

projekt

**UCHWAŁA Nr IX/ /11**  
**Rady Gminy Dobra**  
**z dnia 27 października 2011 roku**

**w sprawie przystąpienia do opracowania planu miejscowego zagospodarowania  
przestrzennego gminy Dobra z wyłączeniem terenów, na których obowiązują miejscowe  
plany zagospodarowania przestrzennego w obrębie Dobra**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2001r. Nr 142, poz. 1591, z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 z 2005r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457 z 2006r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337 z 2007r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r., Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241 z 2010 roku, Nr 28 poz. 142 i poz. 146, Nr 106 poz. 675, Nr 40, poz. 230 Nr 106 poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887) oraz art. 14 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717, zmiany: Dz. U. z 2004 r. Nr 6 poz. 41 i Nr 141 poz.1492, z 2005 r. Nr 113 poz. 954 i Nr 130 poz. 1087; z 2006 r. Nr 45 poz. 319 i Nr 225 poz. 1635; z 2007 r. Nr 127, poz. 880; z 2008 r., Nr 199 poz. 1227, Nr 201 poz. 1237, Nr 220 poz.1413, z 2010 r. Nr 24 poz. 124, Nr 75 poz.474, Nr 106 poz.675, Nr 119 poz. 804, Nr 130 poz.871, Nr 149 poz.996, Nr 155 poz. 1043, z 2011 r. Nr 32, poz. 159, Nr 153, poz. 901) **Rada Gminy Dobra uchwala co następuje:**

§ 1.1. Przystępuje się do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z wyłączeniem terenów, na których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w obrębie Dobra, przyjęte następującymi uchwałami Rady Gminy Dobra:

1. Uchwała Nr **II/11/98** Rady Gminy Dobra z dnia 26 lutego 1998 r. w sprawie zmiany w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra (Dz. Urz. Woj. Zach. Nr 4, poz. 50, z 1.04.1998 r.)
2. Uchwała Nr **V/90/2000** Rady Gminy Dobra z dnia 24 sierpnia 2000 r. w sprawie zmiany nr 1, 2, 3, 4, 5 w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra w obrębie geodezyjnym Dobra (Dz. Urz. Woj. Zach. Nr 33, poz. 419, z 13.10.2000 r.)
3. Uchwała Nr **IV/55/01** Rady Gminy Dobra z dnia 31 maja 2001 r. w sprawie zmian miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra (Dz. Urz. Woj. Zach. Nr 22, poz. 464 z 6.07.2001 r.)
4. Uchwała Nr **VI/71/01** Rady Gminy Dobra z dnia 30 sierpnia 2001 r. w sprawie zmiany w ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, w miejscowości Dobra (Dz. Urz. Woj. Zach. Nr 38, poz. 885 z 16.11.2001 r.)
5. Uchwała Nr **VI/72/01** Rady Gminy Dobra z dnia 30 sierpnia 2001 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, dotyczącej terenu w obrębie Dobra, działki nr 102/2-13;-102/15; 102/18-38. (Dz. Urz. Woj. Zach. Nr 38, poz. 886 z 16.11.2001 r.)
6. Uchwała Nr **VII/92/01** Rady Gminy Dobra z dnia 25 października 2001 r. w sprawie zmian miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra (Dz. Urz. Woj. Zach. Nr 50, poz. 1337 z 11.12.2001 r.)
7. Uchwała Rady Gminy Dobra Nr **VII/93/01** z dnia 25 października 2001 r. w sprawie zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy

- Dobra - obręb geodezyjny Dobra działki nr 290, 292/2, 395, 396 i część działek nr 222, 242/1 (Dz. Urz. Woj. Zach. Nr 50, poz. 1338 z 11.12.2001 r.)
8. Uchwała Nr **VII/94/01** Rady Gminy Dobra z dnia 25 października 2001 r. w sprawie zmiany w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra w miejscowości Dobra-teren przeznaczony pod usługi rzemiosła (Dz. Urz. Woj. Zach. Nr 50, poz. 1339 z 11.12.2001 r.)
  9. Uchwała Nr **VIII/112/01** Rady Gminy Dobra z dnia 29 listopada 2001 r. w sprawie zmiany w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, obręb geodezyjny Dobra (Dz. Urz. Woj. Zach. Nr 7, poz. 115 z 5.03.2002r.)
  10. Uchwała Nr **V/67/02** Rady Gminy Dobra z dnia 14 sierpnia 2002 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra (Dz. Urz. Woj. Zach. Nr 64, poz. 1396 z 13.09.2002 r.)
  11. Uchwała Nr **V/68/02** Rady Gminy Dobra z dnia 14 sierpnia 2002 r. w sprawie zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, obręb geodezyjny Dobra (Dz. Urz. Woj. Zach. Nr 64, poz. 139 z 13.09.2002 r.)
  12. Uchwała Nr **VI/128/02** Rady Gminy Dobra z dnia 10 października 2002 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, obręb Dobra (Dz. Urz. Woj. Zach. Nr 82, poz. 1654 z 15.11.2002 r.)
  13. Uchwała Nr **V/79/03** Rady Gminy Dobra z dnia 27 marca 2003 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra (Dz. Urz. Woj. Zach. Nr 39, poz. 616 z 14.05.2003 r.)
  14. Uchwała Nr **VIII/123/03** Rady Gminy Dobra z dnia 28 sierpnia 2003 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, obręb geodezyjny Dobra -działki nr 49/2, 49/5 (Dz. Urz. Woj. Zach. Nr 90, poz. 1488 z 16.10.2003 r.)
  15. Uchwała Nr **VIII/124/03** Rady Gminy Dobra z dnia 28 sierpnia 2003 r. w sprawie zmian w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, obręb geodezyjny Dobra (Dz. Urz. Woj. Zach. Nr 90, poz. 1489 z 16.10.2003 r.)
  16. Uchwała Nr **X/184/03** Rady Gminy Dobra z dnia 27 listopada 2003 r. w sprawie zmian miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, obręb geodezyjny Dobra, działki nr 1396-1398, 1401-1425 (Dz. Urz. Woj. Zach. Nr 128, poz. 2459 z 24.12.2003 r.)
  17. Uchwała Nr **X/185/03** Rady Gminy Dobra z dnia 27 listopada 2003 r. w sprawie zmian w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, obręb geodezyjny Dobra (Dz. Urz. Woj. Zach. Nr 4, poz. 33 z 16.01.2004 r.)
  18. Uchwała Nr **XI/211/03** Rady Gminy Dobra z dnia 30 grudnia 2003 r. w sprawie zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, obręb geodezyjny Dobra (Dz. Urz. Woj. Zach. Nr 8, poz. 146 z 30.01.2004 r.)
  19. Uchwała Nr **XXVII/371/05** Rady Gminy Dobra z dnia 27 października 2005 r. w sprawie uchwalenia zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miejscowości Dobra, obejmującej teren działki o nr ewidencyjnym 1404 w gminie Dobra (Dz. Urz. Woj. Zach. Nr 98, poz. 1975 z 14.12.2005 r.)
  20. Uchwała Nr **X/118/07** Rady Gminy Dobra z dnia 20 września 2007 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, obręb Dobra obejmującej działki nr 1024/63, 1024/64, 1024/65, 1024/66, 1024/67, 1024/68 (Dz. Urz. Woj. Zach. Nr 113 poz. 1946 z 15.11. 2007 r.)
  21. Uchwała Nr **XIV/195/08** Rady Gminy Dobra z dnia 28 lutego 2008 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, obręb Dobra obejmującej działkę nr 1024/28 (Dz. Urz. Woj. Zach. Nr 39, poz. 808, z 14.04. 2008 r. )
  22. Uchwała Nr **XXVIII/391/09** Rady Gminy Dobra z dnia 28 maja 2009 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, w

obrębnie Dobra w obszarze działek nr 168/23-168/26, 168/29-168/33, 168/39-168/43, 168/48, część działki nr 168/28 i 246, położonych przy ul. Zagrodowej (Dz. Urz. Woj. Zach. Nr 45, poz. 1124 z 08. 07. 2009 r.)

23. Uchwała Nr **XXV/352/09** Rady Gminy Dobra z dnia 26 lutego 2009 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmującego część działek nr 1517/1, 1517/3, 1517/13, 1517/19 w obrębnie Dobra, gmina Dobra (Dz. Urz. Woj. Zach. Nr 20 poz. 794 z 29.05.2009 r.)

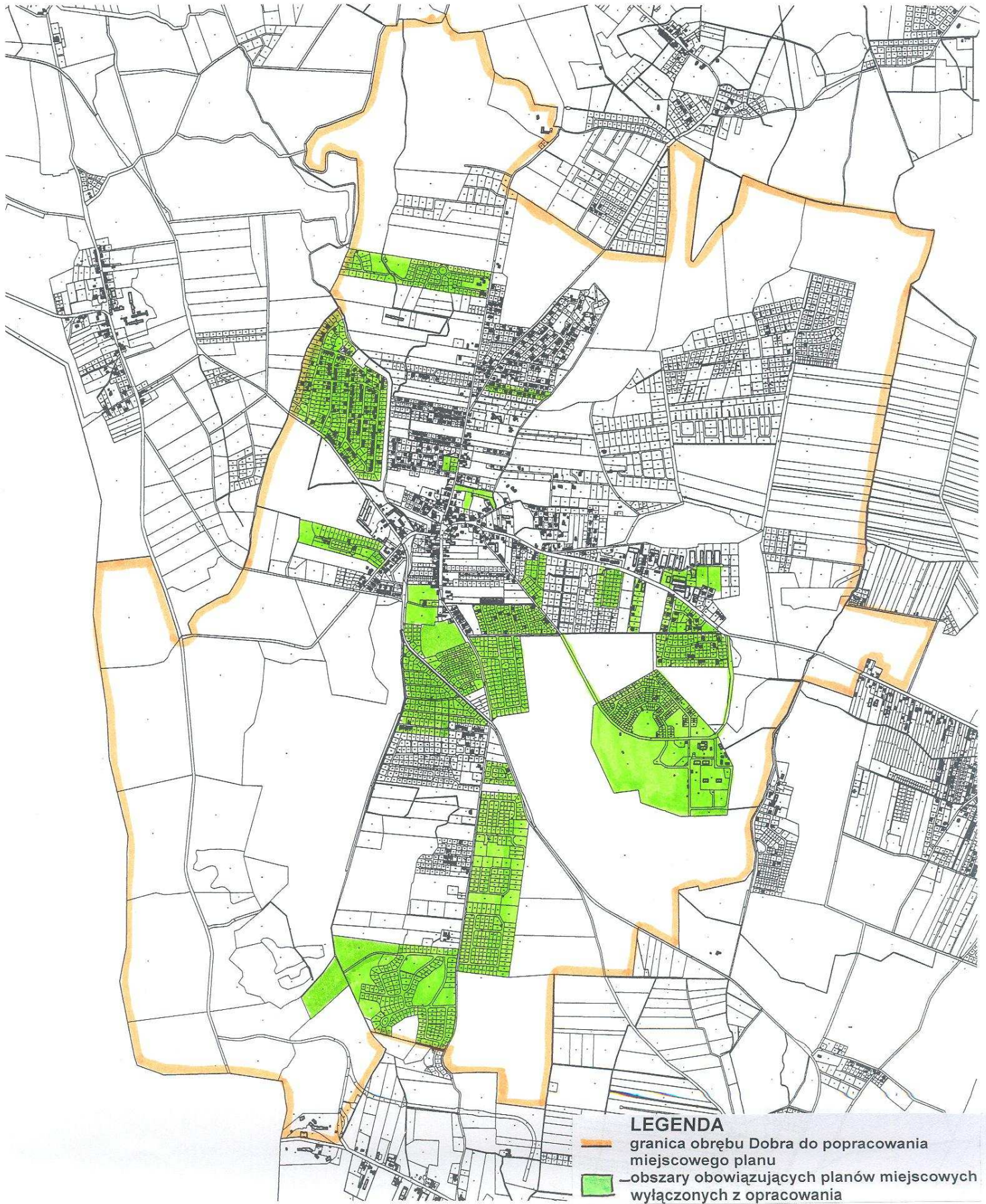
24. Uchwała Nr **XLII/606/10** Rady Gminy Dobra z dnia 28 października 2010 r. w sprawie zmiany w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra obejmującej działkę nr 70/8 w obrębnie geodezyjnym Dobra, gmina Dobra (Dz. Urz. Woj. Zach. Nr 134, poz. 2670 z 28.12.2010 r.)

2. Granice obrębu objętego opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz terenów wyłączonych z opracowania, na których obowiązują miejscowe plany w obrębnie Dobra, zaznaczone są na załączniku graficznym do niniejszej uchwały.



§ 2. Zakres projektu opracowania planu jest zgodny z art. 15 ust. 1, 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 Nr 80, poz. 717 ze zm.)

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dobra.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.



**LEGENDA**

-  granica obrębu Dobra do popracowania miejscowego planu
-  obszary obowiązujących planów miejscowych wyłączonych z opracowania

## UZASADNIENIE

### **Do uchwały Nr IX/ /11 Rady Gminy Dobra z dnia 27 października 2011 roku w sprawie przystąpienia do opracowania planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra z wyłączeniem terenów, na których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w obrębie Dobra**

Zgodnie z art. 14 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) Rada Gminy Dobra przystępuje do opracowania planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra z wyłączeniem terenów, na których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w obrębie Dobra.

Stosownie do zapisów art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 Nr 80 poz.717 z późn. zm), w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1-3 i art. 67, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.

W szczególności bada również zgodność studium z wymogami wynikającymi z przepisów art. 10 ust. 1 i 2 ustawy oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 28 kwietnia 2004r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz.U. z 2004 r. Nr 118 poz. 1233). W przeprowadzonej analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Dobra, zawarto m. in. stan realizacji polityki przestrzennej gminy, ocenę postępów w opracowaniu planów miejscowych opartej m.in.: na analizie złożonych wniosków do planów zagospodarowania przestrzennego lub ich zmiany, analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym opartej na inwentaryzacji terenu i analizie wydanych decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Stan realizacji polityki przestrzennej gminy, ocena postępów w opracowaniu planów miejscowych oparta m.in.: na analizie złożonych wniosków do planów zagospodarowania przestrzennego lub ich zmiany:

- Generalne wskazania studium w zakresie funkcji terenów pozostają aktualne, jednak zapisane w tekście studium i zilustrowane na mapie kierunki rozwoju gminy należy zweryfikować i uszczegółwić po przeanalizowaniu faktycznego wykorzystania terenów objętych już obowiązującymi od wielu lat planami, okazało się bowiem, że mimo dużej powierzchni terenów objętych planami poważny udział w kształtowaniu zabudowy i przestrzeni gminy mają decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, a więc odbywa się to na terenach bez obowiązujących planów:

- Po weryfikacji stanu wykorzystania obowiązujących planów należy opracować harmonogram sporządzania nowych planów, ewentualnie zmiany już obowiązujących z uwzględnieniem złożonych wniosków i stanu zagospodarowania przestrzeni;

- Niezbędne jest również opracowanie koncepcji kształtowania i rozwoju systemu komunikacyjnego z uwzględnieniem przemian jakie już zaszły w przestrzeni gminy;

- Skala zainwestowania wymaga również analizy funkcjonowania systemów infrastruktury technicznej, które wymagają dostosowania do wciąż wzrastających potrzeb.

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oparta na inwentaryzacji terenu oraz na analizie wydanych decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego wykazała, iż obszar koncentracji wydawanych decyzji jest zgodny z zasadniczymi założeniami kierunków rozwoju gminy. Odbywa się to jednak bez świadomego wpływu samorządu na kształt i wizerunek gminy. Taki wpływ mogą zapewnić jedynie sukcesywnie sporządzane plany miejscowe dla obszarów określonych w studium.

Na terenie gminy Dobra, wg stanu na koniec roku 2010, obowiązuje 98 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, ostatni miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został uchwalony w 2010 roku.

Przy założeniu, iż plan miejscowy jest aktem prawa miejscowego, należy stwierdzić konieczność sporządzenia harmonogramu sukcesywnego opracowywania kolejnych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla tej części obszaru gminy, gdzie przewiduje się dalszy rozwój zainwestowania i gdzie do tej pory odbywa się to na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Większość planów (77 z 98) została opracowana na podstawie nieobowiązującej już ustawy z 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, a więc ich zakres w znacznej części nie odpowiada wymogom obecnie obowiązujących przepisów. Od chwili wejścia w życie ustawy z 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ilość sporządzanych planów radykalnie zmniejszyła się.

Przyczyną takiej sytuacji była m.in. forma zapisów, w szczególności rysunku studium w kontekście nowej ustawy z 2003 r. i wprowadzonego w niej przepisu (art. 14, ust. 3), który ustalał obowiązek objęcia opracowaniem planistycznym całego obszaru wyznaczonego w studium, jeżeli w wyniku sporządzenia planu przekształcano użytki rolne na cele nie rolne.

Sytuacja związana ze zmianami ustawowymi i decyzją o utracie ważności ogólnego miejscowego planu na teren całej gminy, wymusiła działania ze strony gminy, polegające na przedłużeniu obowiązywania planu ogólnego na obszarach, dla których przystąpiono do sporządzenia planu lub zmiany planu ogólnego.

Nowa ustawa wprowadziła też inne zmiany w świetle, których dopuszczalna była realizacja zabudowy na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, bez planu. Znaczna część inwestycji budowlanych, głównie zabudowy mieszkalnej jedno i wielorodzinnej oraz towarzyszącego im uzbrojenia, realizowano na podstawie decyzji.

Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Natomiast w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ta sama ustawa dopuszcza określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu w drodze decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, które są obecnie dominującym elementem kształtującym strukturę przestrzenną gminy Dobra. Mając powyższe na uwadze zasadne jest podjęcie uchwały sprawie przystąpienia do opracowania planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra z wyłączeniem terenów, na których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w obrębie Dobra.

WÓJT  
Teresa Dera