

UZASADNIENIE:

W celu oceny aktualności studium i planów miejscowych zostałem zobligowany, zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 778, ze zmianami), do dokonania analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, oceny postępów w opracowywaniu planów miejscowych oraz do opracowania wieloletniego programu sporządzania tych planów 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. Zgodnie z treścią art. 32 ust. 2 wskazanej wyżej ustawy - wyniki tej analizy, po uprzednim zaopiniowaniu przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną, przekazuję Radzie Miejskiej w Barlinku celem podjęcia stosownej uchwały.

Podstawą do podjęcia uchwały w sprawie aktualności studium i planów miejscowych jest przeprowadzona „Analiza aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Barlinek oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze miasta i gminy Barlinek”, która przygotowana została przez Firmę SoftGIS s.c. z Wrocławia (Wykonawca wyłoniony do przygotowania tego opracowania na podstawie zapytania ofertowego).

Przedmiotowa analiza została w dniu 16 lutego 2017 r. pozytywnie zaopiniowana przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną.

W przygotowanej analizie dokonano oceny obecnie obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Barlinek, z uwzględnieniem przyjętych zmian oraz wszystkich obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z których 10 zostało wykonanych na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, a 7 na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zarówno plany miejscowe, jak i studium - zostały przeanalizowane pod kątem zgodności z obowiązującymi przepisami prawa, w tym między innymi z zapisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i rozporządzeniami wykonawczymi do niej. Ponadto dokumenty te zostały zweryfikowane pod kątem zgodności z ustaleniami obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego Województwa Zachodniopomorskiego.

Ponieważ obszar gminy objęty planami miejscowymi obejmuje łącznie 633 ha, co stanowi niecałe 2,5 % ogólnej jej powierzchni, na pozostałym obszarze inwestycje realizowane są w oparciu o decyzje administracyjne.

W wykonanej analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym dokonano weryfikacji decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego wydawanych w latach 2006 – 2016. W analizie oceniono stopień koncentracji wydanych decyzji w rozbiciu na:

- ✓ obręby geodezyjne, z których jak ustalono większość obejmuje działki gruntu zlokalizowane na terenie miasta Barlinka,
 - ✓ na poszczególne lata, co wskazało na ich największą koncentrację w latach 2006 – 2009.
- Spośród wydanych decyzji o warunkach zabudowy najczęściej dotyczyło zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, następnie mieszkaniowo-usługowej i usługowej oraz budynków garażowych i gospodarczych.

Ponadto szczegółowo zostały ocenione decyzje o warunkach zabudowy i decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego wydane w latach 2010 – 2016 pod kątem zgodności z obowiązującymi dokumentami planistycznymi. Z przeprowadzonej analizy wynikało, że blisko 25% wszystkich decyzji o warunkach zabudowy zostało wydanych

niezgodnie z ustaleniami studium. Rozbieżność ta jest efektem obowiązujących regulacji prawnych, które umożliwiają wydawanie decyzji wbrew ustaleniom studium. Niezgodność ta nie stanowi więc podstawy do odmowy jej wydania. Poza jednym przypadkiem, dotyczącym wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej przez Wojewodę Zachodniopomorskiego (obejście drogowe Starego Miasta Barlinka), autorem wszystkich pozostałych decyzji był Burmistrz Barlinka.

W analizie oceniono również wnioski o sporządzenie lub zmianę studium oraz planów miejscowych, bez uwzględniania wniosków złożonych w toku indywidualnych procedur planistycznych dotyczących konkretnych planów miejscowych i studium. Poza wnioskami dotyczącymi możliwości realizacji zabudowy, na podkreślenie zasługują wnioski dotyczące wyznaczenia miejsc pod lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii. Złożonych wniosków było jednak bardzo niewiele i zostały one złożone głównie z podjęciem procedury związanej z przystąpieniem do sporządzenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Barlinek (Uchwała Nr XXV/291/2016 Rady Miejskiej w Barlinku z dnia 25 sierpnia 2016 r.).

Na podstawie wykonanej analizy ustalono, że obowiązujące na terenie miasta i gminy Barlinek miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego są aktualne. Co prawda wskazano w niej na mniejsze lub większe - w zależności od konkretnego planu miejscowego - rozbieżności pomiędzy ustaleniami planów, a wymogami wynikającymi z obowiązujących przepisów prawa, są one jednak wynikiem zmian samych regulacji prawnych. Nie stwierdzono istotnych mankamentów stanowiących podstawę do stwierdzenia, iż obowiązujące plany są nieaktualne.

Odmienne wnioski wyciągnięto w przypadku oceny strategicznego dla polityki przestrzennej Gminy dokumentu, jakim jest studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Stwierdzone liczne przypadki wydanych decyzji o warunkach zabudowy niezgodnych z ustaleniami studium oznaczać mogą powstanie roszczeń o odszkodowania, w przypadku sporządzania dla terenów, na których zlokalizowane są działki objęte tymi decyzjami, planów miejscowych. Ponadto, jak wskazano w analizie - w 2015 r. weszły w życie przepisy ustawy o rewitalizacji oraz ustawa o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu, które wprowadziły szereg zmian odnoszących się do wymaganego zakresu studium.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, na chwilę obecną studium winno zawierać m.in.: analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne oraz prognozy demograficzne uwzględniające migracje, bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, a także możliwości finansowania przez gminę infrastruktury technicznej i społecznej.

Studium nie uwzględnia również szeregu uwarunkowań, głównie przyrodniczych i geologicznych, wymaganych przez obowiązujące przepisy prawa.

Wszystkie te mankamenty stanowią podstawę do stwierdzenia braku aktualności obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Barlinek i konieczność jego zmiany.

Wynikiem przeprowadzonych analiz jest również projekt harmonogramu sporządzania planów miejscowych.

Zaproponowano ogólny kierunek opracowania planów, w którym wskazano kolejno:

- 1) uchwalenie planu miejscowego, będącego w trakcie trwania procedury formalno-prawnej (tzw. „Stary Tartak”);
- 2) sukcesywne uchwalanie planów miejscowych dla obszarów, gdzie obserwuje się wzmożony ruch inwestycyjny, przejawiający się wydawaniem dużej ilości decyzji o warunkach zabudowy;
- 3) uchwalenie planów miejscowych dla pozostałego obszaru miasta i gminy, nie objętego obowiązującymi planami.

W analizie wskazano, że przy wyznaczaniu obszarów do objęcia planami miejscowymi, należy unikać wyznaczania małych obszarów w celu realizacji doraźnych potrzeb i wniosków mieszkańców.

Kolejność oraz czas sporządzania zmian w obowiązujących planach miejscowych oraz sporządzenie nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego powinno być uzależnione od możliwości finansowych gminy. Przed przystąpieniem do sporządzenia, bądź zmiany planu miejscowego, należy przeprowadzić szczegółową analizę zasadności tego przystąpienia, w szczególności w zakresie skutków ekonomicznych, prawnych i przestrzennych, jakie może wywołać przyjęcie planu.

Biorąc pod uwagę wszystkie powyższe argumenty i wnioski należy stwierdzić, iż zakres i tryb wykonanej „Analizy aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Barlinek oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze miasta i gminy Barlinek” wyczerpuje przesłanki wskazane w przepisach art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dokonana ocena aktualności studium i planów miejscowych została wykonana szczegółowo i wielokierunkowo, co stanowiło podstawę do wyciągnięcia wniosku, że Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Barlinek wymaga dokonania aktualizacji, natomiast w przypadku obowiązujących planów miejscowych - należy uznać je za aktualne.

Tym samym podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.

BURMISTRZ



Dariusz Zieliński

