

**UCHWAŁA NR XXXVIII/282/13  
RADY GMINY SULIKÓW**

z dnia 27 czerwca 2013 r.

**w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego  
gminy Sulików.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 32 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późniejszymi zmianami) **Rada Gminy Sulików uchwala co następuje:**

**§ 1.**

Przyjmuje się przedstawione przez Wójta Gminy i zaopiniowane przez gminną komisję urbanistyczno – architektoniczną wyniki „Analizy aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Sulików” stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.**

Nie stwierdza się konieczność aktualizacji obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulików przyjętego uchwałą Nr XXI/136/2000 Rady Gminy Sulików z dnia 27 maja 2000 r. i zmienionego uchwałą Nr XX/151/2008 Rady Gminy Sulików z dnia 25 czerwca 2008 r.

**§ 3.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sulików.

**§ 4.**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Wiceprzewodnicząca  
Rady

**Genowefa Wilczak -  
Raczak**

## Uzasadnienie do Uchwały Nr XXXVIII/282/13

Rady Gminy Sulików

z dnia 27 czerwca 2013 r.

Zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) Wójt Gminy zobowiązany jest do dokonania analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy i przekazania jej wyników Radzie Gminy, co najmniej raz w czasie trwania kadencji.

Oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulików dokonano, poprzez analizę uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego wynikających z innych dokumentów oraz przepisów, analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy w okresie od 2007 do 2012 r. oraz uwzględniając postulaty dotyczące zagospodarowania terenu zawarte w skierowanych do gminy wnioskach o dokonanie zmiany obowiązującego studium i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Zostały również przeanalizowane relacje ustaleń studium i planów, pod kątem ewentualnych rozbieżności pomiędzy tymi dokumentami.

Przedstawienie Radzie Gminy wyników analizy poprzedza jej zaopiniowanie przez Gminną Komisję Urbanistyczno - Architektoniczną (dalej GKUA). Członkowie GKUA w swojej opinii ocenili analizę, jako wnikliwą i kompletną wnosząc jedynie o ponowne przeanalizowanie i ewentualne uwzględnienie zmian wynikających z aktualnie obowiązujących przepisów, a w szczególności ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz.U. Nr 163, poz. 981 z późn. zm.). Pracownia projektowa, która dokonywała analizy aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego poinformowała, że opracowanie uwzględnia wymogi wynikające z obowiązujących w dniu jego sporządzania przepisów oraz, że Prawo geologiczne i górnicze w art. 95 ust. 2 nakłada obowiązek dokonania zmian w obowiązującym studium w terminie do 2 lat od dnia zatwierdzenia dokumentacji geologicznej przez właściwy organ administracji geologicznej - obszar udokumentowanego złoża kopalin obowiązkowo wprowadza się do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Jednak w obowiązującym studium przedstawiono granice złoża bazaltu „Sulików” i „Borowa Góra”, a także otwory z udokumentowanymi zasobami wód podziemnych, dlatego też w trakcie dokonywania analizy, nie sygnalizowano tego problemu w treści dokumentu. Projektant zaproponował jednak wystąpienie z zapytaniem do Geologa Województwa w Urzędzie Marszałkowskim Województwa Dolnośląskiego, który dysponuje aktualnym wykazem udokumentowanych złóż. Z informacji uzyskanych w odpowiedzi wynika, że w granicach gminy Sulików prócz 2 wymienionych wcześniej znajduje się jeszcze złożo bazaltu „Radzimów”, którego wydobywanie zostało zaniechane. W chwili obecnej nie ma więc konieczności zmiany studium w związku z wymaganiami cytowanych wyżej wymogów Prawa geologicznego i górniczego, jednak w przypadku zatwierdzenia dokumentacji innych złóż lub zmiany granic złóż istniejących studium będzie wymagało uzupełnienia w tym zakresie. Tekst analizy uzupełniono o taką informację.

Zgodnie z art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium, a w przypadku uznania go za nieaktualne rozstrzyga o rozpoczęciu zmiany dokumentów zgodnie z ustawowo określoną procedurą.

Wyniki dokonanej analizy wskazują na aktualność obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulików, które nie wymaga aktualizacji. Gmina może podjąć prace nad ewentualną aktualizacją studium w przypadku chęci uwzględnienia wniosków lub przeprowadzenia inwestycji, które stoją w sprzeczności z ustaleniami obowiązującego dokumentu.

Wiceprzewodnicząca  
Rady

**Genowefa Wilczak -  
Raczak**

Na opracowanie składają się:

## **A. CZĘŚĆ TEKSTOWA**

1.	Podstawa i cel opracowania .....	str. 2
2.	Analiza materiałów wyjściowych .....	str. 3
3.	Aktualna sytuacja planistyczna w gminie .....	str. 4
4.	Ocena ruchu inwestycyjnego w gminie .....	str. 6
5.	Ocena wniosków dotyczących zmian obowiązujących planów .....	str. 9
6.	Uwarunkowania wynikające z wprowadzenia zmian przepisów związanych z planowaniem i zagospodarowaniem przestrzennym .....	str. 24
7.	Ocena aktualności studium .....	str. 27
8.	Analiza obowiązujących planów .....	str. 37
9.	Analiza zgodności obowiązujących planów ze studium .....	str. 37
10.	Wnioski z oceny aktualności studium i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Sulików .....	str. 38
11.	Program pożądanych prac planistycznych .....	str. 39
12.	Podsumowanie .....	str. 41

## **B. ANEKS**

1. Projekt uchwały Rady Gminy Sulików w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulików.
2. Projekty uchwały Rady Gminy Sulików w sprawie aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Sulików.

## **C. CZĘŚĆ GRAFICZNA**

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Sulików, skala 1:20000

## 1. PODSTAWA I CEL OPRACOWANIA

Wykonując dyspozycję art. 32 ustawy z 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późniejszymi zmianami), w brzmieniu:

- „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.”*

organ wykonawczy gminy winien dokonać analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, w tym:

- 1) oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy,
- 2) oceny aktualności obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- 3) oceny zasadności przystąpienia do sporządzania zmian planów oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, opracowując ewentualnie program ich sporządzania.

Intencją ustawodawcy było umożliwienie spełnienia w ten sposób jednego z podstawowych zadań samorządu, polegającego na świadomym kształtowaniu polityki przestrzennej gminy (art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z 1990 o samorządzie gminnym). Obowiązkiem gminy jest również ciągła obserwacja i analiza zachodzących na obszarze gminy zmian w zagospodarowaniu stanowiących skutki tzw. działalności realizacyjnej, jak też analiza wniosków dotyczących oczekiwanych zmian w dokumentach planistycznych.

Wyniki tych analiz winny być, co najmniej raz w czasie kadencji rady, przedłożone Radzie wraz z propozycjami dokonania zmian w studium i miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

## 2. ANALIZA MATERIAŁÓW WEJŚCIOWYCH

Przedmiotem analizy, oprócz opracowań urbanistycznych, to jest studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulików oraz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, były również dostarczone przez Urząd Gminy:

- decyzje zatwierdzające projekt budowlany i udzielające pozwolenia na budowę wydane w latach 2007-2012,
- wnioski dotyczące ewentualnych zmian planów zgromadzone w latach 2002-2011.

Zapoznano się również z innymi dokumentacjami dotyczącymi zagospodarowania gminy, m.in. z Programem ochrony środowiska dla gminy Sulików na lata 2005 – 2008 z perspektywą na lata 2009 – 2012, Planem gospodarki odpadami dla gminy Sulików na lata 2005 – 2008 z perspektywą na lata 2009 – 2012, aktualizacją planu gospodarki odpadami dla gminy Sulików na lata 2009 – 2012 z perspektywą na lata 2013 – 2016, Planem urządzeniowo-rolnym gminy Sulików oraz Strategią rozwoju gminy Sulików.

Ponadto zapoznano się z przekazanymi przez gminę protokołami z zebrań wiejskich, które odbyły się w sołectwach Bierna, Radzimów Górny, Studniska Górne. W trakcie spotkań omawiano między innymi istotne dla mieszkańców gminy zagadnienia dotyczące gospodarki przestrzennej, w szczególności lokalizacji na terenie gminy elektrowni wiatrowych oraz uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej.

Przeanalizowano także przekazane przez pracowników Urzędu uwagi dotyczące konkretnych zapisów obowiązujących planów, które budzą wątpliwości lub problemy interpretacyjne. Urząd wskazuje również zapisy planów, które straciły na aktualności, a także zwraca uwagę na konieczność: wyznaczenia nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę jednorodzinną, przeanalizowania projektowanego układu komunikacyjnego oraz uwzględnienia etapowania przyjętego w gminnej koncepcji wodociągowania i kanalizacji.

Zapoznano się również z ustaleniami uchwalonego w sierpniu 2002 r. planu zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego odnoszące się do terenu gminy Sulików.

Wyżej wymienione materiały wejściowe są wystarczające dla potrzeb niniejszej oceny.

### 3. AKTUALNA SYTUACJA PLANISTYCZNA W GMINIE

Zgodnie z art. 87 ust. 1 ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym utrzymała w mocy studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin oraz miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone po dniu 1 stycznia 1995 r. W związku z powyższym obowiązujące w gminie Sulików w dniu wejścia w życie ustawy studium oraz plany miejscowe zachowały moc.

Politykę przestrzenną gminy określono w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulików” przyjętym uchwałą Nr XXI/136/2000 Rady Gminy Sulików z dnia 27 maja 2000 r. W pierwszej połowie 2007 r. przeanalizowano aktualność obowiązującego studium, stwierdzając, że ogranicza ono możliwość rozwoju niektórych terenów. W lipcu 2007 r. Rada Gminy podjęła uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium, zmianę uchwalono 25 czerwca 2008 r. (uchwała Nr XX/151/2008).

Gmina Sulików posiada pełne pokrycie obszaru gminy planami zagospodarowania przestrzennego. Aktualnie obowiązują następujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu Sulików - uchwała Nr XXXI/197/2001 z dnia 29 maja 2001 roku,
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu Bierna - uchwała Nr XXXI/198/2001 z dnia 29 maja 2001 roku,
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu Mała Wieś Dolna - uchwała Nr XXXI/199/2001 z dnia 29 maja 2001 roku,
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu Mała Wieś Górna - uchwała Nr XXXI/200/2001 z dnia 29 maja 2001 roku,
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu Miedziane - uchwała Nr XXXI/201/2001 z dnia 29 maja 2001 roku.
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu Mikułowa - uchwała Nr XXXI/202/2001 z dnia 29 maja 2001 roku,
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu Radzimów - uchwała Nr XXXI/203/2001 z dnia 29 maja 2001 roku,
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu Skrzydlice - uchwała Nr XXXI/204/2001 z dnia 29 maja 2001 roku,
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu Stary Zawidów - uchwała Nr XXXI/205/2001 z dnia 29 maja 2001 roku,
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu Studniska Dolne - uchwała Nr XXXI/206/2001 z dnia 29 maja 2001 roku,
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu Studniska Górne - uchwała Nr XXXI/207/2001 z dnia 29 maja 2001 roku,
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu Wielichów - uchwała Nr XXXI/208/2001 z dnia 29 maja 2001 roku.
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu Wilka - uchwała Nr XXXI/209/2001 z dnia 29 maja 2001 roku,
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu Wrociszów Dolny - uchwała Nr XXXI/210/2001 z dnia 29 maja 2001 roku,

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu Wrociszów Górny - uchwała Nr XXXI/211/2001 z dnia 29 maja 2001 roku.

Wyżej wymienione plany zostały sporządzone na podstawie nieobowiązującej już ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym.

W dniu 25 czerwca 2008 roku Rada Gminy przyjęła uchwałą Nr XX/152/08 zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obrębów Bierna, Miedziane, Radzimów, Skrzydlice, Stary Zawidów, Studniska Dolne, Studniska Górne i Wielichów. Zmiana planu została sporządzona w trybie i zgodnie z wymaganiami obowiązującej ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zmiana miała na celu dostosowanie zapisów planów do przyjętych w opracowanych dokumentacjach specjalistycznych rozwiązań dotyczących rozbudowy systemu wodociągowego i budowy kanalizacji sanitarnej. Część graficzna planów nie uległa zmianie.

Na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zostały również uchwalone zmiany miejscowych planów dotyczące lokalizacji na terenie gminy elektrowni wiatrowych, to jest:

- zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu parków wiatrowych Koźmin w części władztwa planistycznego Gminy Sulików (obręb geodezyjny Mała Wieś Dolna i Sulików) przyjęta uchwałą Nr XXVI/210/09 z dnia 28 stycznia 2009 roku,
- zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębów wsi Radzimów i Bierna (gm. Sulików) w celu określenia lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz innych urządzeń technicznych niezbędnych do prawidłowego działania parku wiatrowego Bierna przyjęta uchwałą Nr XXXIV/265/09 z dnia 28 października 2009 roku.

Obie wyżej wymienione uchwały zostały zakwestionowane przez Wojewodę Dolnośląskiego. Pierwszy plan obowiązuje, ale zgodnie z pojętą 30 maja bieżącego roku uchwałą Nr XXII/166/12 będzie przedmiotem zmiany. Natomiast drugi został ostatecznie wyeliminowany z obrotu prawnego.

Zasięg zainwestowania nierolniczego ustalony we wszystkich obowiązujących na terenie gminy miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego przedstawiono na rysunku niniejszej oceny.

Relacje zachodzące między studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy a planami miejscowymi należy rozpatrywać pod kątem zgodności z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, której wymogi zgodnie z art. 32 ust. 3, muszą być brane pod uwagę przez radę gminy przy podejmowaniu uchwały w sprawie aktualności studium i planów miejscowych.



## 4. OCENA RUCHU INWESTYCYJNEGO W GMINIE

Ponieważ gmina Sulików posiada obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla całego obszaru w jej granicach administracyjnych to zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym starostwo powiatowe wydaje pozwolenia na budowę z pominięciem etapu decyzji o warunkach zabudowy.

Analizy ruchu inwestycyjnego w gminie dokonano w oparciu o rejestr decyzji zatwierdzających projekt budowlany i udzielających pozwolenia na budowę wydanych przez Starostę Zgorzeleckiego od 2007 do połowy 2012 roku. Zestawienie decyzji znajduje się w tabeli poniżej.

W analizowanym okresie wydano łącznie 132 decyzje, z czego:

- 15 w roku 2007,
- 37 w roku 2008,
- 25 w roku 2009,
- 17 w roku 2010,
- 24 w roku 2011,
- 14 decyzji w badanej pierwszej połowie roku 2012.

W celu niniejszej analizy pod uwagę były brane tylko nowe inwestycje (bez remontów, rozbudów i modernizacji, robót zabezpieczających, przebudów - chyba że przebudowa była związana ze zmianą funkcji obiektu, a także zmian wcześniejszych decyzji, ich uchylecia wygaśnięcia lub przeniesienia).

Z uwagi na funkcje planowanych przedsięwzięć zostały one podzielone na 6 podstawowych grup:

- inwestycje związane z budownictwem mieszkaniowym,
- inwestycje usługowe,
- inwestycje produkcyjne,
- inwestycje związane z infrastrukturą techniczną (takie jak: budowa urządzeń sterowania ruchem kolejowym, budowa sieci i urządzeń kanalizacyjnych i wodociągowych – w tym oczyszczalni ścieków, rozbiórka wagi kolejowej, realizacja elektroenergetycznych linii kablowych i stacji transformatorowej, odbudowa koryta potoku Czerwona Woda, budowa siłowni wiatrowych, budowa oświetlenia drogowego),
- inwestycje gospodarcze, inwentarskie i garaże,
- inwestycje pozostałe (takie jak: ściana oporowa na terenie kopalni bazaltu, stawy rybne, przenośna waga samochodowa).

Dominowały inwestycje w budownictwie mieszkaniowym, dla których w analizowanym okresie wydano łącznie 77 pozwoleń, co stanowi przeszło 58% ogółu wydanych decyzji. W dalszej kolejności były: inwestycje infrastrukturalne – 29 decyzji (22%), inne inwestycje – 13 decyzji (10%), budynki gospodarcze, inwentarskie i garaże – 10 decyzji (8%), inwestycje usługowe – 2 decyzje (1%) i inwestycje produkcyjne – 1 decyzja (niepełna 1%).

Gmina Sulików składa się z 15 obrębów geodezyjnych. Pod względem udziału w liczbie wydanych decyzji dominowały obręby Sulików i Studniska Dolne, dla których w badanym okresie wydano odpowiednio 37 i 28 decyzji, co stanowi 28 i 21% ogółu wydanych pozwoleń. Większy ruch inwestycyjny zanotowano również w obrębach Skrzydlice i Mała Wieś Dolna – odpowiednio 16 i 11 decyzji, to jest 12 i 8% wszystkich

decyzji. W pozostałych obrębach ruch inwestycyjny był mniejszy - dla Radzimowa wydano 9 decyzji (prawie 7% ogółu), dla obrębów Mikułowa, Stary Zawidów i Studniska Górne po 6 decyzji (niespełna 5%), dla Biernej – 3 decyzje (przeszło 2%), dla obrębów Mała Wieś Górna, Wilka i Wrociszów Dolny wydano po 2 decyzje (po przeszło 1%) również 2 decyzje (związane z budową infrastruktury technicznej) dotyczyły obszaru kilku obrębów, dla obrębu Miedziane oraz Wielichów wydano w analizowanym okresie tylko po 1 decyzji (po niespełna 1%), natomiast dla Wrociszowa Górnego w latach 2007-połowa 2012 nie wydano żadnej decyzji.

Ocenia się, że ruch budowlany w gminie, polegający na realizacji nowej zabudowy, jest stosunkowo duży. Może to świadczyć o dużych potrzebach inwestycyjnych mieszkańców i inwestorów, a także o odpowiadających potrzebom obowiązujących planach zagospodarowania przestrzennego. Z drugiej jednak strony spory procent inwestycji stanowią gminne inwestycje związane z budową infrastruktury technicznej (sieci wodociągowych, sieci i urządzeń kanalizacyjnych, oświetlenia dróg).

Ilustrację graficzną inwestycji, które uzyskały w ostatnich latach decyzje o pozwoleniu na budowę przedstawiono na planszy w części graficznej niniejszego opracowania, przypisując je do poszczególnych miejscowości, a nie konkretnych lokalizacji. Kodem barwnym określono funkcje nowo realizowanych obiektów.

## 5. OCENA WNIOSKÓW DOTYCZĄCYCH ZMIAN OBOWIĄZUJĄCYCH PLANÓW

W latach po przyjęciu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, to jest w okresie od 2002 do początku września 2012 r., do Urzędu Gminy Sulików złożono łącznie 117 wniosków o zmianę zapisów obowiązujących planów. Część wniosków dotyczy pojedynczych parceli, a część obejmuje kilka czy kilkanaście działek. Niektóre wnioski były składane kilkakrotnie – ponawiane w różnych latach. W poniższych analizach wniosek złożony przez Agencję Nieruchomości Rolnych Skarbu Państwa został potraktowany jako 1 wniosek, pomimo, że pismo dotyczy 290 działek położonych w obrębach geodezyjnych Bierna, Miedziane, Radzimów, Skrzydlice, Stary Zawidów, Studniska Dolne, Studniska Górne, Wielichów. Ze względu na liczbę zgłoszonych działek w części graficznej odstąpiono od rejestracji wniosku Agencji.

Prawie 66% ogółu zgłoszonych wniosków zawiera postulat przeznaczenia terenów obecnie rolnych pod budownictwo mieszkaniowe (M) – 77 wniosków, kolejne 9% pod zabudowę mieszkaniową z towarzyszącymi usługami (M,U) – 10 wniosków. Stosunkowo liczną grupę stanowią również wnioski o przeznaczenie terenów pod zalesienie (ZL) – 8% (9 wniosków) oraz pod lokalizację elektrowni wiatrowych E(W) – 4% (5 wniosków). Pozostałe, pojedyncze wnioski, dotyczą incydentalnie innych funkcji, takich jak: usługi i działalność gospodarcza (U,P) – 3 wnioski, usługi sportu (US), funkcja rolnicza (R) oraz eksploatacja powierzchniowa (PE) – po 2 wnioski, funkcja mieszkaniowo-produkcyjna (M,P), mieszkalnictwo i parkingi (M,KS), parkingi (KS) – po 1 wniosku.

Odrębną, ale również nieliczną grupę stanowią wnioski nie związane ze zmianą przeznaczenia terenu, ale dotyczące zmiany innych zapisów planu dotyczących: dopuszczenia lokalizacji ogrodów przydomowych, uwzględnienia przebiegu drogi dojazdowej, likwidacji drogi wewnętrznej oraz zniesienia zakazu zabudowy na terenach rolnych. Takich wniosków zgłoszono w analizowanym okresie 4.

Największa liczba zgłoszonych wniosków dotyczy obrębu Studniska Dolne – 21 wniosków oraz Sulików – 18 wniosków, co stanowi odpowiednio 18% i 15% ogółu. W dalszej kolejności składane wnioski odnosiły się do miejscowości: Stary Zawidów – 12 wniosków, Radzimów – 11 wniosków, Mała Wieś Dolna i Studniska Górne – po 10 wniosków, Wilka – 7 wniosków, Miedziane – 6 wniosków, Mikułowa i Skrzydlice – po 5 wniosków, Bierna – 2 wnioski, Mała Wieś Górna, Wielichów, Wrociszów Dolny i Wrociszów Górny – po 1 wniosku. 7 złożonych wniosków odnosiło się do kilku obrębów geodezyjnych.

Część wniosków zawiera zamierzenia, które są możliwe do realizacji zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu i nie wymagają jego zmiany.

Przeanalizowano również protokoły z zebrań wiejskich, które odbyły się w sołectwach Bierna, Radzimów Górny, Studniska Górne. Na spotkaniach omawiano między innymi istotne dla mieszkańców gminy zagadnienia związane z zagospodarowaniem przestrzennych, w szczególności lokalizację na terenie gminy elektrowni wiatrowych oraz uporządkowanie gospodarki wodno-ściekowej, jednak nie sformułowano konkretnych postulatów, które można by uznać za wniosek o dokonanie zmian w obowiązujących dokumentach planistycznych.

W umieszczonym poniżej zestawieniu tabelarycznym zgłoszonych wniosków dokonano ich oceny wyłącznie pod kątem zgodności wnioskowanego przeznaczenia terenów z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Zasadność poszczególnych wniosków należy przeanalizować na etapie sporządzania studium i planu, biorąc pod uwagę wszystkie uwarunkowania mogące mieć wpływ na zagospodarowanie terenu.

Na ogólną liczbę 117 wniosków 62 uznano za zgodne, a 26 za w części zgodne ze studium. Ich ewentualne uwzględnienie w projektach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest możliwe bez dokonywania zmian w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Pozostałe wnioski, jako niezgodne ze studium, w przypadku ich zakwalifikowania jako zasadne wymagają wyprzedzająco przeprowadzenia procedury zmiany studium. Za niezasadne uznaje się wnioski dotyczące lokalizacji nowej zabudowy, zwłaszcza mieszkaniowej, poza terenami koncentracji zainwestowania wiejskiego, w znacznym oddaleniu od istniejących terenów budowlanych i terenów rezerwowanych pod zainwestowanie w obowiązujących planach. Ostateczna decyzja dotycząca sposobu rozpatrzenia poszczególnych wniosków należy do władz gminy, które jednak muszą mieć świadomość, że nadmierne rozpraszanie zabudowy nie jest zgodne z zasadą ładu przestrzennego, a ponadto wiąże się z koniecznością ponoszenia znacznych nakładów na uzbrajanie terenów.

Trzeba też w tym miejscu podkreślić, że ewentualna realizacja wniosków winna uwzględniać najbliższe otoczenie wnioskowanych działek, porządkując strukturę funkcjonalno-przestrzenną wyodrębnionych zespołów zabudowy.

Za niezasadne należy uznać wszystkie wnioski dotyczące realizacji nowego zainwestowania, w szczególności zabudowy mieszkaniowej, w znacznym oddaleniu od terenów istniejącego i projektowanego w obowiązującym planie zainwestowania. Ich realizacja prowadziłyby bowiem do rozpraszania zabudowy.

Rozmieszczenie zgłoszonych wniosków przedstawiono na załączniku graficznym do niniejszej oceny. Oznaczono wszystkie działki wymienione we wnioskach (za wyjątkiem parceli zgłoszonych przez ANRSP) stąd liczba oznaczeń jest większa niż liczba wniosków.

## 6. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WPROWADZENIA ZMIAN PRZEPISÓW ZWIĄZANYCH Z PLANOWANIEM I ZAGOSPODAROWANIEM PRZESTRZENNYM

Dokumenty planistyczne obowiązujące w gminie Sulików zostały sporządzone na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, która została zastąpiona ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dlatego też dokonano porównania obu wymienionych wyżej ustaw pod względem ustaleń odnoszących się do studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Stwierdza się zwiększenie stopnia komplikacji i wydłużenie trybu sporządzania (lub zmiany) studium – z 3 do 12 czynności formalno-prawnych oraz mimo pozorne-go uproszczenia trybu sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (np. likwidacja instytucji protestów i zarzutów) – wydłużenie czasu sporządzania i wprowadzenie dodatkowych czynności, np. opiniowania przez powoływane przez organ wykonawczy gminy komisje urbanistyczno-architektoniczne, sporządzanie prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Znaczące zmiany w przepisach dotyczących sporządzania studium i projektu planu nastąpiły po wejściu w życie z dniem 21 października 2010 r. ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2010 r. nr 130, poz. 871). Oprócz zmian proceduralnych i zwiększenia liczby jednostek opiniujących i uzgadniających projekt studium i planu, poszerza się zakres problematyki planu, zarówno w zakresie ustaleń obligatoryjnych (art. 15, ust. 2), jak też ustaleń dodatkowych, nieobowiązkowych (art. 15, ust. 3). Korzystne są jedynie zmiany polegające na skróceniu niektórych terminów przewidzianych na poszczególne czynności procedury formalno-prawnej.

Istotną zmianą są wymagania dotyczące podkładów mapowych oraz skali w jakiej przygotowywane są miejscowe plany lub ich zmiany. Ustawa z 1994 r. nie wprowadzała regulacji w tej kwestii, natomiast zgodnie z obowiązującą ustawą „*plan miejscowy sporządza się w skali 1:1000, z wykorzystaniem urzędowych kopii map zasadniczych albo w przypadku ich braku map katastralnych, gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się stosowanie map w skali 1:500 lub 1:2000, a w przypadkach planów miejscowych, które sporządza się wyłącznie w celu przeznaczenia gruntów do zalesienia lub wprowadzenia zakazu zabudowy, dopuszcza się stosowanie map w skali 1:5000*”. Sporządzanie planów w tak dokładnej skali i z użyciem map zasadniczych powoduje, że większa jest szczegółowość ustaleń planów co można uznać za korzyść. Jednak jednocześnie obecne regulacje prawne czynią plany mniej elastycznymi i mogą pociągać za sobą poważne konsekwencje, w tym w zakresie skutków finansowych. Ponadto za przygotowanie podkładów mapowych odpowiedzialna jest gmina, która przed podjęciem uchwały inicjującej prace planistyczne między innymi przygotowuje materiały geodezyjne niezbędne do opracowania planu (art. 14 ust. 5 ustawy).

Porównując ustawy z 1994 i 2003 r. zasadniczo zmieniły się także relacje między studium a planem. W pierwszym przypadku był to warunek spójności projektu planu z polityką przestrzenną gminy określoną w studium. W drugim przypadku relacja ta była do niedawna znacznie bardziej restrykcyjna i wyrażała się obowiązkiem

zgodności planu miejscowego z ustaleniami studium gminy, którą rada gminy stwierdziła przed uchwaleniem planu. W chwili obecnej, po zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium. Użycie przez ustawodawcę określenia, że plan „nie narusza” ustaleń studium może w przyszłości rodzić konflikty z organem nadzoru w trakcie badania zgodności uchwały i dokumentacji planu z prawem.

Bardzo istotną zmianą, w stosunku do ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, jest pominięcie etapu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu i bezpośrednio wydawanie decyzji o pozwoleniu na budowę na podstawie aktualnego (tzn. uchwalonego po 1 stycznia 1995 r.) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Plany sporządzone pod rządami ustawy z 1994 r., mimo iż są nadal aktualne, z racji mniejszego zakresu problematyki i skali (w przypadku gminy Sulików dla terenów zainwestowania wiejskiego – 1:5000, zaś dla terenów otwartych – 1:10000) są często niewystarczające dla jednoznacznego określenia sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy w decyzji o pozwoleniu na budowę. Innymi słowy, postulowanym i zadowalającym typem planów staje się plan sporządzony w trybie ustawy z 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Istotnymi uregulowaniami z punktu widzenia planowania przestrzennego, które mogą mieć poważne konsekwencje dla gmin była zmiana ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (tekst jednolity Dz.U. z 2012 r. poz. 145)., która w art. 88d ust. 1 stanowi, że dla obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi wskazanych we wstępnej ocenie ryzyka powodziowego, sporządza się mapy zagrożenia powodziowego, a w art. 88e ust. 1, że dla obszarów, o których mowa w art. 88d ust. 2, sporządza się mapy ryzyka powodziowego. Zgodnie z art. 88f ust. 5 *„Przedstawione na mapach zagrożenia powodziowego oraz mapach ryzyka powodziowego granice obszarów, o których mowa w art. 88d ust. 2, uwzględnia się w koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju, planie zagospodarowania przestrzennego województwa, miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego lub decyzji o warunkach zabudowy”*. Na podstawie ust. 7 zmiany w dokumentach, o których mowa w cytowanym wyżej ust. 5 wprowadza się w terminie 18 miesięcy od dnia przekazania organom map zagrożenia powodziowego oraz map ryzyka powodziowego. Koszty wprowadzenia zmian w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz w decyzjach lokalizacyjnych ponosi budżet gminy.

Istotny dla gmin jest również zapis art. 95 ust. 2 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. (Dz.U. z Nr 163, poz. 981 z późn. zm.) Prawo geologiczne i górnicze, który stanowi: *„W terminie do 2 lat od dnia zatwierdzenia dokumentacji geologicznej przez właściwy organ administracji geologicznej obszar udokumentowanego złoża kopalin obowiązkowo wprowadza się do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy”*. W obowiązującym studium przedstawiono granice złoża bazaltu „Sulików” i „Borowa Góra”, a także otwory z udokumentowanymi zasobami wód podziemnych. Jak wynika z informacji otrzymanych z Wydziału Geologii Urzędu Marszałkowskiego Województwa Dolnośląskiego, który dysponuje aktualnym wykazem udokumentowanych złóż, na terenie gminy Sulików prócz 2 wymienionych wcześniej znajduje się jeszcze złożo bazaltu „Radzimów”, którego wydobywanie zostało zaniechane. W chwili obecnej nie ma więc konieczności zmiany studium w związku z wymaganiami cytowanych wyżej wymogów Prawa geologicznego i górniczego, jednak w

przypadku zatwierdzenia dokumentacji innych złóż lub zmiany granic złóż istniejących studium będzie wymagało uzupełnienia w tym zakresie. Również w tym przypadku koszty wprowadzenia zmian ponosi budżet gminy.

Opisane regulacje są skrajnie niekorzystne dla gmin posiadających obowiązujące plany, w tym gminy Sulików, należy wziąć je również pod uwagę planując prace planistyczne.

## 7. OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem planistycznym, w którym gmina formułuje zasady lokalnej polityki przestrzennej wywiązując się w ten sposób z obowiązku ustawowego. W studium dokonuje się także rozmieszczenia na terenie gminy inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym oraz adaptacji do warunków lokalnych ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

Najważniejszym skutkiem prawnym uchwalenia studium jest dokonanie wiążących dla planowania miejscowego ustaleń w zakresie lokalnych zasad zagospodarowania, wskazania obszarów na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym, obszarów wyłączonych spod zabudowy, wstępnych lokalizacji infrastruktury i wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, form ochrony zabytków przewidzianych w przepisach szczególnych do ustanowienia w studium oraz obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW wraz z ich strefami ochronnymi, jeśli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie takich obszarów.

Zasadniczym środkiem prawnym realizacji ustaleń studium jest uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przy czym, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wskazanie obszarów przeznaczonych do objęcia planami winno następować w samym studium.

Obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulików było przygotowywane na przełomie lat 1999 i 2000 pod rządami obowiązującej wtedy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Studium uchwalono pod koniec maja 2000 r. W pierwszej połowie 2007 roku dokonano „Oceny zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Sulików w celu stwierdzenia aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wraz z programem sporządzania dokumentacji planistycznych”. Wnioski zawarte w „Ocenie ...”, a także wejście w życie ustawy dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz nowe, odnoszące się do całego obszaru gminy, opracowania dotyczące gospodarki wodnej i ściekowej były głównymi powodami przygotowania i uchwalenia w 2008 roku zmiany studium. W szczególności zakres przeprowadzonej zmiany dotyczył:

- poszerzenia terenów projektowanego zainwestowania wiejskiego dla umożliwienia rozwoju terenów osadniczych, w szczególności w miejscowościach: Studniska Dolne, Mała Wieś Dolna, Mała Wieś Górna, Stary Zawidów, Skrzydlice, Wrociszów Górny i Radzimów,
- zmian w układzie projektowanych dróg gminnych na obszarze zainwestowania Sulikowa w powiązaniu z poszerzeniem zasięgu dopuszczanej eksploatacji powierzchniowej istniejącego kamieniołomu bazaltu,
- ustalenia lokalizacji terenów aktywności gospodarczej w sąsiedztwie terenów kolejowych w Sulikowie i likwidacji terenu projektowanych usług oświaty w północnej części miejscowości,
- ustalenia likwidacji istniejącego składowiska odpadów komunalnych,
- korekt w zasięgu dopuszczanych dolesień,



- skorygowania granic terenów z zakazem zabudowy,
- dopuszczenia lokalizacji elektrowni wiatrowych na terenach otwartych gminy,
- określenia zasięgu terenów zamkniętych,
- określenia granic obszarów wymagających uzyskania zgód na wyłącznie gruntów rolnych z użytkowania rolniczego (w procedurze mpzp),
- zaktualizowania ustaleń dot. zaopatrzenia w wodę, gospodarki ściekowej, zaopatrzenia w gaz i gospodarki odpadami,
- określenia szerokości pasów technologicznych elektroenergetycznych sieci przesyłowych (NN, zgodnie z wnioskiem PSE).

Po dokonaniu analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, wniosków o dokonanie korekty w zapisach obowiązujących planów oraz ruchu inwestycyjnego w gminie w niniejszej ocenie aktualności studium spróbujmy odpowiedzieć na następujące pytania:

- czy wypełnia ono dyspozycje art. 10 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, to jest uwzględnia uwarunkowania, o których mowa w punkcie 1 i określa kierunki, o których mowa w punkcie 2,
- czy spełnia oczekiwania gminy, jej mieszkańców i innych zainteresowanych pod względem rozmieszczenia i zasięgu zainwestowania.
- czy może być podstawą do sporządzania nowych lub aktualizacji obecnie obowiązujących planów?

Oceny aktualności dokonano biorąc również pod uwagę zgodność studium z Rozporządzeniem 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), które doprecyzowuje zakres tematyczny studium gminy i planu miejscowego, określony w art. 10 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W tabelach poniżej zestawiono wymagania stawiane dokumentacji studium i oceniono stopień ich spełnienia w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego obowiązującym w gminie Sulików.

### **Analiza zgodności studium gminy Sulików z wymogami określonymi w art. 10 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** **Uwarunkowania rozwoju**

pkt.	w studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z:	ocena spełnienia wymogu ustawy w „Studium...”			
		w tekście		w części graficznej	
		tak (+)	nie (-)	tak (+)	nie (-)
1.	2.	3.	4.	5.	6.
1)	dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu	+		+	
2)	stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony	+		+	
3)	stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	+		+	
4)	stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	+		+	
5)	warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia	+		+	

1.	2.	3.	4.	5.	6.
6)	zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia	+		+	
7)	potrzeb i możliwości rozwoju gminy	+		+	
8)	stanu prawnego gruntów	+		+	
9)	występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych	+		+	
10)	występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych		-		-
11)	występowania udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych	+		+	
12)	występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych	+		+	
13)	stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami	+		+	
14)	zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych	+			-
15)	wymagań dot. ochrony przeciwpowodziowej	+		+	

**Analiza zgodności studium gminy Sulików z wymogami określonymi w art. 10 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w rozporządzeniu w sprawie zakresu projektu studium Kierunki zagospodarowania przestrzennego**

pkt..	w studium określa się w szczególności:	wg § 6 rozporządzenia ustalenia określone w ustawie powinny:	ocena spełnienia wymogu ustawy w „Studium...”			
			w tekście		w części graficznej	
			tak (+)	nie (-)	tak (+)	nie (-)
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1)	kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów	określać dopuszczalny zakres i ograniczenia tych zmian, a także zawierać wytyczne ich określania w mpzp	+		+	
2)	kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy	określać minimalne i maksymalne parametry i wskaźniki urbanistyczne, uwzględniające wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz zrównoważonego rozwoju, wskazywać tereny do wyłączenia spod zabudowy, a także zawierać wytyczne określania tych wymagań w planach miejscowych	+	bez wskaźników	+	
3)	obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk	zawierać w szczególności wytyczne ich określania w planach miejscowych, wynikające z potrzeb ochrony środowiska, obowiązujących ustaleń planów ochrony ustanowionych dla parków narodowych, rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych oraz innych form ochrony przyrody, a także uzdrowisk	+		+	
4)	obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	zawierać w szczególności wytyczne określania tych zasad w planach miejscowych, wynikające z potrzeb ochrony zabytków i parków kulturowych, o których mowa w ustawie z 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami	+		+	

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
5)	kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej	zawierać w szczególności wytyczne określania w planach miejscowych wykorzystania i rozwijania potencjału już istniejących systemów oraz koordynacji lokalnych i ponadlokalnych zamierzeń inwestycyjnych	+		+	
6)	obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym	w rozporządzeniu nie określa się	+		+	
7)	obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1	w rozporządzeniu nie określa się	nie przewiduje się		nie przewiduje się	
8)	obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie mpzp na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o pow. sprzedaży powyżej 400m <sup>2</sup> oraz obszary przestrzeni publicznej	w rozporządzeniu nie określa się	+			-
9)	obszary, dla których gmina zamierza sporządzić mpzp, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne	w rozporządzeniu nie określa się	+			-
10)	kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej	określać w szczególności obszary, w których planuje się zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne	+		+	
11)	obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych	w rozporządzeniu nie określa się	+ zagr. powo- dzią	- osuwa- nie mas	+ zagr. powo- dzią	- osuwa- nie mas
12)	obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny	w rozporządzeniu nie określa się	nie dotyczy		nie dotyczy	
13)	obszary pomników ząglady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działań gospodarczej	w rozporządzeniu nie określa się	nie dotyczy		nie dotyczy	
14)	obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji	w rozporządzeniu nie określa się	+			-
15)	granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych	w rozporządzeniu nie określa się	+		+ bez stref	
16)	inne obszary problemowe	w rozporządzeniu nie określa się	nie występują		nie występują	
ust. 2a)	granice obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz ich strefy ochronne	w rozporządzeniu nie określa się	dopuszczenie na terenach otwartych			-

Szczegółowa analiza zgodności studium z wymogami ustawy oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury, której wyniki zawarto w tabelach powyżej wykazuje, że zaktualizowane w roku 2008 studium spełnia niemal wszystkie wymogi obu tych przepisów.

Analiza zgłoszonych wniosków wykazała, że prawie 77% z nich jest zgodne lub w części zgodne z zapisami obowiązującego studium, studium może być więc podstawą do zmian planów lub opracowania nowych planów dla nieruchomości objętych tymi wnioskami.

Jedynymi przesłankami uzasadniającymi ewentualną zmianę studium mogą być: chęć dostosowania zapisów studium do bieżących potrzeb gminy (na przykład chęć lokalizacji konkretnych inwestycji, wyznaczenie na terenie gminy obszarów lokalizacji elektrowni wiatrowych/rezygnacja z dopuszczenia ich realizacji na wszystkich terenach otwartych itp.) lub ewentualne uwzględnienie części zgłoszonych wniosków, które nie są zgodne z obecnymi zapisami studium.

## 8. ANALIZA OBOWIĄZUJĄCYCH PLANÓW

Gmina Sulików jest jedną z nielicznych w województwie Dolnośląskim, która posiada pełne pokrycie planistyczne obszaru gminy w jej granicach administracyjnych. Większość obowiązujących planów (15 planów poszczególnych obrębów geodezyjnych) została uchwalona na podstawie nieobowiązującej już ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Plany te zachowały swoją ważność na podstawie zapisu art. 87 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W okresie obowiązywania i zgodnie z wymaganiami obecnie obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dokonano 3 zmian planów. Pierwszą uchwalono w 2008 r. Zmianą objęto obręby Bierna, Miedziane, Radzimów, Skrzydlice, Stary Zawidów, Studniska Dolne, Studniska Górne i Wielichów. Celem zmiany było dostosowanie zapisów planów do przyjętych w opracowanych dokumentacjach specjalistycznych rozwiązań dotyczących rozbudowy systemu wodociągowego i budowy kanalizacji sanitarnej. Przedmiotem zmiany były ustalenia tekstowe zawarte w uchwałach Rady, a część graficzna planów nie uległa zmianie. Kolejne 2 zmiany planów dotyczyły lokalizacji na terenie gminy elektrowni wiatrowych. Zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu parków wiatrowych Koźmin w części władztwa planistycznego Gminy Sulików (obręb geodezyjny Mała Wieś Dolna i Sulików) uchwalono w styczniu 2009 roku, a zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębów wsi Radzimów i Bierna (gm. Sulików) w celu określenia lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz innych urządzeń technicznych niezbędnych do prawidłowego działania parku wiatrowego Bierna przyjęto w październiku 2009 roku. Zmiana dotycząca parku wiatrowego Bierna została unieważniona.

Ponieważ zmiany planów dokonywane były zgodnie z ustawą z 2003 r. pominięto je w dalszej analizie zgodności obowiązujących planów z wymogami tejże ustawy.

W ocenie aktualności obowiązujących planów należy również wziąć pod uwagę zgodność planu z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. nr 164, poz. 1587), które doprecyzowuje zakres tematyczny planu miejscowego określony w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Również w tym przypadku analizę ograniczono do planów sporządzonych na podstawie ustawy z 1994 r.

### **Analiza zgodności miejscowych planów gminy z wymogami określonymi w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

pkt.	w planie miejscowym określa się obowiązkowo:	wymogi § 4 Rozporządzenia dotyczące stosowania standardów przy zapisywaniu ustaleń projektu tekstu planu miejscowego:	sposób uwzględnienia	
			w tekstach planów tak (+)/nie (-)	na rysunkach planów tak (+)/nie (-)
1	2	3	4	5
1)	przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania	określenie przeznaczenia poszczególnych terenów lub zasad ich zagospodarowania, a także symbol literowy i numer wyróżniający go spośród innych terenów	+	+

1	2	3	4	5
2)	zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	określenie cech elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ochrony, określenie cech elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ukształtowania lub rewaloryzacji oraz określenie nakazów, zakazów dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów	+	na rys. planu nie określa się
3)	zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z: a/ potrzeb ochrony środowiska, o których mowa w szczególności w art. 72 i 73 ustawy z 2001 r. Prawo ochrony środowiska b/ obowiązujących ustaleń planów ochrony ustanowionych dla parków narodowych, rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych i innych form ochrony przyrody	+	+
4)	zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	określenie obiektów i terenów chronionych ustaleniami mpzp, w tym określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów	+	+
5)	wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych	w szczególności określenie zasad umieszczania w przestrzeni publicznej, nośników reklamowych, tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, urządzeń technicznych i zieleni, w tym określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów	-	-
6)	zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów	w szczególności określenie linii zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu, w tym udziału powierzchni biologicznie czynnej, a także gabarytów i wysokości projektowanej zabudowy oraz geometrii dachu	-	-
7)	granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych	ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych powinny zawierać nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów	+	+
8)	szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym	określenie parametrów działek użytkiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, w szczególności minimalnych lub maksymalnych szerokości frontów działek, ich powierzchni oraz określenie kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego	-	-

1	2	3	4	5
9)	szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy	w rozporządzeniu nie określa się	+	+
10)	zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej	a/ określenie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami oraz klasyfikacją ulic i innych szlaków komunikacyjnych, b/ określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym, c/ wskaźniki w zakresie komunikacji i sieci infrastruktury technicznej, w szczególności ilość miejsc parkingowych w stosunku do ilości mieszkań lub ilości zatrudnionych albo powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych	nie określono wskaźników o których mowa w lit. c) rozporządzenia	nie określono wskaźników o których mowa w lit. c) rozporządzenia
11)	sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów	nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, w tym określenie terminu, do którego tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu może być wykonane	+	na rys. planu nie określa się
12)	stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4	stawki procentowe w przedziale od 0% do 30% i dotyczyć wszystkich terenów, określonych w projekcie planu miejscowego	+	na rys. planu nie określa się

### Analiza zgodności miejscowych planów gminy z wymogami określonymi w art. 15 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

pkt.	w planie miejscowym określa się w zależności od potrzeb:	wymogi § 4 Rozporządzenia dotyczące stosowania standardów przy zapisywaniu ustaleń projektu tekstu planu miejscowego:	sposób uwzględnienia	
			w tekstach planów tak (+)/nie (-)	na rysunkach planów tak (+)/nie (-)
1	2	3	4	5
1)	granice obszarów wymagających przeprowadzania scaleń i podziałów nieruchomości	w rozporządzeniu nie określa się	-	-
2)	granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej	opis planowanych działań, określenie oczekiwanych rezultatów, w tym dotyczących parametrów zabudowy lub infrastruktury oraz nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, wynikające z przyjętych celów	-	-
3)	granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji			
3)a	granice terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a, oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko	w rozporządzeniu nie określa się	-	-
4)	granice terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt. 8	w rozporządzeniu nie określa się	-	-

4)a	granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym	w rozporządzeniu nie określa się	+	+
4)b	granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotnisku użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012	w rozporządzeniu nie określa się	+	+
5)	granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych	określenie zasad wyposażania tych terenów w urządzenia techniczne i budowlane oraz nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, wynikające z przeznaczenia tych terenów	nie uznano potrzeby określenia dla terenów imprez masowych	oznaczono tereny rekreacyjno-wypoczynkowe
6)	granice pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej	w rozporządzeniu nie określa się	nie występują w gminie	nie występują w gminie
7)	granice terenów zamkniętych i granice stref ochronnych terenów zamkniętych	w rozporządzeniu nie określa się	–	–
8)	sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów	w rozporządzeniu nie określa się	–	–
9)	zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonywane	w rozporządzeniu nie określa się	–	–
10)	minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek	w rozporządzeniu nie określa się	–	–

Szczegółowa analiza zgodności planów gminy z wymogami art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz § 4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury, której wyniki zawarto w zamieszczonej wyżej tabeli wykazuje, że sposób uwzględnienia tych wymogów w tekście i rysunkach planów jest niewystarczający głównie ze względu na stopień szczegółowości ustaleń obowiązujących planów. Stwierdza się również niezgodność z wymogami ustawy wynikającymi z art. 16 ust. 1 w zakresie skali, w jakiej sporządza się plan.

Nie bez znaczenia w niniejszej ocenie są również zgłaszane przez pracowników urzędu problemy z interpretacją zapisów planów uchwalonych w roku 2001 odnoszące się zarówno do części tekstowej jak i graficznej. Wynikają one przede wszystkim z mniejszej szczegółowości ustaleń planów. Gmina widzi również konieczność zmian niektórych zapisów ze względu na ich dezaktualizację. Dotyczy to w szczególności ustaleń odnoszących się do składowiska odpadów – plan ustala jego zachowanie i powiększenie, ustaleń dotyczących układu komunikacyjnego, re-



zerw terenów pod projektowane gazociągi i ich korytarze niebudowlane. W opinii gminy uzasadnione jest również poszerzenie zasięgu terenów przeznaczonych pod zainwestowanie w tym poprzez usunięcie zapisów ograniczających lokalizację zabudowy lub ustalających zakaz zabudowy. Decyzja o usunięciu z planów ograniczeń zabudowy winna być jeszcze raz dokładnie przemyślana ze względu na zamiary lokalizacji w granicach gminy elektrowni wiatrowych.

Przeanalizowano również zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego pod kątem ustaleń, które należałoby wprowadzić do planu gminy. Jedynym znaczącym dla gminy Sulików ustaleniem planu województwa jest „wariant/propozycja PZPWD projektowanej drogi wojewódzkiej”. Obowiązujący plan zawiera ustalenia dotyczące drogowego obejścia Sulikowa w ciągu drogi wojewódzkiej.

Zasięg zainwestowania ustalonego w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przedstawiono na załączniku graficznym do niniejszej oceny, na tle ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

## **9. ANALIZA ZGODNOŚCI OBOWIĄZUJĄCYCH PLANÓW ZE STUDIUM**

Plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone w roku 2001 były przygotowywane na podstawie ustawy, która nie zawierała uregulowań dotyczących stopnia wzajemnej zgodności studium i planu. Natomiast opracowywane w późniejszym terminie zmiany planów były przyjmowane w momencie, kiedy ustawa nakazywała zgodność planów z ustaleniami studium.

Oceniając relacje między obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego i studium gminnym należy stwierdzić wewnętrzną spójność tych aktów prawnych i brak zasadniczych rozbieżności.

Wprawdzie istnieją różnice w zasięgu projektowanego zainwestowania, ale przeważnie plany zmniejszają zasięg terenów przeznaczonych pod zainwestowanie w stosunku do ustaleń studium. Zasięg projektowanego zainwestowania w stosunku do studium został nieznacznie rozszerzony w kilku miejscach. Można więc uznać, że ustawowy wymóg nienaruszania przez plan ustaleń studium został spełniony, w szczególności, że ustawa nie precyzuje co należy rozumieć przez sformułowanie że „plan nie narusza ustaleń studium”.

Plan wskazuje również tereny rezerwowane „pod zabudowę w okresie kierunkowym” i dla części z nich konieczna byłaby wcześniejsza zmiana studium, ale także w niektórych przypadkach zmiana planu, ze względu na to, że tereny te nie zostały objęte wnioskiem o ich wyłączenie z użytkowania rolniczego na etapie sporządzania planów i nie uzyskały stosownych zgód na zmianę przeznaczenia rolniczego na nierolnicze (dotyczy to gruntów objętych ochroną w rozumieniu ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych).

## **10. WNIOSKI Z OCENY AKTUALNOŚCI STUDIUM I MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSP. PRZESTRZENNEGO GMINY SULIKÓW**

1. Pod rządami ustawy z 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym sporządzono i w 2000 r. uchwalono studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulików. Zgodnie z ustawą z 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym studium zachowało moc.
2. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy zostało zaktualizowane w 2008 r. i spełnia większość wymogów ustawy z 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
3. Większość obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (plany poszczególnych obrębów uchwalone w 2001 r.) zostało sporządzone pod rządami nieobowiązującej już ustawy z 1994 r., ale zachowały one ważność.
4. Zgodnie z wymogami obowiązującej ustawy z 2003 r. dokonano zmian w części tekstowej planów obrębów Bierna, Miedziane, Radzimów, Skrzydlice, Stary Zawidów, Studniska Dolne, Studniska Górne i Wielichów oraz uchwalono zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu parków wiatrowych Koźmin.
5. Nie stwierdzono istotnych rozbieżności pomiędzy ustaleniami studium i zapisami obowiązujących planów.
6. Po dokonanej analizie stwierdzono, że dokumentacja studium nie wymaga aktualizacji.
7. Decyzja o ewentualnej zmianie lub aktualizacji studium może zostać podjęta, jeśli gmina zdecyduje się uwzględnić wnioski lub zrealizować inwestycje, które naruszają ustalenia obowiązującego studium.
8. Obowiązujące od 2001 r. miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego można uznać za nieaktualne, z powodu ich mniejszej niż obecnie wymagana szczegółowości i niespełnienia części wymogów ustawy z 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także w związku z dezaktualizacją niektórych zapisów i pojawiającymi się nowymi potrzebami inwestycyjnymi.
9. Podejmując decyzje o ewentualnych zmianach planu należy unikać rozpraszania zabudowy i dążyć do minimalizowania liczby zmian planu dotyczących pojedynczych działek lub małych terenów, ewentualnie łącząc je w większe obszary objęte planem.
10. Przed podjęciem decyzji o powiększeniu zasięgu terenów przeznaczonych pod zainwestowanie mieszkaniowe należy przesądzić o dopuszczalnych lokalizacjach elektrowni wiatrowych, aby wykluczyć ewentualną kolizję obu tych funkcji.

## 11. PROGRAM POŻĄDANYCH PRAC PLANISTYCZNYCH

Generalnie można wyróżnić następujące dwa główne cele zmian lub aktualizacji obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego:

- dostosowanie studiów i planów do zmieniających się przepisów związanych z zagospodarowaniem przestrzennym,
- dostosowanie studiów i planów do zmieniających się potrzeb inwestycyjnych.

Obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulików nie wymaga aktualizacji.

Podstawą zmian lub opracowania nowych planów będą pojawiające się potrzeby inwestycyjne, ale również: problemy związane z interpretacją zapisów ze względu na ich małą szczegółowość, dezaktualizacja części ustaleń oraz potrzeba dostosowania planów do wymogów obowiązujących przepisów. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego sporządzone pod rządami ustawy z 1994 r. stworzyły ogólne ramy prowadzenia bieżącej działalności realizacyjnej. W przypadku stwierdzenia konieczności szczegółowego koordynowania i regulowania przez władze gminy działań inwestycyjnych, na niektórych obszarach należy przystępować do sporządzania planów w dokładniejszej skali i zawierających bardziej szczegółowe ustalenia.

Konieczność zmian obowiązujących planów może również nastąpić w związku z opisanymi w rozdziale 6 wymogami wprowadzonymi przez ustawę Prawo wodne. W terminie 18 miesięcy od dnia otrzymania map zagrożenia powodziowego oraz map ryzyka powodziowego gmina będzie miała obowiązek wprowadzenia do planów ustaleń wynikających z tych dokumentów. Obowiązek ten może dotyczyć obrębów Sulików Mała Wieś Dolna i Mała Wieś Górna.

W świetle zgłoszonych wniosków należy w pierwszej kolejności przeanalizować pod kątem zasadności zmiany planów wnioski zgodne z ustaleniami obowiązującego studium, dotyczące terenów położonych w bliskim sąsiedztwie istniejącego zainwestowania.

Trzeba jednak zdawać sobie sprawę z tego, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowi ofertę dla przyszłych inwestorów i jest stymulatorem rozwoju społeczno-gospodarczego gminy. Zakładając, że plany miejscowe zawierają właściwe treści merytoryczne, posiadanie takich planów powoduje prawnie uregulowany stan jasności dla inwestorów, władz gminy, urzędników oraz dla mieszkańców, którzy nie powinni być zaskakiwani tym, co może pojawić się w ich sąsiedztwie. Dlatego też niekorzystnym jest zbyt częste zmienianie obowiązujących planów, a w szczególności rozpraszenie zabudowy.

Przeprowadzona ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulików oraz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, wnioski z niej wynikające, a także wnioski złożone w sprawie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy oraz ocena ruchu inwestycyjnego na terenie gminy dają podstawy do zaproponowania następującej kolejności działań, w tym planistycznych:

- 1) przedstawienie niniejszej oceny gminnej komisji urbanistyczno-architektonicznej,

- 2) poinformowanie radnych Rady Gminy o wynikach tej oceny wraz z przedłożeniem stosownych projektów uchwał,
- 3) określenie terenów wskazanych do objęcia zmianami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy lub nowymi planami,
- 4) sukcesywne podejmowanie prac nad opracowaniem planów,
- 5) podjęcie prac nad ewentualną aktualizacją studium gminy w przypadku chęci uwzględnienia wniosków lub przeprowadzenia inwestycji, które stoją w sprzeczności z ustaleniami obowiązującego studium.

Proponuje się objęcie w pierwszej kolejności pracami planistycznymi obrębów Sulików i Studniska Dolne, w których w ostatnich latach obserwuje się największy ruch inwestycyjny oraz dla których złożono najwięcej wniosków o dokonanie zmian zapisów obowiązujących planów. Jednym z priorytetów winno być także opracowanie planu terenu górniczego „Sulików”. Kolejne obręby proponowane do objęcia zmianami planów lub nowymi planami to Mała Wieś Dolna, Stary Zawidów i Radzimów. Celowym byłoby również przeprowadzenie zmian ustaleń tekstowych i w części graficznej planów dotyczących usunięcia tras projektowanych gazociągów i lokalizacji proj. stacji redukcyjno-pomiarowych.

## 12. PODSUMOWANIE

Głównym celem sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest stworzenie podstaw do kompleksowego kształtowania zagospodarowania gminy w sposób zapewniający warunki do: poprawy jakości życia mieszkańców, zachowania równowagi przyrodniczej, ochrony dóbr kultury oraz prowadzenia lokalnej polityki gospodarczej.

Bezpośrednim celem planów jest sformułowanie szczegółowych zasad polityki przestrzennej w zakresie:

- prowadzenia działalności inwestycyjnej i modernizacyjnej,
- realizacji budownictwa mieszkaniowego, towarzyszących usług oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- gospodarki gruntami oraz organizacji rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
- ochrony środowiska naturalnego i kulturowego.

W tym kontekście za podstawową funkcję planu należy uznać funkcję regulacyjną, za pomocniczą – funkcję promocyjną. W ramach funkcji regulacyjnej polegającej na określeniu zasad „zachowania się w przestrzeni”, to jest określeniu ram i warunków działalności w obrębie obszaru objętego planem, przy wykorzystaniu instrumentów prawnych i ekonomicznych, można wyróżnić funkcje:

- ochronno-regulacyjną – skierowaną na ochronę zasobów i wartości,
- kreacyjno-regulacyjną – skierowaną na tworzenie ram i warunków działalności w zakresie zagospodarowania terenów.

Funkcja promocyjna polega na:

- inspiracjach i stymulacjach – ich rola to tworzenie zachęt i przeszkód mających na celu ukierunkowanie działań podmiotów gospodarujących oraz przedstawienie ofert, wskazywanie możliwości i szans przy wykorzystaniu określonych mechanizmów ekonomicznych, prawnych i administracyjnych,
- informowaniu – w planie gromadzi się i przygotowuje dla uczestników życia społecznego i gospodarczego informacje o przesłankach warunkujących użytkowania i działalność w przestrzeni, a także określa problemy wymagające rozwiązań na szczeblu ponadlokalnym.

W tym kontekście należy oceniać korzyści wynikające z faktu posiadania przez gminę Sulików miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla całego obszaru gminy w jej granicach administracyjnych.

Organ wykonawczy gminy zobowiązany jest do ciągłej aktualizacji studium i planów miejscowych. W tym celu wójt, burmistrz dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego. Wyniki tych analiz powinny być przekazywane radzie gminy co najmniej raz w czasie kadencji rady. Jeżeli analizy te wskażą, że studium lub plan są już nieaktualne, to rada powinna podjąć działania zmierzające do ich zmiany. Podjęcie takich działań konieczne jest również w sytuacji, gdy zmiana jest konieczna z uwagi na zmianę obowiązujących w tym zakresie ustaw.