

## Uzasadnienie

Stosownie do wymagań przepisu art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt/burmistrz dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wójt/burmistrz przekazuje radzie gminy wyniki analiz, o których mowa wyżej, po uzyskaniu opinii gminnej lub innej właściwej 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, podejmuje działania zmierzające do ich zmian.

Mając na uwadze powyższe przystąpiono do analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, a następnie wykonano stosowne opracowanie, które w dniu 29.10.2024 r. uzyskało wymaganą opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej (Uchwała Nr 2/2024 z dnia 29.10.2024 r.).

1. Przeprowadzona analiza wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wykazała, że:
  - a) wynikały one z bieżących potrzeb gminy. Zgodnie z obowiązującymi przepisami, na etapie ich wydawania nie jest wymagane badanie zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Przedsięwzięcia, których dotyczyły wydane decyzje, zwłaszcza w zakresie infrastruktury oraz modernizacji istniejących obiektów, są zwykle wcale lub mało widoczne w przestrzeni natomiast znacząco wpływają na poprawę jakości życia mieszkańców gminy. Nie wpłynęły one na ograniczenie realizacji funkcji przewidzianych w Studium,
  - b) w analizowanym okresie na terenie gminy nie zostały wydane decyzje w oparciu o tzw. „specustawy”.
2. Przeprowadzona analiza wydanych decyzji o warunkach zabudowy dla nowej zabudowy wskazała, że w badanym okresie:
  - a) główną nową funkcją na jaką były wydane decyzje o warunkach zabudowy jest funkcja mieszkaniowa, która stanowiła 86% wszystkich decyzji (łącznie budynki mieszkalne w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej i w zabudowie zagrodowej),
  - b) rozkład przestrzenny wydanych decyzji nie wskazuje wyraźnych skupień wydanych decyzji w obszarze gminy,
  - c) miasto Dobrzyń nad Wisłą charakteryzuje się niewiele wyższą niż średnia w obszarze wiejskim presją inwestycyjną, ale znacznie niższą niż występującą w niektórych obrębach,
  - d) nowa zabudowa mieszkaniowa, usługowa i produkcyjno-usługowa rozwija się w gminie generalnie w obszarach wskazywanych w studium na ten cel,
  - e) zauważalne jest wprowadzanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w obszarach użytkowanych rolniczo. Skala tego zjawiska jest jednak mała, dotyczy lokalizacji nowych budynków mieszkalnych w zwartych obszarach, jak np. w rejonie jez. Chalińskiego w miejscowości Mokówko, przeznaczonych na taki cel w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,

- f) nowym zjawiskiem, które pojawiło się w gminie Dobrzyń nad Wisłą w analizowanym okresie są farmy fotowoltaiczne,
  - g) gmina Dobrzyń nad Wisłą w zasadzie nie posiada terenów planowanych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, objętych obowiązującymi planami miejscowymi. Jedyny teren wyznaczony został w Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego częściowo w obrębie ewidencyjnym nr 1 Miasta Dobrzyń nad Wisłą oraz w obrębach ewidencyjnych Zbyszewo, Bachorzewo, Płomiany, Lenie Wielkie i Chalin w Gminie Dobrzyń nad Wisłą przyjętym uchwałą Nr V/33/03 Rady Miejskiej Dobrzyń nad Wisłą z dnia 28 kwietnia 2003 r., oznaczony został symbolem 11MU (budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne z możliwością budowy usług nie należących do przedsięwzięć znacząco oddziaływujących na środowisko) i obejmuje teren o powierzchni i ok. 6 ha położony po północnej stronie drogi powiatowej 2741C na zachód od miasta Dobrzyń nad Wisłą (przedłużenie ul. Szkolnej) do drogi gminnej nr 171042C. W okresie obowiązywania planu (od 2003 roku) w terenie tym powstał zaledwie jeden budynek mieszkalny jednorodzinny,
  - h) mimo wprowadzonych nowych przepisów w zakresie lokalizacji elektrowni wiatrowych (ustawa z dnia 9 marca 2023 r. o zmianie ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych oraz niektórych innych ustaw - Dz. U. z 2023 r. poz. 553) w gminie problemem jest obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty uchwałą Nr V/33/03 Rady Miejskiej Dobrzyń nad Wisłą z dnia 28 kwietnia 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego częściowo w obrębie ewidencyjnym nr 1 Miasta Dobrzyń nad Wisłą oraz w obrębach ewidencyjnych Zbyszewo, Bachorzewo, Płomiany, Lenie Wielkie i Chalin w Gminie Dobrzyń nad Wisłą przewidujący lokalizację elektrowni wiatrowych od granic którego, zgodnie z art. 4a ust 6 pkt 7) ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych, w przypadku lokalizacji nowego budynku mieszkalnego zachować odległość co najmniej 700m. Przepis ten mimo, iż powstanie nowych elektrowni zgodnie z ustaleniami tego planu nie jest już możliwe, blokuje możliwość realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej w jego sąsiedztwie.  
Jedyny wniosek o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, złożony w analizowanym okresie, związany był z brakiem możliwości ustalenia warunków zabudowy dla budynku mieszkalnego w związku z ograniczeniami wynikającymi z omówionych wyżej ograniczeń.
3. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyń nad Wisłą sporządzone zgodnie z obowiązującą ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przyjęte Uchwałą Nr XII/72/11 Rady Miejskiej Dobrzyń nad Wisłą z dnia 29 listopada 2011 roku, należy uznać za zasadniczo zgodne z przepisami odrębnymi w tym ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w jej brzmieniu do 23 września 2023 r.
- Obowiązujące od 24 września 2023 r. zmiany w systemie planowania przestrzennego, wprowadzone ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) uniemożliwiają sporządzanie nowych studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz dokonywanie ich zmian. W miejsce Studium gmina jest zobowiązana sporządzić nowy akt planowania - plan ogólny. Obowiązujące w gminie Studium zachowa swą moc do czasu uchwalenia planu ogólnego ale nie dłużej niż do 31.12.2025 r.

4. W obszarze miasta i gminy Dobrzyń nad Wisłą obowiązują cztery miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, trzy z nich uchwalone w latach 1999 – 2003 sporządzone zostały w oparciu o nieobowiązującą już ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139 z późn. zm.). Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego pomimo częściowej nieaktualności (posiadają zbyt ogólne zapisy, budzą trudności w interpretacji) zachowują swą moc i nie ma żadnej podstawy prawnej, aby wymagać od organów gminy Dobrzyń nad Wisłą natychmiastowego doprowadzenia ich zgodności ze zmienionymi wymogami prawa. Czwarty plan miejscowy przyjęty został uchwałą nr LX/277/2023 Rady Miejskiej Dobrzyń nad Wisłą w dniu 28 lutego 2023 r. na potrzeby planowanego rurociągu etylenu, jest aktualny.
5. Z analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, przeprowadzonej na podstawie obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (mały ruch inwestycyjny w porównaniu do innych gmin), a także obowiązujących planów miejscowych wynika, że właściwe było niepodejmowanie działań zmierzających do sporządzenia planów miejscowych dla obszarów wskazanych w Studium. Z analizy również nie wynika potrzeba określenia wieloletniego programu sporządzania mpzp dla gminy Dobrzyń nad Wisłą. Zasadne jest określenie takich potrzeb po sporządzeniu planu ogólnego.

Podjęcie uchwały w sprawie aktualności planów miejscowych oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wypełnia obowiązek nałożony przez ustawodawcę, a także ułatwi prowadzenie właściwej polityki przestrzennej Gminy. Wykorzystana zostanie przy sporządzaniu nowej strategii rozwoju gminy, w której, zgodnie z nowymi przepisami w zakresie planowania przestrzennego, nastąpi określenie polityki przestrzennej gminy oraz przy sporządzaniu Planu ogólnego miasta i gminy Dobrzyń nad Wisłą.

Wejście w życie uchwały nie pociągnie za sobą żadnych bezpośrednich skutków finansowych.

Wnioskodawcą uchwały był Burmistrz Dobrzynia nad Wisłą.

W związku z powyższym podjęcie uchwały jest zasadne.

BURMISTRZ  
Miasta i Gminy  
Piotr Wiśniewski

