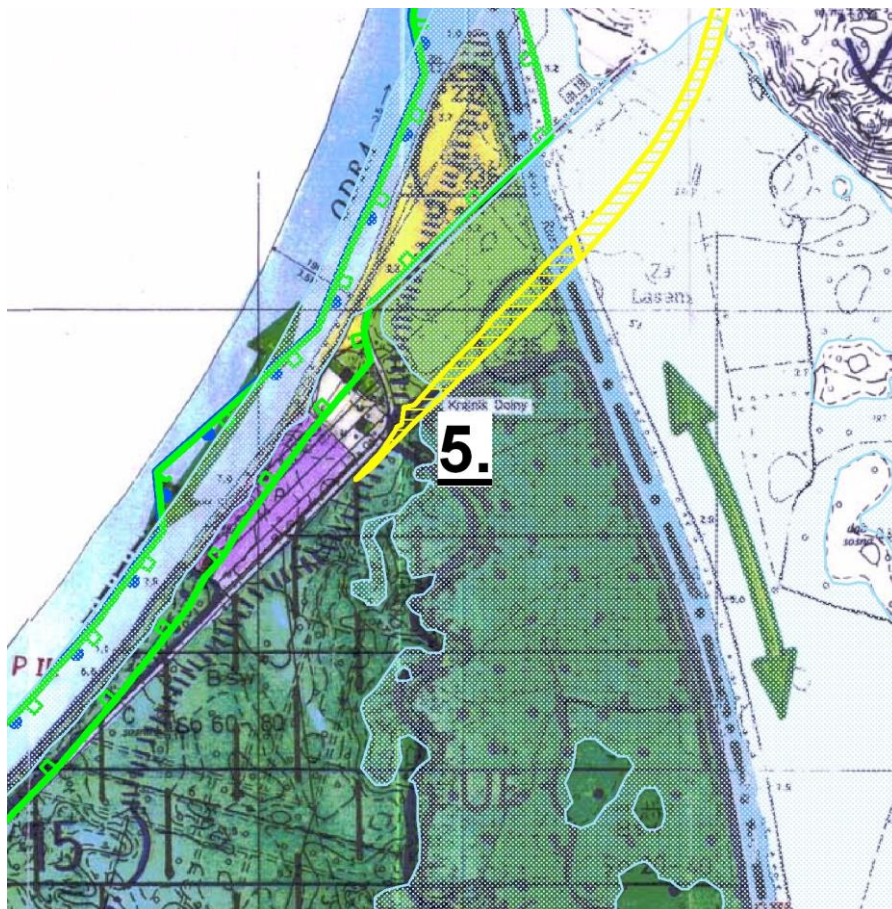


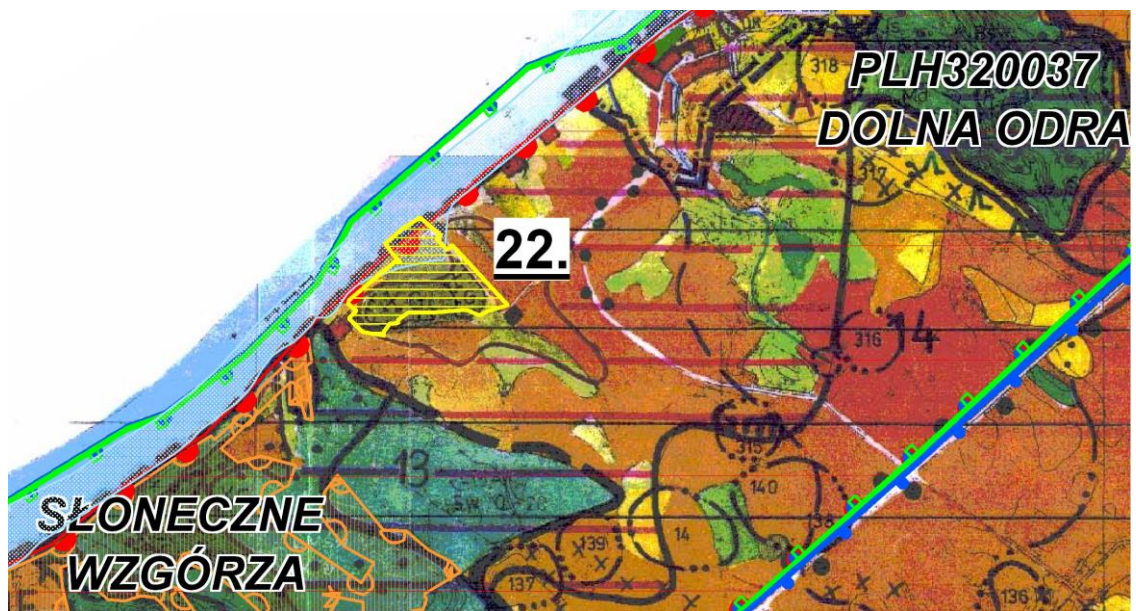
Lokalizacja planów nr: 1, 10, 21 i 2 na tle Studium



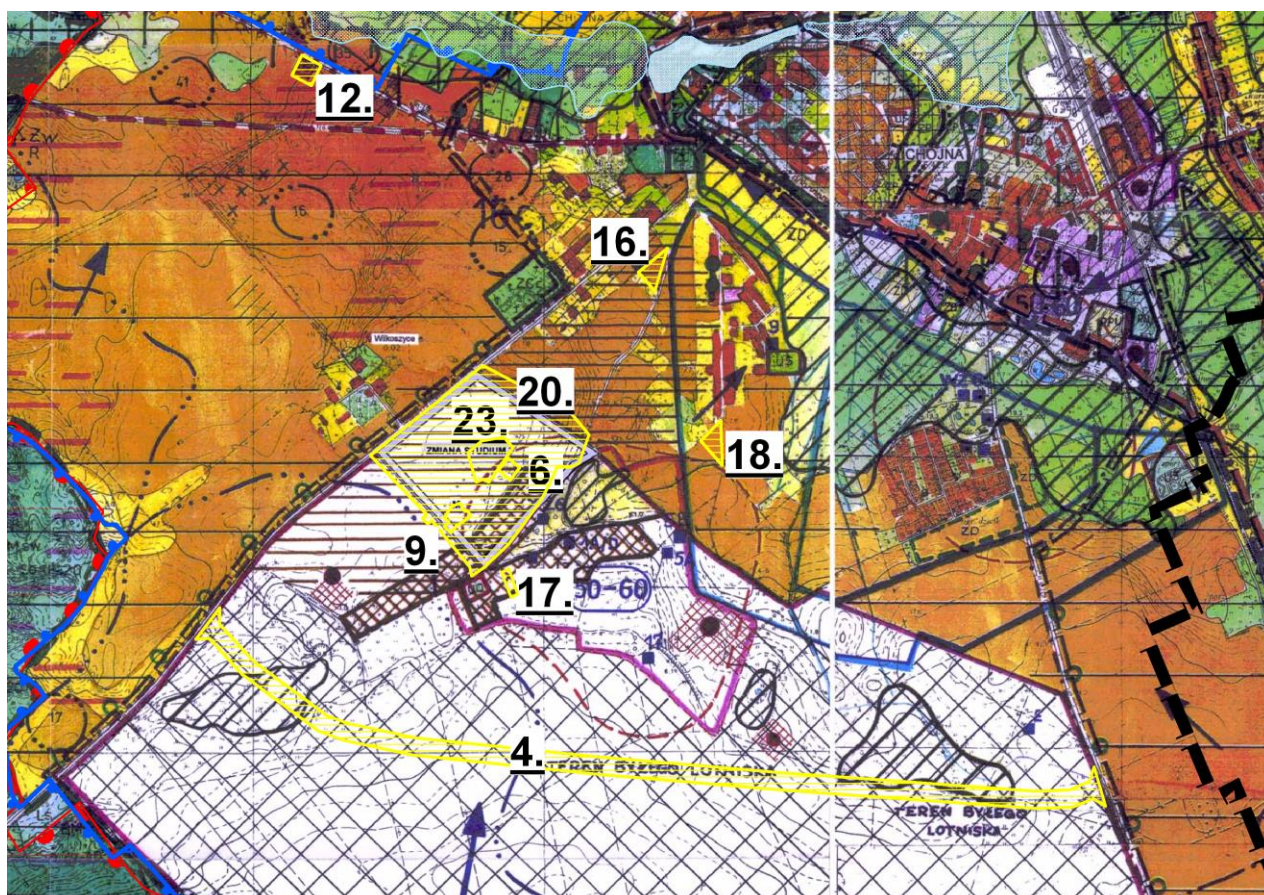


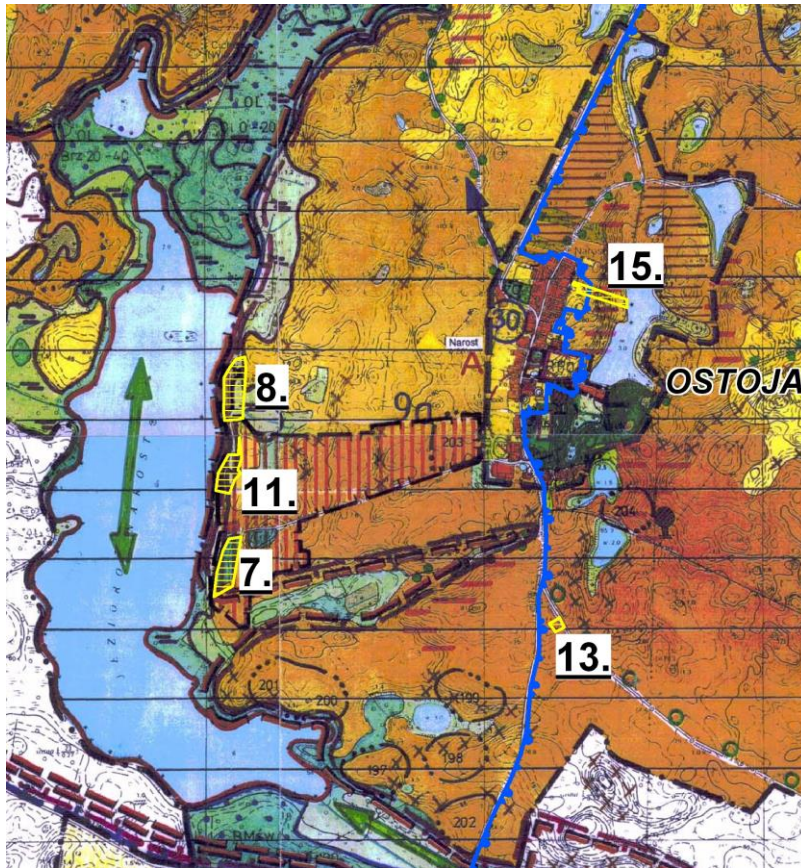
Lokalizacja planów nr: 3 i 5 na tle Studium



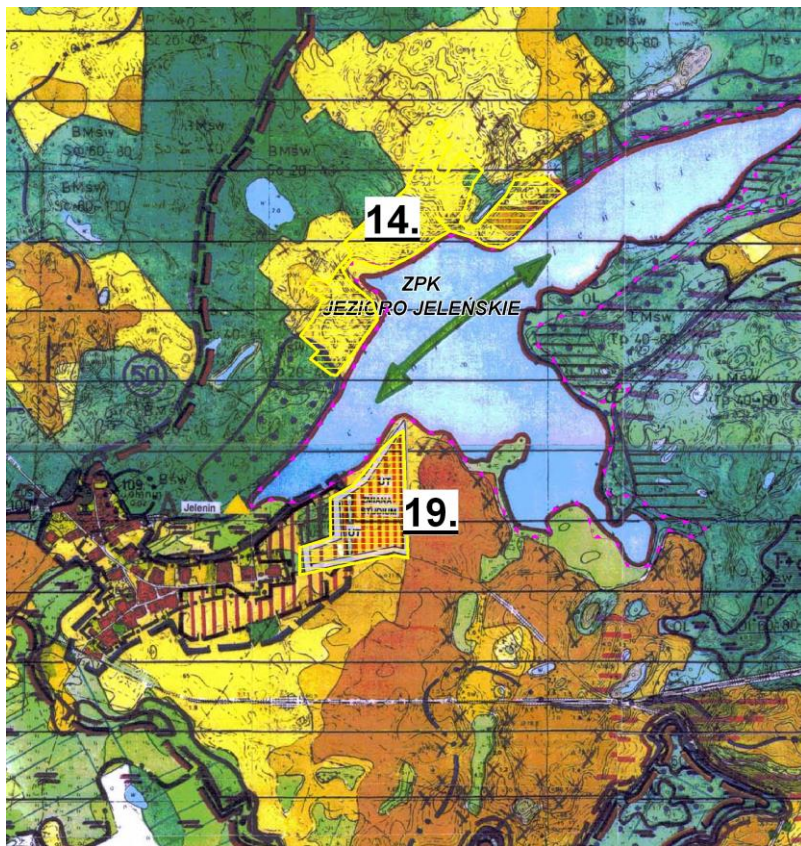


Lokalizacja planów nr: 22 i 4, 6, 9, 12, 16, 17, 18, 20, 23 na tle Studium





Lokalizacja planów nr: 7, 8, 11, 13, 15 i 14, 19 na tle Studium



3. Aktualność zakresu planów

W ocenie aktualności uwzględnia się przede wszystkim poniżej przytoczone przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [t.j.: Dz.U. z 2015 r. poz. 199 z późniejszymi zmianami]:

„art. 15 ust. 1. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

- 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.”*

Wszystkie obowiązujące plany zagospodarowania przestrzennego zostały sporządzone zgodnie z przepisami odrębnymi, obowiązującymi w dniu ich uchwalenia. Jednak żaden z planów nie posiada uzasadnienia, o którym mowa w art. 15 ust. 1, ponieważ obowiązek sporządzenia tego uzasadnienia wszedł w życie 18 listopada 2015 r.

Biorąc pod uwagę spełnienia wymogów, dotyczących zakresu planu miejscowego to przepisy dwóch ustaw, na podstawie których sporządzane były plany nieznacznie się różnią.

Tabela 5. Porównanie zakresu miejscowego planu

<p style="text-align: center;">USTAWA z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym</p>	<p style="text-align: center;">USTAWA z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym</p>
<p>2. W planie miejscowym określa się obowiązkowo:</p> <p>1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;</p> <p>2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;</p> <p>3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;</p> <p><i>3a) zasady kształtowania krajobrazu;</i></p> <p>4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;</p> <p>5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;</p> <p>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, <i>minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji</i> oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;</p> <p><i>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,</i></p>	<p>1. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustala się, w zależności od potrzeb:</p> <p>1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,</p> <p>2) linie rozgraniczające ulice, place oraz drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi,</p> <p>3) tereny przeznaczone dla realizacji celów publicznych oraz linie rozgraniczające te tereny,</p> <p>4) granice i zasady zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie,</p> <p>5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury,</p> <p>6) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzania terenu, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów, a także maksymalne lub minimalne wskaźniki intensywności zabudowy,</p> <p>7) zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane,</p> <p>8) szczególne warunki zagospodarowania terenów, w tym zakaz zabudowy, wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych,</p> <p>9) tereny na których przewiduje się stosowanie</p>

<p><i>krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;</i></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>systemów indywidualnych lub grupowych oczyszczania ścieków bądź zbiorników bezodpływowych,</p> <p>10) tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenu,</p> <p>11) granice obszarów:</p> <p>a) zorganizowanej działalności inwestycyjnej,</p> <p>b) rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,</p> <p>c) przekształceń obszarów zdegradowanych.</p> <p>3. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego określa się również stawkę procentową, służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 3.</p>
--	---

Zakres określony w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym w znacznym stopniu pokrywa się z zakresem określonym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadziła tylko kilka elementów, których nie uwzględniła ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym m.in. „scalanie i podziały gruntów”, „przestrzeń publiczna”, „dobra kultury współczesnej”, „tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych”, „tereny zamknięte”, jednocześnie pominęła inne elementy, które uwzględniała uchylana ustawa: „obszary zorganizowanej działalności”, „obszary zdegradowane”, „tereny, na których przewiduje się stosowanie systemów indywidualnych lub grupowych oczyszczenia ścieków bądź zbiorników bezodpływowych”.

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

Prawie wszystkie obowiązujące plany w gminie Chojna posiadają skalę liniową. Większość planów (z wyjątkiem planów uchwalonych do roku 2003) posiada również wyrys ze Studium. Brakuje w niektórych planach, jedynie niektórych elementów określonych w art. 15 ust. 2 (obowiązkowych) – dotyczy to w szczególności zagadnień:

- minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
- minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych (ale jeżeli występowała potrzeba, sposób podziału określano na rysunku).

Niewielkie braki w zakresach miejscowych planów nie mają znaczącego wpływu na merytoryczny kształt rozstrzygnięć i dlatego nie powinny być wyłączną podstawą do orzeczenia nieaktualności planów, zatem uznaje się aktualność obowiązujących planów miejscowych.

W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono niezgodność zapisów planów, sporządzonych do 2003 r. z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojna. Niezrozumiałym jest, że Studium gminy zostało sporządzone bez uwzględnienia planów

zagospodarowania przestrzennego, które są prawem miejscowym i które na dzień uchwalenia Studium obowiązywały lub były w trakcie sporządzania. W tym względzie Studium winno być dostosowane do obowiązującego prawa miejscowego.

Odnośnie pozostałych planów nie stwierdzono niezgodności z zasadniczymi kierunkami zawartymi w Studium.

4. Skala planów miejscowych

Skalę planów miejscowych określa art. 16 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

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

Większość planów sporządzona została na kopiach map zasadniczych w skali 1: 1000 [plany nr: 1, 2, 3, 5, 7, 8, 10, 11, 13, 14, 15, 19, 20, 21, 22].

Natomiast w skali 1 : 500 wykonane są plany nr: 6, 9, 12, 16, 17, 18, 23, a jedynie plan nr 4 [pod obwodnicę na terenie byłego lotniska] został sporządzony na mapie w skali 1 : 2 000.

Stwierdza się, że wszystkie miejscowe plany spełniają warunki określone w art.16 ust.1 ustawy.

5. Analiza postępów w realizacji planów miejscowych

5.1. Plany w trakcie opracowania

Obecnie w toku procedury planistycznej są trzy projekty miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Jeden stanowi miejscowy plan zgodnie z uchwałą Nr IX/90/2007 Rady Miejskiej w Chojnie z dnia 11 października 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Krajnika Dolnego gmina Chojna o pow. ok. 2,0 ha.

Drugi stanowi zmianę istniejącego planu [nr 12] o powierzchni 0,5 ha – realizowanego zgodnie z uchwałą Nr XLV/390/2014 Rady Miejskiej w Chojnie z dnia 25 września 2014 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ewid. 2001 w obrębie 2 miasta Chojna [przygotowywany jest projekt zmiany planu].

Trzeci stanowi miejscowy plan dla terenów położonych w obrębach ewidencyjnych: Czaratoryja, Barnkowo, Jelenin o powierzchni około 930 ha, którego przedmiotem jest wyznaczenie lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu wraz z towarzyszącą infrastrukturą utrzymując jednocześnie funkcję rolniczą lub leśną – realizowany zgodnie z uchwałą Nr XLVI/402/2014 Rady Miejskiej w Chojnie z dnia 30 października 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębach ewidencyjnych: Czaratoryja,

Barnkowo, Jelenin [realizacja projektu planu została wstrzymana na wniosek Inwestora, który nie otrzymał do tej pory zapewnienia o przyłączeniu planowanej inwestycji (farmy wiatrowej) do sieci].

5.2. Podjęte przez Radę uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowych planów

Za datę analizy podjętych uchwał przez Radę Miejską w Chojnie przyjęto Datę uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojna t.j. 30 listopada 2001 r.

- Uchwała Nr XL/424/2001 Rady Miejskiej w Chojnie z dnia 30 listopada 2001 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Chojna dotyczącej terenu w obrębie Białęgi – *uchwała zrealizowana – plan uchwalony uchwałą Rady Miejskiej w Chojnie Nr XLVIII/510/2002 z dnia 04 października 2002 r.*
- Uchwała Nr XLIII/447/2002 Rady Miejskiej w Chojnie z dnia 21 lutego 2002 r. w sprawie przystąpienia do opracowania zmiany w uproszczonym planie zagospodarowania przestrzennego sektora mieszkalno-socjalnego na terenie byłego lotniska w Chojnie – *uchwała zrealizowana – plan uchwalony uchwałą Rady Miejskiej w Chojnie Nr XI/68/2003 z dnia 18 września 2003 r.*
- Uchwała Nr XLIV/456/2002 Rady Miejskiej w Chojnie z dnia 25 kwietnia 2002 r. w sprawie przystąpienia do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chojna – *uchwała zrealizowana – plan uchwalony uchwałą Rady Miejskiej w Chojnie Nr XLVIII/509/2002 z 4 października 2002 r.*
- Uchwała Nr XLIV/457/2002 Rady Miejskiej w Chojnie z dnia 25 kwietnia 2002 r. w sprawie przystąpienia do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chojna – *uchwała zrealizowana – plan uchwalony uchwałą Rady Miejskiej w Chojnie Nr XLVIII/511/2002 z 4 października 2002 r.*
- Uchwała Nr XLVIII/507/2002 Rady Miejskiej w Chojnie z dnia 04 października 2002 r. w sprawie przystąpienia do opracowania zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Chojna – *uchwała zrealizowana – plan uchwalony uchwałą Rady Miejskiej w Chojnie Nr XI/69/2003 z 18 września 2003 r.*
- ••Uchwała Nr XLVII/492/2002 Rady Miejskiej w Chojnie z dnia 5 września 2002 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego gminy Chojna dotyczącego terenu w obrębie geodezyjnym Barnkowo [na funkcję mieszkalno-usługową] – uchwała nie została zrealizowana - uchylona uchwałą XXV/221/2004 Rady Miejskiej w Chojnie z dnia 3 września 2004 r.;
- ••Uchwała Nr XLVII/493/2002 Rady Miejskiej w Chojnie z dnia 5 września 2002 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego gminy Chojna dotyczącego terenu w obrębie geodezyjnym Mętno [na funkcję rekreacyjno-sportową] – uchwała nie została zrealizowana - uchylona uchwałą XXV/221/2004 Rady Miejskiej w Chojnie z dnia 3 września 2004 r.;
- ••Uchwała Nr XLVII/494/2002 Rady Miejskiej w Chojnie z dnia 5 września 2002 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego

gminy Chojna dotyczącego terenu w obrębie geodezyjnym Grzybno [na cmentarz komunalny] – uchwała nie została zrealizowana - uchylona uchwałą XXV/221/2004 Rady Miejskiej w Chojnie z dnia 3 września 2004 r.;

- ••Uchwała Nr XLVII/495/2002 Rady Miejskiej w Chojnie z dnia 5 września 2002 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego gminy Chojna dotyczącego terenu w obrębie geodezyjnym Jelenin [na funkcję rekreacyjną z dopuszczeniem zabudowy] – uchwała nie została zrealizowana - uchylona uchwałą XXV/221/2004 Rady Miejskiej w Chojnie z dnia 3 września 2004 r.;
- Uchwała Nr XLVII/496/2002 Rady Miejskiej w Chojnie z dnia 5 września 2002 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego gminy Chojna dotyczącego terenu w obrębie geodezyjnym nr 4 m.Chojna [na funkcję mieszkalno-usługową] – uchwała nie została zrealizowana - uchylona uchwałą XXV/221/2004 Rady Miejskiej w Chojnie z dnia 3 września 2004 r.;
- ••Uchwała Nr XLVII/497/2002 Rady Miejskiej w Chojnie z dnia 5 września 2002 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego gminy Chojna dotyczącego terenu nr 84 w obrębie geodezyjnym nr 1 m.Chojna [na funkcję rekreacyjno-sportową] – uchwała nie została zrealizowana - uchylona uchwałą XXV/221/2004 Rady Miejskiej w Chojnie z dnia 3 września 2004 r.;
- Uchwała Nr VIII/57/2003 Rady Miejskiej w Chojnie z dnia 10 czerwca 2003 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Jelenin – *uchwała zrealizowana – plan uchwalony uchwałą Rady Miejskiej w Chojnie Nr XL/418/2006 z dnia 9 marca 2006 r.*
- Uchwała Nr XI/71/2003 Rady Miejskiej w Chojnie z dnia 18 września 2003 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego gminy Chojna dotyczącego terenu w obrębie geodezyjnym Mętno – *uchwała nie została zrealizowana [wnioskodawca zmarł];*
- •Uchwała Nr XVIII/114/04 Rady Miejskiej w Chojnie z dnia 26 lutego 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu byłego lotniska w Chojnie – *uchwała zrealizowana – plan uchwalony uchwałą Rady Miejskiej w Chojnie Nr XL/419/2006 z dnia 9 marca 2006 r.*
- •••Uchwała Nr XIX/148/2004 Rady Miejskiej w Chojnie z dnia 26 marca 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chojna, w obszarze obrębu ewidencyjnego Nawodna i Lisie Pole [na lokalizację elektrowni wiatrowych] **stwierdzenie nieważności Uchwały rozstrzygnięciem nadzorczym PN.2.R.0911-78/2004 z dnia 29 kwietnia 2004 r.**
- Uchwała Nr XIX/149/2004 Rady Miejskiej w Chojnie z dnia 26 marca 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chojna, w obszarze obrębu ewidencyjnego Strzelczyn i Kamienny Jaz [na lokalizację elektrowni wiatrowych] – stwierdzenie nieważności uchwały rozstrzygnięciem nadzorczym PN.2.R.0911-79/2004 z dnia 29 kwietnia 2004 r.
- Uchwała Nr XXXIII/345/2005 Rady Miejskiej w Chojnie z dnia 09 czerwca 2005 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Krajnika

Dolnego – uchwała zrealizowana – plan uchwalony uchwałą Rady Miejskiej w Chojnie Nr XLIII/467/2006 z dnia 28 września 2006 r.

- Uchwała Nr XL/420/2006 Rady Miejskiej w Chojnie z dnia 09 marca 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu byłego lotniska w Chojnie – uchwała nie została zrealizowana, procedura zatrzymana na etapie uzgodnień i opinii;
- Uchwała Nr XLIII/465/2006 Rady Miejskiej w Chojnie z dnia 26 września 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu Starego Miasta w Chojnie – uchwała nie została zrealizowana, zarządzeniem Nr 28/V/2007 Burmistrza z 05 stycznia 2007 r. odstąpiono od realizacji uchwały – uchwała uchylona;
- Uchwała Nr XLIII/466/2006 Rady Miejskiej w Chojnie z dnia 26 września 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu w obrębie ulic Jagiellońska – Ogrodowa – Towarowa w Chojnie – uchwała nie została zrealizowana, zarządzeniem Nr 28/V/2007 Burmistrza z 05 stycznia 2007 r. odstąpiono od realizacji uchwały – uchwała uchylona;
- Uchwała Nr V/53/2007 Rady Miejskiej w Chojnie z dnia 20 marca 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu dawnej cegielni w miejscowości Zatoń Dolna – uchwała zrealizowana – plan uchwalony uchwałą Rady Miejskiej w Chojnie Nr XXXI/284/2009 z dnia 29 maja 2009 r. Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2009 r. 67, poz. 1815];
- Uchwała Nr IX/89/2007 Rady Miejskiej w Chojnie z dnia 11 października 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Krajnika Dolnego gmina Chojna – uchwała nie została zrealizowana – uchwała uchylona Uchwałą NR XXXVI/ 326 /2013 Rady Miejskiej w Chojnie z dnia 30 grudnia 2013 r.
- Uchwała Nr IX/90/2007 Rady Miejskiej w Chojnie z dnia 11 października 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Krajnika Dolnego gmina Chojna – uchwała nie została zrealizowana;
- Uchwała Nr XIII/130/2008 Rady Miejskiej w Chojnie z dnia 05 lutego 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego działkę nr 38/101 w obrębie ewidencyjnym nr 8 miasta Chojna – uchwała zrealizowana – plan uchwalony uchwałą Rady Miejskiej w Chojnie Nr XLI/341/2010 z dnia 25 lutego 2010 r..

W trakcie opracowania są projekty planów podjęty na podstawie następujących uchwał o przystąpieniu:

Uchwała Nr XI/71/2003 Rady Miejskiej w Chojnie z dnia 18 września 2003 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego gminy Chojna dotyczącego terenu w obrębie geodezyjnym Mętno – uchwała nie została zrealizowana.

Uchwała z dnia 9 marca 2006 r. nr XL/420/2006 Rady Miejskiej w Chojnie w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu byłego lotniska w Chojnie.

• Nr IX/90/2007 Rady Miejskiej w Chojnie z dnia 11 października 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Krajnika Dolnego gmina Chojna – uchwała w trakcie realizacji

- Nr XLV/390/2014 Rady Miejskiej w Chojnie z dnia 25 września 2014 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ewid. 2001 w obrębie 2 miasta Chojna - uchwała w trakcie realizacji
- Nr XLVI/402/2014 Rady Miejskiej w Chojnie z dnia 30 października 2014 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chojna dla terenów położonych w obrębach geodezyjnych: Czartoryja, Barnkowo, Jelenin – uchwała w trakcie realizacji – zatrzymane prace na wniosek Wnioskodawcy

5.3. Obszary wskazane przez Studium do sporządzenia planów

„Potrzeba sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego związana jest z udostępnieniem terenów wyznaczonych w studium na cele osadnictwa i pod rozwój funkcji gospodarczych: stref rozwoju gospodarczego i turystyki.

W wyniku analizy potrzeb terenowych, przeprowadzonych w niniejszym studium proponuje się opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (zmian w obowiązującym planie) dla obszarów:

- Miasto Chojna wraz ze strefą rozwoju gospodarczego - teren byłego lotniska, w obszarze dla którego gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący teren w granicach wskazanych w części graficznej Studium wydziela się obszar do sporządzenia planu w pierwszej kolejności o funkcji mieszkaniowej [*plan arealizowany*]
- Krajnik Dolny – *plan zrealizowany, ale wymaga dostosowania do obecnych potrzeb społeczno-gospodarczych*
- Tereny wyznaczone dla rozwoju funkcji turystycznej w sąsiedztwie jezior: Mętno [*plan zrealizowany*], Narost [*trzy plany zrealizowane*], Jelenin i Stoki oraz nad Odrą w Krajniku Dolnym (przystań żeglarska): w obszarze dla którego gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w miejscowości Jelenin obejmujący teren w granicach wskazanych w części graficznej Studium, wydziela się obszar do sporządzenia planu w pierwszej kolejności z wskazaniem funkcji rekreacyjnej jako zmiany funkcji części terenów rolnictwa ekstensywnego [*plan zrealizowany*].

Dla pozostałych obszarów przewiduje się obowiązek sporządzenia planów miejscowych w następujących przypadkach:

- jeżeli będzie to podyktowane potrzebami ewentualnych inwestorów tworzących nowe miejsca pracy o ile nie będą mogli zrealizować swoich zamierzeń w sposób określony w projekcie studium to znaczy na bazie istniejących obiektów,
- dla wszystkich obszarów, dla których sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkowe na podstawie przepisów szczególnych:
 - ✓ *terenów wymagających zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolne i nieleśne,*
 - ✓ *obszarów potencjalnej eksploatacji złóż,*
 - ✓ *innych terenów z uwagi na przepisy odrębne;*

lub ze względu na istniejące uwarunkowania,

- dla terenu lokalizacji elektrowni wiatrowych wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu z uwagi na

lokalizację elektrowni wiatrowych z niezbędną infrastrukturą techniczną w rejonie miejscowości Czartoryja [plan w trakcie realizacji]

- dla terenu strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu od elektrowni wiatrowych planowanych na terenie gminy Trzcianko Zdrój [w rejonie Strzeszowa i Czarnołęki].”

Niski poziom pokrycia planami miejscowymi zagospodarowania przestrzennego obszaru gminy wynika z polityki przestrzennej gminy, która zakłada realizację planów w chwili stwierdzenia realnego zapotrzebowania na nie. Z punktu widzenia ochrony ładu przestrzennego ważne jest pokrycie planami głównie terenów zurbanizowanych oraz terenów, na których obserwuje się ruch inwestycyjny. To miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego powinien być głównym instrumentem planowania i zagospodarowania przestrzennego.

Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu nie stanowią dobrego narzędzia dla kształtowania ładu przestrzennego, kompozycji i formy zabudowy. Istnieje obawa, iż pojedyncze decyzje dotyczące zagospodarowania poszczególnych terenów podejmowane dla rozwiązania jednostkowych problemów lub spełniających oczekiwania pojedynczych inwestorów mogą wpłynąć ujemnie na prowadzenie polityki przestrzennej miasta. Zagrożenie wynika z braku obowiązku spójności wydawanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu z ustaleniami studium.

5.4. Wnioski do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

W analizowanym okresie czasu tzn. w latach 2002-2015 do Burmistrza gminy wpłynęło 11 wniosków o sporządzenie planu miejscowego.

Tabela 6. Wykaz wniosków złożonych do sporządzenia miejscowego planu z podziałem na poszczególne lata

miejsowość	Lata od 2002 do 2015 roku					
	2014	2013	2009	2006	2003	2002
1. Chojna 2		1				
2. Chojna 3						1
3. Chojna 5					1	
4. Białęgi			1			
5. Jelenin					3	
6. Narost					1	
7. Raduń				1		
8. Krajnik Dolny		1				
9. Barnkowo, Lisie Pole, Garnowo, Chojna 1, Chojna 4, Chojna 6, Chojna 7, Czartoryja, Jelenin, Grzybno, Narost, Nawodna, Mętno, Stoki,						1
10. Czartoryja, Barnkowo, Jelenin	1					
Suma wniosków	1	2	1	1	5	2
Łącznie	12					

Wnioski te dotyczą sporządzenia planów miejscowych na cele: turystyczno-rekreacyjne, usługowe, mieszkaniowe, zalesienia, teren składowiska odpadów, cmentarz oraz jeden wniosek na sporządzenie planu dla lokalizacji elektrowni wiatrowych wraz ze strefa ochronną i niezbędną infrastrukturą techniczną.

Burmistrz po dokonaniu analizy każdego z nich pod kątem zgodności z ustaleniami w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego pozytywnie uwzględnił tylko dwa wnioski, dla których podjęto uchwały:

- ✓ ••Uchwała Nr XLVII/492/2002 Rady Miejskiej w Chojnie z dnia 5 września 2002 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego gminy Chojna dotyczącego terenu w obrębie geodezyjnym Barnkowo [na funkcję mieszkalno-usługową] – uchylona uchwałą XXV/221/2004 Rady Miejskiej w Chojnie z dnia 3 września 2004 r.;
- ✓ ••Uchwała Nr XLVII/493/2002 Rady Miejskiej w Chojnie z dnia 5 września 2002 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego gminy Chojna dotyczącego terenu w obrębie geodezyjnym Mętno [na funkcję rekreacyjno-sportową] – uchylona uchwałą XXV/221/2004 Rady Miejskiej w Chojnie z dnia 3 września 2004 r.;
- ✓ ••Uchwała Nr XLVII/494/2002 Rady Miejskiej w Chojnie z dnia 5 września 2002 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego gminy Chojna dotyczącego terenu w obrębie geodezyjnym Grzybno [na cmentarz komunalny] - uchylona uchwałą XXV/221/2004 Rady Miejskiej w Chojnie z dnia 3 września 2004 r.;
- ✓ ••Uchwała Nr XLVII/495/2002 Rady Miejskiej w Chojnie z dnia 5 września 2002 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego gminy Chojna dotyczącego terenu w obrębie geodezyjnym Jelenin [na funkcję rekreacyjną z dopuszczeniem zabudowy] – uchylona uchwałą XXV/221/2004 Rady Miejskiej w Chojnie z dnia 3 września 2004 r.;
- ✓ Uchwała Nr XLVII/496/2002 Rady Miejskiej w Chojnie z dnia 5 września 2002 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego gminy Chojna dotyczącego terenu w obrębie geodezyjnym nr 4 m.Chojna [na funkcję mieszkalno-usługową] – uchylona uchwałą XXV/221/2004 Rady Miejskiej w Chojnie z dnia 3 września 2004 r.;
- ✓ ••Uchwała Nr XLVII/497/2002 Rady Miejskiej w Chojnie z dnia 5 września 2002 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego gminy Chojna dotyczącego terenu nr 84 w obrębie geodezyjnym nr 1 m.Chojna [na funkcję rekreacyjno-sportową] – uchylona uchwałą XXV/221/2004 Rady Miejskiej w Chojnie z dnia 3 września 2004 r.;
- ✓ Nr XLV/390/2014 Rady Miejskiej w Chojnie z dnia 25 września 2014 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 2001 w obrębie 2 miasta Chojna i wszczęto procedurę planistyczną
- ✓ Nr XLVI/402/2014 Rady Miejskiej w Chojnie z dnia 30 października 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chojna dla terenów położonych w obrębach geodezyjnych: Czartoryja, Barnkowo, Jelenin i wszczęto procedurę planistyczną

Tabela 7. Wykaz wniosków złożonych do sporządzenia miejscowego planu

Lp	Data wpływu wniosku	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres	Treść wniosku	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy wniosek	Wniosek o sporządzenie planu	Wniosek o zmianę planu	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia wniosku		Uwagi
							Wniosek uwzględniony	Wniosek nieuwzględniony	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.
1.	03.06.2002	Bożena Makaronska ul.Jagiellońska 1 Chojna 74-00	Wniesiono o przekształcenie terenu na funkcję usługowo-mieszkalną.	Dz. 235, 237 obręb 3 m.Chojna	x			x	
2.	12.06.2002	Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa Oddział Terenowy w Szczecinie Wąły Chrobrego 4 Szczecin 70-502	Wniesiono o sporządzenie miejscowego planu na cele rekreacyjno-turystyczne	Dz. 625, 499/2, 504, 506, 507 obręb Barnkowo, Dz. 815 obręb Lisie Pole, Dz. 233/2, 136/2, 132, 10, 11, 19, 20, 21, 23, 24, 28/1, 140/1, 157, 4/6, 128/3, 144, 145, 149/5, 151, obręb Garnowo, Dz.84 obręb Chojna 1, Dz. 232 obręb Chojna 4, Dz. 300/3 obręb Chojna 6, Dz. 88/2 obręb Chojna 7, Czartoryja, Dz. 418, 424/3, 519, 520, 338/1, 338/2, 338/3, 338/5, 338/7, 338/8, 338/10, 338/11, 403/1, 406, 426/1, 426/3, 427 obręb Jelenin, Dz. 46/6, 46/11, 46/12 obręb Grzybno, Dz. 47 obręb Narost, Dz. 64, 661, 662, 663/2, 663/4, 676, 667, 820 obręb Nawodna, Dz.267/3, 302, 313/1, 316, 443/1, 451/8 obręb Mętno, Dz. 227, 228 obręb Stoki,	x		x		Podjęto uchwały Nr XLVII/492 - 497/2002 Rady Miejskiej w Chojnie z dnia 5 września 2002 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego gminy Chojna dotyczącego terenu w obrębie geodezyjnym Barnkowo, Mętno, Grzybno, Jelenin, 4 m.Chojna, 1 m.Chojna
3.	17.03.2003	Krystyna i Tadeusz Hefka ul.Chojeńska 10d Moryń 74-503	Wniesiono o sporządzenie miejscowego planu na cele rekreacyjno-turystyczne	Dz. Nr: 310/8 - 310/20, 310/22-310/35, 310/36-310/47, 310/49-310/59 obręb Jelenin	x			x	Teren w Studium jest przeznaczony na cele rolnicze. Dodatkowo minimalna wielkość działki pod zabudowę rekreacyjną to 2 000m ² – zgodnie z opracowaniem dotyczącym chłonnością jeziora Jelenin. Wymienione we wniosku działki nie spełniają tego wymogu.
4.	21.03.2003	Dariusz Dmowski ul.Piotra Skargi 5a/24 Szczecin 71-422	Wniesiono o sporządzenie miejscowego planu na cele rekreacyjno-turystyczne	Dz. nr 310/22 obręb Jelenin,	x			x	Niezgodność wniosku z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy [teren przeznaczony na cele rolnicze] oraz z opracowaniem dotyczącym chłonnością jeziora Jelenin. minimalna wielkość działki pod zabudowę rekreacyjną to 2 000m ² .
5.	26.03.2003	Ryszard Piotrowski Ul.Bobrowa 7/73 Gdańsk Oliwa 81-336	Wniesiono o sporządzenie miejscowego planu	Dz. nr: 69, 71, 72, 73 obręb Narost,	x			x	Teren w Studium jest przeznaczony na cele rolnicze. Dodatkowo działki położone poniżej poziomu 60m npm winny być wyłączone z zainwestowania – zgodnie z opracowaniem dotyczącym chłonnością jeziora Narost
6.	13.05.2003	Maciej Andruszkiewicz Ul.Zielona 6b Szczecin 71-733	Wniesiono o sporządzenie miejscowego planu na cele rekreacyjno-wypoczynkowe	Dz. nr 310/8 obręb Jelenin,	x			x	Niezgodność wniosku z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy [teren przeznaczony na cele rolnicze] oraz z opracowaniem dotyczącym chłonnością jeziora Narost
7.	04.06.2003	Mirosława Misiek Alina Ratuszny Ul.Owocowa 38 Chojna 74-500	Wniesiono o sporządzenie miejscowego planu na cele mieszkaniowe	Dz. nr 168 obręb 5 m.Chojna,	x			x	Teren w Studium jest przeznaczony na cele rolnicze. Dodatkowo działki położone poniżej poziomu 60m npm winny być wyłączone z zainwestowania – zgodnie z opracowaniem dotyczącym chłonnością jeziora Narost
8.	30.08.2006	Lech Nowak Ul.Runowska 38a Węgorzyno 73-155	Wniesiono o uwzględnienie w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i w planie zagospodarowania przestrzennego zapisów nieobowiązującego już planu ogólnego: „nieruchomość położona jednostce elementarnej oznaczonej symbolami. Posiadającymi zapis RPO – Ośrodek produkcyjno gospodarczy rolnictwa. Dopuszczalna zmiana na funkcję nierolniczą z żegluga śródlądową i budową nabrzeża”	Dz. Nr: 2, 6/4, 6/5, 4/1, 4/2, 4/3 obręb Raduń	x			x	
9.	02.12.2009	Agnieszka Huras, ul. Kiepyry 43/13, Sosnowiec 41-200	Wniesiono o sporządzenie miejscowego planu na zabudowę lotniskową	Dz. nr 22 obręb Białęgi				x	Nie podjęto działań ze względu na zmian koncepcji Wnioskodawcy

10.	07.08.2013	Bolesław Baranowski, ul. Mostowa 8a,	Wniesiono o sporządzenie miejscowego planu	Dz. Nr 2001 obręb 2 m.Chojna		x		Nr XLV/390/2014 Rady Miejskiej w Chojnie z dnia 25 września 2014 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ewid. 2001 w obręb 2 miasta Chojna - uchwała w trakcie realizacji
11.	10.12.2013	Magdalena Morawiak - Bielecka Polmor Exsport - Import, ul. Osadników 9, 72 - 020 Trzebież, działająca w imieniu: Emila Wilka, ul. Zielona Kotlina 10, Gorzów Wielkopolski oraz Piotra i Urszuli Orszulak, Ul. Demokracji Ludowej 9, 74-500 Chojna	Wniosek o zmianę studium i planu na cele usługowe	dz. nr 224,225/2 obręb Krajnik Dolny			x	Nie podjęto działań ze względu na brak ekonomicznego uzasadnienia
12.	15.10.2014	Casa Projekt GmbH, Rudolf-Diesel-Str. 5, 27232 Sulingen	Wniesiono o sporządzenie miejscowego planu na lokalizacji elektrowni wiatrowych wraz ze strefą ochronną i niezbędną infrastrukturą techniczną	Obręb: Czarzoryja, Barnkowo, Jelenin		x		Nr XLVI/402/2014 Rady Miejskiej w Chojnie z dnia 30 października 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chojna dla terenów położonych w obrębach geodezyjnych: Czarzoryja, Barnkowo, Jelenin + prace w trakcie

Ze względu na duże zainteresowanie terenami rekreacyjno-turystycznymi opracowano dokument, dotyczący chłonności jeziora Jelenin i Narost. Na jego podstawie Burmistrz rozstrzyga o możliwości realizacji zabudowy w rejonie tych jezior. Ważnym elementem jest usytuowanie i wielkość terenu proponowanego pod zabudowę.

Wnioski składają głównie osoby prywatne posiadające prawo do nieruchomości.

Niewielkie pokrycie planami miejscowymi i zmiany zagospodarowania w wyniku uzyskiwania decyzji zabudowy mogą doprowadzić do dezintegracji i dysfunkcji przestrzeni, dlatego z punktu widzenia ochrony ładu przestrzennego konieczna jest zmiana polityki przestrzennej wyrażona realizacją większej ilości planów miejscowych.

Analiza złożonych wniosków do zmiany miejscowych planów wskazała na jeden istotny problem, który należało przeanalizować pod kątem podjęcia działań zmierzających do zmiany Studium, a następnie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych na wschód od miejscowości Jelenin.

Jest to znaczny obszar, na którym w sposób nie zawsze kontrolowany powstaje zabudowa bez niezbędnej infrastruktury technicznej.

Dziwna sytuacja tam występuje, ponieważ w sąsiedztwie znajduje się teren, na którym obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę rekreacji indywidualnej - i nic się tam nie dzieje, a tuż poza granicami planu mnóstwo wydzielonych działek „rolnych”, kwitnących życiem rekreacyjnym.

Władze gminy winny podjąć trudną polityczną decyzję i wskazać w Studium teren z zakazem zabudowy i przystąpić od razu do sporządzenia miejscowego planu ustalając ten zakaz jako prawo miejscowe albo przeanalizować w jaki sposób „ucywilizować” ten obszar.

Dodatkowo warto zastanowić się nad tym, dlaczego teren już przeznaczony pod funkcję rekreacyjną leży odłogiem.

IV. ANALIZA WYDANYCH DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Zmiany zagospodarowania przestrzennego gminy odbywają się głównie w oparciu o:

- 1) • miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego – poprzez ich realizację,
- 2) • decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (tj. decyzje o warunkach zabudowy i decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego) – poprzez realizację inwestycji po uzyskaniu pozwolenia na budowę,
- 3) • tzw. „spec-ustawę” - realizacja inwestycji drogowych,
- 4) • decyzje wydane przez inne organy w zakresie przestrzennej w gminie (np. tereny zamknięte).

1. Rozmieszczenie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu

Do roku 2011 prowadzony był jeden rejestr wszystkich decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Nie wszystkie treści zawarte w tym rejestrze określają rodzaj inwestycji oraz obszar, którego dotyczy. Stąd informacje zawarte w tabeli w latach 2002 - 2011 r. nie są do końca prawdziwe, jednak dla określenia kierunku zmian w zagospodarowaniu terenu - wystarczające. Dopiero od 2012 roku sporządzane są odrębne rejestry tych decyzji – zgodnie z art. 57 ust 1 – 3 oraz z art. 67 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zatem dokonano analizy i oceny decyzji o warunkach zabudowy wydanych w latach 2002-2015 oraz decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydanych w latach 2012-2015.

Wydanie decyzji uwarunkowane jest ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zgodnością z przepisami szczególnymi. Nie jest wymagana zgodność z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, ponieważ dokument ten nie jest prawem miejscowym. Nie można więc odmówić wydania decyzji jeżeli jest zgodna z przepisami, pomimo niezgodności ze Studium.

W tabeli nr 8 ujęto wykaz wszystkich decyzji o warunkach zabudowy wydanych w latach 2002-2015 według lokalizacji.

Rozmieszczenie decyzji o warunkach zabudowy które miały wpływ na strukturę przestrzenną [nowa zabudowa, zmiana sposobu użytkowania] na terenie gminy przedstawia załącznik nr 3.

Rozmieszczenie decyzji o warunkach zabudowy które miały wpływ na strukturę przestrzenną [nowa zabudowa, zmiana sposobu użytkowania] na tle Studium gminy przedstawia załącznik nr 4.

W tabeli nr 9 ujęto wykaz decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydanych w latach 2011-2015 według lokalizacji.

Na terenie miasta Chojna wydanych zostało 779 decyzji o warunkach zabudowy co stanowi 57,5% wydanych wszystkich decyzji. Najwięcej decyzji o warunkach zabudowy wydano dla terenów położonych w obrębach Chojna 3 – 153 decyzje i Chojna 5 – 136 decyzje.

Miejscowością z terenu gminy z największą liczą wydanych decyzji jest miejscowość Nawodna – 62 decyzje.

Tabela 8. Decyzje o warunkach zabudowy wydane w latach 2002-2015 według lokalizacji.

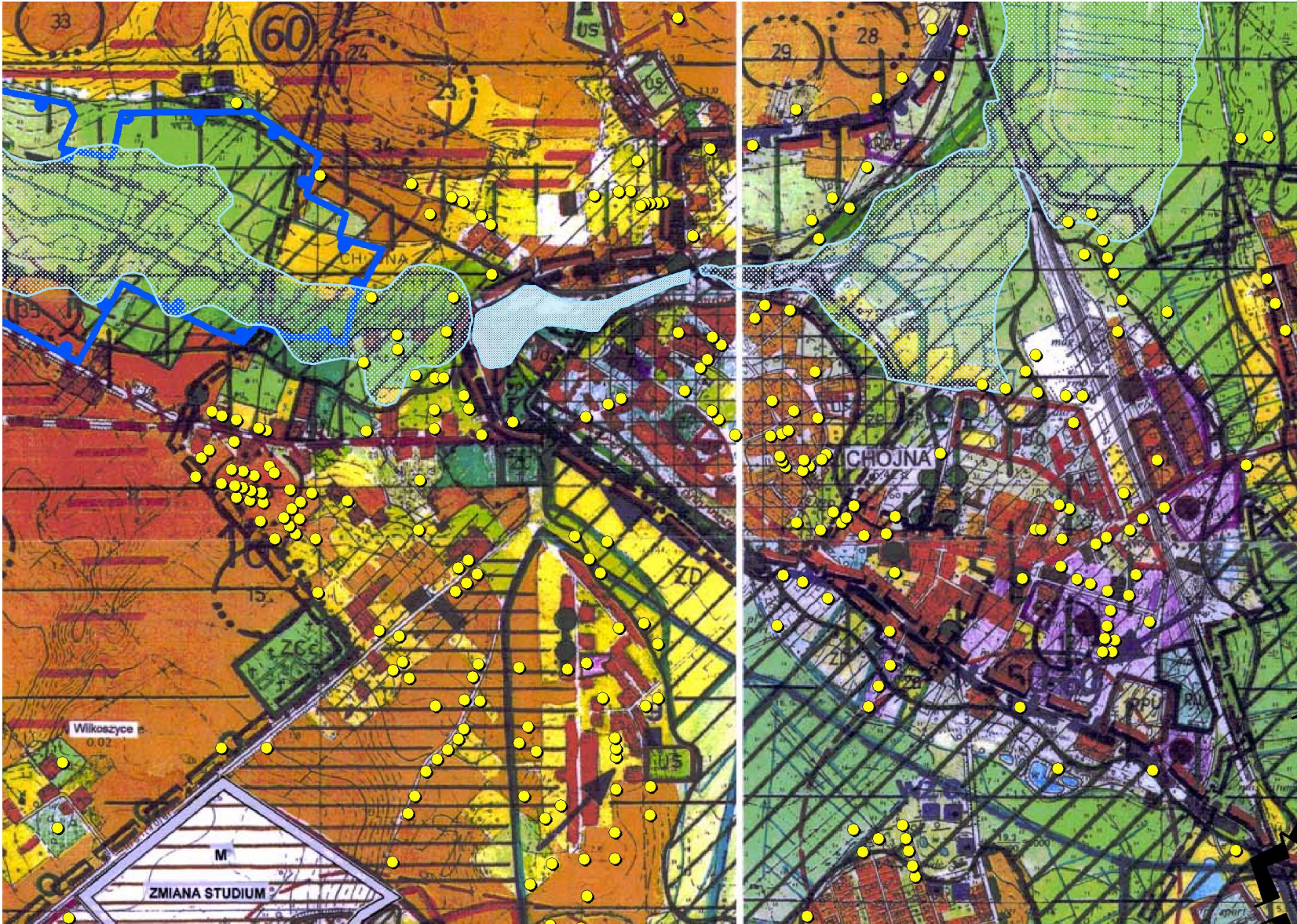
Obręb ewidencyjny	Liczba wydanych decyzji w poszczególnych latach															
	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003	2002	Razem	Udział [%]
Bara	3		1						1		1				6	0,44%
Barnkowo	1	4		2	6		3	5	5	3	3			1	33	2,43%
Białęgi		1		1	1			3	1	1	1	1			10	0,74%
Brwice	2	1	1	2	1	1	1	2	5		2	1	1	2	22	1,62%
Czartoryja			3	1	1	1	2	5						1	14	1,03%
Chojna 1	2	2	5				4	3	1	2					19	1,40%
Chojna 2	9	3	3	6	4	4	6	20	9	4	5	2		10	85	6,27%
Chojna 3	2	5	6	9	6	14	13	28	21	13	9	11	6	10	153	11,28%
Chojna 4	12	3	3	7	7	6	5	14	5	4	6	4		6	82	6,05%
Chojna 5	12	14	8	9	4	8	11	18	19	10	6	11	2	4	136	10,03%
Chojna 6	3	11	7	14	13	6	6	10	24	10	14	2		7	127	9,36%
Chojna 7	4	5	3	1	5	4	9	9	11	7	9	4	2	5	78	5,75%
Chojna 8	3	5	4	11	10	9	7	7	6	5	7	4	15	6	99	7,30%
Gamowo	1	2	2	1		1		5	1						13	0,96%
Godków	2	3	4		1	3	4	5	4	4	1			1	32	2,36%
Grabowo		2	1	1	1	1	1	1	5	2	1			1	17	1,25%
Graniczna					1			2	2						5	0,37%
Grzybno	3	2	3	3	5	2	1	7	10		3	2		1	42	3,10%
Jelenin	1	2	2	3	4	2	2	2	3	2	4	1		9	37	2,73%
Kaliska		1							1		1		1		4	0,29%
Kamienny Jaz	1								1		2	1			5	0,37%
Krajnik Dolny	1		1	1	2		2	2	5		4	1	4	6	29	2,14%
Krajnik Górny				1		1		3			1	1			7	0,52%
Krzymów	2	4	4	1	2	2	4	3	4	2	5	3	1	3	40	2,95%
Kuropatniki					1							1			2	0,14%
Lisie Pole	2	3	3	1	5	2	2	6	7	4	5	5		2	47	3,47%
Łaziszcze	2	1	1		2	1		1		3	1	1		1	14	1,03%
Mętno	2	3		1		4	2	4		1	1	2		1	21	1,55%
Narost		1		3	3	1	2	2	1				2	1	16	1,18%
Nawodna	3	8	2	4	2	4	9	13	6	3	5	1	1	1	62	4,57%
Raduń											1				1	0,07%
Rurka			2	3	1	4	2	7	2	2	2	1		2	28	2,06%
Stoki		2	2		2	1	1	5			1		1		15	1,11%
Strzelczyn	3	3	2	2	1	2		4	2	1		1	1	4	26	1,92%
Wilkoszyce			1	1	1		2	2	1	1	1	2		1	13	0,96%
Zatoń Dolna	1	2					1	3	4	1	2			2	16	1,18%
Razem:	77	93	74	89	92	84	102	201	167	85	104	63	37	88	1356	100,00

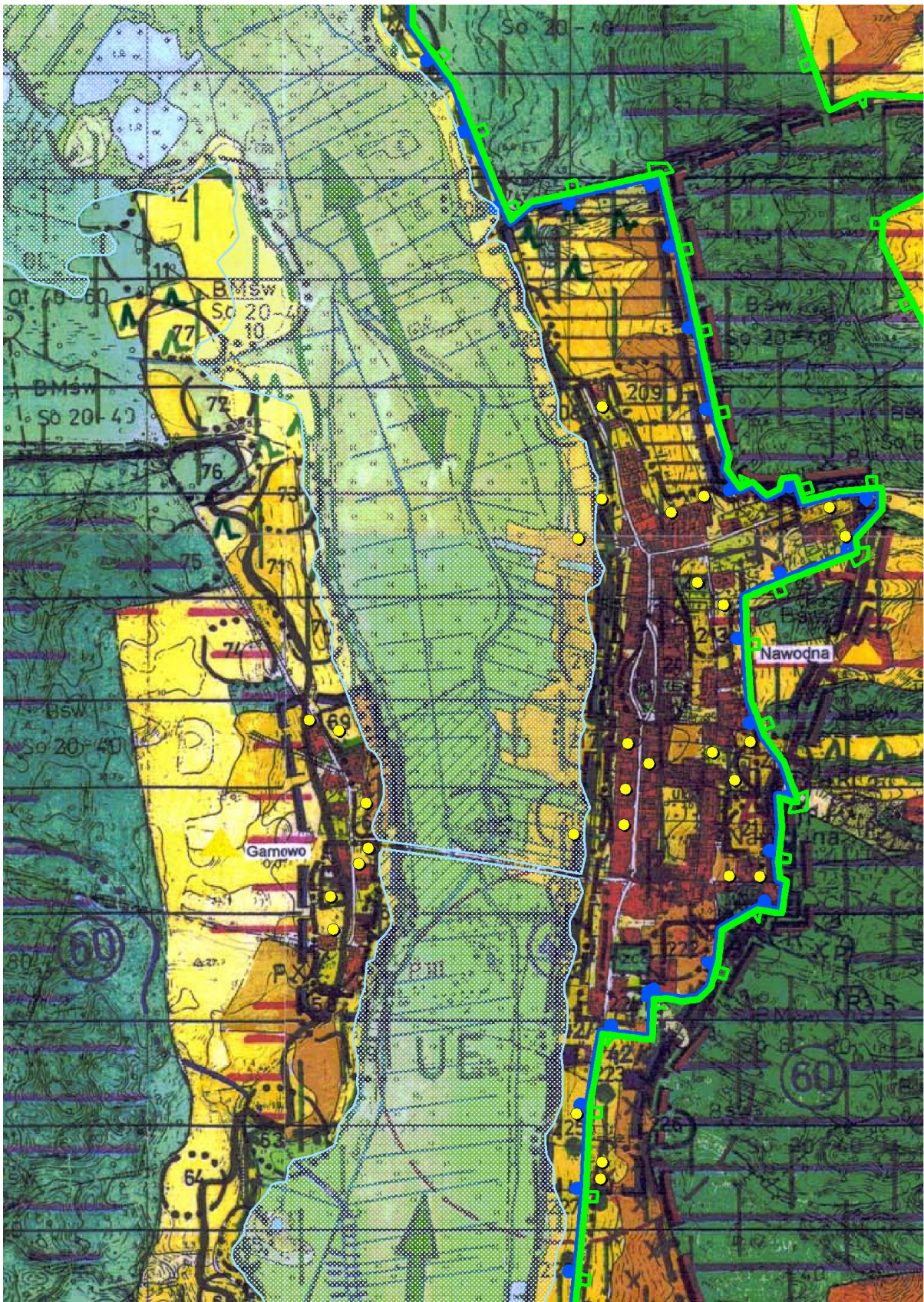
Tabela 9. Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydane w latach 2012-2015 według lokalizacji.

Obręb ewidencyjny	Liczba wydanych decyzji w poszczególnych latach					
	2015	2014	2013	2012	Razem	Udział [%]
Bara	-	-	-	-	-	0%
Barkowo	E	E	-	-	2	3,17%
Białęgi	-	-	-	-	-	0%
Brwice	-	Int W	-	-	2	3,17%
Czartoryja	-	-	I	-	1	1,59%
Chojna 1	-	W	I	-	2	3,17%
Chojna 2	G I	G	I	E E	6	9,52%
Chojna 3	Kom I	K	I	-	4	6,35%
Chojna 4	Kom	E	-	-	2	3,17%
Chojna 5	E W	W-K W-K W	-	-	5	7,94%
Chojna 6	-	W W	W E W	E E	7	11,11%
Chojna 7	-	-	-	-	-	0%
Chojna 8	-	G W	I E	E	5	8,06%
Gamowo	-	-	-	-	-	0%
Godków	-	-	E	-	1	1,59%
Grabowo	-	-	-	-	-	0%
Graniczna	-	E	-	-	1	1,59%
Grzybno	-	-	-	E E E	3	4,76%
Jelenin	E	-	E E W	E	5	7,94%
Kaliska	-	I	-	-	1	1,59%
Kamienny Jaz	-	-	-	-	-	0%
Krajnik Dolny	-	E	E	-	2	3,17%
Krajnik Górny	-	-	-	-	-	0%
Krzymów	-	E	-	E	2	3,17%
Kuropatniki	-	E	-	-	1	1,59%
Lisie Pole	-	-	I	-	1	1,59%
Łaziszcze	-	-	-	-	-	0%
Mętno	W	-	-	Pp	2	3,17%
Narost	-	-	E	-	1	1,59%
Nawodna	-	I	I	I	3	4,76%
Raduń	-	-	-	Pp	1	1,59%
Rurka	-	-	E Pp	-	2	3,17%
Stoki	-	-	-	-	-	0%
Strzelczyn	-	-	-	-	-	0%
Wilkoszyce	-	-	-	-	-	0%
Zatoń Dolna	-	-	-	E	1	1,59%
Razem:	10	20	19	13	63	100,00

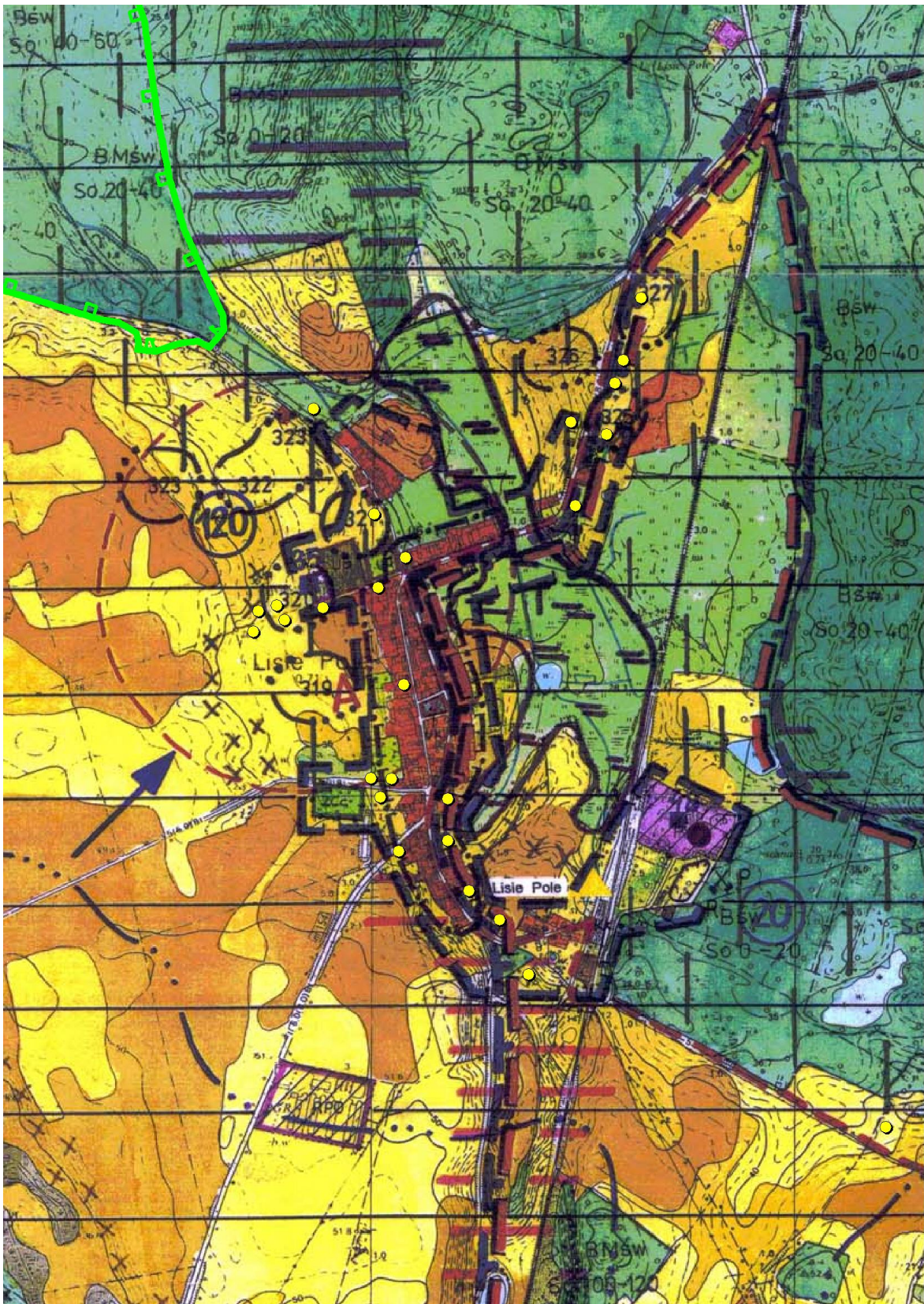
E – infrastruktura energetyczna
W – sieć i urządzenia wodociągowe
K – sieć kanalizacji sanitarnej
W-K – sieć wodno-kanalizacyjna
G – sieć i urządzenia gazownicze

Int – internet
Kom – infrastruktura komunikacyjna
Pp – inwestycje związane z przeciwdziałaniem powodzi
I – inwestycje inne

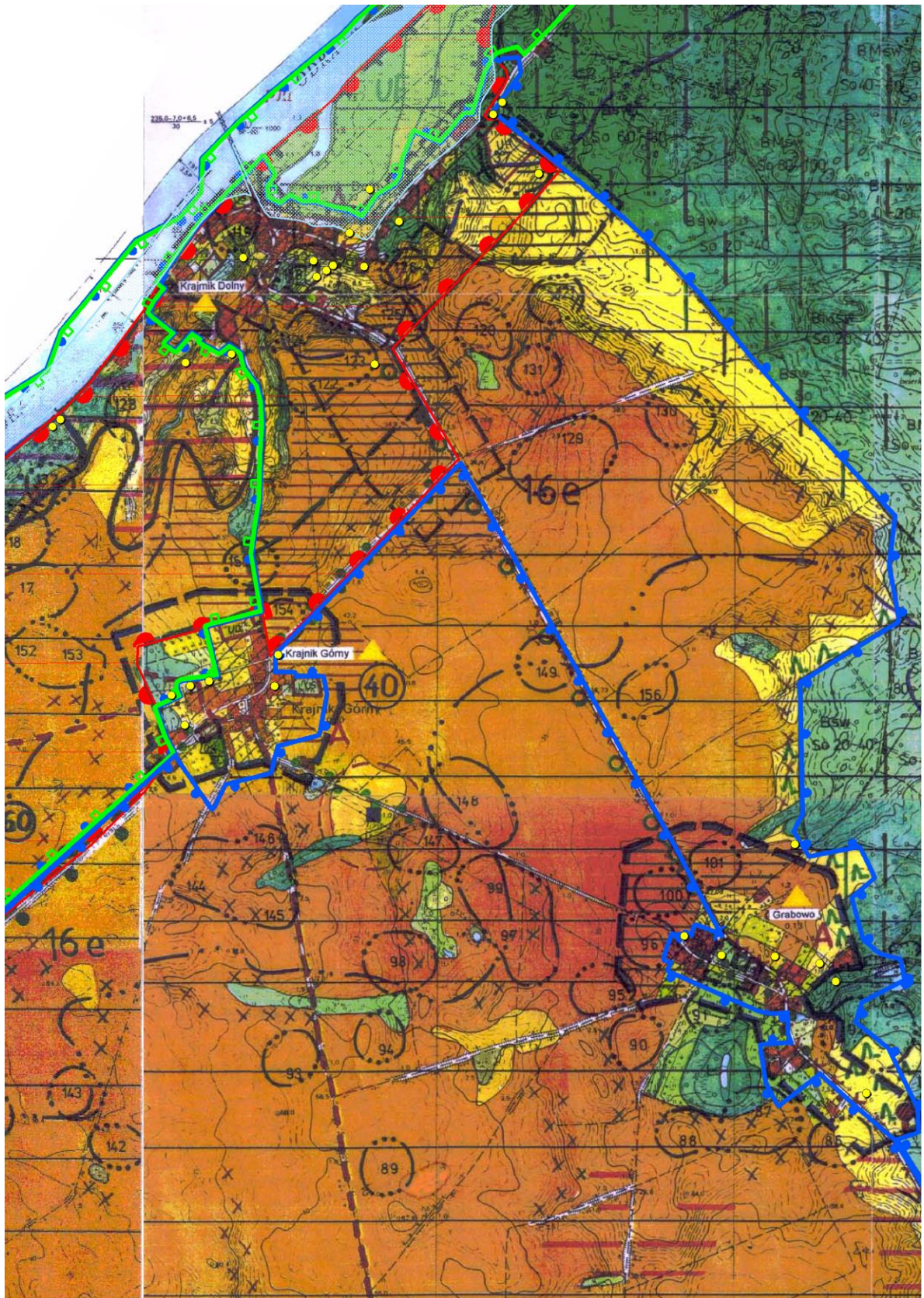




Lokalizacje wydanych decyzji o warunkach zabudowy na terenie miejscowości Nawodna i Garnowo



Lokalizacje wydanych decyzji o warunkach zabudowy na terenie miejscowości Lisie Pole



Lokalizacje wydanych decyzji o warunkach zabudowy na terenie miejscowości Krajnik Dolny i Grabowo

Nowe inwestycje powstawały w wyznaczonych w Studium strefach rozwoju osadnictwa. Jedynie pojedyncze inwestycje wykraczają poza obszary osadnicze – poza granice terenów rozwojowych dachach miejscowości.

Zatem na terenie gminy rozkład wydanych decyzji o warunkach zabudowy w zasadzie nie skutkuje wskazaniem danej miejscowości do znacznego rozwoju.

Analizując liczbę decyzji w poszczególnych latach, to trzeba stwierdzić, że w roku 2008 wydano prawie 15% wszystkich decyzji wydawanych przez 14 lat.

W wyniku analizy można wskazać 5 obszarów o bardzo dużej presji inwestycyjnej:

- 1) Chojna – ośrodek miejski o funkcjach gospodarczo-społecznych
- 2) Nawodna
- 3) Lisie Pole
- 4) Grzybno
- 5) Krajnik Dolny

W tych rejonach wskazane jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Biorąc pod uwagę dane presja inwestycyjna ściśle wiąże się z atrakcyjnością krajobrazu, natomiast w coraz mniejszym stopniu decyduje o rozwoju odległość od ośrodków miejskich.

Ilość decyzji dotyczących infrastruktury technicznej rozkłada się pomiędzy poszczególne jej rodzaje - widać silny udział inwestycji związanych z rozwojem energetyki w porównaniu z pozostałą infrastrukturą. Lata 2013 i 2014 były latami, w których inwestycji celu publicznego było najwięcej. Inwestycje celu publicznego najczęściej lokalizowane były w obszarze miasta Chojna oraz w miejscowości Jelenin, Grzybno i Nawodna.

Tabela 10. Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydane w latach 2012-2015 według rodzaju.

Obręb ewidencyjny	Liczba wydanych decyzji w poszczególnych latach					
	2015	2014	2013	2012	Razem	Udział [%]
energetyka	2	6	9	11	28	45,16%
urządzenia i sieci wodociągowe	3	6	3	-	12	19,35%
inne inwestycje	2	2	6	1	11	17,74%
urządzenia i sieci gazownicze	1	2	-	-	3	4,84%
przeciwdziałanie powodzi	-	-	1	1	2	3,22%
Infrastruktura komunikacyjna	2	-	-	-	2	3,22%
sieci wodno-kanalizacyjne	-	2	-	-	2	3,22%
urządzenia i sieci kanalizacyjne	-	1	-	-	1	1,61%
internet	-	1	-	-	1	1,61%
Razem:	10	20	19	13	62	100,00

2. Analiza zgodności wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu z ustaleniami Studium.

Niezgodność decyzji o warunkach zabudowy lub decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego z ustaleniami Studium jest formalnie dopuszczona. Nie można bowiem odmówić wydania decyzji, jeżeli

zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi (art. 56 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Niezgodność ze Studium nie może być argumentem do odmowy wydania decyzji, ponieważ Studium nie jest prawem powszechnie obowiązującym, a jedynie dokumentem koordynującym i obowiązuje wyłącznie organy gminy. Nie stanowi więc podstawy do utrzymania ładu przestrzennego w gminie, jak to jest w przypadku planów miejscowych.

Jest jednak niezwykle ważnym dokumentem koordynującym, pozwalającym oprzeć rozwój gminy na wiedzy i rozpoznać w porę potrzeby zabezpieczenia ważnych interesów ogółu przed interesami jednostek.

Realizacja polityki przestrzennej poprzez wydawanie warunków zabudowy może w konsekwencji doprowadzić do kompleksowej dezaktualizacji ustaleń studium oraz ekspansji zabudowy na tereny "otwarte", w tym cenne pod względem przyrodniczym i krajobrazowym oraz tereny, których koszty uzbrojenia staną się istotnym czynnikiem obciążającym przyszłe budżety miasta.

V. WNIOSKI I OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM I PLANÓW MIEJSCOWYCH

1. Wytyczne i wnioski dotyczące aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojna

Podstawą prawną sporządzenia „oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojna oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy” jest art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym: „W celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym (...)”.

W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono częściową dezaktualizację Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojna, przyjętego Uchwałą Nr XLII/443/2001 Rady Miejskiej z dnia 30 listopada 2001 r. wraz ze zmianami przyjętymi Uchwałą Nr XLVIII/506/2002 Rady Miejskiej w Chojnie w dniu 04 października 2002 r., Uchwałą Nr XXXVIII/384/2005 Rady Miejskiej w Chojnie w dniu 30 listopada 2005 r., Uchwałą Nr XL/352/2014 Rady Miejskiej w Chojnie w dniu 15 kwietnia 2014 r. oraz Uchwałą Nr XLIII/376/2014 Rady Miejskiej w Chojnie w dniu 28 sierpnia 2014 r.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojna winno spełniać wymagania Rozporządzenia Ministra Infrastruktury dnia 28 kwietnia 2004 r w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy (Dz.U. z 2004r. Nr 118 poz. 1233)

Przy opracowaniu zmiany lub nowego Studium należy poddać szczegółowej analizie całą część dotyczącą uwarunkowań i zamieścić możliwie jak najświeższe dane, a także uzupełnić zapisy o obligatoryjne elementy uwzględniane i określane w studium, zgodnie z art. 10 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwłaszcza w kontekście ostatnich zmian ustawy.

Studium wymaga aktualizacji i ucytelnienia ustaleń, aby wykluczyć domysły przy ustalaniu zgodności planów miejscowych z ustaleniami Studium.

Pierwszym krokiem jaki powinna podjąć gmina jest weryfikacja polityki przestrzennej, która określona jest w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojna, w tym konieczność dostosowania zapisów i rysunku Studium do obowiązujących przepisów prawa przy sporządzanej zmianie Studium. Obecne studium nie uwzględnia ustawy o rewitalizacji (Dz. U. z 2015 r. poz. 1777) – zmieniającej ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w szczególności dotyczy to zagadnień określonych w art. 10 ust 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przepisy te nakładają obowiązek uwzględnienia w formułowaniu potrzeb i możliwości rozwoju gminy:

- analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych,
- prognoz demograficznych,
- możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,
- bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Obecna zmiana studium powinna uwzględniać te zagadnienia.

Stwierdzono również niezgodność zapisów Studium z obowiązującymi już planami zagospodarowania przestrzennego, przyjętych uchwałami:

- XLVIII/374/98 z dnia 27 kwiecień 1998 r. w sprawie zmiany planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chojna w jednostce strukturalnej planu „D”, przy drodze krajowej nr 123, obr. Krajnik Dolny, terenu oznaczonego w planie symbolem 2 KS/U, obejmujący działki o numerach ewidencyjnych nr: 380/7, 381/1, 381/2 - w studium nie uwzględnia się możliwości lokalizacji stacji paliw, które jest przedmiotem planu. Należy dokonać zmiany Studium i dostosować do zapisów obowiązującego planu lub dostosować plan do zapisów obowiązującego studium;
- XXI/206/2000 z dnia 9 marca 2000 r. w sprawie zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chojna, obejmujące teren w miejscowości Kamienny Jaz, działka nr 261, dotyczący lokalizacji cmentarza;
- XXVIII/321/2000 z dnia 15 grudnia 2000 r. w sprawie zmiany w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Chojna - zmiana przebiegu drogi wojewódzkiej Nr 122;
- XXXIV/364/2001 z dnia 26 kwietnia 2001 r. w sprawie zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Chojna dla terenu w miejscowości Narost dla działek o numerach: 76, 77, 78, 79;
- XLVIII/508/2002 z 4 października 2002 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Chojna dotycząca terenu w obrębie Jelenin, działki nr: 426/2, 426/4-6, 426/8-12, 426/14-18, 426/21-23, 426/25-44, 426/47-64 oraz część działki nr 426/65.

Zgodnie z ustaleniami Studium – cztery plany z tych pięciu planów znajduje się w strefie rolniczej przestrzeni produkcyjnej, zatem przy sporządzeniu Studium nie uwzględniono w kierunkach rozwoju obowiązujących i w trakcie opracowania planów.

Natomiast obszar planu, obejmujący teren działki nr 261 w Kamiennym Jazie, dotyczący lokalizacji cmentarza, położony jest w strefie osadniczej – w granicach terenów rozwojowych miejscowości. Plan ten nie zawiera strefy sanitarnej od cmentarza, stąd rodzić może skutki finansowe związane z odszkodowaniem.

Ze względu na to, iż rysunek Studium wykonany jest w technice ręcznie malowanej występują nieścisłości dotyczące utrzymania skali tej mapy – rysunku Studium, należy uporządkować ten stan poprzez aktualizację w formacie cyfrowym.

2. Wytyczne dla realizacji planów i wnioski dotyczące aktualności obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Na terenie gminy Chojna obowiązują 23 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego o łącznej ok. 145 ha, co stanowi zaledwie 0,43% całkowitej powierzchni gminy.

18 planów zostało sporządzonych w oparciu o przepisy nieobowiązującej już ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, a pozostałe pięć na podstawie ustawy z dnia 27 marca

2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [t.j.: Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późniejszymi zmianami].

W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono niezgodność zapisów planów, sporządzonych do 2003 r. z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojna. Studium gminy winno uwzględniać plany zagospodarowania przestrzennego, które są prawem miejscowym i które na dzień uchwalenia Studium obowiązywały lub były w trakcie sporządzania. Odnośnie pozostałych planów nie stwierdzono niezgodności z zasadniczymi kierunkami zawartymi w Studium.

Niewielkie braki w zakresach miejscowych planów nie mają znaczącego wpływu na merytoryczny kształt rozstrzygnięć i dlatego nie powinny być wyłączną podstawą do orzeczenia nieaktualności planów, zatem uznaje się aktualność obowiązujących planów miejscowych.

W chwili obecnej trwają prace na sporządzeniem dwóch planów miejscowych. Bardzo niskie docelowe pokrycie planami miejscowymi obszaru gminy wynika w dużej mierze z polityki przestrzennej gminy, która zakłada realizację planów w chwili stwierdzenia realnego zapotrzebowania na nie. Z punktu widzenia ochrony ładu przestrzennego ważne jest pokrycie planami głównie terenów zurbanizowanych oraz terenów, na których obserwuje się ruch inwestycyjny. Takie czynności powinny być realizowane w pierwszej kolejności.

Obecnie obowiązująca ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym daje możliwość ustalania warunków zabudowy dla terenów nie objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego poprzez wydawanie decyzji administracyjnych. Jednak to plan miejscowy powinien być podstawowym instrumentem regulującym politykę przestrzenną miasta.

VI. WIELOLETNI PROGRAM SPORZĄDZANIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Pierwszym krokiem jaki powinna podjąć gmina jest sukcesywne sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w celu zwiększenia ogólnego pokrycia planistycznego gminy, które w chwili obecnej jest na znikomym poziomie (około 145 ha - zaledwie 0,43% ogólnej powierzchni gminy). Zmiany wymaga aktualna polityka przestrzenna gminy, która zakłada realizację planów w chwili stwierdzenia realnego zapotrzebowania na nie. Gmina powinna przewidywać przyszłe potrzeby inwestycyjne i kreować nowe tereny inwestycyjne zgodnie z własnym doświadczeniem i w oparciu o posiadaną wiedzę na temat funkcjonowania i potrzeb gminy, w ten sposób umożliwiając rozwój i kreowanie atrakcyjnych przestrzeni do różnego rodzaju inwestycji w duchu zrównoważonego rozwoju i z zachowaniem ładu przestrzennego.

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

- **Chojna** – na terenach o dużej presji inwestycyjnej, w obszarach cennych kulturowo (w obszarze miasta) w celu stworzenia przestrzeni rekreacji i przestrzeni usługowej i mieszkalnej (zabezpieczenia przestrzeni dla rekreacji codziennej i weekendowej mieszkańców)
- **Krajnik Dolny** – ze względu na zmiany społeczno-gospodarcze
- **Jelenin** – na terenach o dużej presji inwestycyjnej w kierunku rozwoju funkcji turystyczno-rekreacyjnej [w obszarach cennych przyrodniczo]

a także terenach o dużej presji inwestycyjnej w celu ograniczenia rozpraszania zabudowy [dla ochrony ładu przestrzennego i zachowania kontroli nad rozlewaniem się zabudowy na tereny ku temu nie wskazane] oraz stworzenia przestrzeni dla rozwoju mieszkalnictwa i usług, .

Obecnie obowiązująca ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym daje możliwość ustalania warunków zabudowy dla terenów nie objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego poprzez wydawanie decyzji administracyjnych. Jednak to plan miejscowy powinien być głównym instrumentem planowania i zagospodarowania przestrzennego.

Kolejność opracowywania nowych planów oraz termin ich realizacji zależeć będzie od możliwości finansowych gminy.

Należy uwzględnić możliwość dokonywania zmian obowiązujących planów miejscowych – w niezbędnym zakresie, wynikającym z aktualnych potrzeb. Dodatkowo winno się uwzględnić możliwość przystąpienia do realizacji planów dla obszarów obecnie nie predystynowanych, w chwili wystąpienia dodatkowych czynników wymuszających realizację planu. Ocenę zasadności przystąpienia do sporządzenia takich planów pozostawia się w Burmistrzowi Gminy Chojna.

Ponadto należy wskazać, że mogą być konieczne kolejne opracowania zmiany planów miejscowych ze względu na zmieniające się przepisy prawa. Dlatego w chwili obecnej nie można określić szczegółowego zakresu zmian planów miejscowych, tym bardziej terminu ich wykonania.