

ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY DZIERŻONIÓW



URZĄD GMINY DZIERŻONIÓW
Ul. Piastowska 1, 58-200 Dzierżonów
www.ug.dzierzonow.pl

Opracował: mgr Radosław Michałek

Dzierżonów, grudzień 2015

Spis treści

Wstęp.....	3
Metodologia prac.....	4
Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030 (KPZK 2030).....	5
Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego (PZPWD).....	6
Obszary NATURA 2000	7
Strategia Rozwoju Gminy Dzierżoniów na lata 2014-2020 (SR)	8
Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dzierżoniów (SUiKZP)	9
Analiza obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.....	11
Plany miejscowe w toku procedury.....	16
Synteza wniosków o wydanie decyzji o warunkach zabudowy oraz wniosków o lokalizacji inwestycji celu publicznego w okresie 2011-2014.....	17
Pozwolenia na budowę wydane w okresie 2011-2014.....	18
Powierzchnia gruntów rolnych niezagospodarowanych w Gminie Dzierżoniów, objętych aktualnie obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego a przeznaczonych na cele inne niż rolne	20
Renta planistyczna 2011-2014	22
Synteza wniosków w sprawie sporządzenia bądź zmiany planów miejscowych	23
Zakończenie	24
Spis rysunków	25
Spis wykresów.....	25
Załączniki	25

Wstęp

Niniejsze opracowanie ma na celu spełnienie obowiązku wynikającego z art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2015r., poz. 199 ze zm.) o następującej treści: „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.”.

Pierwsza część dokumentu dotyczy analizy zgodności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dzierżoniów (SUiKZP) z opracowaniami wyższego rzędu na szczeblu krajowym, wojewódzkim i powiatowym.

Następnie przedstawiono analizę kierunków zmian w zagospodarowaniu przestrzennym w okresie od 2011 do 2015 roku, która obejmuje m.in. szczegółową weryfikację działań dotyczących zmian w SUiKZP, miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (MPZP) oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu przestrzennym.

W opracowaniu zawarto również syntezę wniosków w sprawie sporządzenia bądź zmiany SUiKZP oraz MPZP.

Niniejsza ocena jest więc oceną aktualności założonej wizji rozwoju, przyjętych ogólnych kierunków oraz przydatności SUiKZP oraz MPZP do prowadzenia aktywnej polityki przestrzennej.

Metodologia prac

Proces tworzenia niniejszej analizy był złożony i obejmował kilka faz, wśród których wyróżnić można:

- 1) fazę planowania działań polegającą na zapoznaniu się ze wszystkimi aktualnymi dokumentami strategicznymi na poziomie kraju, regionu, powiatu oraz gminy, w ramach której dokonano analizy korelacji między lokalnymi dokumentami, a dokumentami wyższego szczebla;
- 2) fazę prac przygotowawczych, która obejmowała m.in. czynności związane z diagnozą obecnego stanu gminy oraz wstępną identyfikacją kluczowych problemów;
- 3) fazę pracy warsztatowej;
- 4) uzyskanie pozytywnej opinii od Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej;
- 5) fazę konsultowania i uzgadniania dokumentu strategicznego przed ostatecznym zatwierdzeniem przez Radę Gminy Dzierżoniów;
- 6) fazę zatwierdzenia dokumentu.

Zakres i szczegółowość niniejszego opracowania wynikała z przyjętej skali i zakresu (przedmiotu) określonego generalnie w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zakres merytoryczny opracowania składa się z:

- 1) analiz cech poszczególnych komponentów środowiska przyrodniczego oraz krajobrazu, a także stanu środowiska oraz istniejących i potencjalnych zagrożeń;
- 2) oceny dotychczasowych sposobów zagospodarowania w aspekcie jego zgodności/niezgodności z uwarunkowaniami i walorami przyrodniczymi, społecznymi i ekonomicznymi; dokonano przy tym także identyfikacji najważniejszych konfliktów (istniejących i potencjalnych), które powinny być przedmiotem szczególnej uwagi przy określaniu ustaleń i rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych w planach miejscowych,
- 3) podsumowania uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego i wniosków indywidualnych.

Obszar objęty analizą należy do terenów stosunkowo dobrze udokumentowanych. Opracowanie wykonano z uwzględnieniem wyników i informacji zawartych w niżej wymienionych materiałach:

- 1) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dzierżoniów (uchwała nr XIX/202/2000 z 15 maja 2000r. Rady Gminy Dzierżoniów w sprawie zatwierdzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dzierżoniów ze zm.);
- 2) Strategia Rozwoju Kraju 2020;
- 3) Koncepcja przestrzennego zagospodarowania kraju 2030r.;
- 4) Wojewódzki Program Ochrony Środowiska Województwa Dolnośląskiego na lata 2014-2017 z perspektywą do 2021 roku;
- 5) Plan zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego – perspektywa 2020;
- 6) Program ochrony środowiska dla gminy Dzierżoniów na lata 2014-2017 z uwzględnieniem perspektywy na lata 2018-2021;
- 7) Plan Urządzeniowo-Rolny Gminy Dzierżoniów – Dolnośląskie Biuro Geodezji i Terenów Rolnych, Wrocław 2006;

- 8) Projekt Granicy Rolno-Leśnej Gminy Dzierżoniów - Dolnośląskie Biuro Geodezji i Terenów Rolnych, Wrocław 2006;
- 9) Projekt Studium ochrony przed powodzią zlewni rzeki Bystrzycy - Wrocław, wrzesień 2006;
- 10) Materiały fotograficzne oraz wnioski z wizji lokalnej terenu objętego opracowaniem;
- 11) Uchwały Rady Gminy Dzierżoniów związane z tematyką zagospodarowania przestrzennego;
- 12) Indywidualne wnioski lokalnej społeczności o zmianę zagospodarowania przestrzennego;
- 13) Rejestry i ewidencje prowadzone przez Urząd Gminy Dzierżoniów.

Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030 (KPZK 2030)

KPKZ 2030 jest najważniejszym krajowym dokumentem strategicznym dotyczącym zagospodarowania przestrzennego kraju. W dokumencie przedstawiono wizję zagospodarowania w perspektywie najbliższych dwudziestu lat, określono cele i kierunki polityki zagospodarowania kraju służące jej urzeczywistnieniu oraz wskazano zasady oraz mechanizmy koordynacji i wdrażania publicznych polityk rozwojowych mających istotny wpływ terytorialny. KPZK 2030 wyznacza sześć celów głównych: przywrócenie konkurencyjności głównych ośrodków miejskich Polski w przestrzeni europejskiej, poprawę spójności wewnętrznej i terytorialne równoważenie rozwoju kraju, poprawę dostępności terytorialnej, kształtowanie struktur przestrzennych wspierających osiągnięcie i utrzymanie wysokiej jakości środowiska przyrodniczego, zwiększenie odporności struktury przestrzennej na zagrożenia naturalne, przywrócenie i utrwalenie ładu przestrzennego.

Wnioski

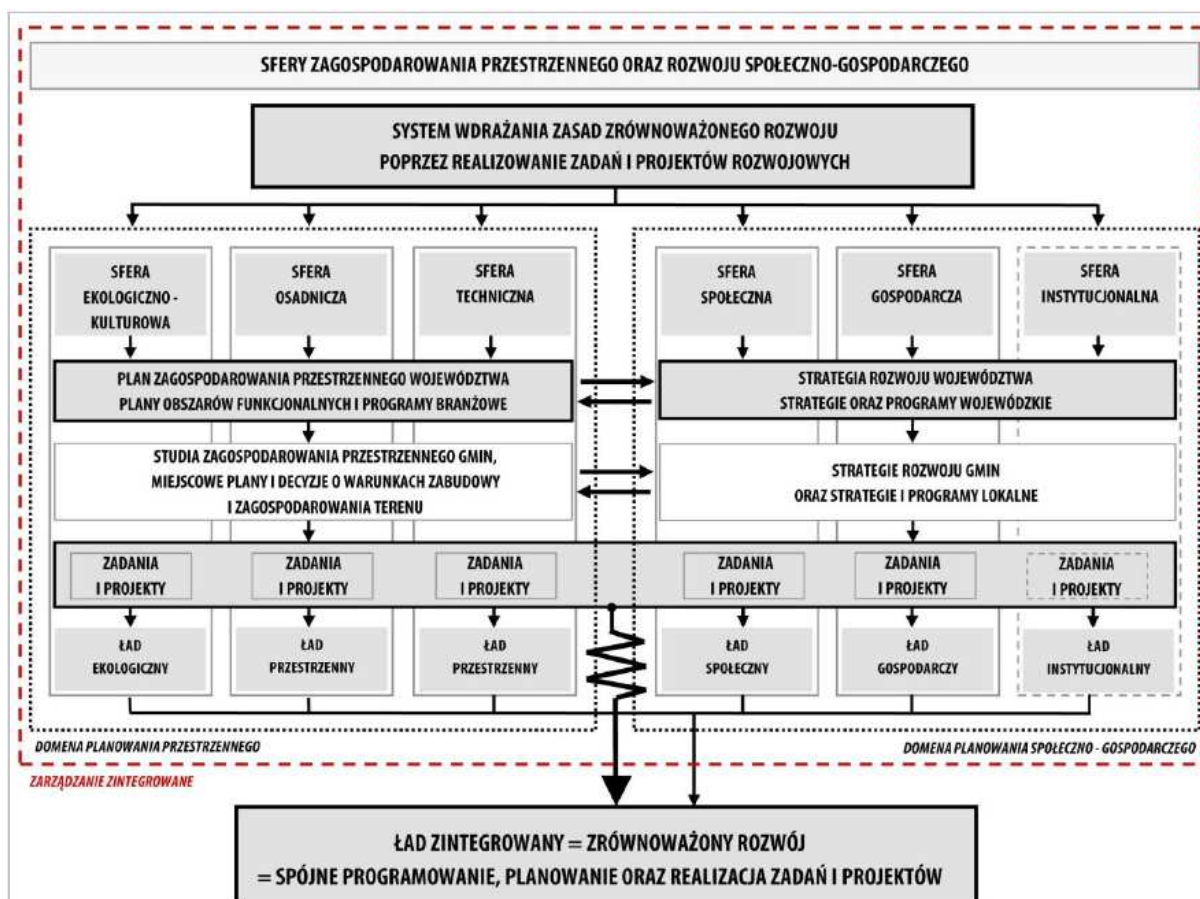
W wyniku przeprowadzonej analizy dotyczącej aktualności dokumentów planistycznych w zakresie założeń przyjętych w KPZK 2030, nie stwierdzono kierunków sprzecznych. Polityka przestrzenna gminy Dzierżoniów wyznacza, jako pożądane następujące kierunki w strukturze przestrzennej:

1. jako podstawowy sposób zagospodarowania wiejskich układów osadniczych przyjmuje się mieszane funkcje mieszkaniowo-usługowo-gospodarcze;
2. spod zabudowy należy wyeliminować obszary cenne przyrodniczo, enklawy o wyjątkowych walorach krajobrazowych, korytarze ekologiczne i naturalne ekosystemy łąkowo-rolno-leśne;
3. zaleca się ograniczanie obudowy ciągów komunikacyjnych powodujące powstawanie barier ekologicznych i niszczenie ciągów widokowych;
4. wyznaczenie stref ścisłej ochrony konserwatorskiej w celu stworzenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
5. rozwój systemu układu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej.

Powyższe kierunki umożliwiają osiągnięcie trwałego tempa wzrostu gospodarki, przy zapewnieniu poprawy stanu środowiska przyrodniczego i umożliwieniu obecnym i przyszłym mieszkańcom równoprawnego dostępu do zasobów przyrody i dóbr kultury.

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego (PZPWD)

W dniu 27 marca 2014r. Sejmik Województwa Dolnośląskiego przyjął nowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego, Perspektywa 2020 (Uchwała Nr XLVIII/1622/2014). Plan jest dokumentem określającym politykę przestrzenną Województwa Dolnośląskiego w perspektywie 2020 roku. Jest zgodny ze Strategią Rozwoju Województwa Dolnośląskiego 2020 i stanowi jej uzupełnienie pokazując wymiar przestrzenny polityki samorządu województwa. Poprzez wskazanie istniejących i planowanych elementów zagospodarowania o charakterze ponadlokalnym, plan ilustruje docelowy sposób organizacji przestrzeni województwa. Szczególną treścią planu są ustalenia w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, dla których ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przewiduje specjalną procedurę wprowadzania do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ustalenia planu są obowiązujące dla gmin przy sporządzaniu studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. PZPWD przyjmuje system wdrażania zasad zrównoważonego rozwoju, który rozumiany jest jako taki rozwój społeczno-gospodarczy, w którym w celu zrównoważenia szans dostępu do środowiska zarówno współczesnych, jak i przyszłych pokoleń, następuje integrowanie działań politycznych, gospodarczych, społecznych i przestrzennych z zachowanie trwałej równowagi przyrodniczej.



Rysunek 1 Modelowe ujęcie wdrażania zasad zrównoważonego rozwoju kształtowania ładu zintegrowanego.
Źródło: PZPWD

Wnioski

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa stanowi podstawowe narzędzie dla kształtowania przez samorząd wojewódzki regionalnej polityki przestrzennej. Jej prowadzenie służy realizacji celu publicznego, jakim jest ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego uwzględniające zasady zrównoważonego rozwoju oraz stwarzaniu warunków przestrzennych dla ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego, rozwoju infrastruktury technicznej, czy też wzmacnianie walorów urbanistycznych. Wskazane wyżej cele strategiczne są spójne z polityką przestrzenną przyjętą w obowiązującym SUIKZP, MPZP oraz Strategii Rozwoju Gminy Dzierżoniów na lata 2014-2020.

Obszary NATURA 2000

Europejska Sieć Ekologiczna Natura 2000 jest systemem ochrony zagrożonych składników różnorodności biologicznej kontynentu europejskiego, wdrażanym od 1992r. w sposób spójny pod względem metodycznym i organizacyjnym na terytorium wszystkich państw członkowskich Unii Europejskiej.

Celem utworzenia sieci Natura 2000 jest zachowanie zarówno zagrożonych wyginięciem siedlisk przyrodniczych oraz gatunków roślin i zwierząt w skali Europy, ale też typowych, wciąż jeszcze powszechnie występujących siedlisk przyrodniczych, charakterystycznych dla 9 regionów biogeograficznych. W Polsce występują 2 regiony: kontynentalny (96 % powierzchni kraju) i alpejski (4 % powierzchni kraju). Dla każdego kraju określa się listę referencyjną siedlisk przyrodniczych i gatunków, dla których należy utworzyć obszary Natura 2000 w podziale na regiony biogeograficzne.

Podstawą prawną tworzenia sieci Natura 2000 jest dyrektywa Rady 79/409/EWG z dnia 2 kwietnia 1979 roku w sprawie ochrony dzikich ptaków i dyrektywa Rady 92/43/EWG z dnia 21 maja 1992 roku w sprawie ochrony siedlisk przyrodniczych oraz dzikiej fauny i flory, które zostały transponowane do polskiego prawa, głównie do ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody.

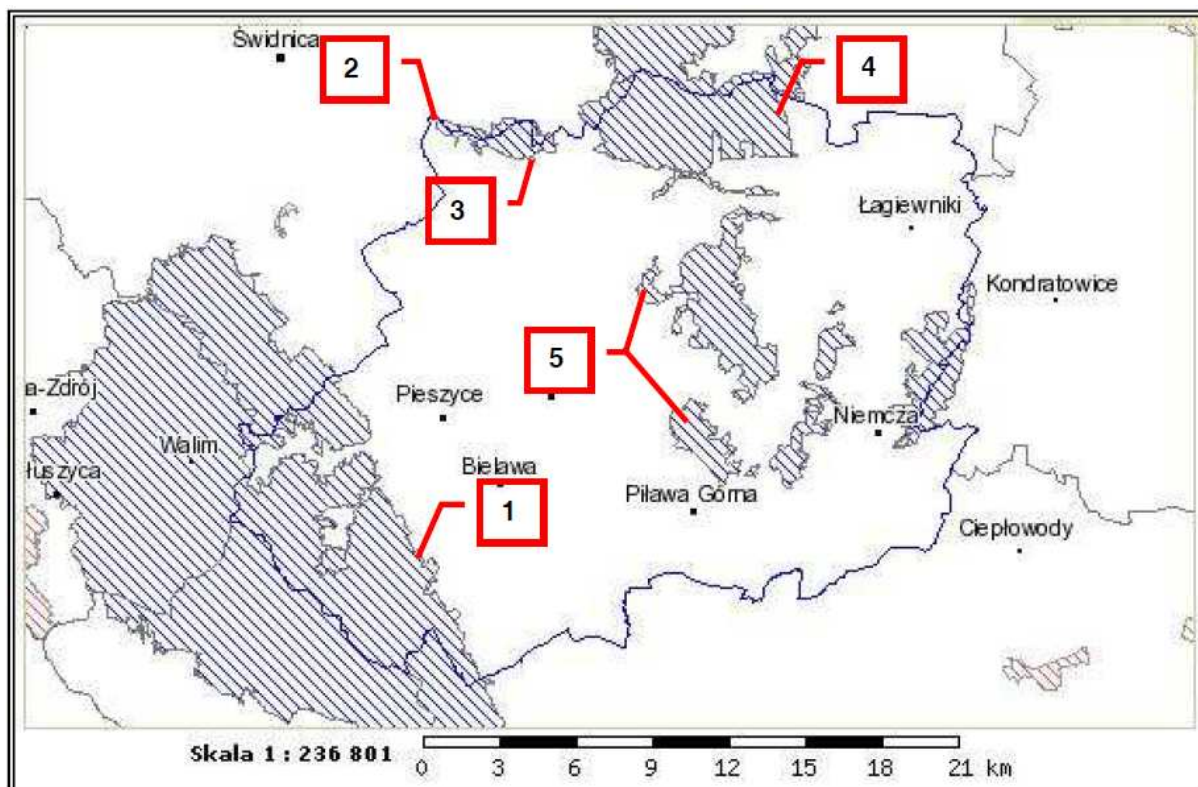
Sieć Natura 2000 tworzą dwa typy obszarów:

- 1) obszary specjalnej ochrony ptaków (OSO);
- 2) specjalne obszary ochrony siedlisk (SOO).

Na terenie Gminy Dzierżoniów istnieją następujące *Specjalne Obszary Ochrony (SOO)*:

- 1) Ostoja Nietoperzy Gór Sowich PLH 020071;
- 2) Wzgórza Niemczańskie PLH 020082;
- 3) Kiełczyn PLH 020099;
- 4) Masyw Ślęzy PLH 020040;
- 5) Wzgórza Kiełczyńskie PLH020021.

Ostoja Nietoperzy Gór Sowich, Wzgórza Kiełczyńskie i Masyw Ślęzy zostały zatwierdzone przez Komisję Europejską dnia 12.12.2008r. natomiast Wzgórza Niemczańskie i Kiełczyn zostały zatwierdzone decyzją z dnia 10.01.2011r.



Rysunek 2 Obszar specjalnej ochrony siedlisk. Źródło: Program Ochrony Środowiska dla Gminy Dzierżonów na lata 2014-2017 z uwzględnieniem perspektywy na lata 2018-2021

Wnioski

Sieć obszarów Natura 2000 została uwzględniona przy pracach nad SUiKZP, jak również w MPZP uchwalonych po roku 2009. Dzięki czemu tereny wymagające szczególnej ochrony ze względu na swoje walory środowiskowe, uzyskały odpowiednią ochronę prawną oraz zostały uwzględnione w polityce przestrzennej zagospodarowania gminy. Obecnie dla północnej części gminy Dzierżonów trwają prace aktualizujące obowiązujące tam dokumenty planistyczne. Obszary przyrodniczo cenne zostały uwzględnione.

Strategia Rozwoju Gminy Dzierżonów na lata 2014-2020 (SR)

SR jest dokumentem, który w jasny sposób wskazuje kierunki, w jakich powinna zmierzać gmina, aby zapewnić sobie stały, zrównoważony rozwój, a jednocześnie dbać, aby mieszkańcom konsekwentnie polepszać warunki życia. Jej celem jest odpowiedź na pytanie, co trzeba zrobić, aby funkcjonować i rozwijać się w przyszłości. SR to plan długofalowego działania Rady Gminy Dzierżonów i wspierających go urzędników oraz wszystkich, którym na sercu leży lepsze jutro gminy, wobec szans i zagrożeń wynikających ze zmieniającego się otoczenia i działań innych podmiotów. Zgodnie z zapisami Strategii działanie takie jest ukierunkowane przez wartości i opcje uznane przez społeczność lokalną, bazujące na wewnętrznym potencjale sił i uwzględniające jej wewnętrzne słabości. Strategia rozwoju nie może zawierać precyzyjnej listy inwestycji do realizacji, ponieważ z definicji jest to domeną Wieloletnich Planów Inwestycyjnych, czy Planów Rozwoju Lokalnego. Tak szczegółowe informacje mogą być umieszczane tylko w dokumentach, które zawierają stale aktualizowane plany finansowe. Popęlenie takiego błędu spowodowałoby, że Strategia bardzo szybko

straciłaby swoją aktualność. SR wytycza zatem priorytety działań, które są względem siebie równoważne i wzajemnie się uzupełniające:

- 1) Wielofunkcyjny rozwój gminy w oparciu o rolnictwo i przedsiębiorczość;
- 2) Rozwój turystyki poprzez wykorzystanie dziedzictwa kulturowego;
- 3) Budowanie społeczeństwa obywatelskiego;
- 4) Kompleksowe działania na rzecz ochrony środowiska;
- 5) Infrastruktura techniczna, bezpieczeństwo oraz sprawna administracja;
- 6) Poprawa jakości życia mieszkańców;
- 7) Partnerstwo dla rozwoju.

Wnioski

Zarówno SUIKZP jak i MPZP Gminy Dzierżoniów jest w pełni zgodne z ustaleniami przyjętymi w SR. Dokumenty planistyczne szczególnie nacisk kładą przede wszystkim na kształtowanie rolniczej przestrzeni produkcyjnej, dbałość o potencjał ekologiczny, kształtowanie krajobrazu i ładu przestrzennego czy też ochronę dziedzictwa kulturowego. Oprócz działań bezpośrednich opracowania planistyczne wspierają pośrednio rozwój przedsiębiorczości, turystyki czy też rozbudowę infrastruktury technicznej i społecznej.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dzierżoniów (SUIKZP)

SUIKZP jest dokumentem o charakterze strategicznym, w którym samorząd przyjmuje określoną wizję i cele rozwoju przestrzennego gminy. Drogą do ich osiągnięcia jest przestrzeganie przyjętych zasad oraz ukierunkowanie koniecznych, pożądanych i dopuszczalnych zmian przestrzeni. Gwarancją natomiast osiągnięcia przyjętych celów i zmierzania do ustalonej wizji jest faktyczna realizacja przyjętych w studium ustaleń.

Niewątpliwie wspólną cechą postępowania poprzedzającego zidentyfikowanie uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego gminy jest dążność do uzyskania możliwie pełnego zbioru informacji pozwalających m.in. na:

- 1) rozpoznanie i scharakteryzowanie cech i zasobów gminy;
- 2) rozpoznanie potrzeb rozwojowych gminy, jak i zamierzeń podmiotów gospodarujących na jej obszarze;
- 3) ustalenie zewnętrznych powiązań funkcjonalnych oraz ponadlokalnych zamierzeń inwestycyjnych w szczególności w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

Studium jako dokument ukierunkowujący wszystkie działania związane z zagospodarowaniem przestrzeni Gminy Dzierżoniów, stanowi zbiór wytycznych dla opracowania:

- 1) miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- 2) programów inwestycyjnych i operacyjnych;
- 3) innych przedsięwzięć związanych z zarządzaniem przestrzenią, stanowiących instrumenty realizacji przyjętej polityki przestrzennej.

Sporządzanie tych dokumentów oraz podejmowanie wyżej wymienionych działań jest faktyczną realizacją przyjętych w SUIKZP zobowiązań i aktywnym realizowaniem polityki przestrzennej.

SUIKZP gminy Dzierżoniów zostało uchwalone uchwałą nr XIX/202/2000 z 15 maja 2000r. Rady Gminy Dzierżoniów w sprawie zatwierdzenia studium uwarunkowań i kierunków

zagospodarowania przestrzennego Gminy Dzierżoniów. Od tamtego czasu dokument ten jest ciągle aktualizowany i poddawany ocenie:

- 1) uchwała nr XXXV/325/06 z dnia 15 lutego 2006r. Rady Gminy Dzierżoniów w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego północnej części Gminy Dzierżoniów;
- 2) uchwała nr X/82/07 Rady Gminy Dzierżoniów z dnia 30 sierpnia 2007r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dzierżoniów;
- 3) uchwała nr XVII/116/11 Rady Gminy Dzierżoniów z dnia 24 listopada 2011r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dzierżoniów w obrębie wsi Tuszyn;
- 4) uchwała nr XIX/129/12 Rady Gminy Dzierżoniów z dnia 26 stycznia 2012r. w sprawie zmiany uchwały nr XIX/202/2000 z 15 maja 2000r. Rady Gminy Dzierżoniów w sprawie zatwierdzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dzierżoniów;
- 5) uchwała nr XL/308/13 Rady Gminy Dzierżoniów z dnia 29 sierpnia 2013r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dzierżoniów dla obszaru wsi Owiesno i Ostroszowice.

Stan aktualności zapisów SUIKZP przeprowadzono w oparciu o następujące dokumenty:

- rejestr wniosków o sporządzenie lub zmianę planów miejscowych;
- rejestr decyzji o warunkach zabudowy;
- rejestr decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego;
- analizę podjętych uchwał w sprawie zmian SUIKZP;
- analizę przepisów odrębnych.

Ustalono, że SUIKZP Gminy Dzierżoniów nie jest w pełni aktualne i wymaga zmian. Z uwagi na brak aktualności Rada Gminy Dzierżoniów podjęła następujące uchwały mające na celu stworzenie przejrzystych warunków zagospodarowania i inwestowania:

- 1) uchwała nr XXI/142/12 z dnia 29 marca 2012r. o przystąpieniu do zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dzierżoniów” w obrębie wsi Włóki, Tuszyn, Kiełczyn, Książnica, i Jędrzejowice;
- 2) uchwała nr XLIII/333/13 z dnia 31 października 2013r. o przystąpieniu do zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dzierżoniów” w obrębie wsi Uciechów – działka ewidencyjna nr 822;
- 3) uchwała nr VI/43/15 z dnia 26 marca 2015r. o przystąpieniu do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dzierżoniów dla obszaru wsi Dobrocin i Uciechów.

Po zakończeniu w/w prac zmiany SUIKZP będą dotyczyć tylko jednostkowych terenów, które w wyniku składanych wniosków przez władających nieruchomościami ocenione byłyby jako niezgodne z obecnie obowiązującym SUIKZP a zarazem celowe do podjęcia działań aktualizacyjnych.

W wyniku tak dużej ilości zmian w SUIKZP istnieje potrzeba opracowania ujednoliconego całościowego tekstu studium w celu poprawy jego czytelności.

Analiza obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Dzierżoniów, część wsi Włóki – Uchwała Rady Gminy Nr XXXII/325/01 z dnia 27.07.2001r.

Przedmiotem planu jest obszar o powierzchni ok. 0,63 ha, położony w Gminie Dzierżoniów, w południowej części wsi Włóki, pomiędzy drogą powiatową a drogą wiejską, na styku granic administracyjnych z wsią Nowizna. Obejmuje działkę o nr ewidencyjnym 194 obręb Włóki. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu miejscowego jest:

- ochrona interesu publicznego, głównie w zakresie wymogów ochrony środowiska oraz warunków funkcjonowania ponadlokalnego układu komunikacyjnego;
- umożliwienie realizacji zabudowy mieszkaniowej na terenie przyległym do terenów zainwestowania.

Obecnie trwają prace planistyczne na przedmiotowym terenie (zmiana SUIKZP i MPZP), gdy zostaną uchwalone, niniejszy plan straci ważność w całości.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębi wsi Włóki, Gmina Dzierżoniów – Uchwała Rady Gminy Nr XLIV/429/02 z dnia 9.09.2002r.

W/w plan przewiduje obszar (działka nr 151/1 obręb Włóki) na cele zabudowy produkcyjno-usługowej. Ustala m.in. zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji, lokalne warunki i zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu a także szczególne warunki zagospodarowania terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i zdrowia ludzi.

Obecnie trwają prace planistyczne na przedmiotowym terenie (zmiana SUIKZP i MPZP), gdy zostaną uchwalone, niniejszy plan straci ważność w całości.

3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Włóki – Uchwała Rady Gminy Nr XXXVI/335/06 z dnia 05.04.2006r.

Niniejszym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego objęto obszar Gminy Dzierżoniów w granicach obrębu geodezyjnego wsi Włóki, z wyłączeniem obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego:

- Uchwała Nr XLIV/429/02 Rady Gminy Dzierżoniów z dnia 9 września 2002r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębi wsi Włóki (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2002r., Nr 229, poz. 3155);
- Uchwała Rady Gminy Dzierżoniów z dnia 27 lipca 2001r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2001r., Nr 124, poz. 1601),

które to plany zachowały swoją moc prawną. Przedmiotowy plan ustala m.in. zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji, lokalne warunki i zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu a też szczególne warunki zagospodarowania terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i zdrowia ludzi. Ustaleniami planu objęto obszary przeznaczone m.in. pod: zabudowę usług sportu i rekreacji z zielenią towarzyszącą; tereny aktywności gospodarczej; zabudowa usługowa związana z rolnictwem, z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej; zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa z zielenią towarzyszącą; tereny produkcji rolnej z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej o charakterze ekstensywnym; tereny

użytków rolnych bez zabudowy; tereny użytków naturalnych bez zabudowy oraz tereny infrastruktury technicznej.

Obecnie trwają prace planistyczne na przedmiotowym terenie (zmiana SUIKZP i MPZP), gdy zostaną uchwalone, niniejszy plan straci ważność w całości.

4. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Tuszyn – Uchwała Rady Gminy Nr XXXIX/366/06 z dnia 01.09.2006r.;

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Tuszyn - Uchwała Rady Gminy Nr XVIII/169/08 z dnia 31.01.2008r.;

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Tuszyn - Uchwała Rady Gminy Nr XVII/117/11 z dnia 24.11.2011r.

Niniejszym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego objęto obszar Gminy Dzierżoniów w granicach obrębu geodezyjnego wsi Tuszyn. W/w plan ustala m.in. zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji, lokalne warunki i zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu a także szczególne warunki zagospodarowania terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i zdrowia ludzi. W planie tym, poszerzono tereny wykorzystywane pod zabudowę jednorodzinną i zagrodową, wprowadzono strefy aktywności gospodarczej (zabudowa produkcyjna i wytwórcza, składy, magazyny) a także uwzględniono rejony przeznaczone pod zabudowę usług sportu i rekreacji.

Obecnie trwają prace planistyczne na przedmiotowym terenie (zmiana SUIKZP i MPZP), gdy zostaną uchwalone, niniejszy plan straci ważność w całości.

5. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Książnica – Uchwała Rady Gminy Nr XXXIX/367/06 z dnia 01.09.2006r.

Niniejszym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego objęto obszar Gminy Dzierżoniów w granicach obrębu geodezyjnego wsi Książnica. W/w plan ustala m.in. zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji, lokalne warunki i zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu a też szczególne warunki zagospodarowania terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i zdrowia ludzi. Jako funkcję dominującą ustalono: tereny zabudowy zagrodowej ekstensywnej i rozproszonej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach rolnych, tereny zabudowy zagrodowej i zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej średniej intensywności, tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej, tereny usług sportu i rekreacji a także tereny powierzchniowej eksploatacji surowców mineralnych.

Obecnie trwają prace planistyczne na przedmiotowym terenie (zmiana SUIKZP i MPZP), gdy zostaną uchwalone, niniejszy plan straci ważność w całości.

6. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Jędrzejowice – Uchwała Rady Gminy Nr XXXIX/368/06 z dnia 01.09.2006r.

Niniejszym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego objęto obszar Gminy Dzierżoniów w granicach obrębu geodezyjnego wsi Jędrzejowice. W/w plan ustala m.in. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ogólne zasady uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną, a także lokalne warunki i zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Wprowadzono tereny zabudowy zagrodowej i zabudowy

mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy zagrodowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem funkcji turystyczno – rekreacyjnej, tereny usług sportu i rekreacji, tereny rolne bez prawa zabudowy, tereny rolnicze z dopuszczeniem funkcji rekreacyjno – wypoczynkowej oraz tereny lasów i dolesień.

Obecnie trwają prace planistyczne na przedmiotowym terenie (zmiana SUIKZP i MPZP), gdy zostaną uchwalone, niniejszy plan straci ważność w całości.

7. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Kiełczyn – Uchwała Rady Gminy Nr XL/378/06 z dnia 13.10.2006r.

Niniejszym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego objęto obszar Gminy Dzierżoniów w granicach obrębu geodezyjnego wsi Kiełczyn. W/w plan ustala m.in. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ogólne zasady uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną, a także lokalne warunki i zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Główne przeznaczenie terenu to obszary zabudowy zagrodowej ekstensywnej i rozproszonej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach rolnych oraz tereny zabudowy zagrodowej i zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej średniej intensywności. W/w plan nie pomija stref z przeznaczeniem pod zabudowę usługową czy też usług sportu i rekreacji.

Obecnie trwają prace planistyczne na przedmiotowym terenie (zmiana SUIKZP i MPZP), gdy zostaną uchwalone, niniejszy plan straci ważność w całości.

8. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Dzierżoniów, terenu położonego w obrębie wsi Roztocznik - Uchwała Rady Gminy Nr XLVII/414/10 z dnia 28.01.2010r.

MPZP Roztocznik obejmuje obszar wsi Roztocznik w granicach administracyjnych. Przedmiotowy plan stworzył przejrzyste warunki zagospodarowania i inwestowania na tym terenie, a także pozwolił na realizację polityki przestrzennej zawartej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. W/w plan ustala m.in. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ogólne zasady uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną, a także lokalne warunki i zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Główne przeznaczenie terenu to obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługi komercyjne, zabudowa zagrodowa, sport i rekreacja oraz tereny rolne i leśne wyłączone z zabudowy. Plan aktualny, możliwe dokonywanie drobnych korekt w zapisach planu.

9. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Dzierżoniów, terenu położonego w obrębie wsi Dobrocin - Uchwała Rady Gminy Nr LI/432/10 z dnia 29.04.2010r.

W dniu 27 marca 2008 r. Rada Gminy Dzierżoniów podjęła uchwałę Nr XXI/195/08 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Dobrocin. Procedura związana z opracowaniem planu miejscowego, została przeprowadzona zgodnie z wymogami określonymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przedmiotowy plan miejscowy został opracowany dla części obrębu Dobrocin. Plan ustala m.in. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ogólne zasady uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną, a także lokalne warunki i zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Główne

przeznaczenie terenu to obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługi komercyjne, zabudowa zagrodowa, sport i rekreacja oraz tereny rolne i leśne wyłączone z zabudowy.

Obecnie trwają prace planistyczne na przedmiotowym terenie (zmiana SUIKZP i MPZP), gdy zostaną uchwalone, niniejszy plan straci ważność w całości.

10. Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Dzierżoniów, terenu położonego w obrębie wsi Nowizna - Uchwała Rady Gminy Nr III/17/10 z dnia 21.12.2010r.
Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Nowizna - Uchwała Rady Gminy Nr XXI/148/12 z dnia 29.03.2012r.

MPZP Nowizna obejmuje obszar wsi Nowizna w granicach administracyjnych. Zawarte są w nim zarówno ogólne jak i szczegółowe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Główne przeznaczenie terenu to obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługi komercyjne, produkcja, zabudowa zagrodowa, tereny rolne i leśne wyłączone z zabudowy, obszary zagrożone powodzią i wymagające ochrony przed zalaniem. Plan wymaga zmiany zgodnie z art. 88f ust. 5 i 7 ustawy prawo wodne (j.t. Dz. U. z 2015r., poz. 469 ze zm.) - przedstawione na mapach zagrożenia powodziowego oraz mapach ryzyka powodziowego granice obszarów uwzględnia się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

11. Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Dzierżoniów, terenu położonego w obrębie wsi Mościsko - Uchwała Rady Gminy Nr III/18/10 z dnia 21.12.2010r.

MPZP Mościsko obejmuje obszar wsi Mościsko w granicach administracyjnych. W wyniku jego uchwalenia obowiązują jasne i przejrzyste zasady i uwarunkowania inwestowania. Główne przeznaczenie terenu to obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługi komercyjne, zabudowa zagrodowa, usługi sportu i rekreacji, tereny rolne i leśne wyłączone z zabudowy, obszary zagrożone powodzią i wymagające ochrony przed zalaniem. Plan wymaga zmiany zgodnie z art. 88f ust. 5 i 7 ustawy prawo wodne (j.t. Dz. U. z 2015r., poz. 469 ze zm.) - przedstawione na mapach zagrożenia powodziowego oraz mapach ryzyka powodziowego granice obszarów uwzględnia się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

12. Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Dzierżoniów, terenu położonego w obrębie wsi Uciechów - Uchwała Rady Gminy Nr VIII/51/11 z dnia 31.03.2011r.

MPZP wsi Uciechów obejmuje część obrębu geodezyjnego Uciechów. Z granic opracowania wyłączono część obrębu, przez który planowana jest budowa obwodnicy miejscowości Uciechów. Główne przeznaczenie terenu to obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługi komercyjne, zabudowa zagrodowa, tereny rolne i leśne wyłączone z zabudowy, usługi sporu i rekreacji.

Obecnie trwają prace planistyczne na przedmiotowym terenie (zmiana SUIKZP i MPZP), gdy zostaną uchwalone, niniejszy plan straci ważność w całości.

13. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Dzierżoniów, terenu położonego w obrębie wsi Piława Dolna - Uchwała Rady Gminy Nr XXXIX/289/13 z dnia 27.06.2013r.

Plan miejscowy obejmuje obszar wsi Piława Dolna w granicach administracyjnych. W wyniku jego uchwalenia obowiązują jasne i przejrzyste zasady i uwarunkowania inwestowania. Główne przeznaczenie terenu to obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługi komercyjne, zabudowa zagrodowa, usługi sportu i rekreacji, tereny rolne i leśne wyłączone z zabudowy, obszary zagrożone powodzią i wymagające ochrony przed zalaniem, produkcja, działalność górnicza. Plan wymaga zmiany zgodnie z art. 88f ust. 5 i 7 ustawy prawo wodne (j.t. Dz. U. z 2015r., poz. 469 ze zm.) - przedstawione na mapach zagrożenia powodziowego oraz mapach ryzyka powodziowego granice obszarów uwzględnia się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

14. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Dzierżoniów, terenu położonego w obrębie wsi Ostroszowice - Uchwała Rady Gminy Nr XVI/123/15 z dnia 26.11.2015r.

MPZP Ostroszowice obejmuje obszar administracyjny obrębu geodezyjnego Ostroszowice. Przedmiotowy plan stworzył przejrzyste warunki zagospodarowania i inwestowania na tym terenie, a także pozwolił na realizację polityki przestrzennej zawartej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. W/w plan ustala m.in. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ogólne zasady uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną, a także lokalne warunki i zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Główne przeznaczenie terenu to obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługi komercyjne, zabudowa zagrodowa, sport i rekreacja oraz tereny rolne i leśne wyłączone z zabudowy. Plan aktualny, możliwe dokonywanie drobnych korekt w zapisach planu.

15. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Dzierżoniów, terenu położonego w obrębie wsi Owiesno - Uchwała Rady Gminy Nr XVI/122/15 z dnia 26.11.2015r.

MPZP Owiesno obejmuje obszar administracyjny obrębu geodezyjnego Owiesno. Przedmiotowy plan stworzył przejrzyste warunki zagospodarowania i inwestowania na tym terenie, a także pozwolił na realizację polityki przestrzennej zawartej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. W/w plan ustala m.in. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ogólne zasady uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną, a także lokalne warunki i zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Główne przeznaczenie terenu to obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługi komercyjne, zabudowa zagrodowa, sport i rekreacja oraz tereny rolne i leśne wyłączone z zabudowy. Plan aktualny, możliwe dokonywanie drobnych korekt w zapisach planu.

Wnioski

Gmina Dzierżoniów doprowadziła do pokrycia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego niemalże całego terytorium. Uchwalane plany cząstkowe zostały wchłonięte do kompleksowych opracowań z zakresu zagospodarowania przestrzennego, co przekłada się na przejrzystość tychże dokumentów i wzrost jakości w zakresie prowadzonej polityki

przestrzennej. Plany miejscowe są poddawane syntezom w zakresie ich aktualności, w przypadku stwierdzenia jej braku podejmowane są działania naprawcze polegające na dokonywaniu jednostkowych zmian bądź całościowych. MPZP Piława Dolna, Mościsko i Nowizna wymagają zmiany zgodnie z zapisami prawa wodnego w szczególności art. 88f ust. 5 i 7. Termin na przystąpienie do zmiany to 30 miesięcy od daty przekazania map zagrożenia powodziowego oraz map ryzyka powodziowego.

Plany miejscowe w toku procedury

Gmina realizując politykę przestrzenną musi posiadać niezbędne narzędzia w postaci aktualnych planów miejscowych. W związku z powyższym zaistniała potrzeba sporządzenia dokumentacji dającej podstawę do rozwoju przestrzennego poszczególnych wsi. Obecnie trwają prace nad następującymi projektami planów miejscowych:

- 1) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Dzierżonów – obręb Tuszyn (uchwała o przystąpieniu Nr XXI/144/12 Rady Gminy Dzierżonów z dnia 29.03.2012r.) ;
- 2) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Dzierżonów – obręb Włóki (uchwała o przystąpieniu Nr XXI/143/12 Rady Gminy Dzierżonów z dnia 29.03.2012r.);
- 3) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Dzierżonów – obręb Kielczyn (uchwała o przystąpieniu Nr XXI/145/12 Rady Gminy Dzierżonów z dnia 29.03.2012r.);
- 4) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Dzierżonów – obręb Książnica (uchwała o przystąpieniu Nr XXI/146/12 Rady Gminy Dzierżonów z dnia 29.03.2012r.);
- 5) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Dzierżonów – obręb Jędrzejowice (uchwała o przystąpieniu Nr XXI/147/12 Rady Gminy Dzierżonów z dnia 29.03.2012r.);
- 6) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Uciechów – działka ewidencyjna nr 822 i dz. nr 672/1 (uchwała o przystąpieniu Nr XLIII/334/13 Rady Gminy Dzierżonów z dnia 31.10.2013r.);
- 7) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Uciechów (uchwała o przystąpieniu Nr VI/45/15 Rady Gminy Dzierżonów z dnia 26.03.2015r.);
- 8) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Dobrocin (uchwała o przystąpieniu Nr VI/44/15 Rady Gminy Dzierżonów z dnia 26.03.2015r.).

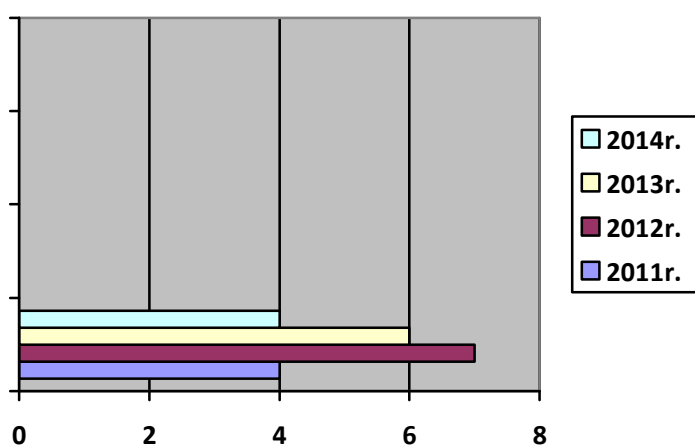
Wnioski

Gmina Dzierżonów dąży do jak największego pokrycia planami miejscowymi obszarów wchodzących w jej skład. Ma to odzwierciedlenie w ilości uchwalonych planów, a także w zamierzeniach na lata następne. Oprócz tworzenia nowych planów dla terenów nie objętych miejscowymi planami, bada się aktualność obowiązujących, a w przypadku stwierdzenia ich dezaktualizacji podejmuje się działania zmierzające do przywrócenia ich aktualności.

Synteza wniosków o wydanie decyzji o warunkach zabudowy oraz wniosków o lokalizacji inwestycji celu publicznego w okresie 2011-2014

Decyzja o lokalizacji celu publicznego o znaczeniu lokalnym (gminnym) i ponad lokalnym (powiatowym, wojewódzkim i krajowym) wymagana jest przy lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Złożone wnioski dotyczyły głównie lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej oraz sportu i rekreacji polegających na budowie: sieci energetycznych, wodociągowych, kanalizacji, oświetlenia ulicznego, kompleksów sportowych czy też chodników.

Wnioski zostały rozpatrzone pozytywnie, z zachowaniem pełnej procedury administracyjnej. Na podstawie art. 51 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie nałożono na Gminę Dzierżoniów kar pieniężnych.



Wykres 1 Liczba wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego w latach 2011-2014

Wnioski

Z analizy rejestrów decyzji wynika, że z roku na rok spada liczba wniosków o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego, co podyktowane jest coraz większym pokryciem terenu gminy miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz prowadzonymi procedurami z zakresu planowania przestrzennego. Dodatkowym czynnikiem może być sytuacja finansowa podmiotów w związku z kryzysem gospodarczym i ograniczonym inwestowaniem.

Decyzja o warunkach zabudowy wymagana jest przy zmianie zagospodarowania terenu (w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jeżeli teren inwestycji objęty jest planem miejscowym uchwalonym przed 1.01.1995r.) polegającej na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, przy zmianie sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, a także przy zmianie zagospodarowania terenu, która nie wymaga pozwolenia na budowę (z wyjątkiem jednorazowej zmiany zagospodarowania terenu, trwającej do roku). Główny przedmiot wniosków o ustalenie warunków zabudowy złożonych do Wójta Gminy Dzierżoniów

stanowią inwestycje dotyczące zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej oraz inwestycje z zakresu produkcji rolnej.



Wykres 2 Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy w latach 2011-2014

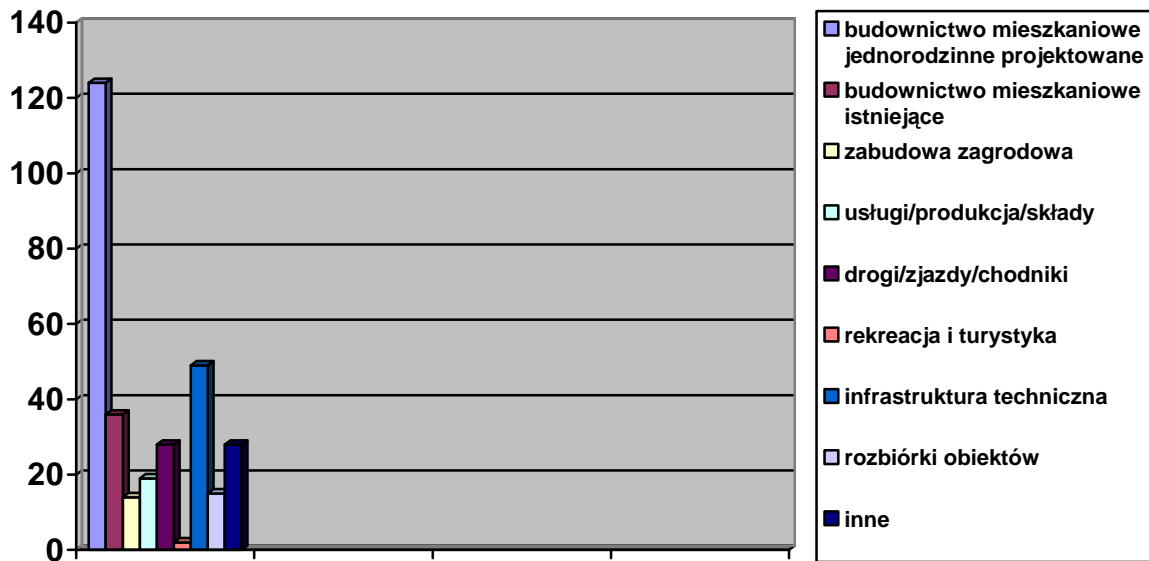
Wnioski

Teren gminy Dzierżonów stanowi zaplecze mieszkalno-usługowe dla ośrodków miejskich takich jak Dzierżonów, Bielawa czy też Pieszycy, dlatego też najwięcej wniosków o ustalenie warunków zabudowy stanowiły inwestycje z zakresu budownictwa mieszkaniowego jednorodzinne. Wnioski których przedmiotem były lokaty w zakresie usług, dotyczyły najczęściej działalności związanych z prowadzeniem gospodarstw rolnych, magazynów czy też agroturystyki. Spadek liczby wniosków o wydanie decyzji o warunkach zabudowy wynika z dużego pokrycia gminy Dzierżonów miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Pozwolenia na budowę wydane w okresie 2011-2014

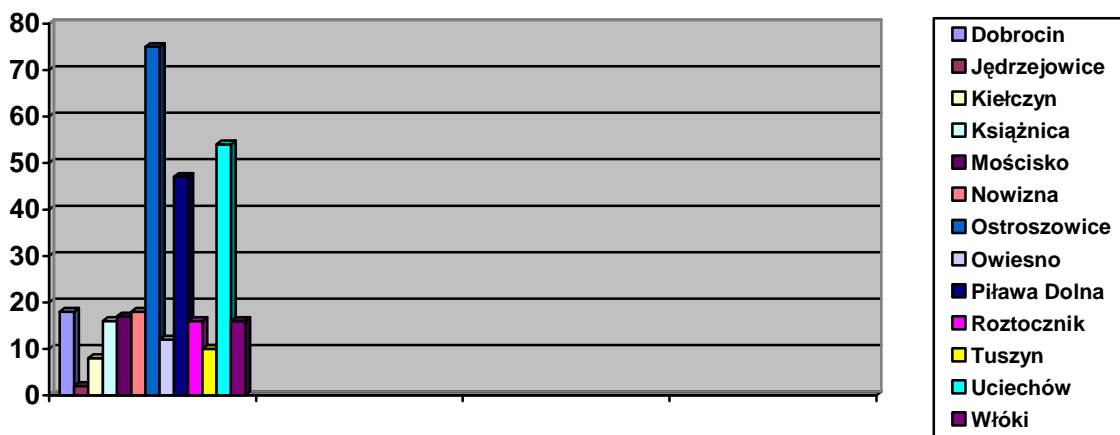
Pozwolenie na budowę jest to dokument urzędowy otrzymany w drodze decyzji administracyjnej zezwalający na rozpoczęcie i prowadzenie budowy lub wykonywanie robót budowlanych innych niż budowa obiektu budowlanego.

W/w okresie na teren gminy Dzierżonów wydano 315 takich pozwoleń, co uśredniając rocznie daje wynik 79. Przedmiotem tychże decyzji było głównie: budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne nowoprojektowane, budownictwo mieszkaniowe istniejące (przebudowy, nadbudowy, rozbudowy, remonty), infrastruktura techniczna (sieci wodociągowe, energetyczne, gazowe, kanalizacja), obiekty usługowe i produkcyjne czy też zabudowa zagrodowa.



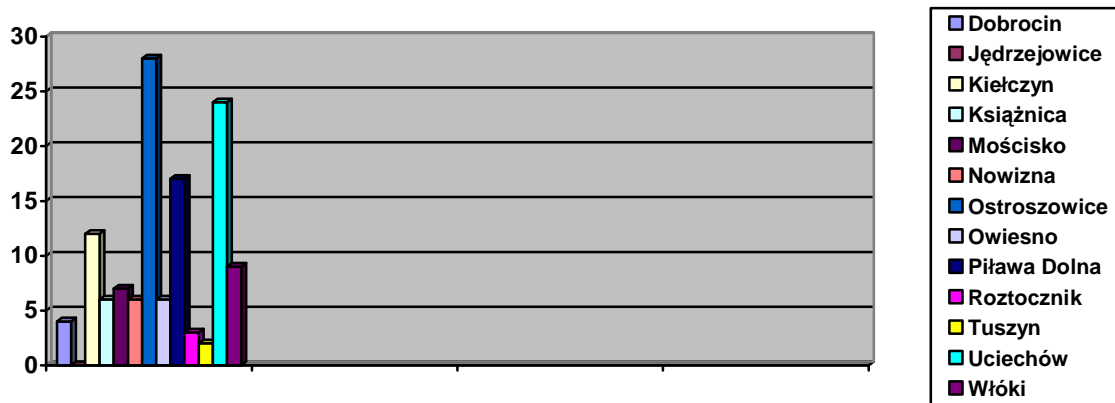
Wykres 3 Przedmiot i liczba wydanych pozwoleń na budowę w gminie Dzierżonów

Największy „ruch budowlany” odnotowano w obrębach geodezyjnych Ostroszowice, Uciechów, Piława Dolna. W pozostałych liczba wydanych pozwoleń kształtowała się na zbliżonym poziomie za wyjątkiem Jędrzejowic gdzie wydano tylko 2 decyzje.



Wykres 4 Liczba wydanych pozwoleń na budowę w rozbiu na obręby geodezyjne gminy Dzierżonów

Najwięcej pozwoleń na budowę dla inwestycji polegających na budowie domów jednorodzinnych wydano w obrębach geodezyjnych Ostroszowice, Uciechów, Piława Dolna. W pozostałych liczba wydanych pozwoleń kształtowała się na zbliżonym poziomie za wyjątkiem Jędrzejowic gdzie nie wydano w ciągu czterech lat żadnej decyzji w tym zakresie.



Wykres 5 Liczba wydanych pozwoleń dla budowy domów jednorodzinnych w rozbiu na obręby geodezyjne gminy Dzierżoniów

Wnioski

Najlepiej rozwijającymi się obrębami geodezyjnymi w ujęciu tzw. „ruchu budowlanego” są Ostroszowice, Uciechów i Piława Dolna. Wynikać to może z ich bezpośredniego sąsiedztwa z gminami miejskimi Dzierżoniów i Bielawa. Drugim czynnikiem, który może warunkować taki rozwój, jest dostępność na tych terenach infrastruktury społecznej i kulturalnej. Słabszy progress budowlany widać w obrębie Jędrzejowice, Tuszyn, Włóki, Kielczyn, Książnica. Prawdopodobnie jest to skutek droższych działek budowlanych na tym terenie.

Powierzchnia gruntów rolnych niezagospodarowanych w Gminie Dzierżoniów, objętych aktualnie obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego a przeznaczonych na cele inne niż rolne

1. Powierzchnia gruntów rolnych niezagospodarowanych w Gminie Dzierżoniów, objętych aktualnie obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego a przeznaczonych na cele inne niż rolne wynosi ok. 581 ha, w tym ok. 377 ha to grunty rolne klasy I-III, które uzyskały zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na wyłączenie z użytkowania rolnego.
2. Powierzchnia gruntów rolnych niezagospodarowanych w obrębie Książnica objętych aktualnie obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego a przeznaczonych na cele inne niż rolne wynosi ok. 16 ha, w tym ok. 15 ha to grunty rolne klasy I-III, które uzyskały zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na wyłączenie z użytkowania rolnego.
3. Powierzchnia gruntów rolnych niezagospodarowanych w obrębie Kielczyn objętych aktualnie obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego a przeznaczonych na cele inne niż rolne wynosi ok. 13 ha, w tym ok. 12 ha to grunty rolne klasy I-III, które uzyskały zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na wyłączenie z użytkowania rolnego.
4. Powierzchnia gruntów rolnych niezagospodarowanych w obrębie Tuszyn objętych aktualnie obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego a przeznaczonych na cele inne niż rolne wynosi ok. 26 ha, w tym ok. 21 ha to grunty rolne klasy I-III, które uzyskały zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na wyłączenie z użytkowania rolnego.
5. Powierzchnia gruntów rolnych niezagospodarowanych w obrębie Jędrzejowice objętych aktualnie obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego a przeznaczonych na

cele inne niż rolne wynosi ok. 28 ha, w tym ok. 12 ha to grunty rolne klasy I-III, które uzyskały zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na wyłączenie z użytkowania rolnego.

6. Powierzchnia gruntów rolnych niezagospodarowanych w obrębie Włóki objętych aktualnie obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego a przeznaczonych na cele inne niż rolne wynosi ok. 38 ha, w tym ok. 21 ha to grunty rolne klasy I-III, które uzyskały zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na wyłączenie z użytkowania rolnego.

7. Powierzchnia gruntów rolnych niezagospodarowanych w obrębie Nowizna objętych aktualnie obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego a przeznaczonych na cele inne niż rolne wynosi ok. 50 ha, w tym ok. 44 ha to grunty rolne klasy I-III, które uzyskały zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na wyłączenie z użytkowania rolnego.

8. Powierzchnia gruntów rolnych niezagospodarowanych w obrębie Mościsko objętych aktualnie obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego a przeznaczonych na cele inne niż rolne wynosi ok. 50 ha, w tym ok. 48 ha to grunty rolne klasy I-III, które uzyskały zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na wyłączenie z użytkowania rolnego.

9. Powierzchnia gruntów rolnych niezagospodarowanych w obrębie Uciechów objętych aktualnie obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego a przeznaczonych na cele inne niż rolne wynosi 103,1184 ha, w tym 52,7686 ha to grunty rolne klasy I-III, które uzyskały zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na wyłączenie z użytkowania rolnego.

10. Powierzchnia gruntów rolnych niezagospodarowanych w Obrębie Dobrocin objętych aktualnie obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego a przeznaczonych na cele inne niż rolne wynosi ok. 26 ha, w tym 14 ha to grunty rolne klasy I-III, które uzyskały zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na wyłączenie z użytkowania rolnego.

11. Powierzchnia gruntów rolnych niezagospodarowanych w obrębie Roztocznik objętych aktualnie obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego a przeznaczonych na cele inne niż rolne wynosi ok. 26 ha, w tym ok. 18 ha to grunty rolne klasy I-III, które uzyskały zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na wyłączenie z użytkowania rolnego.

12. Powierzchnia gruntów rolnych niezagospodarowanych w obrębie Piława Dolna objętych aktualnie obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego a przeznaczonych na cele inne niż rolne wynosi ok. 69 ha, w tym 39 ha to grunty rolne klasy I-III, które uzyskały zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na wyłączenie z użytkowania rolnego.

13. Powierzchnia gruntów rolnych niezagospodarowanych w obrębie Ostroszowice objętych aktualnie obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego a przeznaczonych na cele inne niż rolne wynosi ok. 91 ha, w tym 39 ha to grunty rolne klasy I-III, które uzyskały zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na wyłączenie z użytkowania rolnego.

14. Powierzchnia gruntów rolnych niezagospodarowanych w obrębie Owiesno objętych aktualnie obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego a przeznaczonych na cele inne niż rolne wynosi ok. 40 ha, w tym 36 ha to grunty rolne klasy I-III, które uzyskały zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na wyłączenie z użytkowania rolnego.

Wnioski

Z uwagi na tak duży zasób gruntów projektowanych do zabudowy, brak jest podstaw do dalszego zwiększania zainwestowania terenów w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Renta planistyczna 2011-2014

Zagadnienie opłaty planistycznej zwanej tzw. „rentą planistyczną” zawarte jest w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2015r. poz. 199 ze zm.). Obowiązek zapłaty powstaje, jeżeli wskutek uchwalenia bądź zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wzrosła wartość objętej nim działki, a właściciel zbywa tę nieruchomość lub jej część. W przypadku zbycia w drodze darowizny na rzecz osoby bliskiej, zniesienia współwłasności, umowy działu spadku, czy też w przypadku nieodpłatnego przeniesienia przez rolnika własności nieruchomości wchodzących w skład gospodarstwa rolnego na następcę, opłaty tej nie pobiera się. Jeżeli doszło do sprzedaży nieruchomości notariusz w terminie 7 dni przekazuje akt notarialny wójtowi. Doręczenie wypisu aktu zobowiązuje wójta do bezzwłocznego uruchomienia trybu postępowania administracyjnego, w celu wydania decyzji ustalającej wysokość tej opłaty. Wysokość renty planistycznej jest określana przez radę gminy w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Określa się ją procentowo w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości (różnicy pomiędzy wartością nieruchomości przed wejściem w życie planu a wartością na dzień jej zbycia). W gminie Dzierżoniów obowiązuje 30% stawka. Wójt może wystąpić do właściciela o zapłatę renty planistycznej w ciągu 5 lat od daty wejścia w życie planu miejscowego, po tym terminie opłata ta jest nienależna. Celem renty planistycznej jest zrekomensowanie gminom wydatków poniesionych przy uchwalaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W rezultacie przeprowadzonych postępowań o ustalenie wysokości wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, gmina Dzierżoniów uzyskała łączny dochód w wysokości 41.941,48 zł.



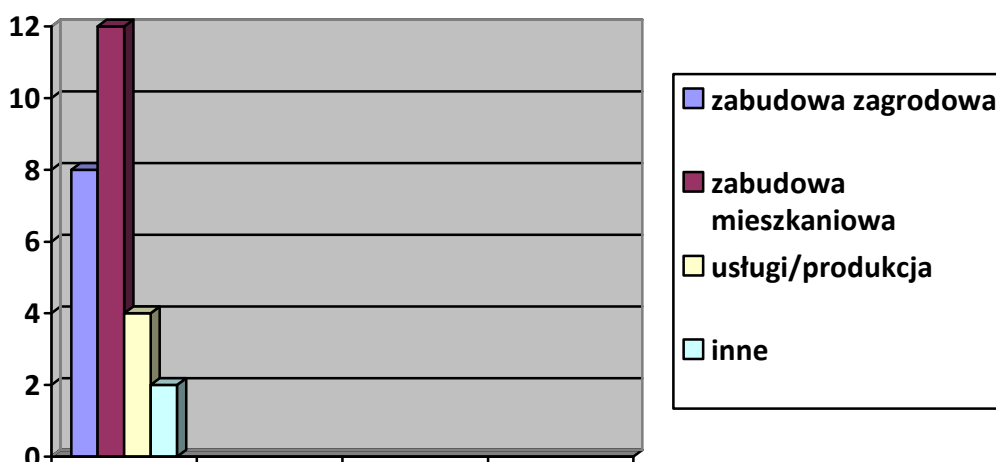
Wykres 6 Dochód gminy Dzierżoniów w wyniku przeprowadzonych postępowań o ustalenie renty planistycznej

Synteza wniosków w sprawie sporządzenia bądź zmiany planów miejscowych

W okresie od 2011 do 2015 (listopad) wpłynęły 27 wnioski w sprawie sporządzenia bądź zmiany planów miejscowych. Dotyczyły one głównie zmiany zagospodarowania terenów pod: budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, zabudowę zagrodową czy też usługi. Poniżej przedstawione zostają zestawienia złożonych wniosków.



Wykres 7 Liczba złożonych wniosków o zmianę planu miejscowego w podziale na obręby geodezyjne



Wykres 8 Liczba złożonych wniosków o zmianę planu miejscowego w podziale na funkcję zagospodarowania

Wnioski

W okresie 5 lat złożono jedynie 27 wniosków o zmianę przeznaczenia bądź sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania. Świadczy to o aktualności obowiązujących dokumentów planistycznych, które to spełniają oczekiwania lokalnej społeczności, inwestorów czy też instytucji. Wnioski dotyczą zmian jednostkowych dla pojedynczych działek, a najwięcej ich wpłynęło w granicach obrębów geodezyjnych: Piława Dolna, Uciechów i Roztocznik.

Zakończenie

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

1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dzierżoniów oraz obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego pozostają aktualne lub są na bieżąco aktualizowane;
2. Wójt i Rada Gminy prowadzą aktywną politykę przestrzenną;
3. Koncepcje zagospodarowania przestrzennego gminy znajdują oparcie w licznych dokumentach sporządzanych na potrzeby gminy - tworzą koherentną całość;
4. W wyniku analizy wniosków o zmianę przeznaczenia funkcji terenu ustalono, że największe zapotrzebowanie jest na tereny z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne;
5. Brak jest podstaw do zwiększania terenów zainwestowania;
6. Planowanie przestrzenne w gminie Dzierżoniów dokonywane jest na podstawie potrzeb lokalnej społeczności oraz inwestorów;
7. Decyzje o warunkach zabudowy zanikają w wyniku pokrycia terenu Gminy Dzierżoniów planami miejscowymi.
8. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla wsi Nowizna, Mościsko i Pilawa Dolna wymagają zmiany w zakresie doprowadzenia do zgodności z art. 88f ust. 5 i 7 ustawy prawo wodne (j.t. Dz. U. z 2015r., poz. 469 ze zm.) - przedstawione na mapach zagrożenia powodziowego oraz mapach ryzyka powodziowego granice obszarów uwzględnia się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (wyznaczony termin: do 30 miesięcy od kwietnia 2015r.).

Z powyższego wynika, że wszystkie cele jakie założono w poprzednio opracowywanej analizie zostały spełnione. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego są dostosowywane do nowych potrzeb a wszystko odbywa się z poszanowaniem zasady zrównoważonego rozwoju.

Spis rysunków

Rysunek 1 Modelowe ujęcie wdrażania zasad zrównoważonego rozwoju kształtowania ładu zintegrowanego. Źródło: PZPWD.....	6
Rysunek 2 Obszar specjalnej ochrony siedlisk. Źródło: Program Ochrony Środowiska dla Gminy Dzierżoniów na lata 2014-2017 z uwzględnieniem perspektywy na lata 2018-2021....	8

Spis wykresów

Wykres 1 Liczba wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego w latach 2011-2014.....	17
Wykres 2 Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy w latach 2011-2014.....	18
Wykres 3 Przedmiot i liczba wydanych pozwoleń na budowę w gminie Dzierżoniów	19
Wykres 4 Liczba wydanych pozwoleń na budowę w rozbiciu na obręby geodezyjne gminy Dzierżoniów	19
Wykres 5 Liczba wydanych pozwoleń dla budowy domów jednorodzinnych w rozbiciu na obręby geodezyjne gminy Dzierżoniów.....	20
Wykres 6 Dochód gminy Dzierżoniów w wyniku przeprowadzonych postępowań o ustalenie renty planistycznej.....	22
Wykres 7 Liczba złożonych wniosków o zmianę planu miejscowego w podziale na obręby geodezyjne.....	23
Wykres 8 Liczba złożonych wniosków o zmianę planu miejscowego w podziale na funkcję zagospodarowania	23

Załączniki

1. Mapa pogładowa obrazująca zagospodarowanie gminy oraz wnioski o zmianę przeznaczenia terenu
2. Tabela z rozstrzygnięciami wniosków o zmianę przeznaczenia terenu