

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 Dołuje

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 Dołuje, przyjęte następującymi uchwałami Rady Gminy Dobra:

1. Uchwała Nr **V/35/98** Rady Gminy Dobra z dnia 28 maja 1998 r. w sprawie zmian w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra (Dz. Urz. Woj. Zach. Nr 15, poz.102 z 01.07.1998 r.)
2. Uchwała Nr **VI/54/98** Rady Gminy Dobra z dnia 18 czerwca 1998 r. w sprawie zmian w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra (Dz. Urz. Woj. Zach. Nr 17, poz. 122 z 25.07.1998 r.)
3. Uchwała Nr **VI/55/98** Rady Gminy Dobra z dnia 18 czerwca 1998 r. w sprawie zmian w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra (Dz. Urz. Woj. Zach. Nr 17, poz.133 z 25.07.1998 r.)
4. Uchwała Nr **V/91/2000** Rady Gminy Dobra z dnia 24 sierpnia 2000 w sprawie zmiany w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra – obejmujący tereny przemysłowe w Dołujach (Dz. Urz. Woj. Zach. Nr 32, poz. 400 z 2.10.2000 r.)
5. Uchwała Nr **IV/56/01** Rady Gminy Dobra z dnia 31 maja 2001 w sprawie zmiany w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra – obejmującej tereny mieszkaniowe w Dołujach – działka nr 134 (Dz. Urz. Woj. Zach. Nr 22, poz. 465 z 6.7.2001 r.)
6. Uchwała Nr **III/28/02** Rady Gminy Dobra z dnia 25 kwietnia 2002 r. w sprawie zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra – obręb geodezyjny Dołuje, cz. działki nr 198 – na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi (Dz. Urz. Woj. Zach. Nr 35, poz. 652 z 21.05.2002 r.)

2. Granice obrębu objętego opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz terenów wyłączonych z opracowania, na których obowiązują miejscowe plany w obrębie Dołuże, 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 Dółuje 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 Dołuje.

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 Dołuje.

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 wymaganiom 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 Dołuje.

WÓJT

Teresa Dera