

Uchwała Nr X/58/2019
Rady Gminy Mycielin
z dnia 27 czerwca 2019r.

w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Mycielin

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506) oraz art. 32 ust. 2 i 3 w związku z art. 10 ust. 1 i 2 i art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) uchwała się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Mycielin w latach 2010 – 2018, oceny postępów w opracowywaniu planów miejscowych wraz z opracowaniem wieloletniego programu ich sporządzania” stanowiące załącznik nr 1 do uchwały.

§ 2. Uznaje się za częściowo nieaktualne, obowiązujące na terenie gminy Mycielin „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mycielin*” przyjęte uchwałą nr XXI/91/2000 Rady Gminy w Mycielinie z dnia 30 listopada 2010 roku.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mycielin.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący
Rady Gminy Mycielin

 Zbigniew Brajer

Uzasadnienie

do uchwały Rady Gminy Mycielin nr X/58/2019 z dnia 27 czerwca 2019r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Mycielin.

Stosownie do wymagań przepisu art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych Wójt dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy.

Zgodnie z ustawowym obowiązkiem przeprowadzona została ocena aktualności obowiązującego na terenie gminy Mycielin „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mycielin”, jak również ocena miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Na podstawie wykonanej analizy sformułowano wyniki analizy, które zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przekazane zostały, po wcześniejszym ich zaopiniowaniu przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną, Radzie Gminy Mycielin.

Jak wynika z przeprowadzonej analizy, obowiązujące na terenie gminy Mycielin, a uchwalone w 2000 r. „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mycielin” wymaga aktualizacji w części. Jest to spowodowane przede wszystkim upływem czasu i zmianą ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W szczególności dotyczy to terenów, na których w przyszłości będą mogły być realizowane inwestycje z zakresu usług, w tym usług sportu i rekreacji oraz inwestycji infrastrukturalnych służących realizacji zadań własnych gminy, zabudowy mieszkaniowej, usługowej, produkcyjnej, eksploatacji powierzchniowej, zalesienia i lokalizacji paneli fotowoltaicznych. O dokonanie w tym zakresie zmian wpłynęły stosowne wnioski.

Z uwagi na powyższe, omawiane „Studium...” jest obecnie w części nieaktualne, a co za tym idzie wymaga aktualizacji i dostosowania go do nowych realiów gospodarczych.

Na terenie gminy Mycielin nie ma obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego.

Sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego będzie warunkowane aktualnymi potrzebami i wnioskami oraz harmonogramem bieżących prac planistycznych.

Wymagana prawem procedura przygotowania analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Mycielin została wyczerpana. Podjęcie zatem uchwały dotyczącej oceny aktualności „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mycielin” jest w pełni uzasadnione.

Przewodniczący
Rady Gminy Mycielin

Zbigniew Brajer

Wójt Gminy Mycielin

**Wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym
Gminy Mycielin w latach 2010 – 2018, oceny postępów
w opracowywaniu planów miejscowych wraz z opracowaniem
wieloletniego programu ich sporządzania**

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr X/58/2019
Rady Gminy Mycielin
z dnia 27 czerwca 2019r.

Mycielin, kwiecień 2019 r.

Wyniki analizy - wnioski

Zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent 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 ramach przeprowadzonej analizy dokonano:

- specyfikacji dokumentów planistycznych gminy Mycielin, tj. studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- analizy wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w latach 2010 - 2018,
- analizy wydanych decyzji o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu w latach 2010 – 2018,
- nie dokonano oceny aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z uwagi na to, że Gmina nie posiada planów miejscowych,
- oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
- analizy wniosków w sprawie sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
- sporządzenia harmonogramu prac planistycznych.

W wyniku powyższego uznaje się, że generalnie na terenie gminy Mycielin procesy inwestycyjne podejmowane są na podstawie wydawanych na wniosek Inwestorów decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, które zgodnie z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dzielą się na decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzje o warunkach zabudowy. Dokonana analiza wydawanych decyzji pod kątem rodzaju zabudowy potwierdza dominujący rolniczy i mieszkalny charakter użytkowania terenów.

Z przeprowadzenia analizy wynika, że na terenie gminy Mycielin w badanym okresie 2010 – 2018 najwięcej decyzji wydano dla zabudowy zagrodowej (252), na drugim miejscu jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (215) na trzecim natomiast zabudowa usługowa (32), dalej zabudowa pozostała (29) i zabudowa produkcyjno-magazynowa (17).

Z analizy decyzji o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu wynika, iż najwięcej inwestycji podejmowanych jest w granicach administracyjnych wsi Korzeniew (99 szt.) Drugim ośrodkiem osadniczym – biorąc pod uwagę ilość wydanych decyzji – jest wieś Słuszków z przysiółkiem Klotyldów (60 szt.). Na trzecim miejscu znajduje się wieś Przyranie z przysiółkiem Nowiny (59 szt.). Podobną liczbę decyzji wydano dla inwestycji lokalizowanych we wsi Mycielin (z Grabkiem i Kazalą Nową) bo 51 szt. W pozostałych wsiach liczba wydanych decyzji oscylowała w granicach 23 - 51 szt. Najmniej decyzji w analizowanym okresie wydano na terenie wsi Aleksandrów (5 szt.), Bogusławice (6) i Danowiec (10) oraz Teodorów + Kazala Stara (12).

W oparciu o powyższe dane można stwierdzić, iż najczęściej wydawane decyzje dotyczą wsi, które charakteryzują się dobrze rozwiniętą strukturą funkcjonalną oraz są korzystnie położone, biorąc pod uwagę tzw. dostępność komunikacyjną, która w sposób bezpośredni wpływa na atrakcyjność inwestycyjną gruntów.

W zakresie oceny obowiązujących na terenie Gminy Mycielin dokumentów planistycznych ustalono, że aktualnie na terenie gminy obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, brak jest natomiast terenów objętych ustaleniami planów miejscowych.

Przeprowadzona analiza aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mycielin, wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (brak planów na terenie gminy Mycielin) pozwala na sformułowanie poniższych wniosków:

- w wyniku dokonanej analizy obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego generalnie wizja rozwoju gminy określona w Studium pozostaje aktualna, stanowiąc ogólny kierunek dążenia do wytyczonych celów,
- zasady zrównoważonego rozwoju pozostają również aktualne,
- główne kierunki rozwoju przestrzennego zakładające zachowanie lub przywracanie ładu przestrzennego w rozwoju osadnictwa i zagospodarowanie gminy w oparciu o jej walory pozostają nadal aktualne, za wyjątkiem zgłaszanych wniosków przez właścicieli nieruchomości,
- stwierdza się częściową nieaktualność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mycielin z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w zakresie wymaganej zawartości Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, określonej w art. 10 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.),
- stwierdza się częściową nieaktualność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mycielin z przepisami odrębnymi, w zakresie wymaganej zawartości dokumentu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, w odniesieniu do zagadnień dotyczących obowiązku uwzględnienia w Studium ustaleń np. Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza,
- stwierdza się, że wydane decyzje o warunkach zabudowy w zdecydowanej większości pozostają zgodne z polityką przestrzenną określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mycielin. Występują jednak rejony niezgodności wydanych decyzji z ustaleniami Studium. Część z nich zlokalizowana jest w sąsiedztwie istniejącej zabudowy, a część poza terenami zainwestowanymi,
- uznaje się za wskazane przeprowadzenie procesu zmiany dokumentu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mycielin o wybrane zagadnienia wynikające z przepisów aktualnie obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także o brakujące zagadnienia wynikające z przepisów odrębnych i w związku ze zgłoszonymi wnioskami,
- pomimo wskazania, iż w świetle wymogów formalno – prawnych (zmian obowiązujących przepisów) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mycielin można uznać za częściowo nieaktualne, to należy

stwierdzić, że okoliczność ta nie jest wystarczającym powodem do podjęcia natychmiastowych działań planistycznych mających na celu opracowanie nowego „Studium ...” dla gminy Mycielin.

Wykonana analiza - w zakresie złożonych wniosków właścicieli nieruchomości – mająca na celu weryfikację potrzeb planistycznych opartych na ocenie zasadności złożonych wniosków wykazała, że należy dokonać zmiany Studium i opracowania planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie umożliwienia rozwoju zabudowy mieszkaniowej w miejscowościach: Kuszyn, Korzeniew, Kościelec, Słuszków, Gadów i Grabek (obręb Mycielin). Dla niektórych działek można jednak wydać decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Zmiany Studium i opracowania planu zagospodarowania przestrzennego należy dokonać także ze względu na złożone wnioski dotyczące zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz produkcyjnej w miejscowościach: Kukułka (obręb Kościelec Kolonia), Kościelec Kolonia, Danowiec. Tereny te położone są wśród pól uprawnych lub przy istniejącej zabudowie.

Oprócz wyżej wymienionych wniosków został złożony wniosek Wójta Gminy Mycielin o przeznaczenie terenu upraw polowych pod lokalizację terenów rekreacji, sportu, boiska, placu zabaw w miejscowości Bogusławice na gruntach należących do Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa. W związku z potrzebami gminy i możliwością przejęcia nieodpłatnie gruntów na cele publiczne przez gminę, uznaje się za konieczne podjęcie procedur planistycznych związanych z dokonaniem zmiany w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mycielin.

Ponadto, złożone zostały także wnioski o wyznaczenie nowych terenów górniczych dla potrzeb eksploatacji kruszywa naturalnego – złoża piaskowo-żwirowe na terenie położonym we wsi Kościelec i Stropieszyn oraz Gadów. Złoża te wymagają udokumentowania. W celu umożliwienia inwestorom wydobywania kruszywa dla potrzeb budownictwa i drogownictwa uznaje się za zasadne dokonanie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mycielin w tym zakresie. W przypadku bowiem udokumentowania złoża surowca gmina ma dwa lata na wprowadzenie do studium tego złoża (wg prawa geologicznego i górniczego).

Jeden ze złożonych wniosków dotyczy wprowadzenia do zmiany Studium terenu z przeznaczeniem pod zalesienie na terenie wsi Gadów, a drugi wniosek we wsi Danowiec dotyczy zmiany terenu leśnego na teren upraw polowych. Ponadto wpłynęły do Gminy wnioski o lokalizację paneli fotowoltaicznych we wsi Zamęty i Dzierzbín.

W niektórych przypadkach należy rozważyć zasadność opracowania planu zagospodarowania przestrzennego. Plany te jednak muszą być zgodne ze Studium. W przypadku braku takiej zgodności należy najpierw dokonać zmiany Studium.

W wyniku sporządzenia kompleksowej analizy, której zakres merytoryczny określa treść art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzono, w oparciu o zdefiniowane potrzeby z zakresu gospodarki przestrzennej harmonogram kolejnych prac planistycznych.

Etapowa strategia sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego pozwoli na sukcesywne podejmowanie prac planistycznych oraz pozwoli na zabezpieczenie źródeł ich finansowania z uwzględnieniem skutków finansowych realizacji ustaleń planów

miejscowych. Podsumowując, dopuszczalne jest sporządzanie jednostkowych zmian w Studium.

Wieloletnie programy sporządzenia zmiany Studium i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Harmonogram prac odzwierciedla niezbędne potrzeby gminy Mycielin w zakresie opracowań planistycznych, które należy wykonać dla realizacji celów wynikających z polityki gminy zapisanej w „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mycielin*”, jak również z przepisów obowiązującego prawa oraz podjętych na skutek zgłaszanych potrzeb i wniosków o wydanie decyzji.

Na terenie gminy Mycielin nie ma obowiązujących planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego w myśl ustaleń których, realizowane byłyby zadania inwestycyjne.

Na terenach, które nie posiadają opracowanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego stale zachodzą zmiany spowodowane działalnością inwestycyjną człowieka. Na terenach tych ocena możliwości realizacji konkretnej zabudowy – zgodnie z obowiązującym prawem – dokonywana jest w postępowaniu administracyjnym zmierzającym do wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, przy czym inwestycje publiczne realizowane są w oparciu o decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, natomiast pozostałe przedsięwzięcia realizowane są w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy. Wydawane decyzje, a co za tym idzie powstające inwestycje, pokazują tendencje w przekształcaniu kolejnych enklaw gruntów rolnych na poszczególne rodzaje zabudowy. Dają one zatem podstawy do oceny natężenia procesów inwestycyjnych. Przy podjęciu decyzji o opracowaniu planów miejscowych należy brać pod uwagę potrzeby inwestycyjne przyszłych inwestorów, możliwości finansowe gminy, a także składane wnioski mieszkańców dotyczące przekształcania kolejnych terenów, głównie rolnych, na cele inwestycyjne.

W wyniku analizy tych potrzeb ustalono następującą kolejność dla opracowywania i zatwierdzenia następujących dokumentów planistycznych:

- należy przystąpić do zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mycielin po przeanalizowaniu zgłoszonych wniosków, zwłaszcza wniosków dotyczących inwestycji gminnych, eksploatacji surowców mineralnych, terenów pod zabudowę usługowo-produkcyjną, lokalizację paneli fotowoltaicznych,
- zmiany generalnych zasad ustalonych w „Studium ...” winny następować tylko w wyjątkowych wypadkach popartych wnikliwą analizą rzeczywistych potrzeb inwestycyjnych,
- należy podjąć działania na rzecz opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionych terenów na obszarze gminy Mycielin, po wnikliwej analizie rzeczywistych potrzeb inwestycyjnych.

Harmonogram prac planistycznych pozwala na sukcesywne wcześniejsze podjęcie prac przygotowawczych przed rozpoczęciem prac planistycznych, a także pozwoli na zabezpieczenie źródeł finansowania tych prac oraz uwzględnienie skutków finansowych uchwalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.