

Załącznik do Uchwały Rady
Gminy Barciany Nr XLIV/308/2018
z dnia 27 lutego 2018 r.

**OCENA AKTUALNOŚCI DOKUMENTÓW
PLANISTYCZNYCH ORAZ ANALIZA ZMIAN
W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM
GMINY BARCIANY**

Barciany, listopad 2017r.

1. Wprowadzenie.

Niniejszy dokument wykonany został zgodnie z obowiązkiem określonym w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 ze zm.).

Pierwsza część opracowania dotyczy charakterystyki oraz oceny aktualności ustaleń obowiązujących dokumentów planistycznych, tj. studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz kształtujących prawo lokalne, miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W następnej kolejności omówione zostały kierunki zmian w zagospodarowaniu przestrzennym jakie zaszły na terenie gminy Barciany.

W opracowaniu przedstawiono również analizę czynności planistycznych podejmowanych w ww. okresie, która obejmuje szczegółową weryfikację działań dotyczących sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Zgodnie z art. 32 ust. 2 wspomnianej powyżej ustawy, niniejszy dokument został pozytywnie zaopiniowany przez Gminną Komisję Urbanistyczno – Architektoniczną..

Wyniki przeprowadzonej analizy zaprezentowane zostały Radzie Gminy Barciany.

2. Charakterystyka obowiązujących dokumentów planistycznych i ocena ich aktualności.

2.1 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Podstawowym dokumentem kształtującym politykę przestrzenną gmin jest studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z obecnie obowiązującymi przepisami, przedmiotowy dokument powinien przede wszystkim służyć określeniu:

- 1) kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów,
- 2) kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym terenów wyłączonych spod zabudowy,
- 3) obszarów oraz zasad ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk,
- 4) obszarów i zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- 5) kierunków rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 6) obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym,
- 7) obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów rządowych,
- 9) obszarów, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszarów wymagających zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
- 10) kierunków i zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej,
- 11) obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych,
- 12) obiektów lub obszarów, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny,
- 13) obszarów pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujących na nich ograniczeń prowadzenia działalności gospodarczej,
- 14) obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji,
- 15) granic terenów zamkniętych i ich stref ochronnych,
- 16) innych obszarów problemowych, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.

Obecnie obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Barciany uchwalone uchwałą nr XI/72/2015 Rady Gminy Barciany z dnia 28 sierpnia 2015r., zostało zatem sporządzone w oparciu o obowiązującą ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W ciągu dwóch lat obowiązywania dokumentu nie wpłynął ani jeden wniosek o zmianę studium, zarówno ze strony mieszkańców, jak i podmiotów instytucjonalnych.

Także w trakcie prowadzenia typowych czynności administracyjnych w gminie, nie pojawiła się potrzeba zmiany studium.

Obowiązujący dokument w sposób prawidłowy określa aktualną politykę przestrzenną gminy Barciany i nie zachodzą przesłanki do jego zmiany.

2.2 Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, służącym ustaleniu przeznaczenia terenu, rozmieszczenia inwestycji celu publicznego oraz określeniu sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu, kształtującym wraz z innymi przepisami sposób wykonywania prawa własności nieruchomości.

Na obszarze gminy Barciany obowiązuje obecnie jeden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty Uchwałą Nr XLII/175/2010 Rady Gminy Barciany z dnia 20 maja 2010r., którego charakterystykę przedstawiono poniżej.

Plan składa się z:

- tekstu uchwały
- czterech rysunków planu w skali 1:1 000.
- rozstrzygnięcia zgłoszonych uwag
- ustalenia finansowania przez Gminę

Plan obejmuje cztery obszary oznaczone w planie jako:

Obszar I – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług publicznych (tereny zlokalizowane na północ od istniejącej zabudowy);

Obszar II – Tereny zabudowy przemysłu i rzemiosła (tereny obejmujące północno-zachodni kraniec miejscowości;

Obszar III – Tereny rolne i tereny zieleni naturalnej (tereny zlokalizowane na zachód od cmentarza);

Obszar IV – Tereny zabudowy usług rekreacji i zieleni (tereny zlokalizowane nad stawem w okolicach zamku).

Uchwałę można podzielić na trzy części, przedstawiające kolejno:

- Rozdział I – ustalenia dotyczące całego obszaru opracowania, w tym m.in. definicje i przeznaczenie terenów oraz wybrane kwestie ogólne dotyczące m.in. ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody, ochrony dziedzictwa kulturowego, krajobrazu kulturowego i zabytków, kształtowania przestrzeni publicznych, kształtowania zabudowy, ochrony przeciwpowodziowej, podziałów nieruchomości, dróg i infrastruktury technicznej i stawek opłat planistycznych
- Rozdział II – ustalenia szczegółowe dotyczące terenów o różnych sposobach zagospodarowania i użytkowania
- Rozdział III – ustalenia końcowe, dotyczące wykonania, ogłoszenia i wejścia w życie uchwały

Plan sporządzony został dla kluczowych z punktu widzenia zagospodarowania przestrzennego terenów w miejscowości Barciany. Pozostałe miejscowości na terenie gminy nie posiadają miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Potrzeba zmiany planu wynika bezpośrednio ze stosownej uchwały Rady Gminy Barciany. Uchwała ta została podjęta w związku z planowaną budową nowej siedziby Oddziału Straży Granicznej w Barcianach.

Projektowana główna zmiana planu ogranicza się do wprowadzenia nowego obszaru o funkcji usług publicznych w miejscowości Barciany. Projektowana zmiana jest zgodna z przeprowadzonym bilansem terenów, który wskazuje na brak takiego terenu na obszarze gminy.

Procedura zmiany planu jest w toku, w momencie sporządzania niniejszej analizy zawiadomiono stosowne organy o przystąpieniu do sporządzania mpzp i uzyskano stosowne wytyczne.

3. Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu

Ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

W przypadku braku na danym terenie rzeczonych regulacji prawnych, określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, przy czym:

- 1) sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy dla innych inwestycji ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy,
- 2) lokalizację inwestycji celu publicznego ustala się w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego.

3.1 Decyzje o warunkach zabudowy.

W 2015 r. zostało wydanych 34 decyzje o warunkach zabudowy. Decyzje dotyczyły budowy:

- sieci energetycznych (4 decyzje)
- sieci kanalizacji sanitarnej, wodociągów, urządzeń wodnych, gazowych (8 decyzji)
- obiektów drogowo mostowych (2 decyzje)
- budynków gospodarczych (10 decyzji)
- budowie budynków mieszkalnych (5 decyzji)
- obiektów sportowo-rekreacyjnych (4 decyzje)

W 2016 r. zostało wydanych 31 decyzji o warunkach zabudowy. Były to:

- sieci infrastruktury technicznej (3 decyzje)
- budynki mieszkalne (3 decyzje)

pozostałe decyzje dotyczyły budowy (rozbudowy) budynków gospodarczych

3.1 Decyzje o lokalizacji celu publicznego

W 2015 r. zostało wydanych 11 decyzji o warunkach zabudowy. Były to:

- 8 decyzji o budowie sieci infrastruktury technicznej
- 1 decyzja o budowie budynku administracyjnego
- 1 decyzja o budowie mostu
- 1 decyzja o budowie pola karawaningowego

W 2016 r. zostało wydanych 4 decyzje o warunkach zabudowy. Były to:

- 1 decyzja o budowie linii 0,4kV
- 1 decyzja o budowie kanalizacji deszczowej
- 1 decyzja o przebudowie drogi wojewódzkiej
- 1 decyzja o budowie stawu.

4. Wnioski

Z niniejszej analizy można wysnuć następujące wnioski:

1. Gmina Barciany posiada aktualne studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz jeden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Barciany,
2. W celu realizacji nowej inwestycji o funkcji usług publicznych konieczna jest zmiana części obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Barciany,
3. Procedura zmiany planu jest w toku.
4. Nie stwierdzono potrzeby zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
4. Wobec niewielkiej ilości wydawanych decyzji o warunkach zabudowy oraz lokalizacji celu publicznego uznaje się, że przystąpienie do sporządzania planów zagospodarowania przestrzennego dla poszczególnych miejscowości byłoby działaniem nieracjonalnym. Decyzje lokalizacyjne są w tym przypadku wystarczającym instrumentem prawnym.