

**ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU
PRZESTRZENNYM GMINY DZIERŻONIÓW
AKTUALIZACJA 2019**



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

Opracował: mgr Radosław Michalek

Dzierżonów, listopad 2019

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
Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego - analiza.....	12
Plany miejscowe w toku procedury.....	15
Synteza wniosków o wydanie decyzji o warunkach zabudowy oraz wniosków o lokalizacji inwestycji celu publicznego w okresie 2015-2019.....	15
Pozwolenia na budowę wydane w okresie 2015-2019.....	17
Zagospodarowanie Gminy Dzierżoniów w liczbach.....	19
Renta planistyczna 2015-2019.....	19
Synteza wniosków w sprawie sporządzenia bądź zmiany planów miejscowych.....	20
Zakończenie.....	21
Spis rysunków.....	22
Spis wykresów.....	22
Spis tabel.....	22
Załączniki.....	22

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 2018r., poz. 1945 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, powiatowym i gminnym.

Następnie przedstawiono analizę kierunków zmian w zagospodarowaniu przestrzennym w okresie od 2015 do 2019 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;
- 14) Geoportale branżowe;
- 15) Strony internetowe.

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.

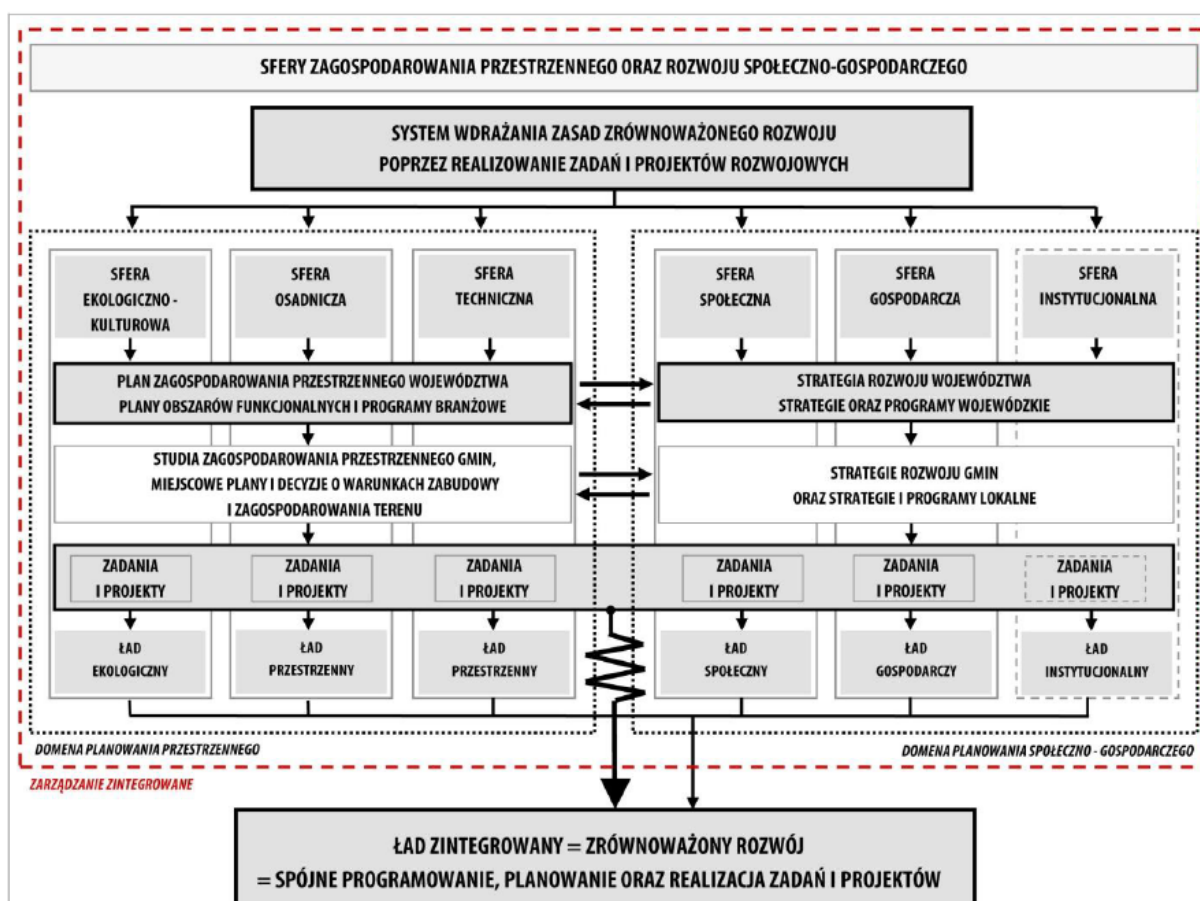
Wnioski

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.

Obecnie procedowany jest nowy PZPWD (projekt, wrzesień 2018). Wizja zagospodarowania przestrzennego województwa, określająca Dolny Śląsk 2030 jako jeden region rozwijający się w sposób spójny, ale złożony z różnych obszarów o odmiennych potencjałach, została opisana za pomocą czterech celów polityki zagospodarowania przestrzennego samorządu województwa:

- Cel 1. Zapewnienie warunków zrównoważonego rozwoju społeczno-gospodarczego oraz dostępu do usług i rynku pracy dzięki hierarchicznej strukturze sieci osadniczej;
- Cel 2. Racjonalny i zrównoważony sposób wykorzystania zasobów środowiska przyrodniczego, kulturowego i krajobrazu;
- Cel 3. Zapewnienie bezpieczeństwa mieszkańcom przez struktury przestrzenne odporne na zmiany klimatu, zagrożenia naturalne i pochodzące z działalności człowieka;
- Cel 4. Dobra dostępność transportowa i sprawne systemy infrastruktury transportowej.

Powyższe cele w odniesieniu do struktury i możliwości przestrzenno-gospodarczych Gminy Dzierżoniów są również wypełniane na podstawie obowiązujących na jej terenie dokumentów planistycznych.

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.

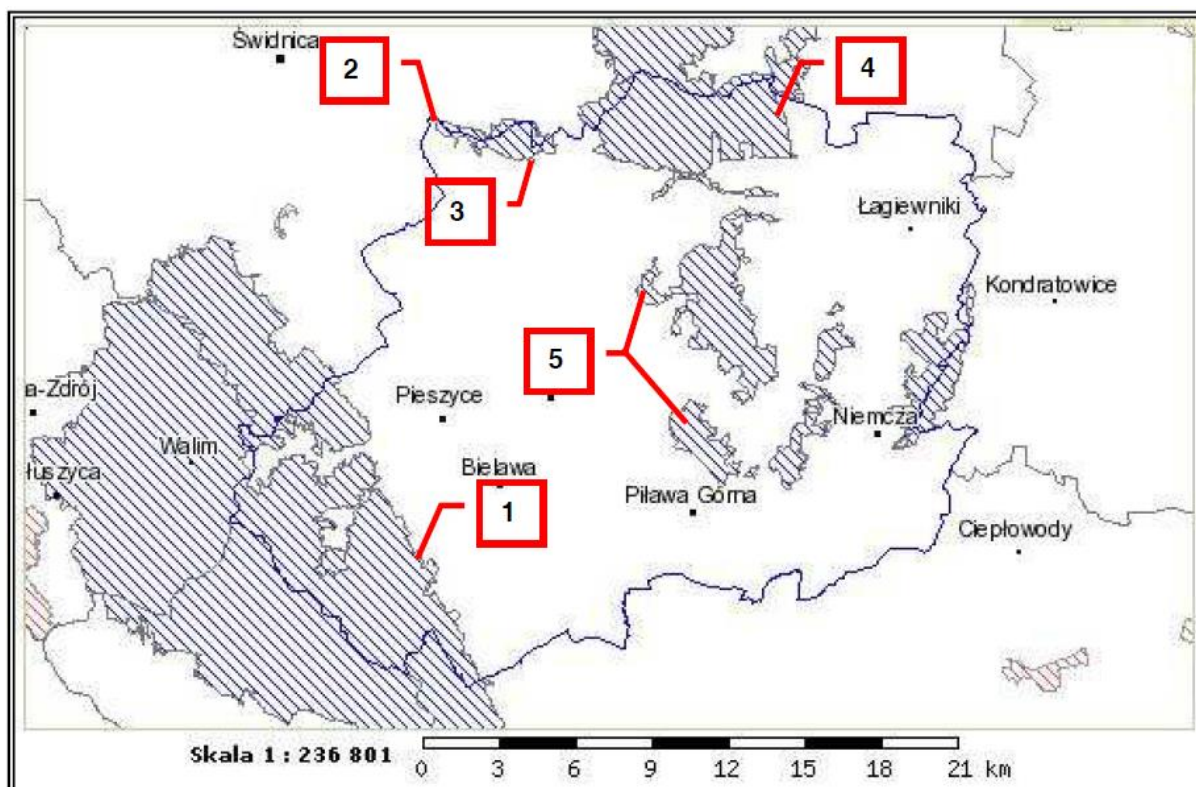
Sieć Natura 2000 tworzą dwa typy obszarów:

- 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 Kielczyńskie PLH 020021;
- 3) Kielczyn PLH 020099;
- 4) Masyw Ślęzy PLH 020040;
- 5) Wzgórza Niemczańskie PLH 020082.

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



Rysunek 2 Obszar specjalnej ochrony siedlisk. Źródło: Program Ochrony Środowiska dla Gminy Dzierżoniów 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. W sierpniu 2019r. dla północnej części gminy Dzierżoniów zostały zakończone prace aktualizujące obowiązujące tam dokumenty planistyczne. Obszary przyrodniczo cenne zostały w całości uwzględnione i objęte dodatkową ochroną wynikającą z ważności i rangi prawa miejscowego.

Strategia Rozwoju Gminy Dzierżoniów 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 Dzierżoniów 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. Popełnienie 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 są 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.

LP.	NR UCHWAŁY	DATA UCHWALENIA	NAZWA	TEREN	STATUS	DATA UCHYLENIA
1	XIX_202_2000	15.05.2000	w sprawie zatwierdzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dzierżoniów	Gmina Dzierżoniów	Nieobowiązujące	Uchwała XXXV_325_06 z dnia 15.02.2006r. Uchwała X_82_07 z dnia 30.08.2007r. Uchwała XIX_129_12 z dnia 26.01.2012r. Uchwała XL_308_13 z dnia 29.08.2013r.
2	XXXV_325_06	15.02.2006	w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego północnej części Gminy Dzierżoniów	- obręb 0001 - obręb 0002 - obręb 0003 - obręb 0004 - obręb 0006	Nieobowiązujące	Uchwała XVII_116_11 z dnia 24.11.2011r. Uchwała LIII_349_18 z dnia 27.09.2018r.
3	X_82_07	30.08.2007	w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków	- obręb 0005 - obręb 0007 - obręb 0008 - obręb 0009 - obręb 0010	W części obowiązujące	Uchwała XLVIII_321_18 z dnia 26.04.2018
4	XVII_116_11	24.11.2011	w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dzierżoniów w obrębie wsi Tuszyń	- obręb 0004, dz. nr 11	Nieobowiązujące	Uchwała LIII_349_18 z dnia 27.09.2018r.
5	XIX_129_12	26.01.2012	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	- obręb 0011	Obowiązujące	
6	XL_308_13	29.08.2013	w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dzierżoniów dla obszaru wsi Owiesno i Ostroszowice	- obręb 0012 - obręb 0013	Obowiązujące	
7	XLVIII_321_18	26.04.2018	w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dzierżoniów dla obszaru wsi Dobrocin i Uciechów	- obręb 0008 - obręb 0009	Obowiązujące	

LP.	NR UCHWAŁY	DATA UCHWALENIA	NAZWA	TEREN	STATUS	DATA UCHYLENIA
8	LIII_349_18	27.09.2018	w sprawie uchwalenia zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dzierżoniów” w obrębie wsi Włóki, Tuszyn, Kiełczyn, Książnica i Jędrzejowice	- obręb 0001 - obręb 0002 - obręb 0003 - obręb 0004 - obręb 0006	Obowiązujące	

Tabela 1 Rejestr zmian SUIKZP. Źródło: opracowanie własne.

Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji rozszerzyła zakres art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w części dotyczącej konieczności przeprowadzenia analiz uwarunkowań wynikających z potrzeb i możliwości rozwojowych gminy oraz wynikających z nich kierunków zagospodarowania przestrzennego. W wyniku w/w przepisu analizie poddano Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dzierżoniów zatwierdzone uchwałą Rady Gminy Dzierżoniów nr XIX/202/2000 z 15 maja 2000r. - w wersji aktualnej na dzień 1 listopada 2016 roku. Ustalono, że Studium ma zagwarantowaną wystarczającą ilość terenów na realizację swojej polityki przestrzennej. Biorąc pod uwagę maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę należy uznać, iż poza szczątkowymi ilościami, które wykazały analizy gmina nie potrzebuje wskazywania nowych terenów pod zabudowę. Należy przy tym zaznaczyć, iż wartości wyliczone w niniejszych analizach i bilansach zostały już zwiększone o 30% ustawowy wskaźnik tzw. niepewności inwestycyjnej a więc podane wartości należy traktować jako maksymalne. Ewentualne nowe tereny można wskazywać tylko do wielkości podanej poniżej lub w zamian za inne tereny - dopasowując politykę przestrzenną do bieżących potrzeb.

GMINA DZIERŻONIÓW			
funkcje terenów	mieszkaniowa	produkcyjna oraz usługowa	komunikacja oraz infrastruktura techniczna
ilość terenów możliwych do zainwestowania wg pierwotnych analiz i bilansów [ha]	+ 10,15	+ 0,76	+ 22,36
ilość terenów możliwych do zainwestowania po wprowadzeniu zmian w obrębach Dobrocin i Uciechów [ha]	+ 20,91	+ 7,15	+ 27,54
ilość nowych terenów potrzebnych do realizacji niniejszej zmiany studium dla obrębów wsi Włóki, Tuszyn, Kiełczyn, Książnica i Jędrzejowice [ha]	11,24	0,8	
ilość terenów, które w wyniku wprowadzenia zmian wynikających z uwzględnienia uwag zostaną wyrzucone lub dodane z niniejszej zmiany studium dla obrębów wsi Włóki, Tuszyn, Kiełczyn, Książnica i Jędrzejowice [ha]	1,92 (dodano do studium)	1,92 (wyrzucono ze studium)	
ilość terenów możliwych do zainwestowania po wprowadzeniu zmian w obrębach Dobrocin i Uciechów oraz Włóki, Tuszyn, Kiełczyn, Książnica i Jędrzejowice [ha]	+ 7,75	+ 8,27	+ 27,54
powierzchnia użytkowa możliwa do zainwestowania po wprowadzeniu zmian w obrębach Dobrocin i Uciechów oraz Włóki, Tuszyn, Kiełczyn, Książnica i Jędrzejowice [m ²]	3668	1302	

Tabela 2 Bilans terenów. Źródło: SUIKZP

Stan aktualności zapisów SUIKZP przeprowadzono w oparciu o następujące dokumenty:

- rejestr wniosków o sporządzenie lub zmianę SUIKZP i MPZP;
- rejestr decyzji o warunkach zabudowy;
- rejestr decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego;
- analizę podjętych uchwał w sprawie zmian SUIKZP.

Ustalono, że SUIKZP Gminy Dzierżoniów jest aktualne i wymaga jedynie jednostkowych zmian, które w wyniku składanych wniosków przez władających nieruchomościami ocenione byłyby, jako niezgodne z obecnie obowiązującym SUIKZP a zarazem celowe do podjęcia działań aktualizacyjnych. Jako rekomendowane obręby geodezyjne - dla których takie zmiany należy w pierwszej kolejności przewidzieć - są: Mościsko, Nowizna, Roztocznik. Przedmiotowa referencja podyktowana jest głównie tym, że obszary te objęte były ostatnią zmianą w 2007 roku przez co stanowią najstarsze kierunki zagospodarowania wskazane na mapie Studium.

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego - analiza

W okresie 2015 – 2019r. przestały obowiązywać następujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- 1) Uchwała nr XXVIII/187/97 Rady Gminy Dzierżoniów z dnia 4 grudnia 1997r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Dzierżoniów;
- 2) Uchwała nr XXII/247/00 Rady Gminy Dzierżoniów z dnia 14 października 2000r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Dzierżoniów, terenu położonego w obrębie wsi Ostroszowice, oznaczonego w planie symbolami 1.17 U (część) i 1.18 MP (część);
- 3) Uchwała nr XXII/325/01 Rady Gminy Dzierżoniów z dnia 27 lipca 2001r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 4) Uchwała nr XLIV/429/02 Rady Gminy Dzierżoniów z dnia 9 września 2002r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru, położonego w obrębie wsi Włóki, gmina Dzierżoniów;
- 5) Uchwała nr XXXVI/335/06 Rady Gminy Dzierżoniów z dnia 5 kwietnia 2006r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Gminy Dzierżoniów - obręb Włóki;
- 6) Uchwała nr XXXIX/366/06 Rady Gminy Dzierżoniów z dnia 1 września 2006r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Gminy Dzierżoniów - obręb Tuszyn;
- 7) Uchwała nr XXXIX/367/06 Rady Gminy Dzierżoniów z dnia 1 września 2006r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Gminy Dzierżoniów – obręb Książnica;
- 8) Uchwała nr XXXIX/368/06 Rady Gminy Dzierżoniów z dnia 1 września 2006r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Gminy Dzierżoniów – obręb Jędrzejowice;
- 9) Uchwała nr XL/378/06 Rady Gminy Dzierżoniów z dnia 13 października 2006r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Gminy Dzierżoniów – obręb Kiełczyn;
- 10) Uchwała nr XVIII/169/08 Rady Gminy Dzierżoniów z dnia 31 stycznia 2008r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXXIX/366/06 Rady Gminy Dzierżoniów z dnia 01 września 2006 r w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Gminy Dzierżoniów - obręb Tuszyn;

- 11) Uchwała nr XXVI/233/08 Rady Gminy Dzierżoniów z dnia 28 sierpnia 2008r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wsi Jodłownik obręb Ostroszowice;
- 12) Uchwała nr LI/432/10 Rady Gminy Dzierżoniów z dnia 29 kwietnia 2010r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Dobrocin;
- 13) Uchwała nr VIII/51/11 Rady Gminy Dzierżoniów z dnia 31 marca 2011r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Uciechów;
- 14) Uchwała nr XVII/117/11 Rady Gminy Dzierżoniów z dnia 24 listopada 2011r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Dzierżoniów – obręb Tuszyn;
- 15) Uchwała nr XXXIX/289/13 Rady Gminy Dzierżoniów z dnia 27 czerwca 2013r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Piława Dolna – w części.

Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego (stan na listopad 2019r.):

LP.	NR UCHWAŁY	DATA UCHWALENIA	NAZWA	TEREN	PUBLIKACJA	STATUS	DATA WEJŚCIA W ŻYCIE
1	XLVII_414_10	28.01.2010	W sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Roztocznik	obręb 0010, Roztocznik	Dz. U. Woj. Dolnośląskiego Nr 84 z 06.05.2010r. poz.1278	Obowiązujący	07.06.2010
2	III_17_10	21.12.2010	W sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Nowizna	obręb 0007, Nowizna	Dz. U. Woj. Dolnośląskiego Nr 53 z 08.03.2011r. poz. 699	Obowiązujący w części	08.04.2011
3	III_18_10	21.12.2010	W sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Mościsko	obręb 0005, Mościsko	Dz. U. Woj. Dolnośląskiego Nr 53 z 08.03.2011r. poz. 700	Obowiązujący	08.04.2011
4	XXI_148_12	29.12.2012	W sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Nowizna	Obręb 0007, Nowizna dz. nr 439, 441, 442	Dz. U. Woj. Dolnośląskiego poz. 1749 z dnia 11.05.2012r.	Obowiązujący	25.05.2012
5	XXXIX_289_13	27.06.2013	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Piława Dolna	obręb 0011, Piława Dolna	Dz. U. Woj. Dolnośląskiego Poz. 4337 z dnia 15.07.2013r.	Obowiązujący w części	15.08.2013
6	XVI_122_15	26.11.2015	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego MPZP OWIESNO	obręb 0012, Owiesno	Dz. U. Woj. Dolnośląskiego Poz. 6178 z dnia 29.12.2015r.	Obowiązujący	29.01.2016
7	XVI_123_15	26.11.2015	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania	obręb 0013, Ostroszowice	Dz. U. Woj. Dolnośląskiego Poz. 6179 z dnia 29.12.2015r.	Obowiązujący	29.01.2016

LP.	NR UCHWAŁY	DATA UCHWALENIA	NAZWA	TEREN	PUBLIKACJA	STATUS	DATA WEJŚCIA W ŻYCIE
			przestrzennego MPZP OSTROSZOWICE				
8	XXXIII_223_17	23.02.2017	W sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 3 obszarów położonych w obrębie wsi Piława Dolna	obręb 0011, Piława Dolna	Dz. U. Woj. Dolnośląskiego Poz. 1124 z dnia 07.03.2017r.	Obowiązujący	22.03.2017
9	LII_344_18	30.08.2018	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Uciechów	Obręb 0008, Uciechów	Dz. U. Woj. Dolnośląskiego Poz. 4434 z dnia 14.09.2018r.	Obowiązujący	29.09.2018
10	LII_343_18	30.08.2018	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Dobrocin	Obręb 0009, Dobrocin	Dz. U. Woj. Dolnośląskiego Poz. 4433 z dnia 14.09.2018r.	Obowiązujący	29.09.2018
11	LIV_354_18	25.10.2018	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Dzierżoniów – obręb Włóki	Obręb 0006, Włóki	Dz. U. Woj. Dolnośląskiego Poz. 5644 z dnia 14.11.2018r.	Obowiązujący	29.11.2018
12	XI_73_19	29.08.2019	w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Dzierżoniów - obręb Tuszyn	Obręb 0004, Tuszyn	Dz. U. Woj. Dolnośląskiego Poz. 5465 z dnia 19.09.2019r.	Obowiązujący	04.10.2019
13	XI_74_19	29.08.2019	w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Dzierżoniów - obręb Kiełczyn	Obręb 0002, Kiełczyn	Dz. U. Woj. Dolnośląskiego Poz. 5466 z dnia 19.09.2019r.	Obowiązujący	04.10.2019
14	XI_75_19	29.08.2019	w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Dzierżoniów - obręb Książnica	Obręb 0001, Książnica	Dz. U. Woj. Dolnośląskiego Poz. 5467 z dnia 19.09.2019r.	Obowiązujący	04.10.2019
15	XI_76_19	29.08.2019	w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania	Obręb 0003, Jędrzejowice	Dz. U. Woj. Dolnośląskiego Poz. 5468 z dnia 19.09.2019r.	Obowiązujący	04.10.2019

LP.	NR UCHWAŁY	DATA UCHWALENIA	NAZWA	TEREN	PUBLIKACJA	STATUS	DATA WEJŚCIA W ŻYCIE
			przestrzennego części gminy Dzierżoniów - obręb Jędrzejowice				

Tabela 3 Rejestr obowiązujących MPZP. Źródło: opracowanie własne.

Wnioski

Gmina Dzierżoniów jest pokryta MPZP w 100%. Wskaźnik ten osiągnięto we wrześniu 2018r. Obowiązujące plany miejscowe stworzyły przejrzyste warunki zagospodarowania i inwestowania, a także pozwoliły na realizację polityki przestrzennej zawartej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dzierżoniów. Ustalają one 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 przeznaczenia terenu wskazane w MPZP to obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, usługi komercyjne, zabudowa zagrodowa, sport i rekreacja oraz tereny rolne i leśne wyłączone z zabudowy. Obowiązujące plany miejscowe są aktualne. Jako rekomendowane obręby geodezyjne - dla których takie zmiany należy w pierwszej kolejności przewidzieć - są: Piława Dolna, Mościsko, Nowizna, Roztocznik. Zmiana dla wsi Piława Dolna podyktowana jest zakończeniem procedury scaleniowej na tym obszarze i doprowadzeniu do zgodności nowego podkładu geodezyjnego z ustaleniami planu (istnieje obecnie trudność określenia funkcji terenu dla działki z uwagi na zmiany granic nieruchomości). Preferencja zmian dla wsi Mościsko, Nowizna i Roztocznik wynika jedynie ze starości tam obowiązujących dokumentów planistycznych (2010r.).

Plany miejscowe w toku procedury

Na dzień sporządzania niniejszego dokumentu brak jest aktywnych procedur planistycznych. Gmina realizując politykę przestrzenną musi posiadać niezbędne narzędzia w postaci aktualnych planów miejscowych, dlatego też w budżecie na rok 2020 zostały zabezpieczone środki finansowe na dokonanie zmian w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dla wsi Piława Dolna i Nowizna.

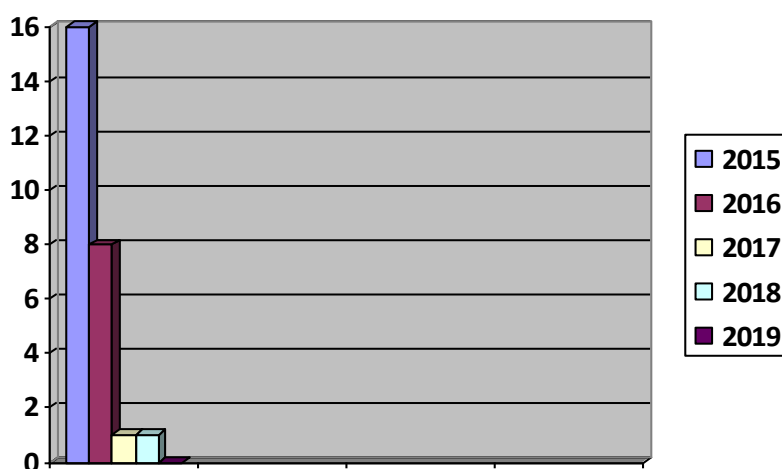
Synteza wniosków o wydanie decyzji o warunkach zabudowy oraz wniosków dotyczących lokalizacji inwestycji celu publicznego w okresie 2015-2019

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.

W przedmiotowym okresie wpłynęły jedynie dwa wnioski dotyczące: budowy obiektu radiokomunikacyjnego sieci łączności bezprzewodowej GSM-R dla modernizacji linii kolejowej oraz rozbudowy sieci wodociągowej wraz z przyłączem do budynku.

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.

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



Wykres 1 Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy w latach 2015-2019

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.

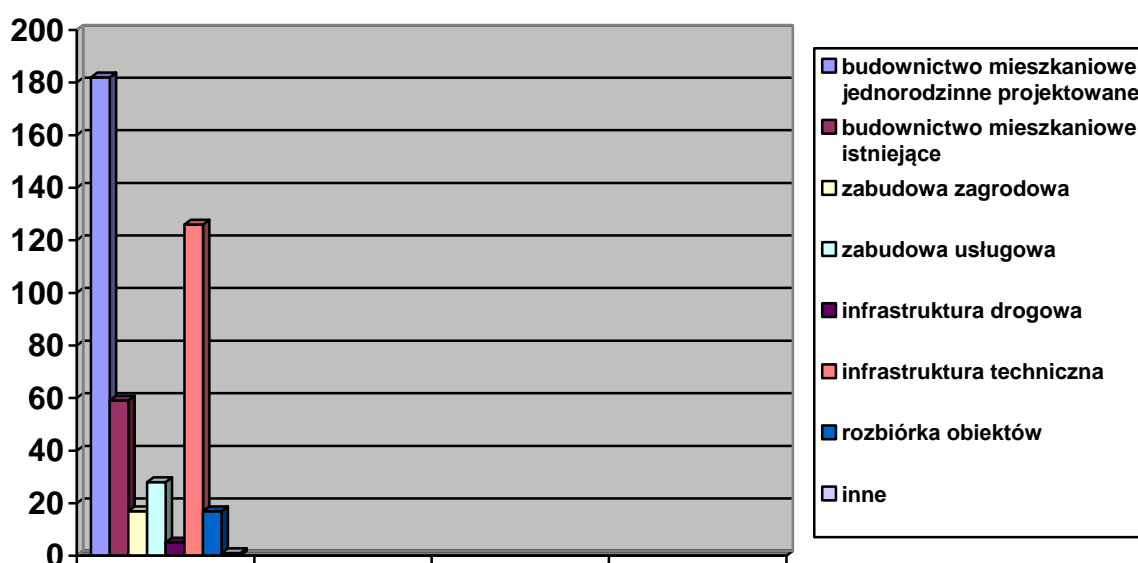
Wnioski

Teren gminy Dzierżoniów stanowi zaplecze mieszkalno-usługowe dla ośrodków miejskich takich jak Dzierżoniów, Bielawa czy też Pieszycy, dlatego też najczęściej 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 Dzierżoniów miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, obecnie wskaźnik ten stanowi 100%.

Pozwolenia na budowę wydane w okresie 2015-2019

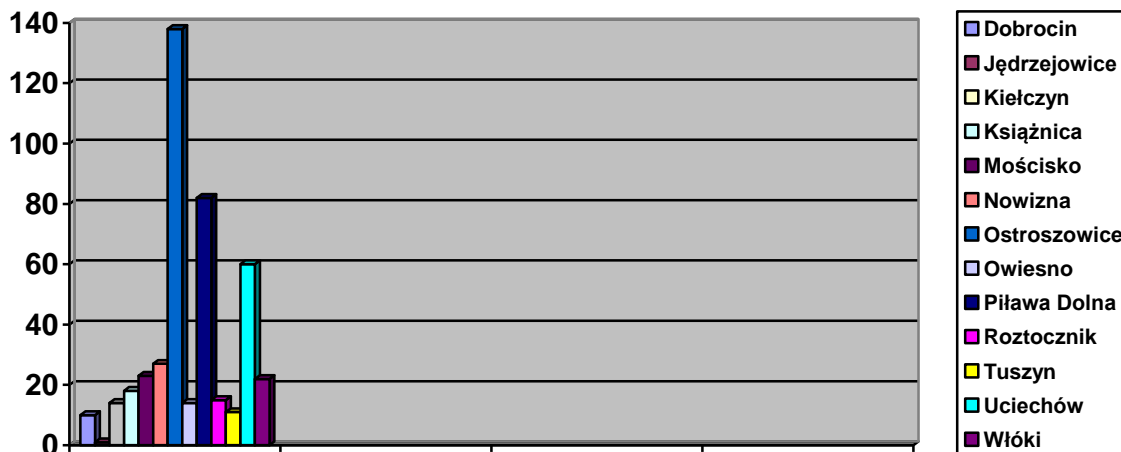
Pozwolenie na budowę jest to dokument urzędowy otrzymany w drodze decyzji administracyjnej zezwalający na rozpoczęcie i prowadzenie budowy lub wykonywanie robót budowlanych innych niż budowa obiektu budowlanego.

W/w okresie na teren Gminy Dzierżoniów wydano 435 takich pozwoleń, co uśredniając rocznie daje wynik 87. Stanowi to wzrost o ponad 100 pozwoleń do poprzedniego okresu dla którego była wykonywana analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym (2011-2014). 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.



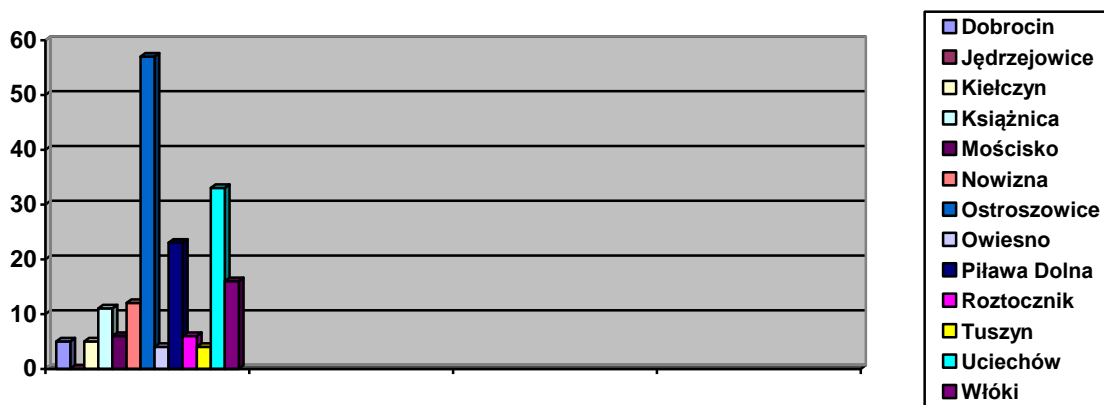
Wykres 2 Przedmiot i liczba wydanych pozwoleń na budowę w gminie Dzierżoniów

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



Wykres 3 Liczba wydanych pozwoleń na budowę w rozbiciu na obręby geodezyjne Gminy Dzierżoniów

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 z wyjątkiem Jędrzejowice gdzie nie wydano w ciągu czterech lat żadnej decyzji w tym zakresie.



Wykres 4 Liczba wydanych pozwoleń dla budowy domów jednorodzinnych w rozbiciu 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, Kielczyn, Książnica.

Zagospodarowanie Gminy Dzierżoniów w liczbach

OBRĘB	PROJEKTOWANA ZABUDOWA/ ZAGOSPODAROWANIE (ha)	ISTNIEJĄCA ZABUDOWA/ ZAGOSPODAROWANIE (ha)	TERENY ROLNE (ha)	LASY/ ZIELEŃ (ha)	MELIORACJA/ WODY (ha)	KOMUNIKACJA (ha)
KSIĄŻNICA	96	56	654	81	1	24
KIELCZYN	54	40	245	172	3	16
JĘDRZEJOWICE	24	19	188	84	2	8
TUSZYN	90	42	360	0	7	21
MOŚCISKO	60	103	1185	10	28	67
WŁÓKI	97	48	616	1	11	22
NOWIZNA	47	51	637	20	5	29
UCIECHÓW	106	116	889	16	15	58
DOBROCIN	65	58	1034	175	13	59
ROZTOCZNIK	30	46	509	538	6	30
PILAWA DOLNA	135	229	1480	74	13	85
OWIESNO	50	55	703	272	21	37
OSTROSZOWICE	113	119	968	646	9	60
GMINA DZIERŻONIÓW	967	982	9468	2089	134	516

Tabela 4 Zagospodarowanie Gminy Dzierżoniów w liczbach. Źródło: opracowanie własne.

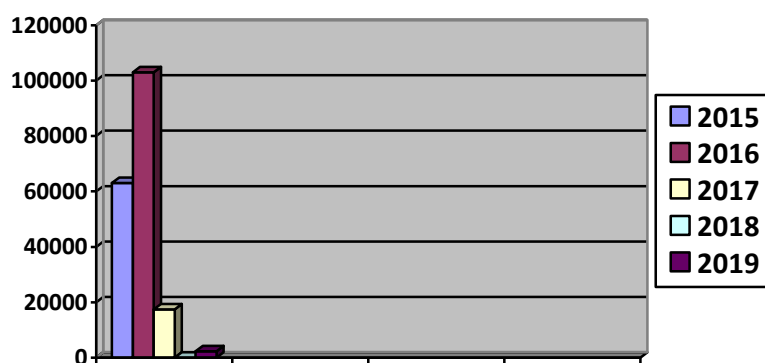
Wnioski

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 2015-2019

Zagadnienie opłaty planistycznej zwanej tzw. „rentą planistyczną” zawarte jest w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. 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 zrekompensowanie 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 Dzierżonów uzyskała łączny dochód w wysokości 185.854,94 zł co stanowi wzrost o ponad 140.000,00 zł w stosunku do okresu poprzedniego objętego analizą. Dodatkowo należy zauważyć, że na czas sporządzania niniejszego dokumentu toczyły się jeszcze dwa postępowania administracyjne, po których zakończeniu wartość finalna uzyskana w roku 2019 znacząco wzrośnie.



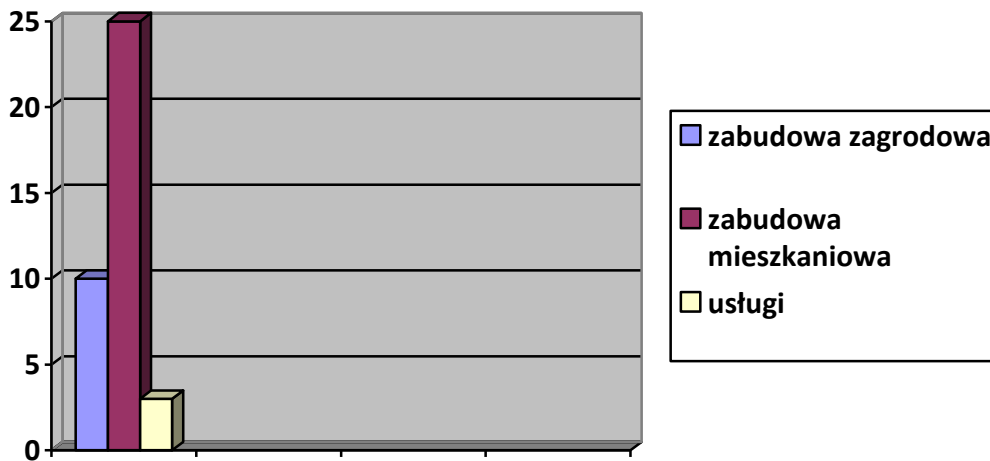
Wykres 5 Dochód gminy Dzierżonów w wyniku przeprowadzonych postępowań o ustalenie renty planistycznej

Synteza wniosków w sprawie sporządzenia bądź zmiany planów miejscowych

W okresie od 2015 do 2019 (październik) wpłynęło 39 wniosków 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 6 Liczba złożonych wniosków o zmianę planu miejscowego w podziale na obręby geodezyjne



Wykres 7 Liczba złożonych wniosków o zmianę planu miejscowego w podziale na funkcję zagospodarowania

Wnioski

W okresie 5 lat złożono jedynie 39 wniosków o zmianę przeznaczenia bądź sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania, niektóre z tych wniosków były powielane i dotyczyły tego samego terenu/funkcji. 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: Ostroszowice, Piława Dolna 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 Dzierżoniów 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 zanikły w wyniku pokrycia terenu Gminy Dzierżoniów w całości planami miejscowymi.

Mając powyższe rozważenia na uwadze należy stwierdzić, 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	6
Rysunek 2 Obszar specjalnej ochrony siedlisk	8

Spis wykresów

Wykres 1 Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy w latach 2015-2019.....	16
Wykres 2 Przedmiot i liczba wydanych pozwoleń na budowę w gminie Dzierżoniów	17
Wykres 3 Liczba wydanych pozwoleń na budowę w rozbiciu na obręby geodezyjne Gminy Dzierżoniów	18
Wykres 4 Liczba wydanych pozwoleń dla budowy domów jednorodzinnych w rozbiciu na obręby geodezyjne Gminy Dzierżoniów	18
Wykres 5 Dochód gminy Dzierżoniów w wyniku przeprowadzonych postępowań o ustalenie renty planistycznej.....	20
Wykres 6 Liczba złożonych wniosków o zmianę planu miejscowego w podziale na obręby geodezyjne.....	20
Wykres 7 Liczba złożonych wniosków o zmianę planu miejscowego w podziale na funkcję zagospodarowania	21

Spis tabel

Tabela 1 Rejestr zmian SUiKZP	11
Tabela 2 Bilans terenów	11
Tabela 3 Rejestr obowiązujących MPZP	15
Tabela 4 Zagospodarowanie Gminy Dzierżoniów w liczbach.....	19

Załączniki

1. Mapa – zagospodarowanie Gminy Dzierżoniów
2. Mapa – uwarunkowania przyrodnicze
3. Mapa – uwarunkowania kulturowe