

**ANALIZA ZMIAN
W ZAGOSPODAROWANIU
PRZESTRZENNYM
GMINY FABIANKI**

**OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM I PLANÓW
MIEJSCOWYCH
– STAN NA 2019 R.**



**Załącznik
do uchwały Nr.....
Rady Gminy w Fabiankach
z dnia**

Zawartość

WPROWADZENIE	3
Podstawa prawna	4
CZĘŚĆ I – OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM	7
ANALIZA AKTUALNOŚCI UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW określonych w STUDIUM	8
GŁÓWNE ZMIANY LEGISLACYJNE MAJĄCE WPŁYW NA AKTUALNOŚĆ STUDIÓW UWARUNKOWAN IKIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANI GMIN	18
ANALIZA AKTUALNOŚCI STUDIUM W KONTEKŚCIE WYDANYCH DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH	22
Decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego	23
Decyzje o warunkach zabudowy	24
WNIOSKI O ZMIANĘ STUDIUM	32
Podsumowanie CZĘŚCI I	33
CZĘŚĆ II – OCENA AKTUALNOŚCI MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	35
GŁÓWNE ZMIANY LEGISLACYJNE MAJĄCE WPŁYW NA AKTUALNOŚĆ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	43
WNIOSKI O SPORZADZENIE MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	48
Podsumowanie CZĘŚCI II	48

WPROWADZENIE

Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy należy do zadań własnych gminy. Podstawowym dokumentem planistycznym na poziomie lokalnym służącym do ich realizacji jest studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Dokument ten stanowi akt kierownictwa wewnętrznego, a jego ustalenia dają wytyczne dla władz gminy przy realizacji polityki przestrzennej, przede wszystkim przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Planowanie przestrzenne jest procesem ciągłym, a to oznacza konieczność okresowej oceny przyjętych celów w rozwoju i kierunków polityki przestrzennej pod kątem zmieniających się w czasie uwarunkowań, potrzeb i analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym. Niniejsze opracowanie stanowi ocenę aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy wiejskiej Fabianki oraz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy, przy uwzględnieniu rejestrów decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Opracowanie wskazuje obszary koncentracji działań planistycznych, w tym dokumenty planistyczne wymagające aktualizacji oraz obszary dla których powinno się sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Przedmiotowa ocena aktualności dokonywana jest okresowo, a jej wyniki po uzyskaniu opinii gminnej komisji urbanistyczno-architektonicznej przedstawione są Radzie Gminy przynajmniej raz w trakcie trwania kadencji.

Podstawa prawna.

Obowiązek oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, uwzględniającej analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, wynika bezpośrednio z zapisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U z 2018 roku, poz. 1945 z późniejszymi zmianami), który brzmi następująco:

Art. 32. 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.

Art. 33. Jeżeli w wyniku zmiany ustaw zachodzi konieczność zmiany studium lub planu miejscowego, czynności, o których mowa w art. 11

i 17, wykonuje się odpowiednio w zakresie niezbędnym do dokonania tych zmian.

Głównymi aktami prawnymi, w oparciu o które powstają podstawowe narzędzia planowania przestrzennego na szczeblu gminy są:

- 1) ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018, poz. 1945 z późn. zm.);
- 2) rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U z 2003 r., Nr 164, poz. 1587);
- 3) rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U z 2003 r., Nr 164, poz. 1588);
- 4) rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 roku w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (Dz. U z 2004 r., Nr 118, poz. 1233).

Pozostałymi aktami prawnymi, mającymi bezpośredni lub pośredni wpływ na planowanie przestrzenne są min. przepisy dotyczące prawa budowlanego, ochrony środowiska, ochrony przyrody, ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, gospodarki nieruchomościami, dróg publicznych, lasów, prawa wodnego, rozwoju usług telekomunikacyjnych, prawa geologicznego i górniczego, itp.

Dokumentami źródłowymi, których aktualność należy ocenić są:

- 1) **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Fabianki – zatwierdzone Uchwałą Nr XVIII/144/2000 Rady Gminy Fabianki z dnia 14 czerwca 2000r. część tekstowa i rysunek w skali 1 : 10 000,**

- 2)** Uchwała Nr XXIX/213/2001 Rady Gminy w Fabiankach z dnia 17 października 2001 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działek nr 326/13, nr 348/8 i 348/14 położonych przy ul. Wiślanej we wsi Szpetal Górny
- 3)** Uchwała Nr XXXVII/271/2002 Rady Gminy w Fabiankach z dnia 11 września 2002 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru lokalizacji Głównego Punktu Zasilania 110/15/KV we wsi Zarzeczewo, Gmina Fabianki
- 4)** Dokumentem niezbędnym do sporządzenia niniejszego opracowania jest również rejestr decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydanych w latach 2016 -2018

CZEŚĆ I – OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM

ANALIZA AKTUALNOŚCI UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW określonych w STUDIUM

W nawiązaniu do obowiązujących przepisów prawnych przyjęty został układ zawartości studium, w części dotyczącej uwarunkowań i kierunków, bezpośrednio nawiązujący do art. 10 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z przywołaną ustawą w studium uwzględnia się

1.Uwarunkowania

Wynikają one w szczególności z:

- 1) dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu:

Studium zostało sporządzone w latach 1999-2000 W przeciągu około 20 lat nastąpiły zmiany szczególnie w uzbrojeniu terenu. Powstały nowe inwestycje zarówno z zakresu usług, przemysłu, również budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego jak wielorodzinnego. Spowodowało to faktyczne zmiany funkcji w terenie, głównie z rolnej na mieszkaniową. Rozwój budownictwa pociągnął za sobą rozwój infrastruktury technicznej.

Dane zawarte w części tekstowej oraz graficznej nie odzwierciedlają stanu obecnego.

Wniosek: Należy uaktualnić Studium w tym zakresie

- 2) stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony:

studium nie uwzględnia stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony

Wniosek: Należy uaktualnić Studium w tym zakresie

- 3) stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego:

W Studium uwzględniono:

- Środowisko przyrodnicze str.70 Rolnicza j przestrzeń produkcyjna str. 27Leśnictwo str. 32

- *Warunki wodne str. 79.*

Studium nie zawiera:

wymogów ochrony przyrody i krajobrazu,

Wniosek: Należy uaktualnić Studium w tym zakresie

4) stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

W Studium uwzględniono:

- *Uwarunkowania w zakresie ochrony zasobów kulturowych gminy Fabianki str. 66 Studium zostało sporządzone w latach 1999-2000 W przeciągu około 20 lat nastąpiły zmiany. Dane zawarte w części tekstowej oraz graficznej nie są zgodne z rejestrem zabytków nieruchomych architektury i budownictwa oraz stanowisk archeologicznych ujętych w aktualnej wojewódzkiej ewidencji zabytków*

Wniosek: Należy uaktualnić Studium w tym zakresie

4a) rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych:

Studium nie uwzględnia uwarunkowań wynikających z rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym oraz nie określa granic krajobrazów priorytetowych.

Wniosek: Należy uaktualnić Studium w tym zakresie

5) warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia:

Studium zawiera takie zagadnienia jak:

- *Ludność str. 8 Obsługa ludności i jakość życia mieszkańców str. 11*
- *Usługi str. 14. Służba zdrowia str. 20*
 - ✓ *Opieka społeczna str. 21*
- *Rynek pracy str. 34*
- *Aktywność zawodowa i bezrobocie str. 35*
- *Gospodarka mieszkaniowa str. 23*

Jednakże Studium zostało sporządzone w latach 1999-2000. W przeciągu około 20 lat nastąpiły nie tylko zmiany w rozmieszczeniu, np. placówek oświaty, kultury, służby zdrowia ale również nastąpiły zmiany w jakości życia mieszkańców.

Duże zmiany nastąpiły również na rynku pracy (np. liczba podmiotów gospodarczych, bezrobocie). Dlatego też dane zawarte w części tekstowej oraz graficznej nie są zgodne ze stanem obecnym.

Wniosek: Należy uaktualnić Studium w tym zakresie

- 6) zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia;

Studium nie zawiera takiego zagadnienia (zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia)

Studium zawiera zagadnienia w zakresie obronności i bezpieczeństwa str. 119.

Wniosek: Należy częściowo uaktualnić Studium w tym zakresie

- 7) potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających w szczególności:

a) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,

b) prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego,

c) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,

- d) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę;

Studium nie zawiera takiego zagadnienia jak potrzeby i możliwości rozwoju gminy. Nie posiada bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Wniosek: Należy uaktualnić Studium w tym zakresie

- 8) stanu prawnego gruntów

Studium nie zawiera takiego zagadnienia jak stan prawny gruntów

Wniosek: Należy uaktualnić Studium w tym zakresie

- 9) występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;

Studium nie zawiera takiego zagadnienia jak - występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych

Wniosek: Należy uaktualnić Studium w tym zakresie

10) występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych;

Studium nie zawiera takiego zagadnienia jak - występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych

Studium zawiera takie zagadnienia jak- zagrożenia środowiska naturalnego str. 88

Wniosek: Należy uaktualnić Studium w tym zakresie

11) występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla

Studium zawiera opis udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych ale na stan sporządzania ww. Studium.

W tekście natomiast nie ma wzmianki o udokumentowanych kompleksach podziemnego składowania dwutlenku węgla

Wniosek: Należy uaktualnić Studium w tym zakresie

12) występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych

Studium nie zawiera takiego zagadnienia jak – występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych

Wniosek: Należy uaktualnić Studium w tym zakresie

13) stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami

Studium zawiera takie zagadnienia jak:

➤ *Diagnoza stanu infrastruktury technicznej str. 39*

✓ *Sieci wodociągowe*

✓ *Gospodarka ściekowa*

✓ *Unieszkodliwianie odpadów*

✓ *Zaopatrzenie w sieć gazowa*

✓ *Elektroenergetyka*

✓ *Rurociągi inne*

✓ *Gospodarka ciepłownicza*

✓ *Telekomunikacja*

➤ *Komunikacja drogowa str. 43*

- ✓ *Wprowadzenie charakterystyka ogólna*
- ✓ *Opis układu komunikacyjnego*
 - *Diagnoza stanu istniejącego*
 - *Elementy zaplecza motoryzacji*
 - *Systemy transportu*

Jednakże Studium zostało sporządzone w latach 1999-2000. W przeciągu około 20 lat nastąpiły duże zmiany tym zakresie. Największe dotyczą powstania nowych odcinków sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, modernizacji linii elektroenergetycznych oraz budowy dróg. Zmieniły się również zasady gospodarki odpadami. Dlatego też dane zawarte w części tekstowej oraz graficznej nie są zgodne ze stanem obecnym.

Wniosek: Należy uaktualnić Studium w tym zakresie

14) zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych

Studium nie zawiera takiego zagadnienia jak -zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych

Studium zawiera natomiast- Kierunki rozwoju polityki przestrzennej kraju i regionu na obszarze gminy Fabianki str. 122

Wniosek: Należy uaktualnić Studium w tym zakresie

15) wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.

Studium nie zawiera takiego zagadnienia jak – wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej

Wniosek: Należy uaktualnić Studium w tym zakresie

2. Kierunki

W studium określa się w szczególności:

- 1) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 lit. D,
 - a) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego,
 - b) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy

Studium nie zawiera takiego zagadnienia jak:

- *kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego,*

- *kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy*

Studium zawiera kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów

Wniosek: Należy uaktualnić Studium w tym zakresie

- 2) obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk

Studium zawiera takie zagadnienie jak: Cele i kierunki gospodarowania zasobami przyrody gminy Fabianki.

Studium nie zawiera zagadnienia: zasad ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk

Wniosek: Należy uaktualnić Studium w tym zakresie

- 3) obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Studium zawiera takie zagadnienie jak:

Kierunki i polityka przestrzenna w zakresie ochrony wartości kulturowych obszaru gminy- aktualnych na czas sporządzenia Studium

Studium nie zawiera zagadnienia: obszarów i zasad ochrony dóbr kultury współczesnej

Wniosek: Należy uaktualnić Studium w tym zakresie

- 4) kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

Studium zawiera takie zagadnienia jak:

- *Kierunki rozwoju komunikacji, zasady obsługi*

- ✓ *Komunikacja kołowa*
- ✓ *Komunikacja zbiorowa*

- *Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej*

- ✓ *Zaopatrzenie w wodę,*
- ✓ *Gospodarka ściekowa*
- ✓ *Gospodarka odpadami*
- ✓ *Zaopatrzenie w energię elektryczną*
- ✓ *Sieć gazownicza*
- ✓ *Zaopatrzenie w ciepło,*
- ✓ *Telekomunikacja, i rurociągi inne,*

Jednakże Studium zostało sporządzone w latach 1999-2000. W przeciągu około 20 lat nastąpiły duże zmiany tym zakresie.

Wniosek: Należy uaktualnić Studium w tym zakresie

5) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym

Studium nie zawiera takiego zagadnienia jak:

- *obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym*

Studium zawiera natomiast- Kierunki rozwoju polityki przestrzennej kraju i regionu na obszarze gminy Fabianki str. 122

Wniosek: Należy uaktualnić Studium w tym zakresie

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

Studium nie zawiera takiego zagadnienia jak:

- *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*

Wniosek: Należy uaktualnić Studium w tym zakresie

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;

Studium nie zawiera takiego zagadnienia jak:

- *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;*

Studium zawiera takiego zagadnienia jak:

- *obszary, dla których sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkowe str. 128*

Wniosek: Należy uaktualnić Studium w tym zakresie

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

Studium zawiera takie zagadnienie jak:

- *obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego z uwagi na uwarunkowania lokalne str. 130.*

Wniosek: Należy uaktualnić Studium w tym zakresie

9) kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

Studium zawiera takie zagadnienia jak:

Polityka modernizacyjno-ochronna w zakresie gospodarowania na obszarach preferowanych do działań inwestycyjnych wg. Ustalonych w studium funkcji użytkowych str. 122

Wniosek: Zaleca się uaktualnić Studium w tym zakresie

10) obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych

Studium nie zawiera takiego zagadnienia

11) obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny

Studium nie zawiera takiego zagadnienia

Nie występują na terenie gminy

12) obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015 r. poz. 2120)

Studium nie zawiera takiego zagadnienia

Nie występują na terenie gminy

13) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Studium nie zawiera takiego zagadnienia jak:

- obszary wymagające remediacji;

Wniosek: Należy uaktualnić Studium w tym zakresie

14) obszary zdegradowane;

Studium nie zawiera takiego zagadnienia jak:

- obszary zdegradowane;

Wniosek: Należy uaktualnić Studium w tym zakresie

15) granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych

Studium zawiera takie zagadnienie

16) obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.

Studium nie zawiera takiego zagadnienia jak:

- *obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie*

Wniosek: Należy uaktualnić Studium w tym zakresie

Ponadto **należy podkreślić, że** Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Fabianki zostało sporządzone poprawnie merytorycznie i zgodnie z przepisami obowiązującymi w czasie jego sporządzania.

To kolejne nowelizacje ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustaw pokrewnych, wprowadzały konieczność uwzględnienia coraz to nowych elementów w Studium; główne zmiany legislacyjne mające wpływ na aktualność dokumentów planistycznych zostały opisane w dziale poniżej.

Zmieniały się również sformułowania i nazewnictwo, którego należy używać. Największe zmiany dotyczące ustawy o planowaniu i

zagospodarowaniu przestrzennym w odniesieniu do ochrony krajobrazu weszły w życie 11 września 2015 r. wraz z ustawą o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu. Wprowadzone zostaną audyty krajobrazowe dla województw, których wyniki Studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin będą musiały uwzględniać, np. granic krajobrazów priorytetowych

Inną zmianą jest to, że studium musi **zawierać „bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę”**.

Dokonując bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, należy kolejno:

- 1) sformułować, na podstawie analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognoz demograficznych oraz możliwości finansowych gminy, maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, wyrażoną w ilości powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy;
- 2) oszacować chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy;
- 3) oszacować chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy;
- 4) porównać maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę oraz sumę powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy, gdy maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę:
 - a) nie przekracza sumy powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy - nie przewiduje się lokalizacji nowej zabudowy poza obszarami, o których mowa w pkt 2 i 3,

- b) przekracza sumę powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy - bilans terenów pod zabudowę uzupełnia się o różnicę tych wielkości wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy, i przewiduje się lokalizację nowej zabudowy poza obszarami, o których mowa w pkt 2 i 3, maksymalnie w ilości wynikającej z uzupełnionego bilansu;
- 5) należy określić
- a) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,
 - b) potrzeby inwestycyjne gminy wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związane z lokalizacją nowej zabudowy na obszarach, o których mowa w pkt 2 i 3, oraz w przypadku, o którym mowa w pkt 4 lit. a, poza tymi obszarami;
- 6) W przypadku gdy potrzeby inwestycyjne, o których mowa w pkt 5 lit. b, przekraczają możliwości finansowania, o których mowa w pkt 5 lit. a, dokonuje się zmian w celu dostosowania zapotrzebowania na nową zabudowę do możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej oraz społecznej.
- 7) Określając zapotrzebowanie na nową zabudowę, bierze się pod uwagę:
- a) perspektywę nie dłuższą niż 30 lat;
 - b) niepewność procesów rozwojowych wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz nie więcej niż o 30%.

GŁÓWNE ZMIANY LEGISLACYJNE MAJĄCE WPŁYW NA AKTUALNOŚĆ STUDIÓW UWARUNKOWAN IKIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANI GMIN

Podstawowym aktem prawnym regulującym kształt studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz charakter miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017, poz.1073).

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Fabianki – zatwierdzono Uchwałą Nr 98/2000 Rady Gminy Fabianki z dnia 16 października 2000r..

Od tego czasu zostały wprowadzone zmiany ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dotyczące:

- art. 4 ust. 4 odwołujący się do ust. 3 (w odniesieniu do terenów zamkniętych 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;

- art. 10 ust. 2a: 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;

Niewielka, ale bardzo znacząca nowelizacja zmiana ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynikała bezpośrednio ze zmiany ustawy prawo wodne, zmieniając:

- art. 10 ust. 2 pkt. 11: w studium określa się w szczególności obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;

Do pozostałych zmian mających wpływ na kształt ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zaliczyć można nowelizacje ustaw: o

wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych, Prawo geologiczne i górnicze:

- art. 1 ust 2 . pkt. 10: w planowaniu przestrzennym uwzględnia się potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;

- art. 2 pkt. 5 zmieniający definicję inwestycji celu publicznego: należy przez to 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. 13 zmieniający definicję uzbrojenia technicznego: należy przez to 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. 10 ust. 1 pkt. 15: w studium określa się uwarunkowania wynikające w szczególności z wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej;

- art. 10 ust. 1 pkt. 11: w studium określa się uwarunkowania wynikające w szczególności z występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla.

Nowelizacja ustawy o zasadach prowadzenia polityki rozwoju z 24 marca 2014 r. wprowadziła duże zmiany do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wprowadzona została definicja obszaru funkcjonalnego oraz nowy rozdział 4a „Obszary funkcjonalne”. Do art. 10 dodana została lit. g, a zatem w studium uwarunkowań określa się w szczególności obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.

Największe zmiany dotyczące ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dotyczące ochrony krajobrazu weszły w

życie 11 września 2015 r. wraz z ustawą o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu. Wprowadzone zostaną audyty krajobrazowe dla województw. Studia uwarunkowań będą musiały uwzględniać:

- uwarunkowania wynikające z rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych;
- kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego.

Rady gmin będą mogły uchwalać zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane, a także warunki i zasady sytuowania szyldów, zakaz sytuowania ogrodzeń oraz tablic reklamowych i urządzeń reklamowych. Wymieniona wyżej uchwała będzie dotyczyła całego obszaru gminy (z wyłączeniem terenów zamkniętych) i będzie mogła zawierać załącznik graficzny. Obowiązek dostosowania istniejących obiektów małej architektury, ogrodzeń oraz tablic reklamowych i urządzeń reklamowych będzie nie krótszy niż 12 miesięcy od wejścia w życie uchwały. W ten sposób gminy będą dysponować możliwością tworzenia **nowego aktu prawa miejscowego** oraz ustalaniem kar w przypadku nie stosowania się do uchwały.

Duże zmiany w opracowywaniu dokumentów planistycznych gmin wprowadziła również Ustawa z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych

Ustawa określa warunki i tryb lokalizacji i budowy elektrowni wiatrowych oraz warunki lokalizacji elektrowni wiatrowych w sąsiedztwie istniejącej albo planowanej zabudowy mieszkaniowej

ANALIZA AKTUALNOŚCI STUDIUM W KONTEKŚCIE WYDANYCH DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH

Zgodnie z art. 4 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 poz. 1945) w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji

o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Lokalizację inwestycji celu publicznego ustala się w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego. Sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy dla innych inwestycji ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Jedno z głównych narzędzi w kształtowaniu ładu przestrzennego w gminie Fabianki stanowią wyżej wymieniane decyzje. W latach – 2016-2018 na terenie gminy Fabianki wydano łącznie 560 decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego i decyzji o warunkach zabudowy. Decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydano 56 natomiast 551 stanowiły decyzje o warunkach zabudowy.

Decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego

Analizując liczbę wydanych decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego w poszczególnych działach w podziale na obręby w latach 2016 – 2018 można stwierdzić, że inwestycje te dotyczyły głównie 3 obrębów: Szpetal Górny, Fabianki, Bogucin. Wynikały one z potrzeb bieżących gminy. Obszary dla których wydawana była największa liczba decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w dużej mierze pokrywają się z obszarami dla których wydano najwięcej decyzji o warunkach zabudowy.

Wśród wszystkich wydanych decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego dominowały decyzje dotyczące elektroenergetyki, polegały one głównie na przebudowie bądź budowie linii SN i stacji transformatorowych.

Kolejną grupą pod względem ilościowym stanowią inwestycje wodociągowe i kanalizacyjne. Dotyczą generalne rozbudowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

W analizowanych latach na terenie gminy wydano również decyzje na inwestycje związane z inwestycjami drogowymi oraz szeroko pojętą infrastrukturą społeczną.

Liczbę wydanych decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego w latach 2016 – 2018 przedstawia tabela nr 1.

Tab. 1. Liczba wydanych decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego w latach 2016–2018

Rok	2016	2017	2018	Razem
Liczba	9	21	26	56

Źródło: na podstawie danych Urzędu Gminy Fabianki

Decyzje o warunkach zabudowy

W Gminie Fabianki w latach 2016 – 2018 średnio wydawanych było około 183 decyzji o warunkach zabudowy. Jak wynika z danych zawartych w tabeli 2 łącznie w tym okresie wydano 551 decyzji, co świadczy o dużym ruchu inwestycyjnym na terenie gminy.

Tab. 2. Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy w latach 2016– 2018

Rok	2016	2017	2018	Razem
Liczba	161	267	123	551

Źródło: na podstawie danych Urzędu Gminy Fabianki

Biorąc pod uwagę liczbę decyzji o warunkach zabudowy, które zostały wydane dla nowego sposobu zagospodarowania stwierdzono, że stanowią one około– 70 % w wszystkich wydanych decyzji o warunkach zabudowy w poszczególnych latach 2016 – 2018

Analizując liczbę wydanych decyzji o warunkach zabudowy w układzie przestrzennym można stwierdzić ,że koncentrują się one głównie w 3 sołectwach. Najwięcej w gminie Fabianki zostało wydanych decyzji w sołectwie Szpetal Górny - łącznie 136 decyzji, co stanowi aż – 25 % ogółu wydanych decyzji w gminie Fabianki w badanym okresie. Na drugim miejscu znalazło się sołectwo Wilczeniec Fabiański -13 %, a następnie Bogucin – 12%. Duży udział w liczbie wydanych decyzji o warunkach zabudowy, w

podziale na poszczególne lata miały również sołectwa: Fabianki, Nasiegniewo i Osiek.

Tab. 3. Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy w poszczególnych obrębach – ogółem w latach 2016 – 2018

Lp.	Obręb ewidencyjny	2016	2017	2018	Razem
1.	Bogucin	28	26	13	67
2.	Chełmica Duża	8	5	3	16
3.	Chełmica Mała	1	11	7	19
4.	Cyprianka	8	8	8	24
5.	Fabianki	16	23	11	50
6.	Łęg Witoszyn	2	2	1	5
7.	Nasiegniewo	15	21	4	40
8.	Osiek	9	21	7	37
9.	Lisek		3	1	4
10.	Skórzno	3	11	1	15
11.	Szpetal Górny	53	50	33	136
12.	Świątkowizna	4	1	3	8
13.	Wilczeniec Bogucki		10	3	13
14.	Wilczeniec Fabiański	3	54	14	71
15.	Witoszyn Nowy	3	1	1	5
16.	Witoszyn Stary	3	14	2	19
17.	Zarzewo	5	6	11	22
		161	267	123	551

Źródło: na podstawie danych Urzędu Gminy Fabianki

Analizując liczbę wydanych decyzji o warunkach zabudowy w podziale na poszczególne funkcje i na obręby w latach 2016 – 2018, według danych zawartych w tabeli 4 widać, że najwięcej w każdym z sołectw gminy Fabianki zostało wydanych decyzji pod funkcję zabudowy mieszkaniowej. Decyzje te we wszystkich sołectwach łącznie stanowią aż – 89 % ogółu wydanych decyzji w gminie Fabianki w badanym okresie lat. Dotyczyły one budowy nowej zabudowy w mniejszym stopniu rozbudowy, przebudowy istniejącej zabudowy mieszkaniowej jak i zabudowy zagrodowej w gospodarstwie

rolnym i hodowlanym. Na drugim miejscu były decyzje tzw. „inne”- 6 %. Pozostałe funkcje posiadają mały udział w liczbie wydanych decyzji o warunkach zabudowy, w podziale na poszczególne funkcje w badanych latach

Tab. 4. Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy w podziale na poszczególne funkcje i na obręby ewidencyjne w gminie Fabianki w latach 2016 – 2018

Obręb	M	U	PU	UT	PE	OZE	INNE	Razem
Bogucin	53	4	1			1	7	66
Chelmica Duża	12	1					3	16
Chelmica Mała	18						1	19
Cyprianka	23						1	24
Fabianki	46	1					3	50
Łęg Witoszyn	2		1				2	5
Nasiegniewo	36		1				3	40
Osiek	37							37
Lisek	4							4
Skórzno	9		3		1		1	14
Szpetal Górny	122	7	1				6	136
Świątkowizna	7						1	8
Wilczeniec Bogucki	11		1		1			13
Wilczeniec Fabiański	70		1					71
Witoszyn Nowy	4	1						5
Witoszyn Stary	19						3	22
Zarzeczewo	15					3	3	21
RAZEM	488	14	9		2	4	34	551

Źródło: na podstawie danych Urzędu Gminy Fabianki

Legenda:

M – zabudowa mieszkaniowa (jednorodzinna ,wielorodzinna, zagrodowa)

U – zabudowa usługowa

PU – zabudowa produkcyjna

UT – rekreacja indywidualna

PE - elektroenergetyka

OZE – urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii (wiatraki, biogazownie, fotowoltaika)

Analizując liczbę wydanych decyzji o warunkach zabudowy i udział – decyzji dotyczących zabudowy mieszkaniowej w latach 2016 – 2018 można stwierdzić, że w gminie Fabianki występuje intensywny rozwój budownictwa mieszkaniowego. Obszarami najbardziej atrakcyjnymi do osiedlania się okazały się sołectwa: Szpetal Górny - łącznie 136 decyzji, Wilczeniec Fabiański 71 - następnie Bogucin – 66 wydanych decyzji o warunkach zabudowy pod funkcję zabudowy mieszkaniowej.

Tab.5. Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy– dotyczących zabudowy mieszkaniowej w latach 2016 – 2018

Lp.	Obręb ewidencyjny	2016	2017	2018	Razem
1.	Bogucin	22	22	9	53
2.	Chełmca Duża	6	4	2	12
3.	Chełmca Mała	1	10	7	18
4.	Cyprianka	7	8	8	23
5.	Fabianki	13	23	10	46
6.	Łęg Witoszyn	1	1		2
7.	Nasiegniewo	13	20	3	36
8.	Osiek	9	21	7	37
9.	Lisek		3	1	4
10.	Skórzno	1	7	1	9
11.	Szpetal Górny	47	48	27	122
12.	Świątkowizna	3	1	3	7
13.	Wilczeniec Bogucki		8	3	11
14.	Wilczeniec Fabiański	2	54	14	70
15.	Witoszyn Nowy	3		1	4
16.	Witoszyn Stary	3	14	2	19

17	Zarzeczewo	4	3	8	15
		135	247	106	488

Źródło: na podstawie danych Urzędu Gminy Fabianki

W oparciu o dane dotyczące ilości wydanych decyzji na warunki zabudowy oraz liczbie ludności w gminie obliczono tzw. „presję inwestycyjną”, czyli iloraz liczby mieszkańców i liczby wydanych decyzji o warunkach zabudowy.

Im mniejszy wynik tym presja inwestycyjna większa.

Wyniki obliczeń presji inwestycyjnej odnoszących się do wydanych decyzji o warunkach zabudowy w podziale na poszczególne obręby w latach 2016 – 2018 przedstawia tabela 6:

Tab.6.Presja inwestycyjna w poszczególnych obrębach latach 2016– 2018

Lp.	Obręb ewidencyjny	Liczba ludności	Liczba wydanych decyzji	Presja inwestycyjna
1.	Bogucin	1014	67	15,1
2.	Chelmica Duża	574	16	35,8
3.	Chelmica Mała	315	19	16,5
4.	Cyprianka	786	24	32,7
5.	Fabianki	854	50	17,0
6.	Łęg Witoszyn	162	5	32,4
7.	Nasiegniewo	1096	40	27,4
8.	Osiek	119	37	3,2
9.	Lisek	229	4	57,2
10.	Skórzno	223	15	14,8

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Fabianki

11.	Szpetal Górny	2493	136	18,3
12.	Świątkowizna	143	8	17,8
13.	Wilczeniec Bogucki	89	13	6,8
14.	Wilczeniec Fabiański	153	71	2,1
15.	Witoszyn Nowy	377	5	75,4
16.	Witoszyn Stary	111	19	5,8
17.	Zarzeczewo	285	22	12,9

Źródło: obliczenia własne

Średni wskaźnik presji inwestycyjnej w gminie Fabianki wynosi 23 i jest ona zbliżony do średniej w gminach miejsko – wiejskich w powiecie wrocławskim. W 11 obrębach była on wyższy niż średnia w gminie. Największa presja inwestycyjna występuje w następujących sołectwach: Wilczeniec Fabiański (2,1), Gulbinach (3,4), Osiek (3,2), Witoszyn Stary (5,8), Wilczeniec Bogucki (6,8).

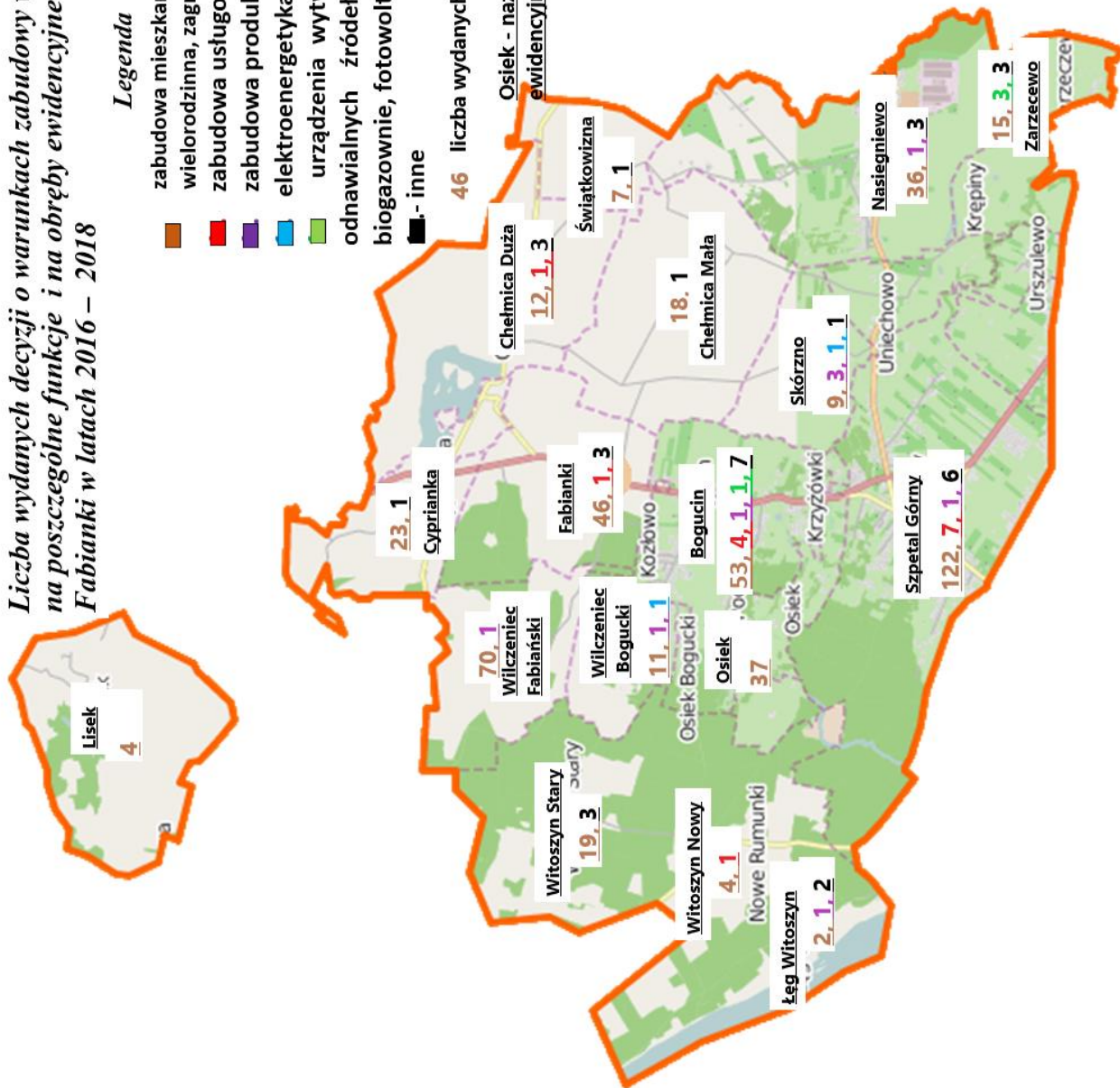
Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy w podziale ale na poszczególne funkcje i na obręby ewidencyjne w gminie Fabianki w latach 2016 – 2018

Legenda

- zabudowa mieszkaniowa (jednorodzinna
- wielorodzinna, zagrodowa)
- zabudowa usługowa
- zabudowa produkcyjna
- elektroenergetyka
- urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii (wiatraki, biogazownie, fotowoltaika)
- - inne

46 liczba wydanych decyzji

Osiek - nazwa obrębu ewidencyjnego



GŁÓWNE ZMIANY LEGISLACYJNE MAJĄCE WPŁYW NA AKTUALNOŚĆ DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY I DECYZJI O LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

Najnowsza wersja ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 59 ust. 2a) wynika ze zmiany ustawy Prawo budowlane i ustala obowiązek uzyskania decyzji o warunkach zabudowy dla:

- wolno stojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych, których obszar oddziaływania mieści się w całości na działce lub działkach, na których zostały zaprojektowane;
- wolno stojących parterowych budynków stacji transformatorowych i kontenerowych stacji transformatorowych o powierzchni zabudowy do 35 m².

Dla obiektów tych należy uzyskać decyzję o warunkach zabudowy, przed ich zgłoszeniem (wcześniej niezbędne było pozwolenie na budowę).

Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wymagana jest przed zgłoszeniem do właściwego organu budowy sieci (art. 50 ust. 2a) elektroenergetycznych obejmujących napięcie znamionowe nie wyższe niż 1 kV, wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłych, telekomunikacyjnych.

Ponadto w nowym brzmieniu ustawy Prawo budowlane pozwolenie na budowę jest wymagane dla robót budowlanych wykonywanych przy obiekcie budowlanym wpisanym do rejestru zabytków lub na obszarze wpisanym do rejestru zabytków. Dla gmin, które nie posiadają obowiązujących planów miejscowych dla układów urbanistycznych wpisanych do rejestru zabytków, oznacza to większą ilość wydawanych decyzji o warunkach zabudowy.

WNIOSKI O ZMIANĘ STUDIUM

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wyznacza cele i kierunki rozwoju terenów. Określa założenia lokalnej polityki przestrzennej.

Sporządzając Studium określa się kierunki zagospodarowania gminy, zwłaszcza w oparciu o posiadane zasoby przyrodnicze, oraz dokonuje się wyboru priorytetów rozwoju. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest obligatoryjnie sporządzane dla całego obszaru gminy. Ważnym zadaniem Studium jest wskazanie kompleksowego rozwoju zabudowy ze szczególnym uwzględnieniem gospodarki wodnej, odprowadzania ścieków, składowania odpadów, transportu i komunikacji oraz terenów zieleni. Zapewnienie równowagi przyrodniczej i racjonalnej gospodarki zasobami przyrodniczymi powinno uwzględniać także konieczność ochrony wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem związanym z prowadzeniem gospodarki rolnej oraz ochrony walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych. Równie ważne jest uwzględnianie innych potrzeb w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, niwelowania hałasu, wibracji i pól elektromagnetycznych. Przy przeznaczaniu terenów na poszczególne cele oraz przy określaniu zadań związanych z ich zagospodarowaniem w strukturze wykorzystania terenu ustala się proporcje pozwalające na zachowanie lub przywrócenie na nich równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia.

Zgodnie z tą zasadą należałoby w kolejnej edycji Studium wdrażać przestrzeganie zasad ochrony różnorodności biologicznej i krajobrazowej nie tylko na obszarach objętych ochroną prawną. Przyczyni się do racjonalnego użytkowania zasobów przyrodniczych regionu. **Dotyczy to**

przede wszystkim obszarów położonych w obszarze chronionego krajobrazu.

Podsumowanie CZĘŚCI I

Po przeprowadzeniu oceny zgodności treści studium z przepisami obecnie obowiązującej ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, z późn. zm.) w szczególności z art. 10 ust. 1 i 2 stwierdzono, że:

1 Część tekstowa Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Fabianki nie wypełnia w całej treści wymogów aktualnie obowiązującego art. 10 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Dnia 18 listopada 2015 r. weszła w życie ustawa o rewitalizacji – z dnia 9 października 2015 r., która nie zawiera zapisów o uwzględnieniu terminów przejściowych, więc od dnia wejścia w życie ustawy o rewitalizacji, w tym zmian wprowadzonych tą ustawą do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wszystkie w przyszłości sporządzane opracowania planistyczne będą musiały być dostosowane do zmienionych zapisów ustawy.

3. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Fabianki – zatwierdzone Uchwałą Nr XVIII/144/2000 Rady Gminy Fabianki z dnia 14 czerwca 2000 r. nie zawiera bilansu terenów w podziale na funkcje zabudowy. Po wykonaniu ww. analiz należy określić możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy oraz potrzeby inwestycyjne, wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, w tym związane z lokalizacją nowej zabudowy.

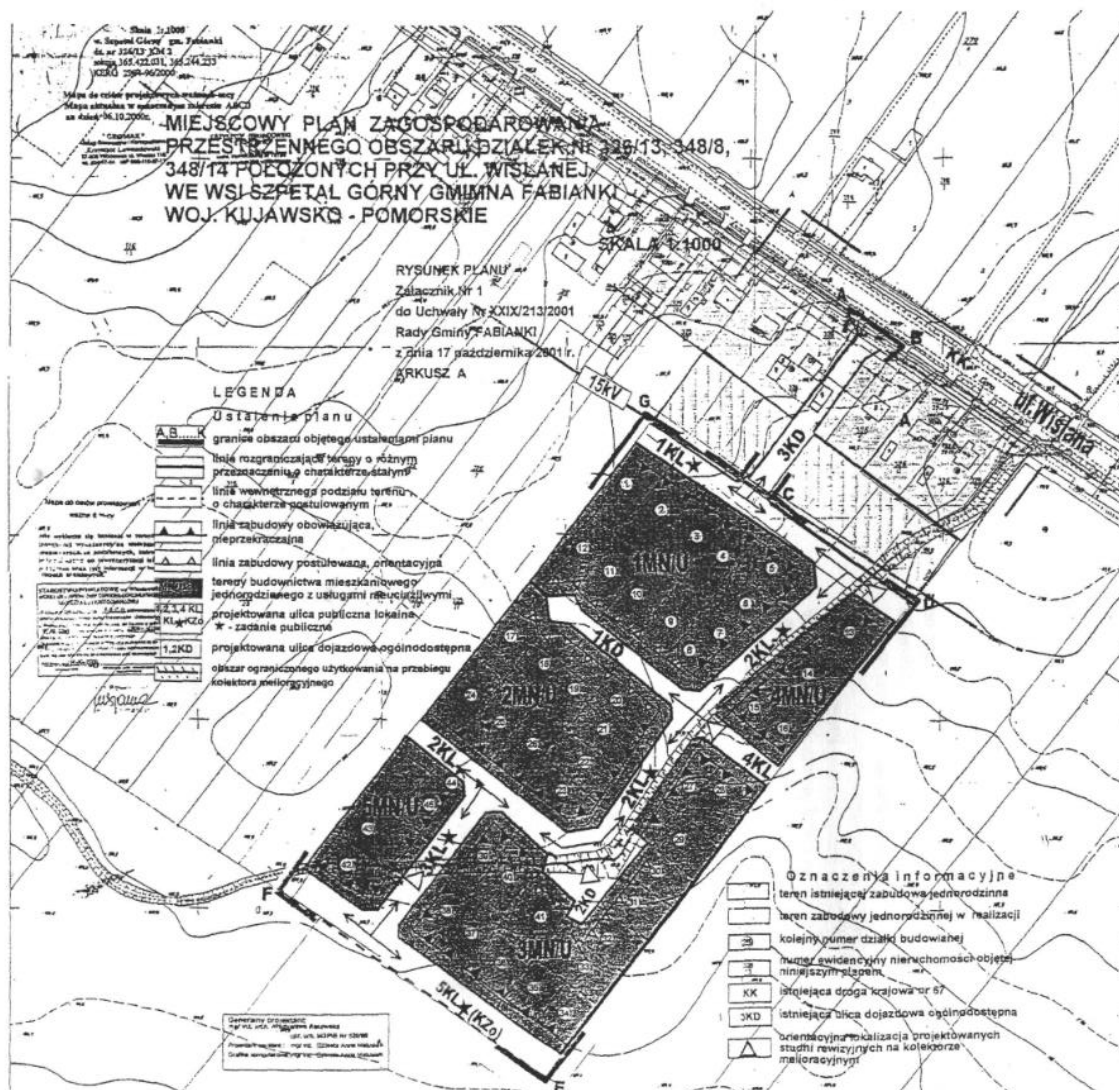
Reasumując

W wyniku dokonanej analizy Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Fabianki należy uznać, że przedmiotowy dokument planistyczny wymaga zmiany w celu dostosowania jego treści do wymogów obecnie obowiązującej ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z późn. zm.) Wymaga również aktualizacji w zakresie przeznaczenia terenów określonych w Studium (wniosek mieszkańców o zmianę).

**CZĘŚĆ II – OCENA
AKTUALNOŚCI
MIEJSCOWYCH PLANÓW
ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO**

W przestrzeni prawnej gminy Fabianki funkcjonują dwa miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego tj:

- 1) Uchwała Nr XXIX/213/2001 Rady Gminy w Fabiankach z dnia 17 października 2001 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działek nr 326/13, nr 348/8 i 348/14 położonych przy ul. Wiślanej we wsi Szpetal Górny



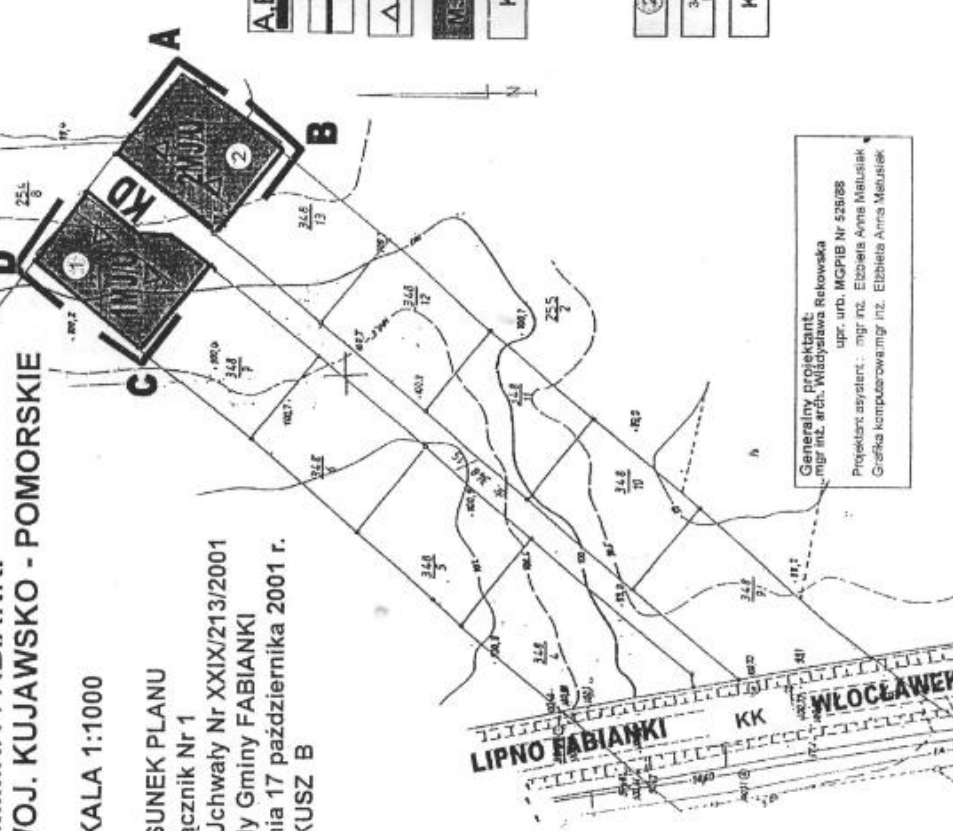
**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OBSZARU DZIAŁEK Nr 326/13, 348/8, 348/14 POŁOŻONYCH
PRZY UL. WIŚLANEJ WE WSI SZPETAŁ GÓRNY
GMIMNA FABIANKI
WOJ. KUJAWSKO - POMORSKIE**

SKALA 1:1000

RYSUNEK PLANU

Załącznik Nr 1

do Uchwały Nr XXIX/213/2001
Rady Gminy FABIANKI
z dnia 17 października 2001 r.
ARKUSZ B



LEGENDA

Ustalenia planu

- granicę obszaru objętego ustaleniami planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu o charakterze stałym
- linia zabudowy postulowana, orientacyjna
- tereny budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego z usługami nieucieżliwymi
- rozbudowa ulicy dojazdowej - projektowany odcinek ulicy dojazdowej



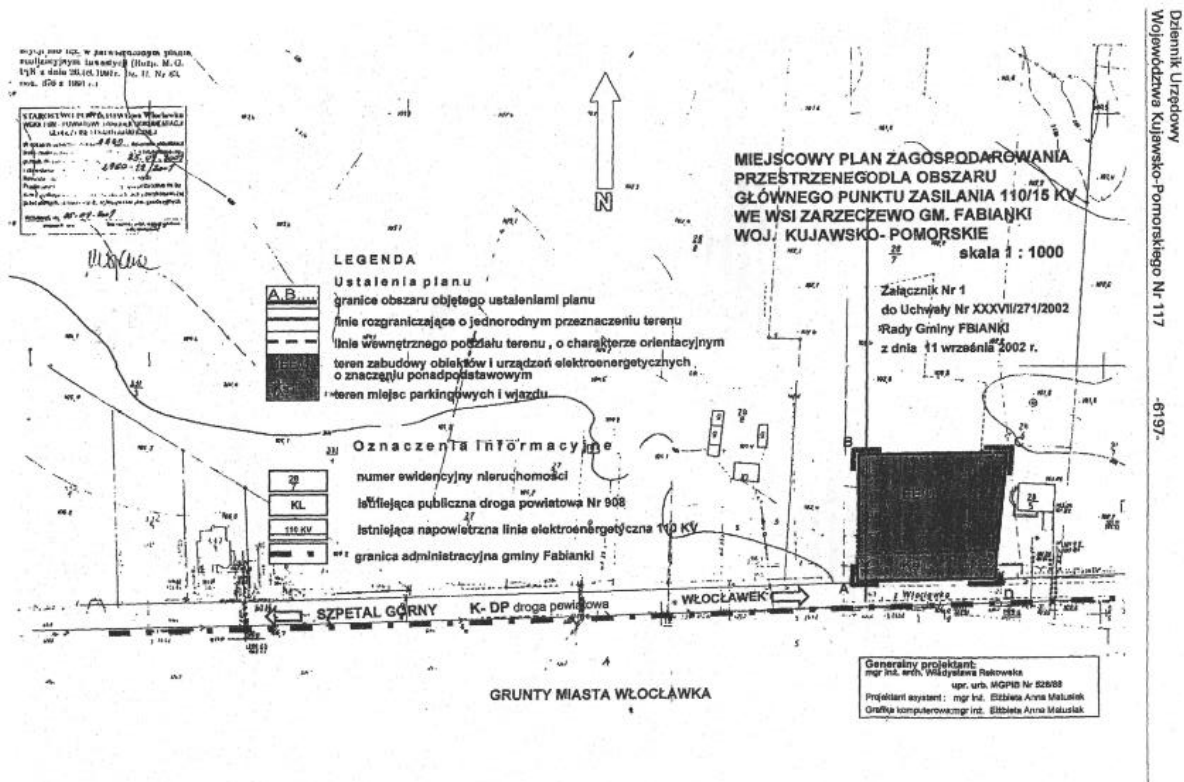
Oznaczenia informacyjne

- kolejny numer działki budowlanej
- numer ewidencyjny nieruchomości objętej niniejszym planem
- istniejąca droga krajowa nr 67



Generalny projektant:
mgr inż. arch. Władysława Rekowaska
upr. urb. MCPiB Nr 526/98
Projektant asystent: mgr inż. Elżbieta Anna Mielusik
Grafika komputerowa mgr inż. Elżbieta Anna Mielusik

2) Uchwała Nr XXXVII/271/2002 Rady Gminy w Fabiankach z dnia 11 września 2002 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru lokalizacji Głównego Punktu Zasilania 110/15 KV we wsi Zarzeczewo, Gmina Fabianki



Analiza zgodności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z wymogami obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zgodnie z art. 15 ust. 1 i 2 na dzień sporządzania Analizy:
W obecnym systemie prawnym powszechnie przyjęty został układ zawartości studium dotyczącej

1. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;**
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;**
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.**

Ww. plany nie posiadają w uzasadnieniu do uchwały wymogów przewidzianych w art. 15 ustęp 1 podpunkt 1) -3)

Plany nie są aktualne w tym zakresie, nie ma jednak obowiązku natychmiastowej zmiany planów i dostosowania ich do wymogów obowiązującej ustawy.

2. W planie miejscowym określa się obowiązkowo:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

Ww plany ustalają przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające c

Plany zachowują aktualność w tym zakresie

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

Ww plany nie ustalają zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

Plany nie są aktualne w tym zakresie, nie ma jednak obowiązku natychmiastowej zmiany planów i dostosowania ich do wymogów obowiązującej ustawy

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

Ww plany nie ustalają zasad ochrony krajobrazu

Plany nie są aktualne w tym zakresie, nie ma jednak obowiązku natychmiastowej zmiany planów i dostosowania ich do wymogów obowiązującej ustawy

3a) zasady kształtowania krajobrazu

Ww plany nie ustalają zasad kształtowania krajobrazu

Wprowadziła to zmiana w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez „Zmianę niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu- Dz. U. 2015. 774 z dnia 2015.06.10’

Plany nie są aktualne w tym zakresie, nie ma jednak obowiązku natychmiastowej zmiany planów i dostosowania ich do wymogów obowiązującej ustawy

3 zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

Ww plany ustalają zasady ochrony wartości kulturowych, nie ustalają również zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

Plany zawierają ustalenia z zakresu ochrony wartości kulturowych: ustalono potrzebę informowania wojewódzkiego konserwatora zabytków jedynie o nowych znaleziskach archeologicznych odkrytych przy wykonywaniu wykopów fundamentowych obiektów

Plany nie są aktualne w tym zakresie, nie ma jednak obowiązku natychmiastowej zmiany planów i dostosowania ich do wymogów obowiązującej ustawy

4 wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

Ww plany ustalają wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - drogi

Plany zachowują aktualność w tym zakresie

5 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

Ww plany ustalają zasady kształtowania zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy,

Plany nie ustalają:

wskaźników zagospodarowania terenu tj: 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,

Plany nie ustalają minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji

Plany nie są aktualne w tym zakresie, nie ma jednak obowiązku natychmiastowej zmiany planów i dostosowania ich do wymogów obowiązującej ustawy

6 granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

Ww plany nie ustalają granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

Wprowadziła to zmiana w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez „Zmianę niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu- Dz. U. 2015. 774 z dnia 2015.06.10’

Plany nie są aktualne w tym zakresie, nie ma jednak obowiązku natychmiastowej zmiany planów i dostosowania ich do wymogów obowiązującej ustawy

7 szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

W ustaleniach planów nie ustalano szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

W planach dopuszcza się zmianę granic projektowanych działek z zachowaniem -warunków o zastosowaniu ich szerokości wzdłuż ulic jak dla zabudowy: -wolnostojącej- min 20,0 m.

Plany zachowują aktualność w tym zakresie. Nie było potrzeby ustalania szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

8 szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

Plany ustalają szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

Plany zachowują aktualność w tym zakresie

9 zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

Plany ustalają zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

Plany zachowują aktualność w tym zakresie

10 sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

Plany nie ustalają sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

Plany zachowują aktualność w tym zakresie

11 stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

Plany ustalają stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

Plany zachowują aktualność w tym zakresie

12 Plan miejscowy przewidujący lokalizację obiektu handlowego, o którym mowa w art. 10 ust. 3a, sporządza się dla terenu położonego na obszarze obejmującym co najmniej obszar, na którym powinny nastąpić zmiany w strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w wyniku realizacji tego obiektu.

Plany miejscowe nie przewidują lokalizacji obiektu handlowego, o którym mowa w art. 10 ust. 3a,

Plany zachowują aktualność w tym zakresie. Plan nie dotyczył lokalizacji obiektu handlowego

Ponadto **należy podkreślić, że miejscowe plany** zagospodarowania przestrzennego gminy Fabianki zostały sporządzone poprawnie merytorycznie i zgodnie z obowiązującymi wówczas przepisami

To kolejne nowelizacje ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustaw pokrewnych, wprowadzały konieczność uwzględnienia coraz to nowych elementów. **Główne zmiany legislacyjne mające wpływ na aktualność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zostały opisane w dziale poniżej.**

GŁÓWNE ZMIANY LEGISLACYJNE MAJĄCE WPŁYW NA AKTUALNOŚĆ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZEMNNEGO

Od czasu uchwalenia w.w miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zostały wprowadzone zmiany ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dotyczące:

- art. 4 ust. 4 odwołujący się do ust. 3 (w odniesieniu do terenów zamkniętych 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;

-art. 14 ust. 6: planu miejscowego nie sporządza się dla terenów zamkniętych, z wyłączeniem terenów zamkniętych ustalanych przez ministra właściwego do spraw transportu;

- art. 15 ust. 2 pkt. 6: 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. 3 pkt. 3a: 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. 4a: w planie miejscowym zamieszcza się w zależności od potrzeb granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- art. 15 ust. 3 pkt. 4b: 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. 7: w planie miejscowym zamieszcza się w zależności od potrzeb granice terenów zamkniętych i granice stref ochronnych terenów zamkniętych;
- art. 15 ust. 3 pkt. 8: w planie miejscowym zamieszcza się w zależności od potrzeb sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;

- art. 15 ust. 3 pkt. 9: 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. 10: w planie miejscowym zamieszcza się w zależności od potrzeb minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych;
- art. 20 ust. 1: plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że **nie narusza** on ustaleń studium(...).

Niewielka, ale bardzo znacząca nowelizacja zmiana ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynikała bezpośrednio ze zmiany ustawy prawo wodne, zmieniając:

- art. 15 ust. 2 pkt. 7: 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.

Do pozostałych zmian mających wpływ na kształt ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zaliczyć można nowelizacje ustaw: o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych, Prawo geologiczne i górnicze:

- art. 1 ust 2 . pkt. 10: w planowaniu przestrzennym uwzględnia się potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;
- art. 2 pkt. 5 zmieniający definicję inwestycji celu publicznego: należy przez to 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. 13 zmieniający definicję uzbrojenia technicznego: należy przez to 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;

Aktualna treść ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 59 ust. 2a) wynika ze zmiany ustawy Prawo budowlane i ustala obowiązek uzyskania decyzji o warunkach zabudowy dla:

- wolno stojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych, których obszar oddziaływania mieści się w całości na działce lub działkach, na których zostały zaprojektowane;
- wolno stojących parterowych budynków stacji transformatorowych i kontenerowych stacji transformatorowych o powierzchni zabudowy do 35 m².

Dla obiektów tych należy uzyskać decyzję o warunkach zabudowy, przed ich zgłoszeniem (wcześniej niezbędne było pozwolenie na budowę).

Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wymagana jest przed zgłoszeniem do właściwego organu budowy sieci (art. 50 ust. 2a) elektroenergetycznych obejmujących napięcie znamionowe nie wyższe niż 1 kV, wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłych, telekomunikacyjnych.

Ponadto w nowym brzmieniu ustawy Prawo budowlane pozwolenie na budowę jest wymagane dla robót budowlanych wykonywanych przy obiekcie budowlanym wpisanym do rejestru zabytków lub na obszarze wpisanym do rejestru zabytków. Dla gmin, które nie posiadają obowiązujących planów miejscowych dla układów urbanistycznych wpisanych do rejestru zabytków, oznacza to większą ilość wydawanych decyzji o warunkach zabudowy.

Największe zmiany dotyczące ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dotyczące ochrony krajobrazu weszły w życie 11 września 2015 r. wraz z ustawą o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu. Wprowadzone

zostaną audyty krajobrazowe dla województw. Studia uwarunkowań będą musiały uwzględniać:

- uwarunkowania wynikające z rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych;
- kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego.

Plany miejscowe będą uzgadniane z zarządem województwa w zakresie uwzględnienia wyników audytu krajobrazowego. Rady gmin będą mogły uchylać zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane, a także warunki i zasady sytuowania szyldów, zakaz sytuowania ogrodzeń oraz tablic reklamowych i urządzeń reklamowych. Wymieniona wyżej uchwała będzie dotyczyła całego obszaru gminy (z wyłączeniem terenów zamkniętych) i będzie mogła zawierać załącznik graficzny. Obowiązek dostosowania istniejących obiektów małej architektury, ogrodzeń oraz tablic reklamowych i urządzeń reklamowych będzie nie krótszy niż 12 miesięcy od wejścia w życie uchwały

W ten sposób gminy będą dysponować możliwością tworzenia **nowego aktu prawa miejscowego** oraz ustalaniem kar w przypadku nie stosowania się do uchwały.

Duże zmiany w opracowywaniu dokumentów planistycznych gmin wprowadziła również Ustawa z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych

Ustawa określa warunki i tryb lokalizacji i budowy elektrowni wiatrowych oraz warunki lokalizacji elektrowni wiatrowych w sąsiedztwie istniejącej albo planowanej zabudowy mieszkaniowej

Omówione powyżej plany miejscowe są częściowo aktualne. Ustalenia analizowanych planów są zgodne z art. 15 i 16 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz obowiązującym studium

WNIOSKI O SPORZADZENIE MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Przeprowadzona analiza upoważnia do sformułowania wniosku aby w kolejnej edycji Studium gminy Fabianki obszary w których wydawanych jest najczęściej decyzji o warunkach zabudowy przeznaczyć do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Plan miejscowy jest aktem prawa miejscowego. W treści planu ustala się, w zależności od potrzeb: granice i zasady zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, szczególne warunki zagospodarowania terenów, w tym zakaz zabudowy, wynikający z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego, zasobów wodnych i zdrowia ludzi, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Pozwoli to na uregulowanie wielu problemów związanych z gospodarką wodno- ściekową, składowaniem odpadów oraz zabezpieczeniem dostępu drogi.

Po wejściu w życie obowiązującego studium wpłynęły wnioski od osób fizycznych o sporządzenie planów miejscowych na zabudowę mieszkaniową w miejscowości Szpetal Górny.

Podsumowanie CZĘŚCI II

Reasumując należy stwierdzić, że wszystkie obowiązujące na terenie gminy Fabianki miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w wyniku zmiany ustawy planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2018r. ,poz. 1945) oraz

wniosek mieszkańców o zmianę planów są tylko w części aktualne w odniesieniu do nowych przepisów.

W związku z powyższym należy sukcesywnie doprowadzić do zgodności z obowiązującymi przepisami (art. 15 i 16 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) oraz rzeczywistymi oczekiwaniami mieszkańców.

Harmonogram sporządzania planów miejscowych

Opracowanie wieloletniego programu sporządzania planów miejscowych umożliwi wcześniejsze podjęcie prac przygotowawczych a następnie prac planistycznych. Pozwoli także na zabezpieczenie środków finansowych jak również określenie skutków finansowych realizacji ustaleń planów miejscowych.

Przeprowadzona analiza wykazała, że w gminie Fabianki w ostatnich latach średnio wydawanych było około 183 decyzji o warunkach zabudowy. Sytuacja ta spowodowana jest aktywną polityką inwestorów z terenu gminy Fabianki. Identyfikacja przestrzenna wydanych decyzji wskazuje sołectwa o zwiększonym ruchu inwestycyjnym, co jest ważną informacją do opracowania programu sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W związku z tym sołectwami, w których w pierwszej kolejności należy sporządzić plany miejscowe – głównie pod funkcję zabudowy mieszkaniowo-usługowej lub mieszkaniowej są:

1. Szpetal Górny
2. Wilczeniec Fabiański
3. Bogucin.

W dalszej kolejności przedmiotowe plany należy wykonać w sołectwach : Fabianki, Nasiegniewo i Osiek.

