

**UCHWAŁA NR XV/142/16
RADY GMINY DRAGACZ**

z dnia 30 listopada 2016 r.

w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dragacz oraz obowiązujących planów miejscowych dla gminy Dragacz za okres od 2010 – 2015 roku

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 t.j. z późn. zm.¹⁾) oraz art. 32 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 t.j. z późn. zm.²⁾), uchwala się, co następuje:

§ 1. Przyjąć przedłożoną przez Wójta Gminy Dragacz Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Dragacz, stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Uznać za nieaktualne studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dragacz uchwalone uchwałą Nr XVI/101/08 Rady Gminy Dragacz z dnia 27 sierpnia 2008 r.

§ 3. Uznać za aktualne obowiązujące na terenie gminy Dragacz miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z wykazem zawartym w Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Dragacz, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 4. Zobowiązać Wójta Gminy Dragacz do monitorowania zachodzących zmian w procesie rozwoju zagospodarowania przestrzennego gminy Dragacz i w miarę potrzeb do opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

§ 5. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dragacz.

§ 6. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.



Przewodniczący Rady

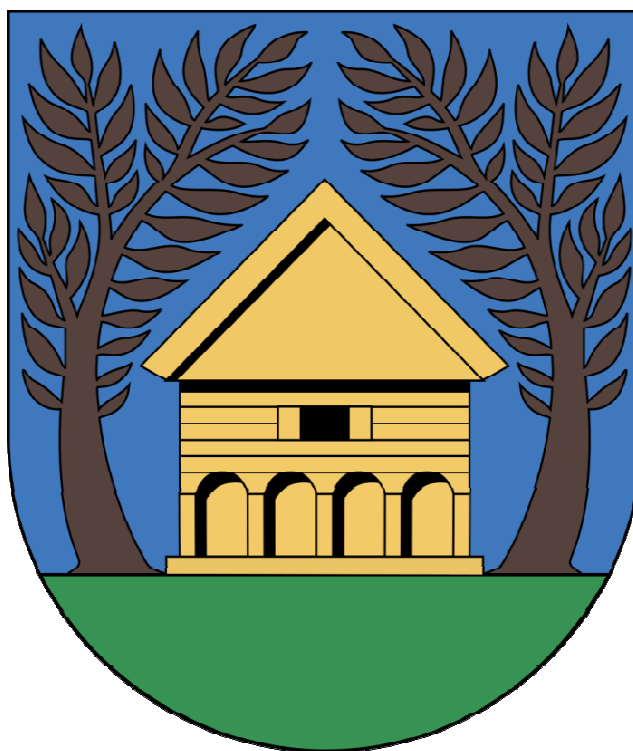
Ludwik Borolewski
Ludwik Borolewski

¹⁾ zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2016 r. poz. 1579.

²⁾ zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2016 r. poz. 904, poz. 961, poz. 1250 i poz. 1579.

Wójt Gminy Dragacz
Rady Gminy Dragacz
z dnia 30 listopada 2016 r.

ANALIZA ZMIAN W
ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM
GMINY DRAGACZ
2010–2015 r.



Wrzesień 2016 rok




AWJ

AWJ Wojciech Jaworski
ul. Jarmużowa 3, 85-410 Bydgoszcz
tel/fax (0 52) 3277 838
tel. 0 500 114 777
e-mail: a.kujath.jaworska@orange.pl
NIP 554-103-69-92

OPRACOWANIE:

mgr inż. arch. Agnieszka Kujath-Jaworska
*posiadająca kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium
Rzeczypospolitej Polskiej uzyskane na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000
r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz
urbanistów (Dz. U. z 2013 r. poz. 932 i 1650)*



<u>SPIS TREŚCI:</u>	strona
WSTĘP	3
I. ROZDZIAŁ PIERWSZY ANALIZA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DRAGACZ	5
II. ROZDZIAŁ DRUGI ANALIZA AKTUALNOŚCI MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBOWIĄZUJĄCYCH NA TERENIE GMINY DRAGACZ	10
III. ROZDZIAŁ TRZECI ANALIZA - DECYZJE O WARUNKACH ZABUDOWY ORAZ DECYZJE O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO TEREN GMINY DRAGACZ LATA 2010-2015	16
IV. ROZDZIAŁ CZWARTY PODSUMOWANIE – WNIOSKI KOŃCOWE	21

WSTĘP

1. OPRACOWANIE SKŁADA SIĘ Z CZTERECH ROZDZIAŁÓW:

Rozdział I – zawiera ocenę aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dragacz.

Rozdział II – zawiera ocenę aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na Gminy Dragacz.

Rozdział III – Analiza. Decyzje o warunkach zabudowy oraz decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego na terenie Gminy Dragacz w oparciu o dane od 2010 r. do 2015 r.

Rozdział IV – zawiera wnioski końcowe oraz

2. PODSTAWA PRAWNA

Analizę wykonano na podstawie art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.]

Wypis z przepisów – art. 32 ust. 1:

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

3. MATERIAŁY

Spis materiałów wykorzystanych do analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Dragacz:

1. Uchwała Nr XVI/101/08 Rady Gminy Dragacz z dnia 27 sierpnia 2008 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dragacz – tekst studium;

2. Rysunek studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dragacz uchwalonego uchwałą, j.w.;
3. Wykaz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie Gminy Dragacz – wraz z określeniem stopnia ich realizacji;
4. Wykaz podjętych uchwał w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie Gminy Dragacz – wraz z analizą zaawansowania prac;
5. Wykaz wydanych decyzji o warunkach zabudowy na terenie Gminy Dragacz (2010 r.-2015 r.);
6. Wykaz wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego na terenie Gminy Dragacz (2010 r.-2015 r.).

I. ROZDZIAŁ PIERWSZY

ANALIZA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DRAGACZ

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zwane dalej „studium” jest dokumentem planistycznym, określającym politykę jej rozwoju przestrzennego. Studium nie jest przepisem gminnym i nie stanowi podstawy do wydawania decyzji o warunkach zabudowy.

Studium jest prawem wewnętrznym gminy wiążącym władzę oraz podporządkowane jej organy i jednostki, w podejmowanych decyzjach w zakresie działań dotyczących polityki przestrzennej na terenie gminy dla realizacji określonych celów.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dragacz uchwalone zostało uchwałą Nr XVI/101/08 Rady Gminy Dragacz z dnia 27 sierpnia 2008 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dragacz.

Niniejsze opracowanie jest oceną aktualności założonych celów rozwoju, przyjętych ogólnych kierunków rozwoju struktury Gminy Dragacz oraz aktualności

zapisów studium do prowadzenia dalszej aktywnej polityki przestrzennej. Głównym jej celem jest analiza:

- uwarunkowań rozwoju gminy w zakresie środowiska przyrodniczego, kulturowego, stanu zagospodarowania oraz infrastruktury technicznej,
- wytyczonych dotychczas kierunków zagospodarowania przestrzennego do zaktualizowanych potrzeb oraz uchwalonych wieloletnich programów wraz z określeniem możliwości potencjalnych zmian wykorzystania przestrzeni w zgodzie z przyjętymi celami rozwoju.

Powyższa analiza pozwoli zdiagnozować czy podstawowe założenia rozwoju przestrzennego gminy powinny zostać zmienione i w jakim zakresie oraz czy zapisy studium umożliwiają realizację polityki przestrzennej.

ANALIZA ZAPISÓW STUDIUM W ODNIESIENIU DO PRZEPISÓW REGULUJĄCYCH WYMAGANIA W ZAKRESIE TREŚCI STUDIUM

/według ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.)/ – art. 10 ust. 2, 2a, 3a

Wypis z przepisów art. 10 ust. 2, 2a i 3a ww. ustawy:	Odniesienie /komentarz/ do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dragacz
<p>1) uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę:</p> <p>a) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego;</p> <p>b) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy</p>	<p><u>Studium wymaga zmiany</u></p> <p>Brak odniesienia w obecnie obowiązującym studium – wymóg powstał w wyniku uchwalenia ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji, wprowadzającej zmiany w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym</p>
<p>2) obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk;</p>	<p><u>Studium wymaga zmiany</u></p> <p>m. in. aktualizacja i uszczegółowienie ustaleń wynikających ze zmian w przepisach – w szczególności Prawo ochrony przyrody oraz ustawie z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu.</p>
<p>3) obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej</p>	<p>Brak przesłanek, do stwierdzenia nieaktualnych danych.</p> <p>Wystąpienie do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o weryfikację i ewentualne uzupełnienie.</p>

<p>4) kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej</p>	<p>Komunikacja: wprowadzenie i uzupełnienie numeracji dróg wojewódzkich, powiatowych i gminnych. Infrastruktura techniczna: weryfikacja przyjętych ustaleń w zakresie infrastruktury technicznej z możliwościami bieżącymi i wieloletnimi programami w zakresie gospodarki wodno-ściekowej, gospodarki odpadami, energetyki ciepłej, elektroenergetyki dla gminy, powiatu i województwa.</p>
<p>5) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym</p>	<p>Weryfikacja, aktualizacja i uzupełnienie</p>
<p>6) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1</p>	<p>Weryfikacja, aktualizacja i uzupełnienie Uwzględnienie wytycznych z Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Kujawsko-Pomorskiego, uchwalonego uchwałą nr XI/135/03 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 26 czerwca 2003 r.</p>
<p>7) obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej</p>	<p>Weryfikacja, aktualizacja i uzupełnienie</p>
<p>8) obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne</p>	<p>Studium wymaga zmiany Weryfikacja, aktualizacja i uzupełnienie.</p>
<p>9) kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej</p>	<p>Weryfikacja, aktualizacja i uzupełnienie m.in. należy wprowadzić zapis dotyczący możliwości zalesiania terenów prywatnych – nieużytków i gleb niskich klas, spełniających wymogi przepisów szczególnych i odrębnych – w aspekcie dopłat unijnych, wymagana jest zgodność ze studium.</p>
<p>10) obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;</p>	<p>15 kwietnia 2015 r. opublikowane zostały zweryfikowane i ostateczne wersje map zagrożenia powodziowego i map ryzyka powodziowego. Mapy zostały przekazane przez Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej organom administracji wskazanym w ustawie Prawo wodne (art. 88f ust. 3) i jako oficjalne dokumenty planistyczne stanowią podstawę do podejmowania działań związanych z planowaniem przestrzennym i zarządzaniem kryzysowym – weryfikacja, aktualizacja i uzupełnienie</p>
<p>11) obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny</p>	<p>nie dotyczy</p>
<p>12) obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich</p>	<p>nie dotyczy</p>

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.);	
13) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	<u>Studium wymaga zmiany</u> Brak odniesienia w obecnie obowiązującym studium. Weryfikacja, aktualizacja i uzupełnienie
14) obszary zdegradowane	Weryfikacja, aktualizacja i uzupełnienie
15) granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych	Wystąpienie do Starostwa Powiatowego o aktualne dane – uszczegółowienie (m.in. Decyzja z dnia 26 września 2005 r. Ministra Infrastruktury w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe, jako terenów zamkniętych), ważne szczególnie w aspekcie wydawania decyzji o warunkach zabudowy i decyzji lokalizacji inwestycji celu publicznego (dla terenów zamkniętych ww. decyzje wydaje wojewoda nie Wójt)
16) obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie	Weryfikacja, aktualizacja i uzupełnienie
17) Jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu; w studium ustala się ich rozmieszczenie.	nie dotyczy
18) Jeżeli na terenie gminy przewiduje się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ² , w studium określa się obszary, na których mogą być one sytuowane.	nie dotyczy

WNIOSKI

Przyjęte w studium kierunki określają politykę przestrzenną gminy, w tym lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego, uwzględniając zasady określone w koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju, ustalenia strategii rozwoju i planu zagospodarowania przestrzennego województwa oraz ustalenia strategii rozwoju gminy. Wykonując zadania własne w zakresie zagospodarowania przestrzennego, gmina powinna stosować zasadę zrównoważonego rozwoju w koegzystencji ze środowiskiem przyrodniczym i dążyć do optymalnego wykorzystania jego walorów w celu wzrostu dochodów wszystkich mieszkańców gminy.

Na podstawie przeprowadzonej analizy (w oparciu o obowiązujące przepisy dotyczące planowania i zagospodarowania przestrzennego, przepisy odrębne jak również udostępnioną dokumentację) studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dragacz, należy stwierdzić, że Studium jest nieaktualne i wymaga zmian.

W tej sytuacji należy uaktualnić uwarunkowania i kierunki polityki przestrzennej gminy, zmieniając studium w celu:

- a) weryfikacji przyjętych podziałów funkcjonalno-przestrzennych, z uwzględnieniem zainteresowania inwestorów i ruchu budowlanego na podstawie wydanych decyzji o warunkach zabudowy i będących w opracowaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- b) wyznaczenia potencjalnych terenów rozwojowych, dla których gmina zamierza sporządzić opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w celu określenia zasad ładu przestrzennego, obsługi komunikacji i infrastruktury,
- c) uwzględnienia zmian wynikających z przepisów dotyczących ochrony środowiska,
- d) uwzględnienia wytycznych z Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Kujawsko-Pomorskiego, uchwalonego uchwałą nr XI/135/03 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 26 czerwca 2003 r.
- e) uwzględnienia programów gminy, powiatu i województwa w zakresie gospodarki wodno-ściekowej, gospodarki odpadami, energetyki cieplnej, elektroenergetyki.

Weryfikacja dotychczasowych ustaleń i uaktualnienie kierunków ze szczególnym wykorzystaniem położenia gminy i dogodnego powiązania komunikacyjnego o znaczeniu regionalnym przyczynią się do rozwoju gminy.

Studium uwarunkowań i kierunków jest nieaktualne, głównie z powodu nowych wymagań prawnych związanych z wejściem w życie w 2015 r. ustawy o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu oraz ustawy o rewitalizacji. Nowe przepisy powodują konieczność zmian Studium zarówno w części dotyczącej uwarunkowań, jak i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Należy podkreślić, iż duże znaczenie dla planowania na poziomie gmin będzie miał wynik audytu krajobrazowego, sporządzanego przez władze województwa, którym ww. ustawa o zmianie niektórych ustaw w związku ze

wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu wskazała okres 3 lat na opracowanie tego strategicznego dokumentu. Zgodnie z ustawą audyt krajobrazowy winien być opracowany w 2018 r. Nie bez znaczenia pozostaje również fakt, iż trwają prace nad sporządzeniem nowego planu zagospodarowania województwa.

Należy jednak podkreślić, iż do czasu opracowania nowego, obowiązujące studium pozwala realizować bieżącą politykę przestrzenną.

II. ROZDZIAŁ DRUGI

ANALIZA AKTUALNOŚCI

MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODROWANIA PRZESTRZENNEGO

OBOWIĄZUJĄCYH NA TERENIE GMINY DRAGACZ

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowi podstawę planowania przestrzennego w gminie. Zgodnie z art. 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest aktem prawa miejscowego. Przy sporządzaniu planów miejscowych wiążące są ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, pod rygorem nieważności planu.

I. WYKAZ OBOWIĄZUJĄCYCH MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA TERENIE GMINY DRAGACZ

LP	NAZWA MPZP	UCHWAŁA NR...	PUBLIKACJA (DZIENNIK URZĘDOWY)	przeznaczenie
1.	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Dragacz, w części obejmującej cz. działki nr 17 we wsi Górna Grupa.	98/XIII/2000 z dnia 26.04.2000r.	nr 38 poz. 341 w dniu 11.07.2000r.	Teren obiektu handlu i usług
2.	Zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Dragacz, w części obejmującej działki nr 46/3, 46/4 we wsi Stare Marzy.	99/XIII/2000 z dnia 26.04.2000r.	nr 38 poz. 342 w dniu 11.07.2000r.	Teren urządzeń komunikacji – stacja paliw Teren zakładu remontowego auto-cystern Obiekty handlu – salon samochodowy
3.	Zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Dragacz, w części obejmującej działki nr 112/2, 112/4, 113/3, 113/4,	100/XIII/2000 z dnia 26.04.2000r.	nr 38 poz. 343 w dniu 11.07.2000r.	Tereny obiektu gastronomii z częścią hotelową Tereny obiektów usługowo - rzemieślniczych

	113/5, 119/5 we wsi Fletnowo.			Tereny obiektów usługowo – rzemieślniczych z zabudową mieszkaniową
4.	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Dragacz, w części obejmującej działkę nr 14 we wsi Stare Marzy.	101/XIII/2000 z dnia 26.07.2000r.	nr 38 poz. 344 w dniu 11.07.2000r.	Tereny obiektów gastronomii z motelem Tereny usług rzemieślniczo – handlowych Tereny usług handlowo – rzemieślniczych z zabudową mieszkaniową Tereny urządzeń komunikacji – stacja paliw
5.	Miejscowy plan ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Dragacz, w części obejmującej działkę nr 128/16 we wsi Dolna Grupa oraz działki nr 188/5, 166/1 we wsi Grupa.	102/XIII/2000 z dnia 26.07.2000r.	nr 38 poz. 345 w dniu 11.07.2000r.	Tereny przepompowni ścieków
6.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wsi Grupa, część działki nr 6/1.	103/XIII/2000 z dnia 26.07.2000r.	nr 38 poz. 346 w dniu 11.07.2000r.	Teren eksploatacji kruszywa
7.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu przeznaczanego pod okręgową stację kontroli pojazdów obejmującego teren działek nr 106 i 107 we wsi Fletnowo w Gminie Dragacz.	179/XXII/01 z dnia 26.11.2001r.	nr 7 poz. 150 w dniu 20.02.2002r.	Teren przeznaczony pod okręgową stację kontroli pojazdów
8.	Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego terenów w Gminie Dragacz obejmujących: w Dolnej Grupie działki nr 11/46, 11/48, 11/49, 135, 137/9 i części 103 i 104, w Grupie Plac działkę nr 28/5, w Grupie części działek nr 169, 193 i 259/1, w Dragaczu działki nr 100, 233, 226/12, 226/13, 226/14, 230/10, 230/11, 230/12, 230/13, 230/14, 230/15, 231/1, we Fletnowie działki nr 1/1, 125/1 oraz część działki nr 132/7, w Michalu działki nr 125, 149/2, 149/4, 149/6, 149/8, 149/9 oraz część 149/10, w Nowych Marzach działkę nr 94/2.	210/XXV/02 z dnia 29.04.2002r.	nr 76 poz. 1554 w dniu 26.06.2002r.	Dolna Grupa: Teren zabudowy mieszkaniowej Teren zabudowy mieszkaniowo – rzemieślniczo – usługowo – handlowej Teren zabudowy mieszkaniowo – usługowo – handlowej Grupa Plac: Teren zabudowy ogródków działkowych Grupa: Teren zabudowy rzemieślniczo – handlowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej Teren zabudowy usług handlu i gastronomii Dragacz: Teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej Teren zabudowy mieszkaniowo – usługowo – handlowo –

				<p>rzemieślniczej</p> <p>Teren zabudowy mieszkaniowo – rzemieślniczej</p> <p>Fletnowo:</p> <p>Teren zabudowy mieszkaniowo – handlowo – usługowej</p> <p>Michale:</p> <p>Teren zabudowy mieszkaniowo – usługowo – rzemieślniczej</p> <p>Teren zabudowy mieszkaniowo – rzemieślniczej</p> <p>Nowe Marzy:</p> <p>Teren zabudowy mieszkaniowo – rzemieślniczej</p>
9.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działki nr 3/13 położonej we wsi Michale Gmina Dragacz.	225/XXVI/02 z dnia 26.06.2002r.	nr 96 poz. 1994 w dniu 21.08.2002r.	Teren o funkcji usługowo – handlowej
10.	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Dragacz, w części obejmującej działkę nr 46/4 i część działki nr 46/3 we wsi Stare Marzy.	26/III/02 z dnia 30.12.2002r.	nr 4 poz. 69 w dniu 29.01.2003r.	Teren obiektów handlu, usług i gastronomii z możliwością wprowadzenia funkcji noclegowej.
11.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w Gminie Dragacz obejmującego w Górnej Grupie działki nr 42/1 i 43/1 oraz w Starych Marzach działkę nr 33.	27/III/02 z dnia 30.12.2002r.	nr 4 poz. 70 w dniu 29.01.2003r.	Teren zabudowy handlu, usług, gastronomii z funkcją noclegową, mieszkaniowej oraz parkingu
12.	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Dragacz, w części obejmującej działkę nr 119/5 we wsi Fletnowo.	33/V/03 z dnia 26.02.2003r.	nr 34 poz. 602 w dniu 10.04.2003r.	Teren zabudowy usługowej, parkingu z możliwością wydzielenia działki budowlanej mieszkaniowej
13.	Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego terenów w Gminie Dragacz obejmujących: w Dragaczu działka nr 211/16, w Michalu działka nr 112/5, w Dolnej Grupie działki nr 137/6, 137/12, 137/17, w Grupie Plac działka nr 74/3, w Grupie działka nr 134.	34/V/03 z dnia 26.02.2003r.	nr 34 poz. 603 w dniu 10.04.2003r.	<p><u>Dragacz</u>: teren zabudowy mieszkaniowo – rzemieślniczej</p> <p><u>Michale</u>: teren produkcji tkanin lekkich, handlu i usług</p> <p><u>Dolna Grupa</u>: teren zabudowy usługowo – handlowej i parkingu</p> <p><u>Grupa Plac</u>: teren zabudowy mieszkaniowej</p> <p><u>Grupa</u>: teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej</p>
14.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu	XXI/178/05 z dnia 31.08.2005r.	nr 115 poz. 1987 w dniu 27.10.2005r.	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny

	obejmującego obszar wzdłuż drogi krajowej nr 1 – działki nr 7/3, 7/8, 10/3, 11, 14, 15, 16/1, 16/2, 16/4, 16/6, 17/1, 17/2, 17/3, 17/4, 19/1, 19/2 oraz części działek nr 7/6, 17/6 i 18 w obrębie Nowe Marzy oraz działkę nr 293 w obrębie Mniszek w Gminie Dragacz.			usług
15.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego części działek nr 88/1, 89/1, 94, 95/5, 96/4 w obrębie Michale, w gminie Dragacz.	XXI/179/05 z dnia 31.08.2005r.	nr 115 poz. 1988 w dniu 27.10.2005r.	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
16.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmującego część działki nr 20/1 w obrębie Górna Grupa w Gminie Dragacz.	XXV/208/06 z dnia 26.04.2006r.	nr 83 poz. 1343 w dniu 28.06.2006r.	Cmentarz
17.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmującego działkę nr 121 w obrębie Górna Grupa w Gminie Dragacz.	XXV/209/06 z dnia 26.04.2006r.	nr 83 poz. 1344 w dniu 28.06.2006r.	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej Tereny zabudowy usługowej Tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka
18.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmującego działki nr 38 i 42, część działek nr 40 i 39/2 w obrębie Stare Marzy oraz działki nr 153, 156/9, 197/7LP, 197/10LP, 197/11LP, 217a, 216a i części działek nr 154/3 i nr 156/3 w obrębie Nowe Marzy w Gminie Dragacz.	XXV/210/06 z dnia 26.04.2006r.	nr 83 poz. 1345 w dniu 28.06.2006r.	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej Teren zabudowy usługowej Tereny produkcyjne i składowo – magazynowe Infrastruktura techniczna – elektroenergetyka
19.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmującego działki nr 133/1, 133/2, 128/1, 37/2, 42/2 w obrębie Michale oraz działkę nr 226/5 w obrębie Dragacz w Gminie Dragacz.	XXV/211/06 z dnia 26.04.2006r.	nr 83 poz. 1346 w dniu 28.06.2006r.	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
20.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego część działki nr 18 w obrębie Stare Marzy w gminie Dragacz.	VI/31/07 z dnia 25.04.2007r.	nr 93 poz. 1465 w dniu 03.08.2007r.	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszczeniem usług w tym drobnego handlu i drobnej wytwórczości Tereny zabudowy handlowo – usługowej,

				gastronomicznej usług hotelarskich lub pensjonatowych
21.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego część działki nr 3179/2 w obrębie Grupa i działkę nr 17/5 w obrębie Górna Grupa w gminie Dragacz.	VI/32/07 z dnia 25.04.2007r.	nr 93 poz. 1466 w dniu 03.08.2007r.	Teren zieleni leśnej i innej z dopuszczeniem tymczasowego sposobu użytkowania – pod kopalnię odkrywkową kruszywa naturalnego, pospolitego
22.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego działkę nr 132/1 w obrębie Michale w gminie Dragacz.	VI/33/07 z dnia 25.04.2007r.	nr 93 poz. 1467 w dniu 03.08.2007r.	Tereny zabudowy mieszkaniowej
23.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego działkę nr 1/1 w obrębie Górna Grupa w gminie Dragacz.	VII/45/07 z dnia 28.06.2007r.	nr 93 poz. 1468 w dniu 03.08.2007r.	Teren wysypiska, odpadów lub lasu i tymczasowego sposobu użytkowania – odkrywkowej kopalni kruszywa pospolitego
24.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części jednostki strukturalnej Górna Grupa 1 gm. Dragacz.	VII/48/11 z dnia 26.08.2011r.	nr 206 poz. 1914 w dniu 12.09.2011r.	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych Teren infrastruktury technicznej – stacja transformatorowa
25.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części jednostki strukturalnej Nowe Marzy 1 gm. Dragacz.	XI/79/12 z dnia 25.04.2012r.	poz. 1215 w dniu 24.05.2012r.	Teren zabudowy przemysłowo – składowej, usługowo-handlowej i targowo-wystawienniczej

/dane Urzędu Gminy w Dragaczu/

II. WYKAZ PODJĘTYCH UCHWAŁ W SPRAWIE SPORZĄDZENIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA TERENIE GMINY DRAGACZ:

Na terenie Gminy Dragacz podjęto również uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

LP	NAZWA MPZP	UCHWAŁA w sprawie przystąpienia nr...	STOPIEŃ ZAAWANSOWANIA PRAC
1.	W sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów ewidencyjnych Nowe Marzy i Stare Marzy – 1, gm. Dragacz	Nr V/47/15 z dnia 22.06.2015r.	Projekt planu w trakcie opiniowania i uzgodnień
2.	W sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla	Nr V/48/15 z dnia 22.06.2015r.	Zakończono procedurę planistyczną – projekt do przedłożenia Radzie Gminy do

	części obrębu ewidencyjnego Stare Marzy – 2, gm. Dragacz		uchwalenia
3.	W sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu ewidencyjnego Fletnowo – 1, gm. Dragacz	Nr V/49/15 z dnia 22.06.2015r.	Zakończono procedurę planistyczną – projekt do przedłożenia Radzie Gminy do uchwalenia
4.	W sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działki nr 233/1, 233/2 w obrębie ewidencyjnym Dragacz, gm. Dragacz	Nr VIII/71/15 z dnia 30.11.2015r.	Zakończony etap zawiadomienia i ogłoszeń o przystąpieniu do sporządzenia MPZP oraz złożeniu wniosków przez organy – opracowana koncepcja
5.	W sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu ewidencyjnego Nowe Marzy, Mniszek, gm. Dragacz	Nr X/104/16 z dnia 26.04.2016r.	Zakończony etap zawiadomienia i ogłoszeń o przystąpieniu do sporządzenia MPZP oraz złożeniu wniosków przez organy

/dane Urzędu Gminy w Dragaczu/

III. WNIOSKI

Aktualnie gmina posiada 25 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Spośród ww. planów 12 sporządzonych zostało w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [tekst jednolity: Dz. U. z dnia 10 lutego 2015 r. ze zm.]. Pozostałe miejscowe plany (nr w tabeli od 1 do 13) zostały opracowane na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym.

Problemem napotykanym w zakresie realizacji ustaleń obowiązujących miejscowych planów jest w wielu przypadkach przeznaczenie terenów pod funkcję rzemieślniczą, nie mającą odniesienia zarówno do dzisiejszych przepisów jak również realiów wszelkiego rodzaju działalności gospodarczej. W dalszej perspektywie winno dążyć się do zmiany tych zapisów wprowadzając w to miejsce tereny usług nieuciążliwych.

Należy podkreślić, iż gmina na bieżąco monitoruje i odpowiednio reaguje na ewentualne wnioski dotyczące zmiany w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Następstwem tych działań są podjęte uchwały, w sprawie opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Wobec powyższego należy stwierdzić, iż w obecnej sytuacji jedynym czynnikiem, który może spowolnić bądź utrudnić stanowanie czytelnego prawa miejscowego w

zakresie planowania przestrzennego jest konieczność opracowania nowego – spełniającego obowiązujące przepisy studium.

Ma to znaczenie w długotrwałym planowaniu polityki przestrzennej gminy.

III. ROZDZIAŁ TRZECI

ANALIZA DECYZJE O WARUNKACH ZABUDOWY DECYZJE O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO NA TERENIE GMINY DRAGACZ

Zgodnie z art. 50. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.] inwestycja celu publicznego jest lokalizowana na podstawie planu miejscowego, a w przypadku jego braku – w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Zgodnie z art. 59 ww. ustawy zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, wymaga ustalenia w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków (art. 61 ww. ustawy):

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej;
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;

- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.
2. Przepisów ust. 1 pkt 1 nie stosuje się do inwestycji produkcyjnych lokalizowanych na terenach przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 ust. 1 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1.
3. Przepisów ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej.
4. Przepisów ust. 1 pkt 1 nie stosuje się do zabudowy zagrodowej, w przypadku gdy powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z tą zabudową przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w danej gminie.

I. DECYZJE O WARUNKACH ZABUDOWY LATA 2010–2015:

Na terenie gminy wydano w latach 2010–2015 łącznie 266 decyzji o warunkach zabudowy.

Rodzaj zabudowy	2010r. (szt.)	2011r. (szt.)	2012r. (szt.)	2013r. (szt.)	2014r. (szt.)	2015r. (szt.)	RAZEM
MN	41	34	29	26	30	25	185
RM	7	6	10	10	10	7	50
U	1	2	0	2	1	5	11
P	2	0	0	2	1	1	6
IN	3	1	3	3	3	1	14
RAZEM	54	43	42	43	45	39	266

MN – budowa, rozbudowa, przebudowa, nadbudowa, zmiana sposobu użytkowania budynków mieszkalnych jednorodzinnych i towarzyszących jej budynków gospodarczo-garażowych,

RM – wszelkie inwestycje na terenie zabudowy zagrodowej,

U – inwestycje związane z zabudową usługową w tym handel,

P – produkcyjne, składy magazyny z infrastrukturą towarzyszącą,

IN – inne, w tym np. infrastruktura, zjazdy, stawy, zalesienia, place zabaw, itp.

Ilość wydanych decyzji w poszczególnych obrębach geodezyjnych:

Obręb geodezyjny	2010r. (szt.)	2011r. (szt.)	2012r. (szt.)	2013r. (szt.)	2014r. (szt.)	2015r. (szt.)	RAZEM
Stare Marzy	5	1	1	2	0	0	9
Nowe Marzy	1	5	1	0	3	0	10
Górna Grupa	6	4	2	2	4	6	24
Dolna Grupa	5	3	3	8	10	4	33
Grupa	3	2	1	1	3	3	13

Grupa Plac	1	0	3	0	0	7	11
Dragacz	9	5	6	4	7	9	40
Michale	7	6	9	12	4	2	40
Fletnowo	3	5	3	2	3	1	17
Wielki Lubień	5	3	4	5	3	1	21
Wielkie Zajączkowo	2	1	4	6	3	4	20
Bratwin	2	7	0	0	0	0	9
Mniszek	2	1	1	1	1	0	6
Wielkie Stwolno	3	0	4	0	4	2	13
RAZEM	54	43	42	43	45	39	266

/dane Urzędu Gminy w Dragaczu/

II. DECYZJE O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO LATA 2010–2015:

Na terenie gminy wydano w latach 2010–2015 łącznie 14 decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

ROK 2010

LP	Nr decyzji/data wydania	RODZAJ INWESTYCJI
1.	Nr 20/2010 Data wydania: 27.04.2010r.	Budowa hali sportowej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną
2.	Nr 24/2010 Data wydania: 10.05.2010r.	Rozbudowa sieci wodociągowej wraz z przyłączami
3.	Nr 28/2010 Data wydania: 01.06.2010r.	Budowa rurociągu kablowego i kabla światłowodowego

ROK 2012

LP	Nr decyzji/data wydania	RODZAJ INWESTYCJI
1.	Nr 34/2012 Data wydania: 10.07.2012r.	Budowa sieci wodociągowej oraz sieci kanalizacji sanitarnej wraz z przyłączami
2.	Nr 37/2012 Data wydania: 27.07.2012r.	Legalizacja rowu oraz likwidacja nielegalnego rowu

ROK 2013

LP	Nr decyzji/data wydania	RODZAJ INWESTYCJI
1.	Nr 13/2013 Data wydania: 10.04.2013r.	Utworzenie Punktu Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych
2.	Nr 26/2013 Data wydania: 25.04.2013r.	Zabezpieczenie wału przeciwpowodziowego Sartowice – Nowe w km 18+ 480:18+ 820
3.	Nr 28/2013 Data wydania: 21.05.2013r.	Budowa budynku remizy OSP wraz z wieżą sygnalizacyjną
4.	Nr 37/2013 z dnia 17.06.2013r.	przebudowa odcinka linii elektroenergetycznej napowietrznej nn zasilanego z obwodu 100 stacji transformatorowej 15/0,4 kV Dragacz 09 w miejscowości Dragacz gm. Dragacz – realizacja inwestycji na działkach nr 61/2, 58, 103, 104, 52, 309, 91/1 obręb Dragacz
5.	Nr 44/2013 Data wydania: 25.07.2013r.	Nadbudowa budynku administracyjnego Urzędu Gminy Dragacz
6.	Nr 57/2013 Data wydania: 25.11.2013r.	Budowa sieci wodociągowej w m. Fletnowo z włączeniem do istniejącej sieci w m. Dolna Grupa

ROK 2014

LP	Nr decyzji/data wydania	RODZAJ INWESTYCJI
1.	Nr 43/2014 z dnia 03.11.2014r.	budowa sieci kanalizacji sanitarnej wraz z przyłączami w miejscowości Grupa – realizacja na działkach nr 3/154 i 3/164 obręb Grupa Plac

ROK 2015

LP	Nr decyzji/data wydania	RODZAJ INWESTYCJI
1.	Nr 01/2015 z dnia 21.09.2015r.	budowa stacji bazowej T-Mobile 35331 na działce nr 117/8 obręb Dolna Grupa
2.	Nr 02/2015 z dnia 03.11.2015r.	budowa oświetlenia drogowego – realizacja na działkach nr 497, 3178/4, 3178/3, 3178/1 i 131/1 obręb Grupa

/dane Urzędu Gminy w Dragaczu/

III. WNIOSKI

Z analizy rejestrów decyzji wynika, że z roku na rok spada liczba wniosków o wydanie decyzji o warunkach zabudowy. Wpływa na to wiele czynników. W pierwszej kolejności należy podkreślić, iż obowiązująca od 2003 r. ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.], która zgodnie z art. 59 ww. ustawy dopuściła zmianę zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegającą na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmianie sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, w drodze decyzji o warunkach zabudowy, spowodowała odblokowanie wielu terenów, w wyniku którego mamy niewątpliwie do czynienia z pewnego rodzaju zaspokojeniem potrzeb terenów mieszkaniowych oraz wielu inwestycji bazujących na istniejącym zainwestowaniu.

Nie bez znaczenia dla ustalania warunków zabudowy w obszarach wiejskich pozostaje fakt dwukrotnej zmiany (2013 r. i 2015 r.) przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, które również skomplikowały i zamroziły dla inwestycji o przeznaczeniu innym niż rolnicze, nie tylko tereny nie zabudowane, ale również już zainwestowane. Przeznaczenie gruntów rolnych sklasyfikowanych jako użytki rolne klas I-III na cele nierolnicze i nieleśne wymaga uzyskania zgody ministra właściwego dla spraw rozwoju wsi. Zmiana przeznaczenia gruntów rolnych jest zatem w większości przypadków możliwa wyłącznie w ramach procedury uchwalania

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, po uzyskaniu zgody właściwego ministra.

Innym czynnikiem może być sytuacja finansowa potencjalnych inwestorów zarówno prywatnych jak i firm a co się z tym wiąże ograniczonymi możliwościami inwestowania.

IV. ROZDZIAŁ CZWRATY

PODSUMOWANIE – WNIOSKI KOŃCOWE

Dokonana analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym skłania do wyciągnięcia następujących wniosków:

- pod względem formalnym – obowiązujące plany miejscowe i ich zmiany, są zgodne z prawem na mocy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 roku;
- pod względem merytorycznym plany są aktualne, zgodne z dotychczasową polityką przestrzenną i kierunkami wyznaczonymi i przyjętymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, a w razie potrzeby na bieżąco aktualizowane;
- w wyniku analizy wniosków o ustalenie warunków zabudowy stwierdzono, że największe zapotrzebowanie jest na tereny z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne oraz wszelkiego rodzaju inwestycje związane z zabudową zagrodową na terenach wiejskich.

Na podstawie art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wyniku przeprowadzonej analizy – stwierdza się prawidłowe postępy w procesie planowania przestrzennego.

Weryfikacja dotychczasowych ustaleń i uaktualnienie kierunków zagospodarowania przestrzennego przyczynią się do rozwoju gminy. Opracowanie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania powinno mieć na celu przede wszystkim dostosowanie wytyczonych dotychczas kierunków zagospodarowania przestrzennego do zaktualizowanych potrzeb oraz przepisów prawnych oraz wskazać możliwości zmian wykorzystania przestrzeni.

Analizując sytuację planistyczną Gminy Dragacz, w tym stan pokrycia obszaru gminy obowiązującymi planami miejscowymi oraz będącymi w trakcie opracowania, w odniesieniu do kierunków rozwoju gminy przyjętych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, należy stwierdzić, że znaczna część gminy wymaga takich opracowań. Szczególną uwagę należy zwrócić na tereny

dotychczas niezagospodarowane, przeznaczone pod nowe inwestycje oraz tereny wymagające przekształceń w wyniku zmiany dotychczasowych funkcji (np. rzemieślnicza). Nie zapewnią tego decyzje o warunkach zabudowy, ponieważ przy ich wydawaniu należy kierować się zasadą tzw. dobrego sąsiedztwa tj. kontynuacji formy i funkcji. Ponadto, zgodnie z obowiązującym prawem, przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy nie jest wymagane badanie ich zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, ponieważ studium nie jest aktem prawa miejscowego. W związku z powyższym, nie wszystkie decyzje wydane na terenie gminy są spójne z polityką przestrzenną przyjętą w Studium. Decyzje o warunkach zabudowy niewątpliwie są cenne dla inwestorów pragnących realizować swoje cele, ale w wielu przypadkach są też zarzewiem lokalnych konfliktów. Pomimo zauważalnych przyczyn tych konfliktów, np. charakter działalności, wielkość obiektów i ich usytuowanie, sposób komunikacji, w decyzjach nie ma możliwości zapobiegania im. Na tym tle widać przewagę planów miejscowych powstających w procedurze zapewniającej udział społeczny. Plany miejscowe pozwalają natomiast na kompleksowe zagospodarowanie zespołów zabudowy, w tym zaprojektowanie terenów pod rozwój mieszkalnictwa, usług, rekreacji i wypoczynku, z jednoczesnym ustaleniem zasad obsługi komunikacji oraz infrastruktury technicznej. W planach miejscowych istnieje możliwość zawierania znacznej ilości uwarunkowań, które są wzajemnie powiązane i mają na celu m.in. pogodzenie różnych interesów.

Zgodnie z art. 3 ust. 1 kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy należy do zadań własnych gminy, w tym uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Przewiduje się bieżące monitorowanie zagospodarowania przestrzennego gminy i w miarę posiadanych środków finansowych przewiduje się stopniowe sporządzanie planów miejscowych.

WIELOLETNI PROGRAM SPORZĄDZENIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Zgodnie z art. 32. p. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.] Wójt Gminy ma obowiązek opracowania wieloletnich programów sporządzania

miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z uwzględnieniem ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, oraz decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o realizacji inwestycji celu publicznego, a także wniosków w sprawie sporządzenia bądź zmiany planów.

W oparciu o przeprowadzoną analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenę aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, która wykazała potrzebę aktualizacji obecnie obowiązującego studium oraz obowiązujących planów miejscowych, biorąc również pod uwagę prawomocne decyzje o warunkach zabudowy oraz decyzje o pozwoleniach na budowę, a także zasadne wnioski o zmianę lub sporządzenie planów opracowano wieloletni program prac nad planami. Z uwagi na długi cykl tych prac, wynikający z procedury przewidzianej ustawą, w programie założono przede wszystkim prace związane z dokończeniem rozpoczętych procedur sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Biorąc pod uwagę potrzeby gminy dopuszcza się sporządzanie planów zgodnie z wnioskami mieszkańców oraz potencjalnych inwestorów. Należy jednak pamiętać, iż każda uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego winna być poprzedzona analizą zasadności przystąpienia do takiego opracowania, w tym zbadania czy nie narusza ono ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

UZASADNIENIE

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Wójt w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym z uwzględnieniem decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, decyzji o warunkach zabudowy oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.

Analiza sporządzona przez Wójta Gminy Dragacz została pozytywnie zaopiniowana przez Gminną Komisję Urbanistyczno - Architektoniczną protokołem z dnia 17 października 2016 r. Wyniki analizy Wójt przekazuje co najmniej raz w okresie kadencji Radzie Gminy, celem podjęcia uchwały w sprawie aktualności studium i planów miejscowych.

Na podstawie przeprowadzonej analizy (w oparciu o obowiązujące przepisy dotyczące planowania i zagospodarowania przestrzennego, przepisy odrębne), stwierdzono, iż studium wymaga zmiany. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie jest aktem prawa miejscowego, nie mniej ustalenia studium zgodnie z obowiązującą ustawą są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Studium jest dokumentem określającym jej politykę przestrzenną i lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego, na obszarze całej gminy.

Ponadto, dokonano analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Dragacz pod kątem aktualności obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, stwierdzając aktualność obowiązujących na terenie gminy Dragacz miejscowych planów.

Monitorowanie zachodzących zmian w procesie rozwoju zagospodarowania przestrzennego gminy, pozwoli określać na bieżąco ewentualną konieczność i zasadność zmian polityki i w miarę potrzeb opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Biorąc pod uwagę podjęcie powyższej uchwały jest celowe i uzasadnione.

Przewodniczący Rady

Ludwik Borolewski