



BURMISTRZ BIAŁOGARDU

**ANALIZA ZMIAN
W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM MIASTA
BIAŁOGARD W LATACH 2010 - 2014**



WYDZIAŁ GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ URZĘDU MIASTA BIAŁOGARD

październik 2014 rok

SPIS TREŚCI

I. Wprowadzenie:

1. Podstawa prawna opracowania
2. Cel opracowania
3. Metoda opracowania
4. Odniesienie do poprzedniej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym
5. Przebieg prac planistycznych w okresie od lutego 2005 r. do 5 października 2014 r.

II. Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białogard

1. Statut prawny studium
2. Skutki prawne uchwalenia studium
3. Procedura sporządzania studium
4. Ocena aktualności studium w świetle obowiązujących przepisów prawnych
5. Ocena aktualności studium w aspekcie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta.

III. Ocena aktualności obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Białogard

1. Status prawny planu miejscowego
2. Skutki prawne uchwalenia planu miejscowego oraz korzyści płynące z posiadania planów miejscowych
3. Procedura sporządzania planu miejscowego
4. Ocena aktualności obowiązującego planu miejscowego

IV. Ocena postępów w opracowywaniu planów miejscowych

V. Wnioski

VI. Wieloletni program sporządzania planów miejscowych

1. Plany miejscowe w trakcie realizacji
2. Przystąpienia planowane na lata 2015-2018
3. Warunki i zasady dodatkowe

VII. Podsumowanie

I. Wprowadzenie

1. Podstawa prawna opracowania

Podstawą prawną niniejszego dokumentu jest przepis art. 32 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.), zgodnie z którym:

„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.”

W związku z powyższym Burmistrz Miasta powinien dokonać oceny zachodzących zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta przynajmniej raz w czasie kadencji Rady Miejskiej, a następnie przekazać Radzie Miejskiej wyniki analiz, po wcześniejszym uzyskaniu opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej, w celu podjęcia przez Radę Miejską uchwały w sprawie aktualności studium i planu miejscowego.

2. Cel opracowania

Konieczność sporządzenia analizy wynika nie tylko z przepisów prawa, ale również z podejścia do problemu zarządzania przestrzenią miejską, oraz z potrzeby uzyskania aktualnej wiedzy na temat stanu przestrzeni. Celem opracowania analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym jest wskazanie zmian, jakie zaszły w przestrzeni miejskiej w czasie ostatniej kadencji Rady Miejskiej, oraz ocena uchwalonych dokumentów planistycznych pod względem ich przydatności w realizacji celu, jakim jest kształtowanie ładu przestrzennego. Analiza daje również możliwość spojrzenia na aktualność zapisów obowiązujących aktów planistycznych – studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta, jak i miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Analiza pozwala również na ocenę uchwalonych dokumentów planistycznych ze względu na ich przydatność w realizacji kształtowania ładu przestrzennego w mieście.

3. Metoda opracowania

Przyjęta metoda analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta Białogard polega na dokonaniu oceny aktualnego stanu zagospodarowania przestrzennego Miasta Białogard oraz istniejących i oczekiwanych przez mieszkańców miasta procesów zmiany zagospodarowania.

Zachodzące procesy przeanalizowano głównie w oparciu o wnioski o zmianę obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz w oparciu o wydaną w analizowanym okresie jedną decyzję o lokalizacji inwestycji celu publicznego. Przeanalizowano również zgodność studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planu miejscowego z wymaganiami określonymi w obowiązujących na dzień tworzenia analizy przepisach. W oparciu o powyższe dokonano oceny aktualności studium i planu, oraz wskazano obszary wymagające działań planistycznych i zaproponowano wieloletni harmonogram prac.

4. Odniesienie do poprzedniej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym

Poprzednia analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym została przeprowadzona w lutym 2005 r. Dotyczyła okresu od 30 grudnia 1985 r. do lutego 2005 r. Analizę tę wraz z oceną sporządzono w oparciu o obowiązujące wówczas

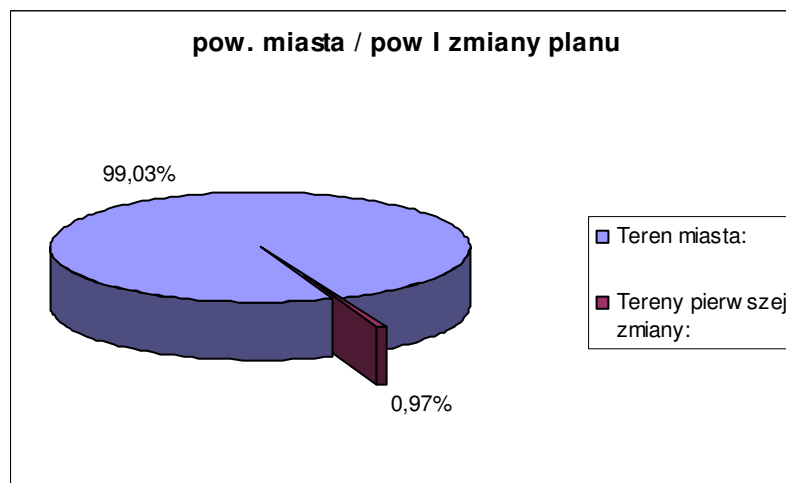
przepisy: ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym i ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.).

5. Przebieg prac planistycznych w okresie od lutego 2005 r. do 5 października 2014 r.

Aktualnym aktem prawnym normującym zagadnienia w zakresie zagospodarowania przestrzennego jest ustawa z dnia 27 marca 2007 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.).

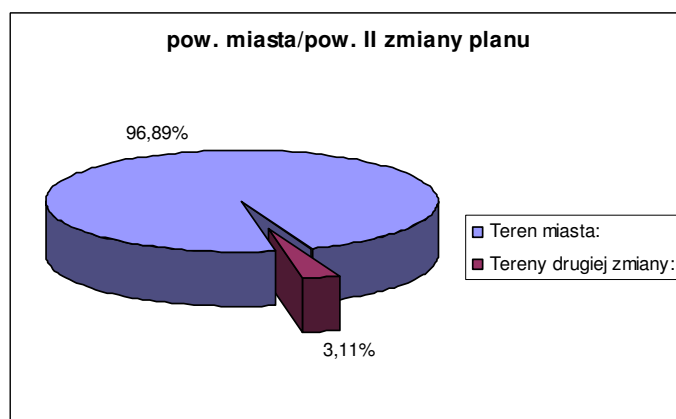
- Do roku 1994 obowiązywał miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego Miasta Białogard przyjęty uchwałą Nr X/49/85 Miejskiej Rady Narodowej z dnia 30 grudnia 1985 r. Plan ten miał obowiązywać do 2000 roku.
- Zgodnie z zapisami art. 87, ust.3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obowiązujące i uchwalone przed 1 stycznia 1995 r. plany zachowywały moc do czasu uchwalenia nowych planów, lecz nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2003 r.
- W latach 1994 – 2005 na obszarze Miasta dokonano 21 zmian w obowiązującym wówczas planie. Zmiany te obejmowały łącznie 207,08 ha powierzchni miasta Białogard i dotyczyły głównie terenów przejętych po wojskach radzieckich. Od 1 stycznia 2004 r. ustalenia przeznaczenia terenów, rozmieszczenia inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobu zagospodarowania następowały w drodze decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego.
- **27.10.2006 r. – uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla całego miasta Białogard.**
W dniu 01 lutego 2006 r. Rada Miejska Białogardu podjęła uchwałę Nr XXXVIII/340/06 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Białogard w granicach administracyjnych Miasta obejmującej obszar 2573 ha, zaś w dniu 27 października 2006 r. przyjęto uchwałę Nr XLVII/396/06 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Białogard. Uchwalony wówczas plan zaczął obowiązywać od dnia 24 grudnia 2006 r. (Dz. Urz. Województwa Zachodniopomorskiego Nr 111 poz. 2163).
- **28.10.2009 r. – uchwalenie I zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**
Uchwałą nr XXI/150/08 Rady Miejskiej Białogardu z dnia 6 lutego 2008 r. przystąpiono do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Białogard. Zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym rozpoczęto kolejno prace prowadzące do uchwalenia zmian w planie. Od dnia wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, tj. od dnia 24 grudnia 2006 r. do dnia podjęcia uchwały w sprawie przystąpienia do zmiany planu tj. do dnia 6 lutego 2008 r. wpłynęło 21 wniosków o zmianę planu. Zmiana planu objęto obszar o powierzchni 24,94 ha.

Uchwałą Nr LIV/346/2009 Rady Miejskiej Białogardu z dnia 28 października 2009 r. zostały uchwalone zmiany w obowiązującym wówczas planie miejscowym. Zmieniony plan zaczął obowiązywać od dnia 24.12.2009 r. (Dz. Urz. Województwa Zachodniopomorskiego Nr 93 poz. 2644).



- **08.11.2011 r. – uchwalenie II zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

W dniu 24 lutego 2010 r. została podjęta uchwała Nr LIX/394/10 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Białogard. Zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym rozpoczęto kolejne prace prowadzące do uchwalenia zmian w planie miejscowym. Uchwałą Nr LIV/346/2011 Rady Miejskiej Białogardu z dnia 8 listopada 2011 r. zostały uchwalone zmiany w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obejmujące obszar 79,90 ha. Zmieniony plan zaczął obowiązywać od dnia 9 stycznia 2012 r. (Dz. Urz. Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 9 stycznia 2012 r. poz. 8).

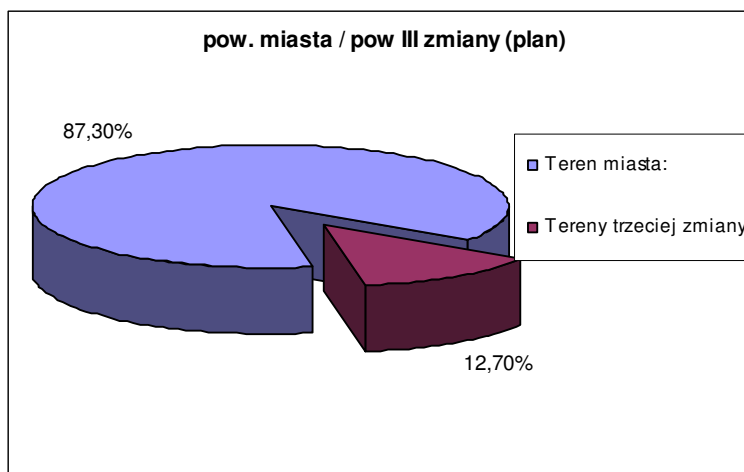


- **18.09.2013 r. – uchwalenie III zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

W dniu 30 maja 2012 r. została podjęta uchwała Nr XXII/178/2012 Rady Miejskiej Białogardu w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Białogard. Zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym rozpoczęto kolejne prace prowadzące do uchwalenia zmian w planie. Uchwałą Nr XLIII/309/2013 Rady Miejskiej Białogardu z dnia 18 września 2013 r. zostały uchwalone zmiany w obowiązującym wówczas miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, obejmujące obszar 326,69 ha. Uchwalony wówczas plan zaczął

obowiązywać od dnia 15 listopada 2013 r. (Dz. Urz. Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 31 października 2013 r. poz. 3545).

Ten akt prawa miejscowego obowiązuje na dzień tworzenia niniejszej analizy.

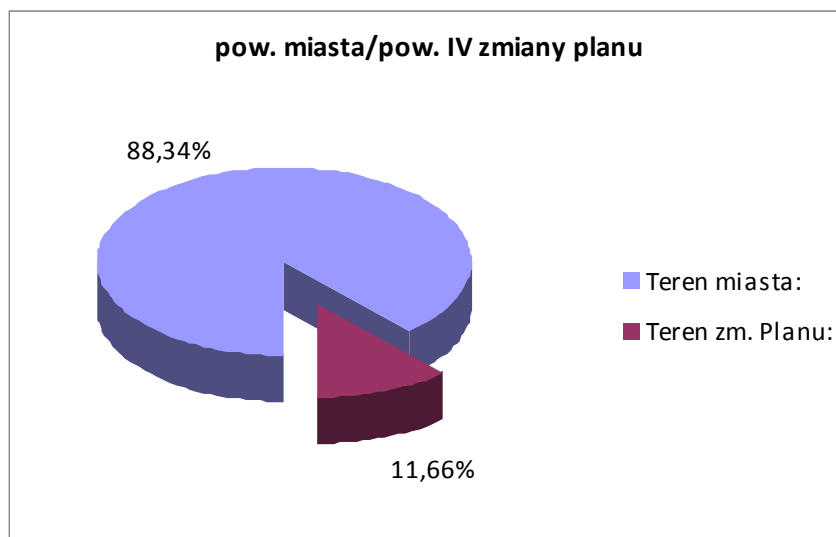


• **IV zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

W dniu 28 maja 2014 r. została podjęta uchwała Nr LIII/384/2014 Rady Miejskiej Białogardu w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Białogard. Zmianą planu objęto całe Miasto, a przedmiot zmiany planu obejmuje w szczególności:

- zmianę symboli i granic funkcjonalno – przestrzennych;
- wyodrębnienie terenów o nowym przeznaczeniu, przy jednoczesnym wyznaczeniu nowych dróg lokalnych i dojazdowych obsługujących poszczególne tereny;
- wprowadzenie nowych i zmodyfikowanie istniejących dotychczas linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- zmianę projektowanych granic działek;
- zmianę obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- korektę oznaczeń obiektów objętych ochroną konserwatorską;
- regulację stref ochrony konserwatorskiej;
- regulację granic obszarów wpisanych do rejestru zabytków;
- regulację granicy obszaru Natura 2000 „Dolina Parsęty” PLK 320007;
- regulację granicy obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Parsęty”
- regulację granic obszarów zagrożonych powodzią;
- regulację stref ochrony stanowisk archeologicznych.

Zmiana planu (obszarowo) dotyczy jednak terenu o powierzchni ok. 300,00 ha. Na dzień sporządzania niniejszej analizy wyłoniono wykonawcę i rozpoczęto zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) prace planistyczne nad zmianą planu. Przewidywany termin uchwalenia zmian w planie miejscowym szacuje się na IV kwartał 2015 r.



Wszystkie procedury planistyczne prowadzone w latach 2006 – 2014 uwzględniały wnioskowane przez osoby fizyczne, jednostki prawne oraz Miasto zmiany, pod warunkiem, że były one zgodne ze studium i uzyskały pozytywną opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej.

II. Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białogard

1. Statut prawny studium

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego stosownie do przepisu art. 9 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie jest aktem prawa miejscowego co oznacza, że nie należy do źródeł powszechnie obowiązującego prawa RP. Studium jest aktem wewnątrznie obowiązującym w mieście, a jego ustalenia są wiążące dla organów miasta przy sporządzeniu planów miejscowych. Poprzez studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego władze miasta podejmują podstawowe ustalenia w zakresie polityki przestrzennej, przede wszystkim poprzez wskazanie terenów przeznaczonych pod zabudowę, wstępną lokalizację infrastruktury technicznej, obszarów chronionych i innych, wymienionych w art. 10, ust. 2 ustawy.

2. Skutki prawne uchwalenia studium

Skutki prawne uchwalenia studium są wiążące dla organów miasta przy realizacji polityki przestrzennej.

Studium zobowiązuje:

- organ wykonawczy miasta, przy sporządzaniu projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, oraz wprowadzania zmian w planach miejscowych;
- Radę Miejską, przy uchwalaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, ich zmian, oraz we wszystkich innych działaniach związanych z realizacją polityki przestrzennej.

Pomimo, że studium wiąże organ miasta przy realizacji polityki przestrzennej, nie może stanowić podstawy prawnej dla decyzji administracyjnych. W szczególności ustalenia studium nie mogą być podstawą dla decyzji o pozwoleniu na budowę, ani decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego.

3. Procedura sporządzania studium

Procedura uchwalenia studium oraz jego zmian została określona w art. 9 – art. 13 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.). Jest to proces wieloetapowy i długoterminowy.

4. Ocena aktualności studium w świetle obowiązujących przepisów prawnych.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego stosownie do przepisu art. 9 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie jest aktem prawa miejscowego. Studium jest aktem wewnątrznie obowiązującym w mieście, a jego ustalenia są wiążące dla organów miasta przy sporządzeniu planów miejscowych i jego zmian.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Białogard (wersja pierwotna) zostało przyjęte uchwałą Nr XLIII/458/02 Rady Miejskiej Białogardu w dniu 29 sierpnia 2002 r. w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białogard. Kolejne zmiany studium dokonano w wyniku podjętych następująco uchwał:

- Nr X/106/03 z dnia 3 września 2003 r.,
- Nr XXXIX/356/06 z dnia 15 marca 2006 r.,
- Nr XIII/116/2011 z dnia 8 listopada 2011 r.,
- XLII/304/2013 z dnia 28 sierpnia 2013 r.

Zmienione studium zostało opracowane w trybie aktualnej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.).

W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono, iż obowiązujące studium:

- w większości spełnia wymogi określone w art. 10 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. uwzględnia uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu;
- uwzględnia ład przestrzenny i jego ochronę;
- spełnia wymogi innych przepisów prawa

W związku z tym, że ostatnia zmiana studium została przyjęta w sierpniu 2013 r., to dokument ten uwzględnia wszystkie ważniejsze zmiany ustawowe przyjęte w tym czasie. Ponad to należy podkreślić, że zapisy studium, ze względu na swój stopień ogólności oraz brak odwołań do konkretnych aktów prawnych są uniwersalne, pomimo licznych zmian w przepisach odrębnych związanych z procedurą planowania przestrzennego. Jest to niewątpliwa zaleta tego dokumentu. Można oczywiście rozważyć, czy nie należy uaktualnić niektórych zapisów treści studium, jak chociażby nazw własnych (np. wysypisko śmieci w Krzywopłotach). Nie są to jednak zapisy, które uniemożliwiłyby funkcjonowanie studium przez najbliższe kilka lat.

W związku z powyższym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Białogard należy uznać za zgodne z przepisami odrębnymi.

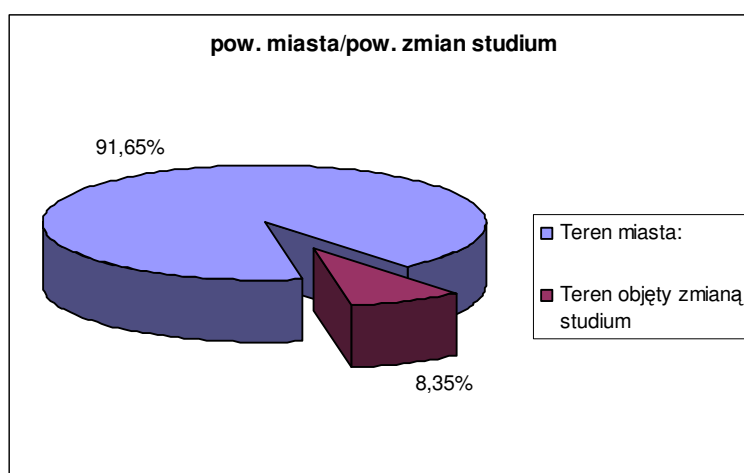
5. Ocena aktualności studium w aspekcie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym.

W wyniku dokonanej analizy stwierdzono, iż obowiązujące studium zawiera zapisy zgodne z aktualnym zagospodarowaniem przestrzennym Miasta. Należy jednak zmienić ten dokument pod względem regulacji terenów zamkniętych (tereny kolejowe), oraz regulacji granicy obszaru Natura 2000 „Dolina Parsęty” PLK 320007, granicy obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Parsęty”, oraz granicy obszarów zagrożonych powodzią. Kolejna zmiana Studium powinna uwzględniać zmianę

przeznaczenia niektórych terenów rolnych z zakazem zabudowy na tereny przeznaczone pod zabudowę siedliskową czy mieszkaniową.

Obowiązujące studium jest dokumentem elastycznym, który stwarzając nieprzekraczalne ramy dla swobody planowania przestrzennego na terenie Miasta pozwala na maksymalne uwzględnienie warunków i potrzeb lokalnych przy tworzeniu regulacji planów miejscowych.

Zapisy zmienionego studium zabezpieczają możliwość rozwoju Miasta, poprzez wskazanie terenów przeznaczonych pod najważniejsze dla Miasta funkcje: mieszkalnictwo, handel, usługi i przemysł. W razie szybkiego rozwoju jednej z dominujących w mieście funkcji, forma zapisów studium gwarantuje możliwość realizacji zamierzeń inwestycyjnych.



III. Ocena aktualności obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Białogard

1. Statut prawny planu miejscowego

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stosownie do przepisu art. 14 ust. 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest aktem prawa miejscowego, co oznacza, że należy do źródeł powszechnie obowiązującego prawa RP. Konstytucja RP w rozdziale III wymienia akty prawa miejscowego, jako jedno ze źródeł powszechnie obowiązującego prawa.

Akty prawa miejscowego są źródłami prawa powszechnie obowiązującego na obszarze działania organów, które je ustanowiły, a warunkiem wejścia ich w życie jest ich ogłoszenie w Dzienniku Urzędowym województwa.

2. Skutki prawne uchwalenia planu miejscowego oraz korzyści płynące z posiadania planów

Skutki prawne uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są znaczące zarówno dla miasta, jak i dla właścicieli nieruchomości i inwestorów. Ustalenie przeznaczenia terenu oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu w planie miejscowym umożliwia wydawanie decyzji o pozwoleniu na budowę bezpośrednio na podstawie planu, bez potrzeby poprzedzenia wydania tej decyzji uzyskaniem decyzji o warunkach zabudowy lub decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego, co znacznie wpływa na przyspieszenie procesu inwestycyjnego.

Z posiadania planów miejscowych płyną następujące korzyści dla miasta i jego mieszkańców:

- plan miejscowy reguluje niezwykle ważne rozwiązania dotyczące układów komunikacyjnych, zabezpieczając odpowiednie tereny na rozbudowę układów dotychczasowych, jak również na budowę nowych;
- plan wskazuje klasyfikacje ulic oraz innych szlaków komunikacyjnych regulując jednocześnie docelową strukturę ich własności;
- ustalenia planu wyznaczają dopuszczalne wskaźniki w zakresie zabudowy dotyczące np. ilości miejsc parkingowych w stosunku do liczby mieszkań lub liczby zatrudnionych, pozwala to na zapewnienie układu funkcjonalnego, w którym relacja zabudowy i wolnej przestrzeni pozostaje w proporcji;
- ustalenia planów muszą być zgodne ze studium (studium nie stanowi podstawy prawnej do wydawania decyzji);
- restrykcyjnie nakreślone normy w zakresie dopuszczalnego rodzaju zabudowy oraz parametrów technicznych zabudowy, pozwalają uniknąć chaosu przestrzennego wprowadzając spójność propozycji i form architektonicznych, zarówno na terenach zainwestowanych jak i dotychczas niezabudowanych;
- opracowanie planów miejscowych pozwala skoncentrować jednorodną zabudowę, co ułatwia realizację infrastruktury technicznej i obniża koszty jednostkowe tych inwestycji;
- plan miejscowy zawiera ustalenia ochronne (ograniczenia w zabudowie, zakazy zabudowy, itp.), często są one warunkiem pozwalającym na zachowanie unikalnych linii widokowych jak np. kompleksy zabytkowe lub atrakcyjne rekreacyjnie nabrzeża rzek czy jezior, jest to istotny element ochrony krajobrazu naturalnego i kulturowego;
- dla obszarów objętych planem zagospodarowania przestrzennego procedura poprzedzająca proces budowlany jest łatwiejsza i krótsza;
- w przypadku terenu objętego planem nie trzeba wydawać decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego;
- Miasto nie ponosi kosztów związanych z przygotowaniem projektów decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o lokalizacji celu publicznego;
- potencjalny inwestor może uzyskać szybką informację o terenach przez niego poszukiwanych, w tym o powierzchni terenu, o możliwości jego zabudowy, obsłudze komunikacyjnej i uzbrojeniu.

Celem opracowania nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub zmian już istniejących jest m.in. zapewnienie ładu przestrzennego przy realizacji planowanych zadań inwestycyjnych. W skutek uchwalenia lub zmian tych planów powstają nowe tereny z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową oraz pod realizację funkcji usługowych. Jednocześnie wyznaczane są nowe drogi lokalne i dojazdowe obsługujące tereny inwestycyjne. Uchwalone miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego stanowią również podstawę do naliczania tzw. opłaty planistycznej. Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: "jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę ustaloną w planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu nieruchomości. Opłata ta jest dochodem własnym gminy. Wartość opłaty nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości".

Plan miejscowy stanowi akt prawa miejscowego, który jest publicznie dostępny, publikowany w Dzienniku Urzędowym województwa oraz na BIP ie Urzędu Miasta.

Przed uchwaleniem podlega zarówno publicznemu wyłożeniu jak i poddany jest publicznej dyskusji. Rada Miejska oraz społeczeństwo ma możliwość udziału w tworzeniu planu miejscowego lub jego zmiany.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego po opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym województwa staje się obowiązującym aktem prawa miejscowego, który jest dokumentem trwałym, niepodważalnym, wieloletnim, gwarantującym bezpieczeństwo inwestycyjne i podnoszącym wartość nieruchomości.

3. Procedura sporządzania planu miejscowego

Procedura sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiany została określona w art. 16 – 26 ustawy z dnia 2 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.). Jest to proces wieloetapowy i długoterminowy.

4. Ocena aktualności obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

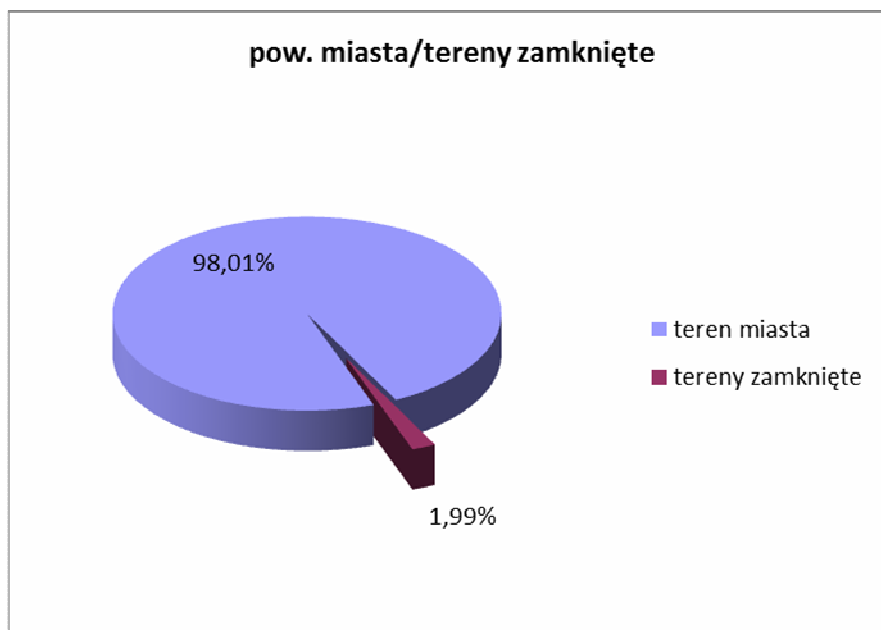
Aktualnie na obszarze miasta obowiązuje jeden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który uchwalony został w dniu 27 października 2006 r. uchwałą Nr XLVII/396/06 i obejmujący obszar 2573 ha.

Następnie kolejno (trzykrotnie) uchwalono zmiany w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego:

- uchwałą Nr LIV/346/2009 Rady Miejskiej Białogardu z dnia 28 października 2009 r. zostały uchwalone zmiany w obowiązującym wówczas miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obejmujące obszar 24,94 ha;
- uchwałą Nr XIII/117/2011 Rady Miejskiej Białogardu z dnia 8 listopada 2011 zostały uchwalone zmiany w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obejmujące obszar 79,90 ha;
- uchwałą Nr XLIII/309/ 2013 Rady Miejskiej Białogardu z dnia 18 września 2013 r. zostały uchwalone zmiany w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obejmujące obszar 326,69 ha;
- w dniu 26 marca 2014 r. Rada Miejska Białogardu przyjęła uchwałę Nr LI/373/2014 w sprawie ogłoszenia tekstu jednolitego uchwały Rady Miejskiej Białogardu w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Białogard. Obwieszczenie Rady Miejskiej Białogardu z dnia 26 marca 2014 r. w sprawie ogłoszenia tekstu jednolitego uchwały Rady Miejskiej Białogardu w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostało ogłoszone w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego z 2014 r. poz. 1894.

Obecnie prowadzona jest kolejna (czwarta) procedura zmiany planu miejscowego. W dniu 28 maja 2014 r. została podjęta uchwała Nr LIII/384/2014 Rady Miejskiej Białogardu w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Białogard. Zmianą planu objęto całe Miasto, a faktycznie zmiany planu dotyczą obszaru miastu o powierzchni ok. 300,00 ha.

Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje obszar całego miasta tj. ok. 2 573ha. Obszary nie objęte planem będące terenami zamkniętymi stanowią 51,33 ha.



Z przeprowadzonej analizy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika, że obowiązujący plan miejscowy należy zmienić w taki sposób, aby dostosować go do warunków faktycznych.

Ponad to należy wyeliminować z planu miejscowego tzw. „małą obwodnicę”, której planowany przebieg jest już nieaktualny. Plan wojewódzki przewiduje budowę w przyszłości „dużej obwodnicy”, która w znacznej części będzie realizowana na terenach gminnych, ale w dwóch punktach będzie przebiegała po terenie miasta. Tereny pod tę inwestycję zostały już zabezpieczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Białogard.

W planie miejscowym należy dokonać korekty stref ochrony krajobrazu, stref konserwatorskich, archeologicznych oraz przebiegu granic terenów zalewowych. Uaktualnieniu ulec musi również oznaczenie obiektów objętych ochroną konserwatorską, zgodnie z Wojewódzką Ewidencją Zabytków oraz zaktualizowaną Gminną Ewidencją Zabytków.

Poza tym obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Białogard spełnia wymagania ustalone w art. 15 oraz 16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jest wykonany w odpowiedniej skali, posiada część tekstową i graficzną, określa wszystkie zasady kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, itp.), a ponad to jest w miarę dostosowany do istniejących uwarunkowań faktycznych.

Zgodnie z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) decyzje lokalizacyjne oraz decyzje o warunkach zabudowy wydawane są w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ponieważ w Białogardzie tylko tereny kolejowe nie są objęte planem miejscowym (są to tzw. tereny zamknięte), tylko dla tych obszarów wydawane są decyzje o warunkach zabudowy i decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego. Dla terenów zamkniętych decyzje takie wydaje Wojewoda. W minionej kadencji Rady Miejskiej Białogardu Wojewoda nie wydał ani jednej decyzji dla terenów zamkniętych zlokalizowanych w Białogardzie.

Jak wynika z powyższego, wszystkie planowane inwestycje zlokalizowane na terenie miasta, należy projektować i realizować w oparciu o ustalenia obowiązującego

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Decyzje o warunkach zabudowy będą dotyczyć terenów zamkniętych, które są sukcesywnie „odblokowywane” i nadawane jest im nowe przeznaczenie funkcjonalne. Na pozostałym terenie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

IV. Ocena postępów w opracowywaniu planów miejscowych

Miasto Białogard posiada jeden plan miejscowy opracowany dla terenu całego miasta.

W trakcie trwania kadencji 2010 - 2014 zostały przeprowadzone i uchwalone trzy zmiany planu, zaś nad kolejną zmianą planu trwają obecnie prace planistyczne. W trakcie tej kadencji przeprowadzono również jedną zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białogard. Ostatnią zmianę przeprowadzono w wyjątkowo krótkim czasie (10 miesięcy) i w sposób precyzyjny i dynamiczny, uchwalono zmiany w planie dla 40 terenów, zaś w studium dla 4 terenów. Dotychczasowe zmiany planu miejscowego są sporządzane zgodnie z celami polityki przestrzennej miasta, które wynikają między innymi ze studium, ale również z wnioskowanych przez osoby fizyczne i jednostki prawne zmian w planie miejscowym, które nie naruszają przepisów prawa i są zgodne ze studium.

W chwili obecnej prowadzona jest kolejna zmiana planu, której zakres dotyczy całego terenu miasta, w związku z czym, wnioski zebrane na przestrzeni 2013 i 2014 r. pozwoliły sprecyzować obecne potrzeby mieszkańców oraz wyznaczyły kierunki rozwoju miasta Białogard. Dodatkowo kolejna zmiana ma za zadanie dostosowanie planu do obecnych i niedawno zmienionych przepisów, oraz uaktualnienie planu zgodnie z obowiązującym studium. Trwająca procedura zmiany planu jest sporządzana na miarę potrzeb społeczności lokalnej zapewniając jednocześnie utrzymanie ładu przestrzennego przy realizacji planowanych inwestycji. Wpływające wnioski o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego czy studium, (zarówno wnioski mieszkańców, jak i wnioski z urzędu) są analizowane i rozpatrywane na bieżąco a proponowane w nich zmiany po opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej i opinii Komisji Stałych Rady Miejskiej Białogardu odpowiednio uwzględniane w kolejnych procedurach planistycznych.

Prace nad zmianami planu i studium w kadencji 2010 – 2014 były prowadzone bardzo dynamicznie i precyzyjnie, w stosunkowo krótkim czasie. Wszystkie uchwały kończące procedury planistyczne wraz z pełną dokumentacją prowadzonych prac planistycznych były przyjmowane przez Urząd Wojewódzki bez uwag i niezwłocznie publikowane w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego. Miasto Białogard w kadencji 2010 – 2014 nie otrzymało rozstrzygnięcia nadzorczego, ani nie doszło do uchylecia czy zaskarżenia uchwał planistycznych.

V. Wnioski

Analizę przeprowadzono w oparciu o obowiązujące przepisy związane z planowaniem przestrzennym, a także w oparciu o istniejące faktyczne uwarunkowania. Wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Białogard pozwoliły na sformułowanie następujących wniosków:

- zadania z zakresu planowania przestrzennego stanowiące zadania własne gminy realizowane są zgodnie z przepisami o samorządzie gminnym i ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- regularnie prowadzone zmiany planu zagospodarowania nie wynikają ze złego opracowania tych dokumentów lecz z potrzeby zmian zagospodarowania

terenu, oraz konieczności zmian formy opracowania planu zgodnie z obowiązującymi przepisami;

- planowanie przestrzenne z zasady jest dynamiczne, a dokumenty planistyczne wymagają regularnego uaktualniania.

Analiza aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białogard wykazała, że dokument jest aktualny, zawiera zapisy zgodne z aktualnym zagospodarowaniem przestrzennym Miasta, zaś jego najbliższa aktualizacja wynika raczej z potrzeby regulacji terenów zamkniętych (tereny kolejowe), oraz regulacji granicy obszaru Natura 2000 „Dolina Parsęty” PLK 320007, granicy obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Parsęty”, oraz granicy obszarów zagrożonych powodzią. Kolejna zmiana studium mogłaby również uwzględniać zmianę przeznaczenia niektórych terenów rolnych z zakazem zabudowy na tereny przeznaczone pod zabudowę siedliskową czy mieszkaniową, co jednak w chwili obecnej nie stanowi zadania priorytetowego dla Miasta, ponieważ na terenie Białogardu istnieje wiele terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, a które to tereny nie są jeszcze zurbanizowane.

W związku z trwającą obecnie procedurą zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Białogard, po jej zakończeniu należy najpierw zaktualizować studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, a po zakończeniu tej procedury przystąpić do kolejnej zmiany planu miejscowego. Jednak przed przeprowadzeniem kolejnej zmiany planu, zgodnie z obowiązkiem ustawowym, w terminie 12 miesięcy od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego zmienionego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Miasto ma obowiązek przygotować i przyjąć uchwałą tekst jednolity planu miejscowego.

Należy również podkreślić, że planowanie przestrzenne w każdym mieście jest procesem ciągłym, który wymaga prowadzenia bieżących analiz i uaktualniania aktów planistycznych. Wiąże się to zarówno z dynamiką rozwoju inwestycji, potrzebą dostosowania ustaleń planu do zmieniającego się zapotrzebowania inwestorów, polityką gospodarczą władz, zmianą przepisów dotyczących planowania przestrzennego i przepisów pokrewnych, jak i zmianą standardów zapisów planu miejscowego. Prowadzona w dotychczasowy sposób polityka przestrzenna na pewno ułatwia i przyspiesza realizację inwestycji w granicach administracyjnych miasta, co w konsekwencji wpływa na wzrost gospodarczy i ekonomiczny miasta Białogard.

VI. Wieloletni program sporządzania planów miejscowych

Zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz miasta zobowiązany jest do opracowania wieloletniego programu sporządzania planów miejscowych.

1. Plany miejscowe w trakcie realizacji

Na czas tworzenia niniejszej analizy uchwałą Nr LIII/384/2014 Rady Miejskiej Białogardu z dnia 28 maja 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Białogard zainicjowano procedurę zmiany planu miejscowego dla obszaru całego miasta Białogard. Planowane zakończenie prac planistycznych i podjęcie uchwały kończącej przewidywane jest na IV kwartał 2015 r.

2. Przystąpienia planowane na lata 2014-2018

W kadencji 2014 – 2018 należy najpierw przeprowadzić procedurę planistyczną dotyczącą zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białogard.

Ponieważ prace planistyczne prowadzone są na bieżąco należy założyć, że w trakcie najbliższej kadencji zostanie przeprowadzona przynajmniej jedna procedura zmiany planu miejscowego. Zakres planowanych zmian będzie wynikał z proponowanych we wnioskach zmian, oraz z narzucanych ustawowo obowiązków dostosowywania planu do aktualnych przepisów prawa

3. Warunki i zasady dodatkowe

Kolejność oraz terminowość sporządzenia zmian w studium oraz w planie uzależniona jest przede wszystkim od potrzeb mieszkańców oraz inwestorów, a także od kondycji budżetu Miasta.

VII. Podsumowanie

Niniejszą analizę oraz ocenę aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Białogard wykonano zgodnie z wymogami art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Analiza wraz z wynikami zgodnie z ustawą, o której mowa powyżej uzyskała pozytywną opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej, a następnie została przekazana Radzie Miejskiej Białogardu w celu podjęcia zgodnie z art. 32 ust. 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwały w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białogard i aktualności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Białogard.