

Projekt

z dnia 9 czerwca 2016 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA
RADY GMINY POCZESNA**

z dnia 2016 r.

w sprawie przyjęcia „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Poczesna wraz z oceną aktualności studium i planów miejscowych”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminy (Dz. U. z 2016 r. poz. 446) oraz art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778) Rada Gminy Poczesna uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Poczesna wraz z oceną aktualności studium i planów miejscowych”, przedłożoną przez Wójta Gminy Poczesna.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i podlega ogłoszeniu na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Poczesna oraz na stronie internetowej Gminy Poczesna.

WÓJT GMINY POCZESNA

ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY POCZESNA

WRAZ Z OCENĄ AKTUALNOŚCI STUDIUM I PLANÓW MIEJSCOWYCH

zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Temat: Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym
gminy Poczesna

Zlecniodawca: Wójt Gminy Poczesna

Wykonawca: Przedsiębiorstwo Zagospodarowania Miast i Osiedli
„TEREN” Sp. z o.o.
90-105 Łódź ul. Piotrkowska 56 lok. 5

Autor:
mgr Kazimierz Bald

- uprawnienia urbanistyczne nr 263/88
- członek b. Okręgowej Izby Urbanistów z siedzibą
w Warszawie - WA-006,
- Rzecznik Towarzystwa Urbanistów Polskich

mgr Jacek Barański

- uprawniony z art. 5 pkt 4 ustawy z 27.03.2003 r. o pizp

- czerwiec 2016 -

SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT OPRACOWANIA	3
2. CEL I PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA.....	3
3. CHARAKTERYSTYKA ZMIAN LEGISLACYJNYCH DOTYCZĄCYCH PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO.....	4
4. STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY	10
5. MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPDOAROWANIA PRZESTRZENNEGO	13
6. DECYZJE O WARUNKACH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU	27
7. WNIOSKI	29

1. PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Niniejsze opracowanie pt. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Poczesna, wraz z oceną aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zostało sporządzone przez Przedsiębiorstwo Zagospodarowania Miast i Osiedli „TEREN” Sp. z o.o. w Łodzi na zlecenie Wójta Gminy Poczesna z dnia 12 maja 2016 r. Nr GIZ.271.1.56.2016.HO.

2. CEL I PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA

Celem opracowania jest ocena aktualności podstawowych dokumentów kształtujących politykę przestrzenną gminy, a mianowicie:

- studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
- miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,

w oparciu o analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy oraz zmiany legislacyjne dotyczące planowania przestrzennego.

Podstawę prawną opracowania stanowi ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zmianami), w której art. 32 stanowi:

„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.

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 w części, podejmuje działania o których mowa w art. 27.

3. Przy podejmowaniu uchwały, o której mowa w ust. 2, rada gminy bierze pod uwagę w szczególności zgodność studium albo planu miejscowego z wymogami wynikającymi z przepisów art. 10 ust. 1 i 2, art. 15 oraz art. 16 ust.1."

Ocena zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Poczesna, w jej granicach administracyjnych, obejmuje lata 2010 – 2016 i w zasadniczej części dotyczy:

- charakterystyki zmian w zagospodarowaniu terenu przy uwzględnieniu procesów rozwojowych i uwarunkowań zewnętrznych,
- charakterystyki zmian legislacyjnych dotyczących planowania przestrzennego,
- oceny aktualności obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
- aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- wniosków do wieloletniego programu prac planistycznych.

3. CHARAKTERYSTYKA ZMIAN LEGISLACYJNYCH DOTYCZĄCYCH PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Poczesna, jak i miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, zostały sporządzone i uchwalone na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o

planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zmianami).

W toku sporządzania tych podstawowych, dla sformułowania i wdrażania, dokumentów dotyczących polityki przestrzennej gminy następowało szereg zmian zarówno w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jak i w innych aktach prawnych z odniesieniem do regulacji przestrzennych.

Zmiany wprowadzone w ustawie między innymi dotyczą:

- w odniesieniu do terenów zamkniętych (*art. 4 ust. 4 odwołujący się do ust. 3 uopzp*) w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustala się tylko granice tych terenów oraz granice ich stref ochronnych. W strefach ochronnych ustala się ograniczenia w zagospodarowaniu i korzystaniu z terenów, w tym zakaz zabudowy. W obecnym brzmieniu ust. 3 nie stosuje się do terenów zamkniętych ustalanych przez ministra właściwego do spraw transportu;
- 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 (*art. 10 ust. 2a uopzp*);
- planu miejscowego nie sporządza się dla terenów zamkniętych, z wyłączeniem terenów zamkniętych ustalanych przez ministra właściwego do spraw transportu (*art. 14 ust. 6 uopzp*),
- 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, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę

parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów *(art. 15 ust. 2 pkt 6 uopzp)*;

- w planie miejscowym zamieszcza się w zależności od potrzeb granice terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a, oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko *(art. 15 ust. 3 pkt 3a uopzp)*;
- w planie miejscowym zamieszcza się w zależności od potrzeb granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym *(art. 15 ust. 3 pkt 4a uopzp)*;
- w planie miejscowym zamieszcza się w zależności od potrzeb granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012 *(art. 15 ust. 3 pkt 4b uopzp)*;
- w planie miejscowym zamieszcza się w zależności od potrzeb granice terenów zamkniętych i granice stref ochronnych terenów zamkniętych *(art. 15 ust. 3 pkt 7 uopzp)*;
- w planie miejscowym zamieszcza się w zależności od potrzeb sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granicy przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów *(art. 15 ust. 3 pkt 8 uopzp)*;
- w planie miejscowym zamieszcza się w zależności od potrzeb zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz

rodzaje materiałów budowlanych z jakich mogą być wykonane (*art. 15 ust. 3 pkt 9 uopzp*);

- w planie miejscowym zamieszcza się w zależności od potrzeb minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych (*art. 15 ust. 3 pkt 10 uopzp*);
- plan miejscowy uchwała rady gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium ... (*art. 20 ust. 1 uopzp*).

Nowelizacja ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynika również ze zmiany ustawy prawo wodne, zmieniając:

- w studium określa się w szczególności obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych (*art. 10 ust. 2 pkt 11 uopzp*);
- w planie miejscowym określa się obowiązkowo granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych (*art. 15 ust. 2 pkt 7 uopzp*).

Do zmian mających wpływ na kształt ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zaliczyć można również nowelizację ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych oraz ustawy Prawo geologiczne i górnicze. I tak:

- w planowaniu przestrzennym uwzględnia się potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych (*art. 1 ust. 2 pkt 10 uopzp*);
- przez inwestycję celu publicznego należy rozumieć działania o znaczeniu lokalnym (gminnym) i ponadlokalnym (powiatowym, wojewódzkim i krajowym), a także krajowym (obejmującym również inwestycje międzynarodowe i ponadregionalne), bez względu na status podmiotu podejmującego te działania oraz źródła ich finansowania, stanowiące

realizację celów, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (*art. 2 pkt 5 uopzp*);

- przez uzbrojenie techniczne należy rozumieć drogi, obiekty budowlane, urządzenia i przewody, o których mowa w art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (*art. 2 pkt 13 uopzp*);
- w studium określa się uwarunkowania wynikające w szczególności z wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej (*art. 10 ust. 1 pkt 15 uopzp*);
- w studium określa się uwarunkowania wynikające w szczególności z występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla (*art. 10 ust. 1 pkt 11 uopzp*).

Nowelizacja ustawy z dnia 6 grudnia 2006 roku o zasadach prowadzenia polityki rozwoju (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 1649 ze zmianami) z dniem 24 marca 2014 roku wprowadziła do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym definicję obszaru funkcjonalnego oraz nowy rozdział 4a „Obszary funkcjonalne”. W studium uwarunkowań określa się w szczególności obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie (*art. 10 lit. g) uopzp*).

W ostatnim okresie dokonano szereg zmian w ustawach regulujących inne kwestie, jednocześnie wprowadzając zmiany do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. I tak:

1. z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu – do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 774) – weszła w życie 11 września 2015 r.,
2. z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2015 r. poz. 1777) – weszła w życie 18 listopada 2015 r.,
3. z dnia 9 października 2015 r. o związkach metropolitalnych (Dz. U. z 2015 r. poz. 1890) – weszła w życie 1 stycznia 2016 r.,

4. z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2015 r. poz. 1265) – weszła w życie 15 września 2015 r.,
5. z dnia 25 września 2015 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 1713) – weszła w życie 11 listopada 2015 r.,
6. z dnia 10 lipca 2015 r. o zmianie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2015 r. poz. 1338) – weszła w życie 10 października 2015 r.
7. z dnia 16 grudnia 2015 r. o zmianie ustawy – Prawo wodne oraz ustawy o zmianie ustawy – Prawo wodne oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2015 r. poz. 2295) – weszła w życie 31 grudnia 2015 r.
8. z dnia 11 marca 2016 r. o zmianie ustawy o lasach oraz ustawy o ochronie przyrody (Dz. U. z 2016 r. poz. 422) – weszła w życie 14 kwietnia 2016 r.,
9. z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustawy (Dz. U. z 2016 r. poz. 585) – weszła w życie 30 kwietnia 2016 r.

Przedstawienie skali zmian, jakie zaszły w ustawodawstwie regulującym planowanie przestrzenne, głównie na poziomie lokalnym, ma na celu zwrócenie uwagi na brak stabilności w przepisach prawa dotyczących dziedziny zaliczanej do zadań własnych gminy.

Zarówno studium jak i plany miejscowe zachowują moc, mimo tak poważnych zmian w prawie, ale zmiany te będą miały istotny wpływ na podejmowane w przyszłości zmiany w przeznaczeniu terenów.

Wprowadzono do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w art. 9 dodatkowy ust. 3a w następującym brzmieniu:

„Zmiana studium dla części obszaru gminy wymaga dokonania, zarówno w części tekstowej jak i graficznej studium, zmian w odniesieniu do wszystkich treści, które w wyniku wprowadzonej zmiany przestają być aktualne, w szczególności zmian w zakresie określonych w art. 10 ust. 1”.

Oznacza to między innymi konieczność bilansowania wielkości nowych terenów budowlanych z potrzebami wynikającymi prognoz demograficznych oraz z możliwościami finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej.

4. STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY

Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Poczesna przyjęta została uchwałą Nr 166/XIX/12 Rady Gminy Poczesna z dnia 19 lipca 2012 r. Prace nad sporządzeniem zmiany studium podjęto w oparciu o uchwałę Nr 259/XXVIII/2009 z dnia 28 września 2009 r.

Podstawowym celem sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Poczesna była aktualizacja zasad długookresowej polityki rozwoju przestrzennego gminy. Studium jest jedynym dokumentem planistycznym, który kształtuje politykę zagospodarowania przestrzeni na obszarze gminy w dłuższych okresach czasu, z zastrzeżeniem, że każdorazowa istotna zmiana uwarunkowań powinna skutkować zmianą studium tak, aby było ono zawsze aktualną podstawą opracowań planistycznych.

Podstawowymi zadaniami zmiany Studium było:

- rozpoznanie aktualnej sytuacji gminy, istniejących uwarunkowań oraz problemów związanych z jej rozwojem, w tym rozpatrzenie wniosków głównie dotyczących wyznaczenia nowych terenów budowlanych,
- aktualizacja lub potwierdzenie kierunków zagospodarowania przestrzennego i zasad polityki przestrzennej gminy,

- stworzenie podstawy prawnej do koordynacji miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- promocja rozwoju gminy.

W ramach prac nad zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Poczesna poddano wszechstronnej analizie: środowisko przyrodnicze i kulturowe, zagadnienia demograficzne i społeczno-gospodarcze, dotychczasowe przeznaczenie i zagospodarowanie terenu, uwarunkowania wynikające z prawa własności gruntów i turystycznego zagospodarowania, a także uwarunkowania związane ze stanem komunikacji oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

Przyjęcie studium uchwałą Rady Gminy stworzyło możliwość przystąpienia do sporządzenia planów miejscowych dla poszczególnych obszarów gminy.

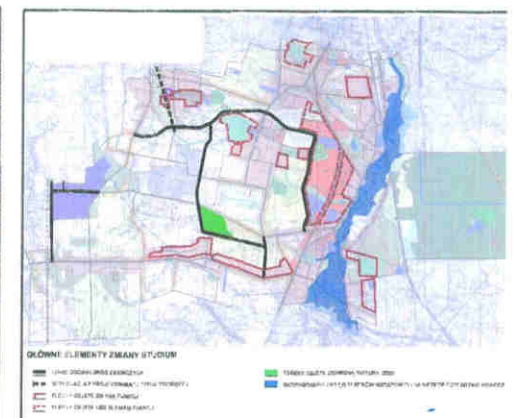
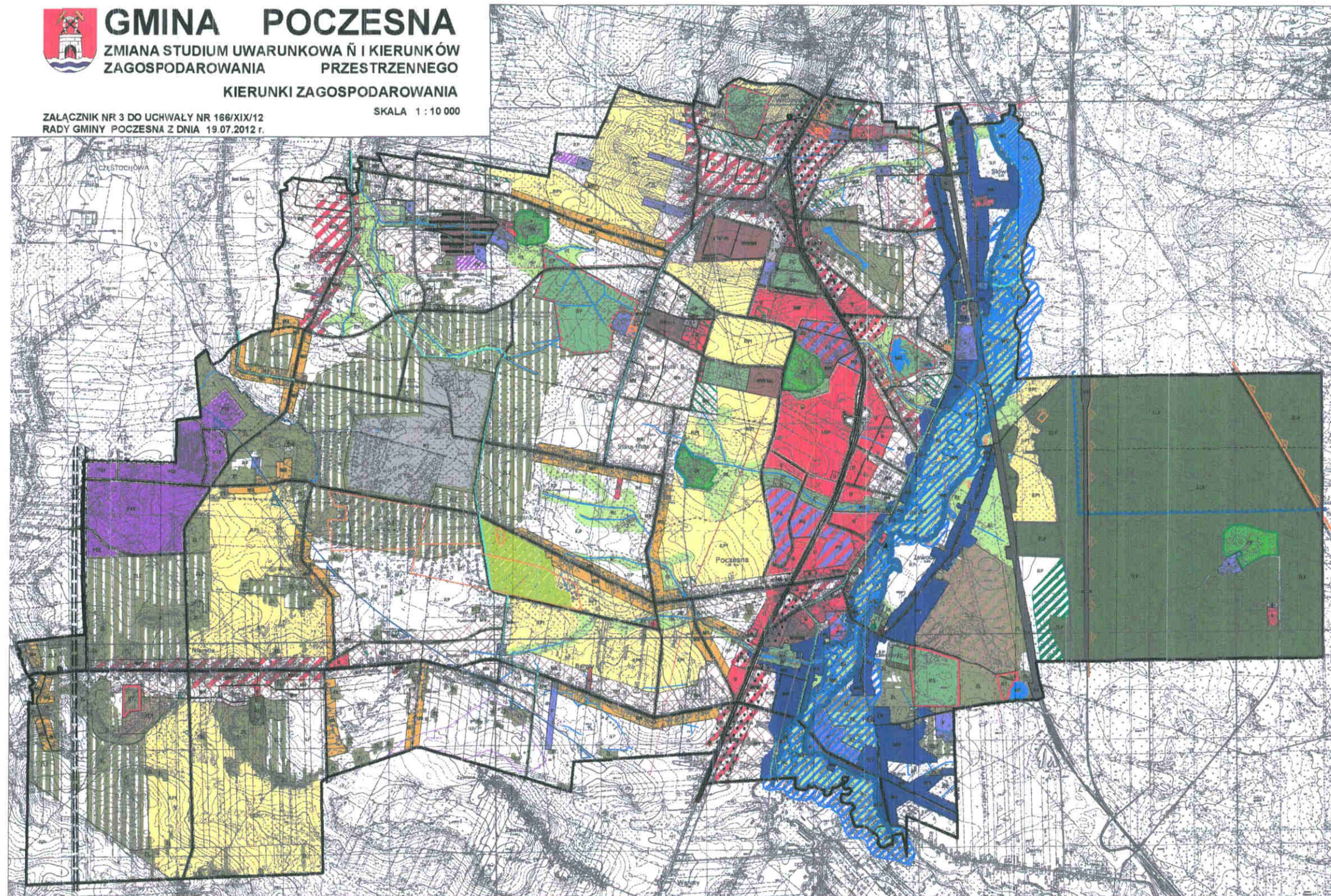
Procedura sporządzania i uchwalania kolejnych planów miejscowych, zgodnie z przyjętym harmonogramem, potwierdziła zasadniczo aktualność studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Poczesna.

Nie oznacza to jednak, że nie występują uzasadnione potrzeby jednostkowych zmian wynikające ze zmienionych uwarunkowań i wniosków zgłoszonych przez inwestorów bądź właścicieli terenów.

Do czasu opracowania niniejszej Analizy podjęte zostały dwie zmiany cząstkowe, a mianowicie:

- uchwałą Nr 78/XII/15 z dnia 8 września 2015 r. w zakresie korekty przebiegu i włączenia ul. Nadrzecznej w miejscowości Kolonia Poczesna do drogi wojewódzkiej DW791, oraz zmiany przeznaczenia terenu działek ewid. 308/2, 309/2, 310/2 i 311/4 w miejscowości Nowa Wieś,
- uchwałą Nr 130/XVII/16 z dnia 29 września 2016 r. w zakresie zmiany przeznaczenia terenu na działkach ewid. 308/2, 309/2, 310/2 i 311/4 w miejscowości Nowa Wieś.

Podjęcie ww. zmian nie narusza ustaleń dotyczących polityki przestrzennej gminy ani lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego.

[illegible]

1. Ustalenie składu określonej grupy funkcji termofitów. Jak wykluczyć te rośliny, za pomocą których fragmentów termofitów w miedziowych glebach już nie ustępuje uwarunkowaniu biologicznemu? Jak wykluczyć...



5. MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPDOAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Rada Gminy Poczesna podjęła uchwałę Nr 26/XXVIII/09 z dnia 28 września 2009 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obejmujących łącznie cały obszar gminy Poczesna. Jednocześnie zdecydowano o podziale obszaru gminy na dziesięć stref, dla których sporządzano oddzielne plany miejscowego, co ułatwiało procedurę sporządzenia planów, ich opiniowania i uzgadniania i uzyskiwania społecznego konsensusu w zakresie spornych kwestii.

Prace nad sporządzeniem planów prowadzone były w koordynacji z opracowaniem studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, co zapewniło zgodność rozwiązań przyjmowanych w obu typach opracowań planistycznych.

Według stanu na maj 2016 r. dla obszaru gminy obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla dziewięciu wyznaczonych uprzednio stref, co oznacza, że 95 % powierzchni gminy posiada uregulowane prawem miejscowym przeznaczenie terenów oraz ich sposób zagospodarowania i zabudowy.

Strefa	Obszar objęty planem	Nr i data uchwały przyjmującej plan
I	strefa obejmująca zasadniczą część sołectwa: Brzeziny Kolonia, Brzeziny Nowe (w tym część miejscowości Sobuczyna) oraz fragment sołectwa Huta Stara B	77/XII/15 28.09.2015 r.
II	strefa obejmująca część sołectw: Młynek-Mazury, Brzeziny Kolonia, Huta Stara A, Poczesna, Brzeziny Nowe (w tym fragment miejscowości Sobuczyna)	73/XI/15 02.07.2015 r.
III	strefa obejmująca sołectwa: Nierad, Michałów, część sołectwa Młynek-Mazury	12/II/14 11.12.2014 r.

13

Przedsiębiorstwo Zagospodarowania Miast i Osiedli „TEREN” Sp. z o.o. 90-105 Łódź ul. Piotrkowska 56
tel./fax (42) 632 02 83 633 56 58 632 75 53 e-mail: biuro@teren-urbanistyka.pl

IV	strefa obejmująca zasadniczą część sołectw: Huta Stara A, Huta Stara B oraz fragment sołectwa Wrzosowa i Brzeziny Kolonia	55/VIII/15 30.04.2015 r.
V	strefa obejmująca zasadniczą część sołectwa Wrzosowa oraz fragment sołectwa Huta Stara B	62/IX/15 29.05.2015 r.
VII	strefa obejmująca sołectwa: Słowik, Korwinów oraz fragment sołectwa Wrzosowa	312/XXXV/14 26.06.2014 r.
VIII	strefa obejmująca zasadniczą część sołectwa Poczesna	56/VIII/15 30.04.2015 r.
IX	strefa obejmująca sołectwo Bargły	316/XXXVI/2014 25.08.2014 r.
X	strefa obejmująca sołectwa: Kolonia Poczesna, Zawodzie oraz fragment sołectwa Poczesna	25/IV/15 29.01.2015 r.

Dla strefy VI obejmującej sołectwo Nowa Wieś i fragment sołectwa Wrzosowa plan miejscowy znajduje się w procedurze uchwalania po kolejnym wyłożeniu do publicznego wglądu. Plan dla strefy VI został przyjęty uchwałą Rady Gminy Nr 74/XI/15 z dnia 2 lipca 2015 r., które nieważność stwierdził Wojewoda Śląski rozstrzygnięciem nadzorczym nr IF.III.4131.1.51.2015 z dnia 7 sierpnia 2015 r.

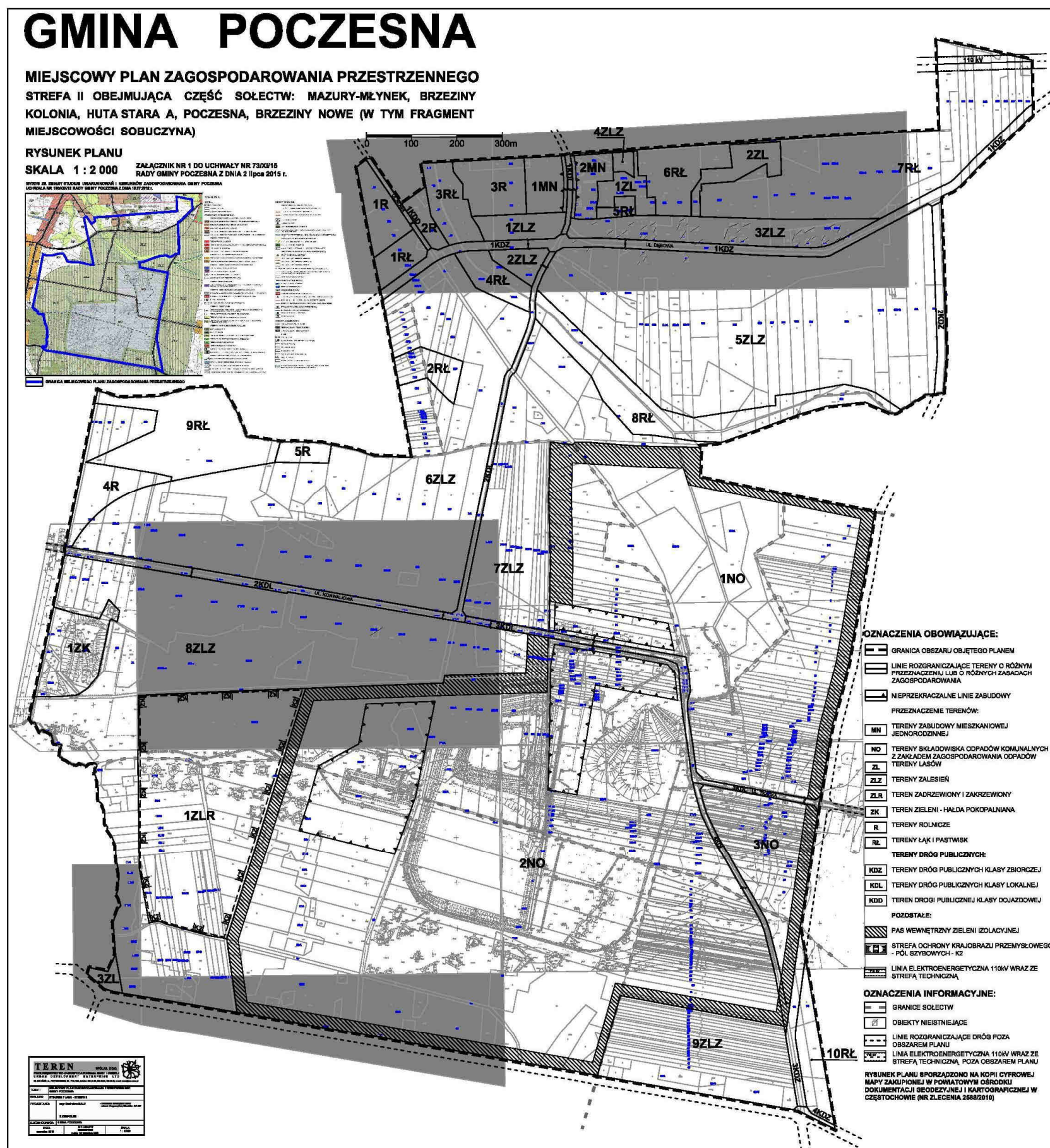
Podstawą rozstrzygnięcia nadzorczego był głównie brak zgodności uchwalonego planu z mapami zagrożenia powodziowego przekazanymi przez Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej.

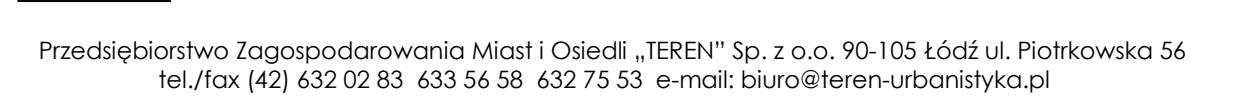
Gmina podjęła działania naprawcze wprowadzając korektę odnośnych zapisów, co spowodowało konieczność dodatkowych uzgodnień i wyłożenia skorygowanego projektu planu do publicznego wglądu. Mimo, iż obligatoryjność ustaleń wg map zagrożenia powodziowego została zniesiona ustawą z dnia 16 grudnia 2015 r. o zmianie ustawy – Prawo wodne oraz ustawy o zmianie ustawy – Prawo wodne oraz niektórych innych ustaw (Dz. U.

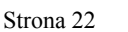
z 2015 r. poz. 2295) to ponawiana procedura wymaga pełnego trybu jej zakończenia.

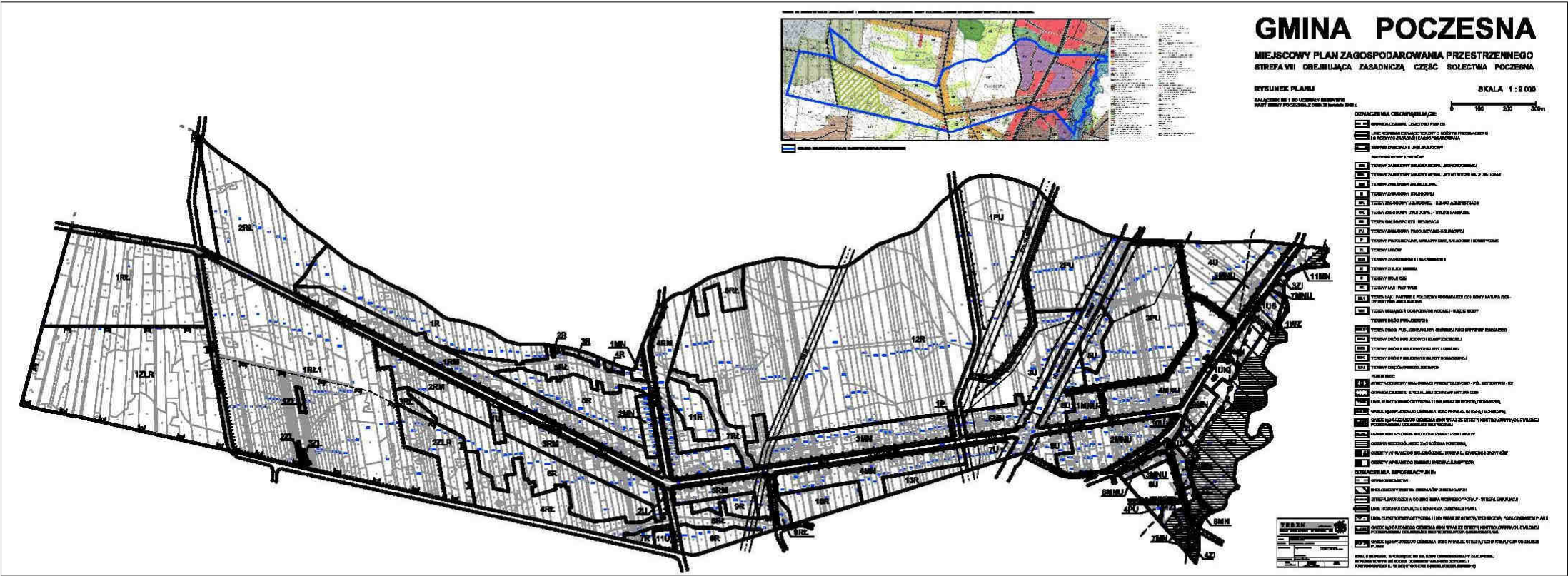
W latach 2015-2016 Rada Gminy Poczesna podjęła następujące uchwały w sprawie przystąpienia do zmiany planu o charakterze punktowym. I tak:

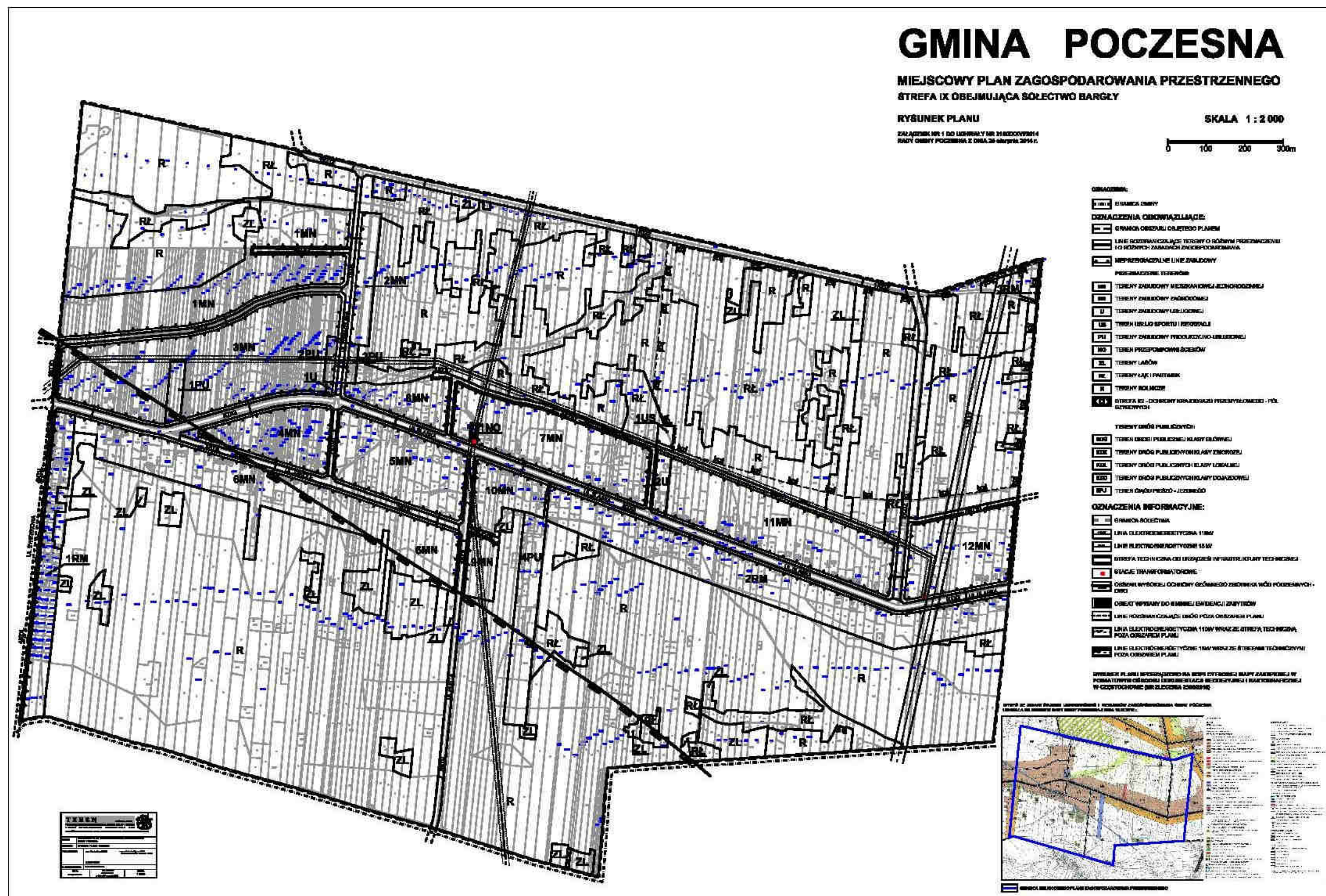
- Nr 79/XII/15 z dnia 8 września 2015 r. o zmianie miejscowego planu dla strefy X w zakresie korekty przebiegu i włączenia ulicy Nadrzecznej w miejscowości Kolonia Poczesna do drogi wojewódzkiej DW 791,
- uchwała Nr 102/XIV/15 z dnia 26 listopada 2015 r. o zmianie miejscowego planu dla strefy V w zakresie przebiegu linii rozgraniczających ulicę Długą w miejscowości Wrzosowa,
- uchwała Nr 118/XVI/16 z dnia 28 stycznia 2016 r. o zmianie miejscowego planu dla strefy I w zakresie zmian przeznaczenia terenu lub warunków zagospodarowania terenu w 4 rejonach miejscowości Brzeziny Kolonia.

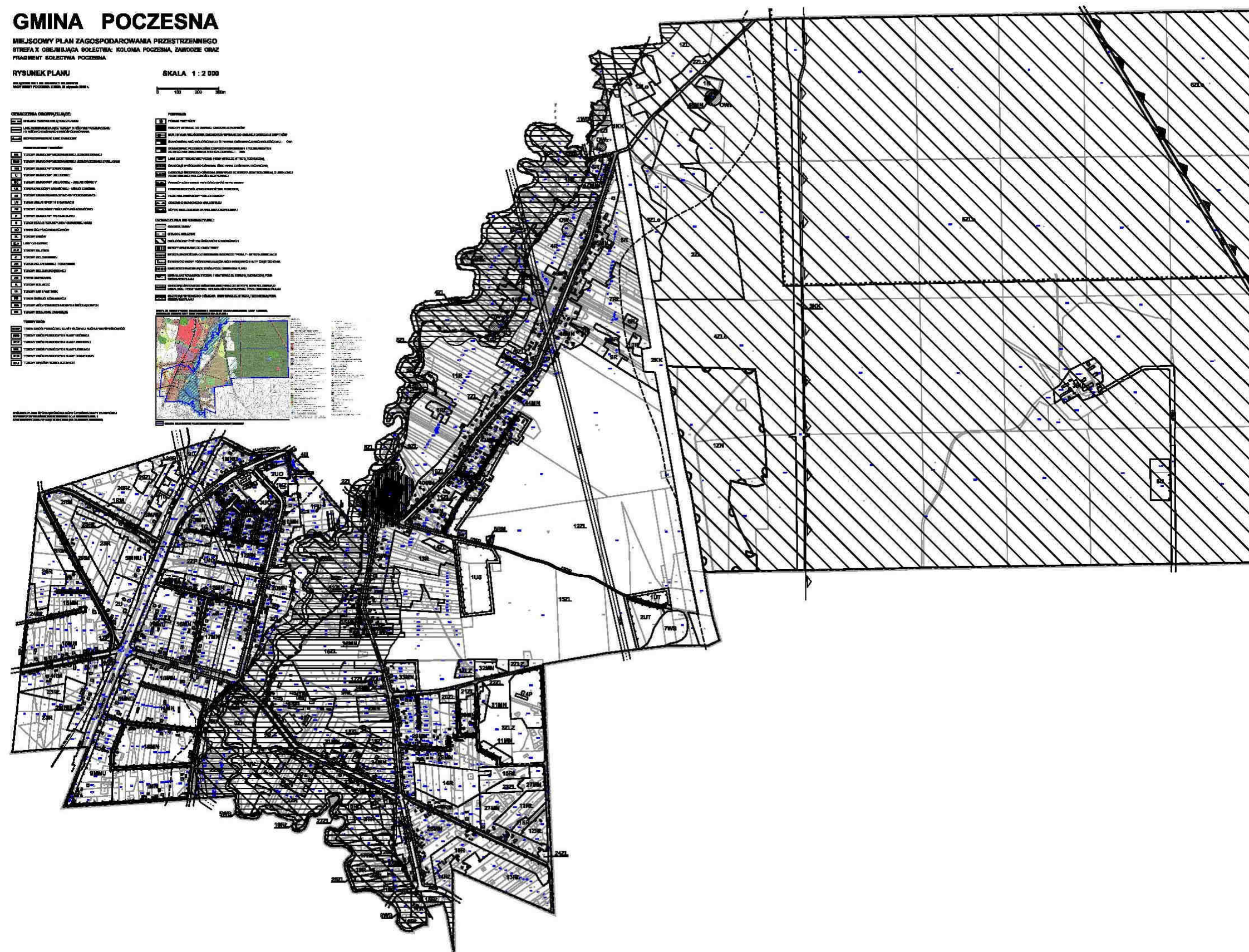




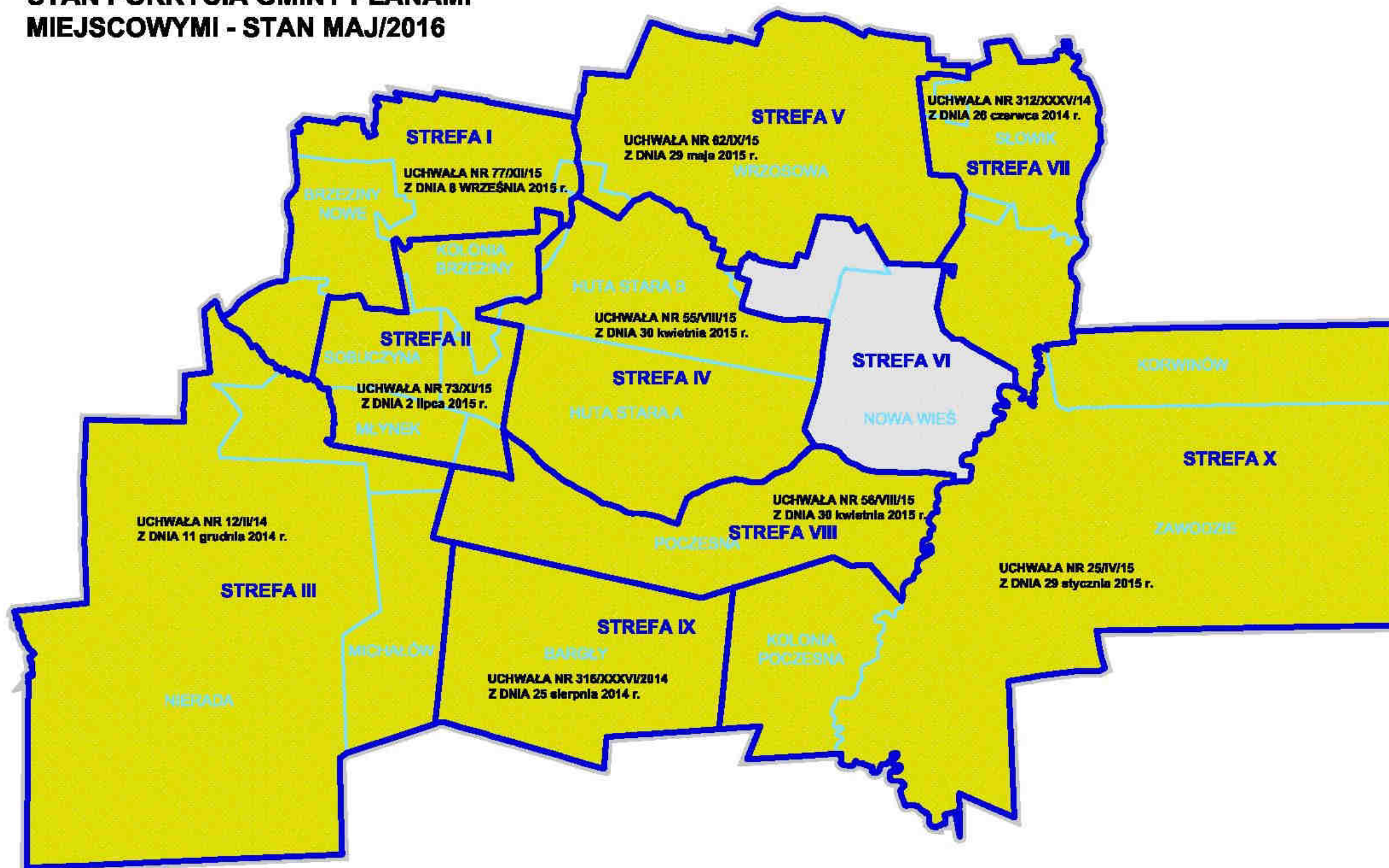








STAN POKRYCIA GMINY PLANAMI MIEJSCOWYMI - STAN MAJ/2016



6. DECYZJE O WARUNKACH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

W przypadku braku planu miejscowego, zmiana zagospodarowania terenu, także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego wymaga, zgodnie z art. 59 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wymaga ustalenia decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Poczesna przyjęty uchwałą nr 214/XXXIV/06 Rady Gminy Poczesna z dnia 2 marca 2006 r. został zaskarżony i jego nieważność w całości została ostatecznie stwierdzona po rozpatrzeniu skargi kasacyjnej przez Naczelny Sąd Administracyjny 18 stycznia 2010 r.

Z uwagi na brak planu miejscowego w obrocie prawnym wszelkie zamierzenia dotyczące zmian w zagospodarowaniu terenów wymagały decyzji indywidualnych poprzedzonych stosowną analizą urbanistyczną.

W poszczególnych latach zostały wydane następujące ilości decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu:

Rok 2010

- zabudowa mieszkaniowa	163 decyzje, tj. 90,06 %
- zabudowa pozostała	18 decyzji, tj. 9,94 %
razem	181 decyzji, tj. 100,00 %

Rok 2011

- zabudowa mieszkaniowa	135 decyzji, tj. 89,40 %
- zabudowa pozostała	16 decyzji, tj. 10,60 %
razem	151 decyzji, tj. 100,00 %

Rok 2012

- zabudowa mieszkaniowa	81 decyzji, tj. 80,20 %
- zabudowa pozostała	20 decyzji, tj. 19,80 %
razem	101 decyzji, tj. 100,00 %

Rok 2013

- zabudowa mieszkaniowa	75 decyzji, tj. 81,52 %
- zabudowa pozostała	17 decyzji, tj. 18,48 %
razem	92 decyzje, tj. 100,00 %

Rok 2014

- zabudowa mieszkaniowa	52 decyzje, tj. 83,87 %
- zabudowa pozostała	10 decyzji, tj. 16,13 %
razem	62 decyzje, tj. 100,00 %

Rok 2015

- zabudowa mieszkaniowa	19 decyzji, tj. 76,00 %
- zabudowa pozostała	6 decyzji, tj. 24,00 %
razem	25 decyzji, tj. 100,00 %

Wraz z uchwalaniem kolejnych planów miejscowych ilość wydawanych decyzji stopniowo malała i wynosiła w porównaniu do całego okresu 2010-2015:

rok 2010	- 181 decyzji, tj. 29,60 %,
rok 2011	- 151 decyzji, tj. 24,70 %,
rok 2012	- 101 decyzji, tj. 16,50 %,
rok 2013	- 92 decyzje, tj. 15,00 %,
rok 2-14	- 62 decyzje, tj. 101,0 %,
rok 2015	- 25 decyzji, tj. 4,10 %
łącznie wydano	- 612 decyzji, tj. 100,00 %.

Należy pamiętać, że decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu nie dają pewności co do przyszłego zagospodarowania terenu, gdyż:

- tracą moc w chwili wejścia w życie planu miejscowego,
- mogą być wydane na różne, czasem sprzeczne cele,
- mogą być wydane więcej niż jednej osobie,
- nie wywołują skutków prawnych takich jak plan.

Należy więc stwierdzić prawidłowość polityki przestrzennej prowadzonej przez Gminę, która daje pewność co do możliwego zagospodarowania konkretnej nieruchomości, określa przeznaczenie w otoczeniu tej działki, a w konsekwencji podnosi jej atrakcyjność inwestycyjną i wartość.

7. WNIOSKI

Przeprowadzona Analiza, sporządzona na podstawie art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zmianami) pozwala na sformułowanie wniosków końcowych.

Stan pokrycia terenu gminy miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego obejmuje aktualnie 95 % obszaru gminy, a po zakończeniu procedury sporządzania i uchwalenia planu dla strefy VI obejmie cały obszar gminy. Oznacza to, że zarówno przeznaczenie terenu jak i warunki jego zagospodarowania i zabudowy oparte są na prawie lokalnym, a nie na decyzjach administracyjnych, co zapewnia każdemu zainteresowanemu pełny dostęp do regulacji dotyczących inwestowania na danym terenie jak i o planowanym zagospodarowaniu w bliższym i dalszym otoczeniu. Zwiększa to atrakcyjność inwestycyjną poszczególnych terenów jak również w znaczący sposób ułatwia gospodarkę i obrót gruntami.

Należy jednak liczyć się z tym, że zmieniające się uwarunkowania zewnętrzne jak i lokalne mogą wymagać zmian w obowiązujących ustaleniach

planistycznych, tak jak zresztą wystąpiło to już w kilku omówionych poprzednio przypadkach.

Zachowywana jest wówczas pełna procedura zmiany planu z zachowaniem jawności oraz społecznej partycypacji.

Podejmowane w uzasadnionych przypadkach zmiany planu powinny mieć charakter zmian jednostkowych tak, by zachować stabilność polityki przestrzennej gminy.

Należy zwrócić uwagę na skalę wyznaczenia terenów przeznaczonych na cele budowlane. W przypadku terenów przemysłowych i dla funkcji usług ponadlokalnych ustalone przeznaczenie ma charakter ofertowy związany głównie z krajowym systemem infrastruktury drogowej, natomiast w odniesieniu do terenów mieszkaniowych można mówić o nadpodaży terenów o tym przeznaczeniu.

Zestawienie wielkości terenów mieszkaniowych z wyróżnieniem zabudowy jednorodzinnej, jednorodzinnej z usługami i wielorodzinnej w poszczególnych strefach przedstawia się następująco:

Plan miejscowy dla strefy	Tereny mieszkaniowej ogółem w [ha]		
	MN	MNU	MW
I	103,79	31,38	9,49
II	2,13	-	-
III	55,86	42,13	-
IV	119,51	-	6,71
V	94,68	89,27	2,89
VI (projekt planu)	26,33	19,53	1,31
VII	103,53	9,28	0,49
VIII	21,18	15,16	-
IX	81,12	-	-
X	153,73	23,97	-
Razem	761,86	230,72	20,89
	992,58		

Powyższe oznacza, że chłonność terenów mieszkaniowych odpowiada wielkości przekraczającej 30 tys. mieszkańców. Wielkość zaludnienia w gminie Poczesna wykazuje stabilizację; wynosiła ona w ostatnich latach:

2010 rok	-	12.634 mieszkańców,
2011 rok	-	12.800 mieszkańców,
2012 rok	-	12.782 mieszkańców,
2013 rok	-	12.808 mieszkańców,
2014 rok	-	12.782 mieszkańców,
2015 rok	-	12.791 mieszkańców.

W dłuższym przedziale czasowym, tj. w latach 2002-2015 liczba mieszkańców wzrosła o 4,2 %, co nadal oznacza stabilną wielkość na poziomie około 13 tys. mieszkańców.

Mimo korzystnego położenia gminy w sąsiedztwie dużego miasta, w relacji z krajowym systemem komunikacyjnym i atrakcyjnych warunków lokalnych nie należy się spodziewać by zaludnienie gminy przekroczyło 15 tys. mieszkańców w dalszej perspektywie czasowej, uwzględniając krajową prognozę demograficzną. Zgodnie z wprowadzonym nowym przepisem ustawowym (art. 10 ust. 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) biorąc pod uwagę niepewność procesów rozwojowych, wielkość terenów mieszkaniowych nie powinna być większa niż o 30 % w stosunku do prognozowanych potrzeb.

Powyższe nie oznacza, że powinno się dokonać weryfikacji obowiązujących planów miejscowych czy studium, ale należy pamiętać, że podejmowanie w szerszej skali zmian tak studium jak i planów wymagać będzie uzasadnienia potrzebami bilansowymi i określeniem wpływu na finanse publiczne.

Pojedyncze zmiany punktowe powinny zawierać uzasadnienie z wykazaniem, iż projektowana zmiana nie wymaga aktualizacji pozostałych regulacji zawartych w zmienianym dokumencie.