

**UCHWAŁA NR XIII/142/16  
RADY MIEJSKIEJ W STEPNICY**

z dnia 4 sierpnia 2016 r.

**w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stepnica oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2016 r., poz. 446) i art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2016 r., poz. 778) Rada Miejska w Stepnicy uchwala, co następuje:

**§ 1.** Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stepnica uznaje się za częściowo nieaktualne w części zgodnej z wynikami analizy.

**§ 2. 1.** Stwierdza się nieaktualność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą Nr XLIII/243/98 Rady Gminy Stepnica z dnia 16 czerwca 1998r.

2. W pozostałym zakresie plany zagospodarowania przestrzennego zachowują aktualność.

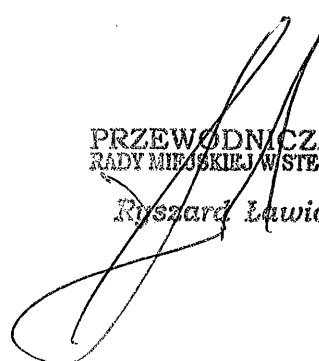
**§ 3.** Wyniki analizy stanowią załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 4.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Stepnica.

**§ 5.** Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ W STEPNICY

Ryszard Ławicki



Załącznik do Uchwały Nr XIII/142/16

Rady Miejskiej w Stepnicy

z dnia 4 sierpnia 2016 r.

**WYNIKI OCENY AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY STEPNICIA ORAZ  
MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
NA TERENIE GMINY**

Podstawą prawną sporządzenia „oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stepnica oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy” jest art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym: „W celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym (...)”.

Powyższa analiza została pozytywnie zaopiniowana przez komisję urbanistyczno-architektoniczną.

W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono częściową dezaktualizację Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stepnica przyjętego Uchwałą Nr XXXVI/313/06 z dnia 23 czerwca 2006r. wraz ze zmianami przyjętymi Uchwałą Nr XXI/202/2009 Rady Gminy Stepnica z dnia 10 lipca 2009r., Uchwałą Nr IV/33/11 Rady Gminy Stepnica z dnia 28 marca 2011r., Uchwałą Nr XIV/142/12 Rady Gminy Stepnica z dnia 27 czerwca 2012 r., Uchwałą Nr XVI/153/12 Rady Gminy Stepnica z dnia 22 października 2012r., Nr XVII/180/12 z dnia 26 listopada 2012 r. oraz uchwałą Nr XXXIV/357/14 Rady Miejskiej w Stepnicy z dnia 14 listopada 2014r. Podstawą prawną sporządzenia studium oraz jego kolejnych zmian jest ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Przy opracowaniu zmiany lub nowego Studium należy poddać szczegółowej analizie całą część dotyczącą uwarunkowań i zamieścić możliwie jak najświeższe dane, a także uzupełnić zapisy o obligatoryjne elementy uwzględniane i określane w studium, zgodnie z art. 10 ust. 1 i 2 u.p.z.p., zwłaszcza w kontekście ostatnich zmian ustawy.

Od roku 1998r. do 2016r. pokryto nowymi planami około 1% powierzchni gminy, przy czym na dzień dzisiejszy nie wszystkie z nich zachowały swoją aktualność. Cztery plany zostały sporządzone w oparciu o przepisy nieobowiązującej już ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, a pozostałe osiem na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r., poz. 778). Wskazane plany uchwalone na mocy ustawy z 1994r. są planami obowiązującymi, ponieważ pomimo zmiany katalogu obligatoryjnych i fakultatywnych ich treści oraz zmiany wymagań co do postaci części graficznych, ustawodawca zdecydował, iż tracą moc jedynie plany uchwalone przed dniem 1 stycznia 1995 r., jako opracowywane w innym systemie społeczno-gospodarczym.

W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono niezgodność zapisów planu z ustaleniami studium w przypadku planu przyjętego uchwałą Nr XLIII/243/98 Rady Gminy Stepnica z dnia 16 czerwca 1998r. w sprawie zmian w planie zagospodarowania przestrzennego gminy Stepnica, w obrębie geodezyjnym Miłowo. W studium nie uwzględnia się możliwości lokalizacji składowiska odpadów komunalnych, które jest przedmiotem planu. Ze względu na to, iż plan nie bierze pod uwagę aktualnych potrzeb inwestycyjnych gminy

oraz został sporządzony w oparciu o nieobowiązujące przepisy, należy dokonać jego zmiany i dostosować do zapisów obowiązującego studium.

Z uwagi na fakt, iż plan miejscowy jest niezgodny z zapisami studium uznać należy w wyniku analizy, iż stracił on moc na mocy ustawy z dnia z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W przypadku planu przyjętego uchwałą Nr XXX/215/2001 Rady Gminy Stepnica z dnia 23 października 2001r. w sprawie zmian w planie zagospodarowania przestrzennego gminy Stepnica w obrębie wsi Stepnica stwierdzono częściową niezgodność z zapisami studium, które nie przewiduje lokalizowania zabudowy mieszkaniowej na terenach wyznaczonych w planie. Plan stracił moc na mocy ustawy z dnia z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Odnosnie pozostałych planów nie stwierdzono niezgodności z zasadniczymi ustaleniami obowiązującego studium.

W chwili obecnej trwają prace na sporządzeniem trzech planów miejscowych. Bardzo niskie docelowe pokrycie planami miejscowymi obszaru gminy wynika w dużej mierze ze struktury użytkowania terenów, a także z polityki przestrzennej gminy, która zakłada realizację planów w chwili stwierdzenia realnego zapotrzebowania na nie. Z punktu widzenia ochrony ładu przestrzennego ważne jest pokrycie planami głównie terenów zurbanizowanych oraz terenów, na których obserwuje się ruch inwestycyjny. Takie czynności powinny być realizowane w pierwszej kolejności. Pierwszoplanowo powinny powstać plany miejscowe dla sołectw: Stepnica, Racimierz, Kopice, Miłowo, Czarnocin i Stepniczka, a także w ich bezpośrednim sąsiedztwie, w celu ochrony ładu przestrzennego i zachowania kontroli nad rozlewaniem się zabudowy na tereny ku temu nie wskazane.

Obecnie obowiązująca ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym daje możliwość ustalania warunków zabudowy dla terenów nie objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego poprzez wydawanie decyzji administracyjnych. Jednak to plan miejscowy powinien być podstawowym instrumentem regulującym politykę przestrzenną miasta. Ustawodawca założył, że zasadą będzie prowadzenie inwestycji właśnie na podstawie ustaleń mpzp, a konieczność uzyskania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu będzie jedynie wyjątkiem. Praktyka wykazała jednak, że założenia o „wyjątkowym” rozstrzygnięciu są bardzo odległe od rzeczywistości. Wobec faktu, że większa część terenów zainwestowania nie ma planów miejscowych, konieczne jest wydanie warunków zabudowy. Największym zagrożeniem wynikającym z obecnego stanu prawnego jest fakt, że decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu nie muszą być zgodne z ustaleniami studium. W analizowanym okresie czasu wydano 60 decyzji o warunkach zabudowy i złożono zaledwie dwa wnioski o sporządzenie planów miejscowych.

Istnieje obawa, że realizacja polityki przestrzennej poprzez wydawanie warunków zabudowy może w konsekwencji doprowadzić do kompleksowej dezaktualizacji ustaleń studium oraz ekspansji zabudowy na tereny "otwarte", w tym cenne pod względem przyrodniczym i krajobrazowym oraz tereny, których koszty uzbrojenia staną się istotnym czynnikiem obciążającym przyszłe budżety miasta.

## UZASADNIENIE

Na podstawie art. 32 ust.1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2016r., poz. 778) w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych burmistrz 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 ww. ustawy, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.

Ponadto burmistrz miasta przekazuje radzie gminy wyniki analiz, po uzyskaniu opinii gminnej 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.

Przy podejmowaniu uchwały, o której mowa powyżej, rada miejska bierze pod uwagę w szczególności zgodność studium albo planu miejscowego z wymogami wynikającymi z przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2016r., poz. 778).