

Analiza zasadności przystąpienia do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tłuszcz (woj. mazowieckie)

Do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tłuszcz (woj. mazowieckie) zaproponowano osiem obszarów o łącznej powierzchni ok. 48 ha. Obszar położony jest w zachodniej części gminy Tłuszcz w miejscowości Jasienica.

Granice obszarów objętych zmianami zostały przedstawione na załączniku graficznym do projektu uchwały.

Studium, jako dokument ukierunkowujący wszystkie działania związane z zagospodarowaniem przestrzeni, stanowi zbiór ogólnych wytycznych do:

- sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a więc przede wszystkim do koordynacji ustaleń planów miejscowych - funkcja koordynująca wynika wprost z zapisu art. 9 ust. 4 oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.), który stanowi, iż ustalenia studium są wiążące przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Oznacza to wymóg zachowania zgodności między tymi dokumentami. Innymi słowy, ustalenie planu sprzeczne ze studium powoduje nieważność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- opracowywania programów inwestycyjnych i operacyjnych,
- opracowywania innych przedsięwzięć związanych z zarządzaniem przestrzenią, a stanowiących instrumenty realizacji przyjętej polityki przestrzennej.

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

Wymaga to oczywiście ciągłego monitorowania po to, aby ocenić skuteczność i aktualność zastosowanych instrumentów oraz dostosowywania ich do zmieniających się uwarunkowań i pojawiających się nowych okoliczności.

Zmiana studium powinna być dokonana w sytuacji, gdy:

- zasadniczo zmieniają się uwarunkowania,
- pojawia się całkiem nowa koncepcja rozwoju,
- realizacja założonej polityki staje się niemożliwa z powodu ustaleń obowiązującego dokumentu,
- wynika to z obowiązujących przepisów prawa.

ZAKRES PROBLEMOWY ANALIZY

Metodyka oceny zasadności zmiany Studium w miejscowości Jasienica opiera się na przeprowadzeniu analiz porównawczych w zakresie zgodności treści studium (tekstowej i graficznej) z problematyką określoną w art. 9 i 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r., poz. 647 z późn. zm.).

Ogólną charakterystykę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym dokonano i uszczegółowiono głównie w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy, które określają kierunki intensyfikacji zainwestowania terenów, preferencje w zakresie rodzaju zabudowy, dynamikę ruchu inwestycyjnego oraz zmian uwarunkowań faktycznych w zagospodarowaniu przestrzennym.

STAN PRAWNY

Zmiana studium oparta będzie przede wszystkim na następujących regulacjach prawnych:

- ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r., poz. 647 z późn. zm.),
- rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004 r., Nr 118, poz. 1233),
- ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2013r., poz. 1409 z późn. zm.),
- ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010r., Nr 102, poz. 651 z późn. zm.),
- ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2013r., poz. 1232 z późn. zm.),
- rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie opracowań ekofizjograficznych (Dz. U. z 2002 r., Nr 155, poz. 1298),
- ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2013r., poz. 1235 z późn. zm.),
- ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2013r., poz. 627 z późn. zm.)
- ustawie z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2013r., poz. 1205 z późn. zm.),
- ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003 r., Nr 162, poz. 1568 z późn. zm.),
- ustawie z dnia 4 lutego 1994 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2011r., Nr 163, poz. 981 z późn. zm.),
- ustawie z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2013r., poz. 260 z późn. zm.),

WNIOSKI

Zmiana studium pozwoli doprowadzić do zgodności zapisów studium z decyzjami administracyjnymi, z uwzględnieniem stanu faktycznego. Działania te spowodują weryfikację funkcji i sposobu zagospodarowania terenu w nawiązaniu do lokalnych potrzeb. Ponadto zmiana terenów z obszaru I umożliwi realizację drogi dojazdowej do działek położonych w zachodniej części miejscowości Jasienica.