

ANALIZA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI MIASTA TŁUSZCZA

Ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenia inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu należy do zadań Gminy wyrażonych w postaci miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który stanowi akt prawa miejscowego. Procedurę sporządzenia planu rozpoczyna uchwała Rady Miejskiej w Tłuszczu o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przed podjęciem uchwały Burmistrz wykonuje analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium. Przygotowuje materiały geodezyjne do opracowania planu oraz ustala niezbędny zakres prac planistycznych. Stanowi o tym art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) – dalej u.p.z.p.

I. ANALIZA ZASADNOŚCI DOTYCZĄCA PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZANIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA

I.1 Granice obszaru objętego analizą

Granice obszarów objętych analizą zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostały określone na załączniku graficznym nr 1.

Na analizowany obszar o powierzchni ok. 80 ha składa się 11 terenów o powierzchniach:

1. ok. 4 ha
2. ok. 8,5 ha
3. ok. 5 ha
4. ok. 35 ha
5. ok. 1 ha
6. ok. 21 ha
7. ok. 1,8 ha
8. ok. 0,16 ha
9. ok. 0,7 ha
10. ok. 8 ha
11. ok. 0,2 ha
12. ok. 0,9 ha

I.2 Stan własnościowy

Na obszarze analizowanym przeważają tereny stanowiące własność prywatną. Około 1 % powierzchni analizowanego terenu stanowią grunty, których właścicielem jest gmina Tłuszcz.

I.3 Dotychczasowy sposób zagospodarowania terenu

Obszar przeznaczony do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego to tereny zurbanizowane, na których istnieje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz usługi nieuciążliwe. Są to również tereny przeznaczone w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz usługi nieuciążliwe, jednak do tej pory niezabudowane z uwagi między innymi na błędne rozstrzygnięcia komunikacyjne. Około 0,85 ha to grunty orne, jednak od dłuższego czasu nieuprawiane.

I.4 Wnioski o sporządzenie planu

W trakcie opracowywania ostatniego planu dla miasta Tłuszcz oraz po jego uchwaleniu (czerwiec 2011 r.) wpłynęło do Urzędu Miejskiego w Tłuszczu wpłynęły liczne wnioski o sporządzenie planu bądź zmianę obowiązujących planów. Tematykę wniosków przedstawiono w tabeli poniżej.

Numer działki	Opis wniosku	Obowiązujący plan (rok uchwalenia) i obowiązujące przeznaczenie	Przeznaczenie w studium
811	Brak zgody na drogi.	2007 r. H5MN, H6MN i drogi	Osadnictwo
956	Zmiana działki usługowej na usługowo-budowlaną.	2007 r. H15P	Osadnictwo
1672	Zmiana działki na działkę usługową.	2007 r. N6MN	Osadnictwo
1345	Zmiana działki z MU na MUH.	2007 r. K17MN	Osadnictwo
955/9	Zmiana działki z usługowej na budowlaną.	2007 r. H15P	Osadnictwo
955/8	Zmiana działki z usługowej na budowlaną.	2007 r. H15P	Osadnictwo
374	Prośba o wykreślenie drogi	2007 r. 199KD-D	Aktywizacja gospodarcza
159	Brak zgody na przebieg projektowanej drogi 83 KD-D.	2007 r./2011 r. D1MN, 83KD-D	Osadnictwo
152	Przywrócenie dróg z planu uchwalonego z 2007r.	2011 r. C1MN	Osadnictwo
491	Zmiana działki rolnej na działkę budowlaną.	2007 r. G30R	Tereny rolnicze
1628/7	Zmiana działki rolnej na usługowo-budowlaną.	2007 r. M26RU	Osadnictwo
1730/7	Zmiana działki rolnej na działkę budowlaną.	2007 r. M26RU	Osadnictwo
196	Brak zgody na projektowany przebieg drogi	2011 r. A25MN, 22MN, 18MN, 16MN, 4 drogi KDD	Osadnictwo
2218/2	Zmiana działki rolnej na działkę usługową.	2007 r. P3RU	Osadnictwo
1596	Sprzeciw – nie chce na działce sąsiedniej usług	2007 r. M23MN	Osadnictwo
123	Zmiany polegające na likwidacji drogi o numerze 260KD-PJ.	2011 r. B33MN i 260KD-PJ	Osadnictwo
1730/6	Zmiana działki rolnej na działkę budowlaną.	2007 r.	Osadnictwo

		M25RU	
1064/3 1064/4 1064/6 2250/3 2250/8 2250/11 2250/27 2250/29 2250/30 2250/31 2250/32 2250/19	Zmiany działek na funkcję usługowo-budowlaną.	do 2014 r. działki były w terenie zamkniętym, brak planu	Teren zamknięty
1730/7	Zmiana działki rolnej na działkę budowlaną – ponowny wniosek.	2007 r. M26RU	Osadnictwo
1476	Zmiana działki na usługowo-budowlaną.	2007 r. M9U-O	Osadnictwo
809	Zmiana działki budowlanej na usługowo-budowlaną.	2007r. H4MN, 59KD-D, H10ZL	Osadnictwo
771	Zmiany polegające na likwidacji drogi 174 KD-D i 173 KD-D.	2007 r. F17MN, 173KD-D, 174KD-D	Aktywizacja gospodarcza
2226	Zmiana na działkę budowlaną.	2011 r. P4Rps	Osadnictwo
374	Brak zgody, aby na działce powstały drogi – ponowny wniosek.	2007 r. 199 KD-D	Aktywizacja gospodarcza
364/2	Zmiana działki rolnej na działkę budowlaną.	2007 r. G2R	Osadnictwo
80/7	Planowanie dostępu do drogi w MPZP.	2011 r. B24MN, brak dostępu do drogi	Osadnictwo
1731 2667 1723	Zmiana części działki przeznaczonej pod drogę na działkę budowlaną.	2007 r. dz. 1731: 289KD-PJ	Osadnictwo
252/2	Likwidacja drogi dojazdowej 85KD-D, 84KD-D, 83KD-D.	2007 r./2011 r. D2MN, D3MN, 83KD-D, 84KD-D, 85KD-D	Osadnictwo

I.5 Stan planistyczny

Dla analizowanych obszarów obowiązuje studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tłuszcz zatwierdzone Uchwałą Nr VII/72/03 Rady Miejskiej Gminy Tłuszcz z dnia 3 lipca 2003 r., zmienione Uchwałą Nr XXIII/256/05 Rady Miejskiej w Tłuszczu z dnia 22 grudnia 2005 r., Uchwałą Nr XV/185/08 Rady Miejskiej w Tłuszczu z dnia 28 maja 2008 r. oraz Uchwałą Nr V.85.2015 Rady Miejskiej w Tłuszczu z dnia 16 czerwca 2015 r.

Prawie całe miasto (98,6%) objęte jest dwoma obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego (z 2007 roku oraz 2011 roku). Dokumenty te mają spójną strukturę, wobec czego istnieje duża łatwość w korzystaniu z nich, gdyż cechuje je czytelna struktura, jednolita dla całych obszarów. Plany te w części utraciły swoją aktualność, co potwierdzają wnioski złożone w sprawie ich zmiany. Derogacja obowiązujących planów miejscowych przez niewielkie plany wydaje się typowym, rozwiązaniem w obecnej sytuacji prawnej.

I.6 Analiza zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tłuszcz

Zgodnie z dyspozycją ustawową studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tłuszcz określa główne kierunki polityki przestrzennej, w tym między innymi strukturę funkcjonalno-przestrzenną gminy.

Na terenach objętych niniejszą analizą ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tłuszcz wynika, że są to obszary osadnictwa oraz obszary aktywizacji gospodarczej.

Opracowywany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Tłuszcza nie będzie naruszał polityki przestrzennej określonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tłuszcz.

I.7 Wniosek wynikający z analizy:

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i określenie wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów w analizowanym obszarze, pozwoli na jednoznaczne określenie wiodącej funkcji przedmiotowego terenu, stworzenie uporządkowanej przestrzeni miejskiej oraz zahamowanie realizacji chaotycznej zabudowy, która w przyszłości mogłaby stać w konflikcie z planowanymi rozwiązaniami układu komunikacyjnego.

Analiza dotycząca uwarunkowań stanu istniejącego, obowiązujących ustaleń planistycznych wykazała, że ze względów przestrzennych i społecznych zasadne jest przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Na aktualnym etapie postępowania, z uwagi na trudne do określenia docelowe przeznaczenie funkcjonalne poszczególnych terenów – ocena skutków ekonomicznych działań planistycznych jest niemożliwa do skonkretyzowania. Na etapie projektowania planu zostanie opracowana prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, która będzie zawierać w szczególności:

- Prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływy z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami gminy oraz na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 u.p.z.p.;
- Prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;
- Wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

II. NIEZBĘDNY ZAKRES PRAC PLANISTYCZNYCH

- II.1** Obszar planowany do objęcia planem ustalono kierując się potrzebami inwestycyjnymi oraz możliwościami rozwoju tego terenu zgodnie z planowanym przeznaczeniem.
- II.2** Jak wykazano w analizie zgodności przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, ustalenia studium zachowują aktualność i sporządzenie planu nie musi być poprzedzone zmianą studium.
- II.3** Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Tłuszcza nastąpi w trybie określonym w art. 17-26 u.p.z.p.
- II.4** Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Tłuszcza będzie opracowany zgodnie z art. 15 i art. 16 u.p.z.p. oraz w zakresie zgodnym z zapisami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1587).
- II.5** Sporządzenie opracowania ekofizjograficznego.
- II.6** Wykonanie prognozy oddziaływania na środowisko.
- II.7** Sporządzenie prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego z uwzględnieniem art. 36 u.p.z.p.

Powyższe realizuje się w ramach procedury administracyjnej obejmującej ogłaszanie, zawiadamianie, rozpatrywanie wniosków, uzyskiwanie opinii i uzgodnień, wprowadzanie zmian, wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu, dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami, uchwalenie planu i przedstawienie uchwały wraz z załącznikami do stwierdzenia zgodności z prawem - zgodnie z przepisami u.p.z.p. i rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1587).