

Dobra, dnia 19 marca 2024 roku

WYNIKI ANALIZ

dotyczące przygotowanej oceny aktualności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obowiązującego na terenie gminy Dobra oraz analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Dobra.

1. PLAN OGÓLNY

Zgodnie z przepisem art. 32 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.):

- 1) W celu oceny aktualności planu ogólnego 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, z uwzględnieniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego lub planu ogólnego;
- 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 planu ogólnego 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 planu ogólnego albo planu miejscowego z wymogami wynikającymi z przepisów art. 13b-13g, art. 15 oraz art. 16 ust. 1.

Nowelizacja ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wprowadzona ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688) ustala, że studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy traci moc z dniem wejścia w życie planu ogólnego najpóźniej 31 grudnia 2025 roku oraz wprowadza nowy dokument planistyczny – plan ogólny gminy, który powinien obowiązywać do dnia 31 grudnia 2025 roku.

Plan ogólny stanowi podstawę do opracowywania nowych planów miejscowych oraz wydawania decyzji o warunkach zabudowy.

Ze względu na fakt, że Gmina Dobra nie posiada jeszcze planu ogólnego – ocena aktualności dotyczyła wyłącznie planu miejscowego.

Nie poddaje się analizie Studium z uwagi na fakt, że ustawa w obecnym brzmieniu nie nakłada obowiązku jego analizy przy jednoczesnym wyłączeniu dokumentu jakim jest Studium z porządku prawnego najpóźniej do końca roku 2025.

2. MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Uchwałą nr XI/76/99 Rady Miejskiej w Dobrej z dnia 21 października 1999 roku zatwierdzono plan miejscowy „w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra”.

Przedmiotem planu było określenie trasy rurociągu paliwowego Płock – Ostrów Wielkopolski przez teren gminy Dobra. Plan został uchwalony w 1999 roku, co oznacza że został uchwalony w oparciu o ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, która zawierała mniej szczegółowy zakres obowiązkowo określanych w planie zapisów, i która została zastąpiona obecnie obowiązującą ustawą z 2003 r.

Obowiązujący plan określa trasę ropociągu paliwowego, strefę ochronną oraz lokalizację stacji zasuw. Wskazuje również na zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi oraz składowania materiałów palnych. W planie określono również opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30 %.

Zapisy planu są bardzo ogólne. Plan ten został uchwalony przed wejściem w życie nowej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i innych przepisów odrębnych, nie ustala więc wszystkich wskaźników i parametrów zabudowy oraz zagospodarowania terenów, wymaganych obowiązującą ustawą.

Na podstawie zapisów tego planu możliwa jest realizacja inwestycji bez naruszania ładu przestrzennego. Brak niektórych ustaleń nie powoduje, że jego ustalenia są niewłaściwe. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty uchwałą nr XI/76/99 Rady Miejskiej Dobrej z dnia 27 października 1999 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gm. Dobra (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 1999r. nr 90 poz. 1644) spełnia funkcję w zakresie działań i celów jakim ma służyć.

3. DECYZJE O USTALENIU WARUNKÓW ZABUDOWY ORAZ USTALENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO W LATACH 2019-2023

W roku 2019 wpłynęło 100 wniosków o ustalenie warunków zabudowy, największa liczba wniosków dotyczyła zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 37 % oraz na drugim miejscu zabudowy rekreacyjnej 16 %.

W roku 2020 wpłynęło 79 wniosków o ustalenie warunków zabudowy, największa liczba wniosków dotyczyła zabudowy mieszkaniowej związanej z gospodarstwem rolnym – 23 % oraz na drugim miejscu zabudowy rekreacyjnej 18 %. Zabudowa mieszkaniowa zajmuje 3 miejsce - 15 %, zaraz za nią z 14 % odnawialne źródła energii – farmy fotowoltaiczne.

W roku 2021 wpłynęło 79 wniosków o ustalenie warunków zabudowy, najwięcej wniosków dotyczyła zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 23 % oraz na drugim miejscu zabudowa rekreacyjna na równi z zabudową mieszkaniową związaną z gospodarstwem rolnym – po 19 %. Branża OZE farmy fotowoltaiczne stanowią 9% wszystkich złożonych wniosków w 2021 r.

W roku 2022 wpłynęło 87 wniosków o ustalenie warunków zabudowy, najwięcej wniosków dotyczyła zabudowy rekreacyjnej – 39% oraz na drugim miejscu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 24 %. Branża OZE w dalszym ciągu na wysokim poziomie farmy fotowoltaiczne stanowią 12% wszystkich złożonych wniosków w 2022 r.

W roku 2023 wpłynęło 89 wniosków o ustalenie warunków zabudowy, najwięcej wniosków dotyczyło zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej– 34% oraz na drugim miejscu zabudowy mieszkaniowej związanej z gospodarstwem rolnym oraz zabudowa rekreacyjna po 18 %. Branża OZE w farmy fotowoltaiczne stanowią 12% wszystkich złożonych wniosków w 2023 r.

Zbiorcze zestawienie wniosków według rodzaju inwestycji daje pogląd na trendy i kierunki rozwoju gminy. Głównie kierunki zagospodarowania terenów gminy to zabudowa mieszkaniowa, zabudowa rekreacyjna i zabudowa zagrodowa.

Zabudowa mieszkaniowa to 28 % wniosków w latach 2019 -2023. Zabudowa rekreacyjna 22 % wniosków w latach 2019 -2023. Zabudowa mieszkaniowa związana z gospodarstwem rolnym to 15 % wniosków.

W rzeczywistości jednak chcąc zobaczyć rozwój zabudowy związanej z gospodarstwem rolnym należy uwzględnić też budynki i budowle rolnicze – 8%. W sumie zabudowa związana z zabudową rolniczą, uwzględniając zarówno budynki mieszkalne i inne związane z prowadzeniem działalności rolniczej, stanowi 23 %.

Wysoko zaznacza się również na wykresie branża odnawialnych źródeł energii.

Na podstawie złożonych wniosków o ustalenie warunków zabudowy zaznaczają się 3 główne trendy w zabudowie na terenie gminy Dobra:

- 1) mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) zabudowa zagrodowa,
- 3) zabudowa rekreacyjna.

Złożone wnioski podzielono również z uwagi na miejscowość w której planowana jest inwestycja. Zabudowy mieszkaniowa szczególnie rozwija się w mieście Dobra wraz z miejscowościami sąsiednimi Długa Wieś, Chrapczew, Linne. Zabudowa na tych obszarach jest racjonalnie uzasadniona zarówno sąsiedztwem jak i dostępem do infrastruktury technicznej.

Drugim kierunkiem rozwoju jest zabudowa rekreacyjna w miejscowościach Miłkowice oraz Skęczniew. Sąsiedztwo Zbiornika Jeziorsko sprawia, że tereny te są atrakcyjne pod względem turystycznym i wypoczynkowym, więc rozwój zabudowy rekreacyjnej na tych terenach jest szczególnie widoczny.

Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego również wskazują na zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym są wyznacznikiem zmian w terenie, obrazem zaspokajania potrzeb społeczności lokalnej. Liczba wniosków o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego rośnie każdego roku. Porównując pierwszy rok poddany analizie - 2019 do roku ostatniego -2023 jest to wzrost na poziomie 300 %.

Z analizy złożonych wniosków wynika, że przewaga jest inwestycji związanych z siecią elektroenergetyczną. Liczba takich inwestycji wynika z potrzeby jej modernizacji i unowocześnienia często związanej z rozwojem odnawialnych źródeł energii, zarówno tych przy domach prywatnych jak i obszarowych farm fotowoltaicznych.

Zasługujący na uwagę jest fakt, że ponad połowa wszystkich decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydawana jest na wniosek Gminy Dobra, celem poprawy jakości życia jej mieszkańców.

4. WIELOLETNI PROGRAM SPORZĄDZANIA PLANÓW MIEJSCOWYCH

Gmina Dobra posiada jeden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dotyczący określenia trasy rurociągu paliwowego.

Inwestycje realizowane są w oparciu o decyzje o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.

Na podstawie analizy wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu gminy stwierdzić należy, że zabudowa rozwija się w sposób zrównoważony z zachowaniem zasady dobrego sąsiedztwa, mając na względzie istniejącą infrastrukturę techniczną.

Wydane decyzje wydane są zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa i w analizowanym okresie pozwoliły na racjonalne prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy Dobra.

Uwzględniając zmiany w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wskazuje się na konieczność przystąpienia do sporządzenia Planu Ogólnego gminy Dobra.

Program sporządzania planów miejscowych:

- 1) w pierwszej kolejności należy sporządzić Plan Ogólny dla terenu gminy Dobra;
- 2) po uchwaleniu Planu Ogólnego przyjmuje się sukcesywne sporządzanie planów miejscowych w dostosowaniu do bieżących potrzeb wynikających z priorytetów rozwoju społeczno-gospodarczego Gminy Dobra, polityki przestrzennej, w tym z ustaleń wynikających Planu Ogólnego gminy Dobra z uwzględnieniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, oraz zgłoszonych wniosków.

**BURMISTRZ
DOBREJ**

Tadeusz Gebler