

**Analiza
zmian w zagospodarowaniu przestrzennym
Gminy Bralin i oceny aktualności planu
ogólnego i planów miejscowych gminy
Bralin w latach 2018 -2023**

podstawa opracowania:

umowa Nr ZP.271.1.19.2023 zawarta w dniu 1 sierpnia 2023 r.
z Gminą Bralin

autor opracowania:

Paweł Ulrich

Paweł Ulrich

"UNIGLOB"

Paweł Ulrich

98-100 Łask, ul. Podleśna 24

tel. 793 409 191

NIP 831-162-83-54 REGON 520034479

Bralin, październik 2023 r.

Wprowadzenie

Podstawą prawną niniejszego opracowania jest art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890) zwanej dalej ustawą o pizp, zgodnie z którym w celu oceny aktualności obowiązujących na obszarze gminy aktów planistycznych tzn.:

- planu ogólnego,
 - miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- wójt zobowiązany jest dokonać analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy obejmującej min.:
- ocenę postępów w opracowywaniu planów miejscowych,
 - opracowanie wieloletniego programu ich sporządzania, z uwzględnieniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego lub planu ogólnego.

Wyniki przeprowadzonych analiz wójt zobowiązany jest po uzyskaniu opinii właściwej komisji urbanistyczno-architektonicznej przynajmniej raz w czasie kadencji przekazać radzie gminy, która biorąc pod uwagę zgodność z aktualnie obowiązującymi przepisami prawa podjąć uchwałę w sprawie aktualności planu ogólnego i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub w części, podejmuje działania, o których mowa w art. 27 ww ustawy, który mówi, że zmiana planu ogólnego lub planu miejscowego następuje w takim trybie, w jakim są uchwalane.

Należy nadmienić, iż ustawa 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) zmieniła treść art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688), który brzmi:

- ✓ ust.1 W celu oceny aktualności planu ogólnego 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, z uwzględnieniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego lub planu ogólnego.
- ✓ ust. 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 planu ogólnego i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub w części, podejmuje działania, o których mowa w art. 27.
- ✓ ust. 3 Przy podejmowaniu uchwały, o której mowa w ust. 2, rada gminy bierze pod uwagę w szczególności zgodność planu ogólnego albo planu miejscowego z wymogami wynikającymi z przepisów art. 13b-13g, art. 15 oraz art. 16 ust. 1.

Natomiast na podstawie art. 64 ust. 2 ustawy 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) do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, w przepisach ustaw zmienianych niniejszą ustawą odnoszących się do planu ogólnego gminy, przez plan ogólny gminy należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Mając na uwadze powyższe, przystąpiono do analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, a następnie wykonano stosowne opracowanie i przedstawiono do zaopiniowania Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

Niniejsze opracowanie uwzględnia stan prawny na dzień 23 października 2023 r.

Ocena aktualności planu ogólnego

Obowiązek uchwalenia planu ogólnego wynika z ustawy 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), która weszła w życie w dniu 24 września 2023 r.

Aktualnie gmina Bralin nie posiada planu ogólnego.

Ponadto zgodnie z art. 65 ust. 1 ww. ustawy studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin zachowują moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2025 r.

Gmina Bralin posługuje się edycją studium, która została zatwierdzona uchwałą Nr XXI/103/2012 Rady Gminy Bralin z dnia 2 kwietnia 2012 r.

Ocena aktualności planów miejscowych

Zgodnie z art. 4. ust. 1 oraz art. 14 ustawy o pizp plan miejscowy będąc aktem prawa miejscowego określa przeznaczenie terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu. Ponadto stanowiąc podstawę do wydania pozwolenia na budowę jest głównym dokumentem kształtującym lokalną przestrzeń.

Na terenie gminy Bralin obowiązują następujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- I. Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Bralin obejmującej obszary położone we wsiach: Gola, Tabor Wielki, Nowa Wieś Książęca
- Uchwała Nr XXXVII/213/02 Rady Gminy w Bralinie z dnia 9 października 2002 roku (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z dnia 26 listopada 2002 r. poz. 3875).
- II. Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Bralin obejmującej obszary położone we wsiach: Nosale i Chojęcin
- Uchwała Nr XVI/60/03 Rady Gminy Bralin z dnia 29 grudnia 2003 roku (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z dnia 20 lutego 2004 r. poz. 541).
- III. Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Bralin
- Uchwała Nr XI/46/03 Rady Gminy Bralin z dnia 8 września 2003 roku (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z dnia 9 października 2003 r. poz. 3000).
- IV. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego teren dz. ew. nr 551 i części dz. nr ew. 552 w Bralinie.
- Uchwała Nr XXIV/121/2012 Rady Gminy Bralin z dnia 29 czerwca 2012 r. (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z dnia 20 sierpnia 2012 r. poz. 3611).

Plan został sporządzony w skali 1:1 000.

- V. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego teren dz. ew. nr 485/3 oraz części dz. nr ew. 484 i 483/10, w obrębie Chojęcina.
- Uchwała Nr XXXVIII/202/2013 Rady Gminy Bralin z dnia 29 sierpnia 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z dnia 1 października 2013 r. poz. 5405).
Plan został sporządzony w skali 1:1 000.
- VI. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego teren dz. ew. nr 52/3 i 52/4 położonych we wsi Gola.
- Uchwała Nr XI/45/2015 Rady Gminy Bralin z dnia 29 czerwca 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z dnia 9 lipca 2015 r. poz. 4392).
Plan został sporządzony w skali 1:1 000.
- VII. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu wokół Sanktuarium Maryjnego „Na Półku” pod Bralinem.
- Uchwała Nr LXV/337/2022 Rady Gminy Bralin z dnia 29 listopada 2022 r. (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z dnia 9 grudnia 2022 r. poz. 9402).
Plan został sporządzony w skali 1:2 000.

Zakres obszarowy powyższych dokumentów obejmuje około 2 % i nie obejmuje wszystkich miejscowości gminy, przy czym rozpatrywane łącznie nie stanowią jednolitej formy ustaleń powodując w rezultacie stosunkowo duże rozdrobnienie w strukturze utrudniając sprawne oraz jednoznaczne określenie możliwości zagospodarowania poszczególnych terenów.

Stwierdzenie aktualności planu miejscowego następuje w oparciu o analizę zawartości opracowania i aktualnie wymaganego zakresu rzeczowego, który został określony w art. 15 ustawy o pizp:

Art. 15

ust. 1. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, wraz z uzasadnieniem, uwzględniając politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;*
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania;*
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.*

ust. 2. W planie miejscowym określa się obowiązkowo:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;*

- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 3a) zasady kształtowania krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

ust. 2a. Plan miejscowy przewidujący lokalizację obiektu handlu wielkopowierzchniowego sporządza się dla terenu położonego na obszarze obejmującym co najmniej obszar, na którym powinny nastąpić zmiany w strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w wyniku realizacji tego obiektu.

ust. 2b. Plan miejscowy przewidujący lokalizację nowego lub rozszerzenie istniejącego cmentarza sporządza się co najmniej dla obszaru obejmującego strefę ochronną, związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu w sąsiedztwie cmentarza.

ust. 3. W planie miejscowym określa się w zależności od potrzeb:

- 1) granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 3) granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 4a) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

- 4b) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi publicznej, linii kolejowej, linii tramwajowej, lotniska użytku publicznego, sieci przesyłowej, budowli przeciwpowodziowej, sieci szerokopasmowej, inwestycji w zakresie terminalu, inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego, przedsięwzięcia Euro 2012 lub decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 5) granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 6) granice pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;
- 7) granice terenów zamkniętych, i granice stref ochronnych terenów zamkniętych;
- 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;
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.
- 11) maksymalną intensywność zabudowy;
- 12) maksymalną liczbę miejsc do parkowania,
- 13) linie zabudowy dla kondygnacji nadziemnych.

ust.4 Plan miejscowy przewidujący możliwość lokalizacji budynków umożliwi również lokalizację zamontowanych na budynku instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących do wytwarzania energii wyłącznie energię promieniowania słonecznego oraz mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2023 r. poz. 1436, 1597, i 1681, również w przypadku innego przeznaczenia terenu niż produkcyjne, chyba że ustalenia planu miejscowego zakazują lokalizacji takich instalacji.

Ponadto uwzględniając wytyczne art. 32 ustawy o pizp analizie podlega również skala obowiązujących opracowań, która zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy o pizp powinna spełniać następujące kryteria:

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.

Uwzględniając różny czas zatwierdzenia poszczególnych opracowań, ich zawartość oraz formę ustaleń obowiązujące na terenie gminy Bralin plany miejscowe można podzielić na kilka grup:

- uchwały I - III – opracowania sporządzone w oparciu o ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, co sprawia, iż uwzględniając wymogi nieobowiązującej podstawy prawnej należy stwierdzić, iż zakres i forma zapisu uchwały diametralnie odbiegają od aktualnie obowiązujących przepisów w zakresie sporządzania planów, przy czym część zapisów odwołuje się do planu pierwotnego, co w niektórych orzecznictwie sądowym wskazywane jest na brak ich obowiązywania,
- uchwały IV - VII - opracowania w większości spełniające wymogi określone ustawą o pizp,

Powyższa charakterystyka poszczególnych grup opracowań pozwala na ocenę aktualności planów miejscowych oraz ewentualne określenie działań. Przeprowadzona analiza zmian wprowadzonych w ustawie o pizp wykazała, że część obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego nie spełnia obecnych przepisów prawa w zakresie sporządzania planów (poz. I-III), ale nie eliminuje je z korzystania w obecnych uwarunkowaniach prawnych. Jak wykazała analiza, wszystkie plany zachowują swą aktualność pod względem zgodności z polityką przestrzenną gminy. Ze względu na zupełnie nowe otoczenie prawne, uznaje się, że plany sporządzone przed 2003 r. zawartością merytoryczną nie wypełniają wymogów obecnej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W związku z tym w przyszłości może wystąpić konieczność dostosowania ich do obecnego stanu prawnego.

Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym następuje min. poprzez ocenę „decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1-3 i art. 67”.

Art. 57.

ust. 1. Marszałek województwa prowadzi rejestr wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym i wojewódzkim.

ust. 2. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta prowadzi rejestr wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu powiatowym i gminnym.

ust. 3. Wojewoda prowadzi rejestr wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego na terenach zamkniętych.

Art. 67.

ust. 1. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta prowadzi rejestr wydanych decyzji o ustaleniu warunków zabudowy.

Przywołane artykuły dotyczą, prowadzonych przez właściwe organy, rejestrów decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, które zgodnie z art. 4 ust. 2 ustawy o pizp określają sposób zagospodarowania i warunków zabudowy terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W okresie od **1.01.2018 r.** do **22.09.2023 r.** zostało wydanych **800** decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania i zagospodarowania terenu tj.

w **2018 r.** – **147** (130 – decyzji o warunkach zabudowy, 17 – decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego)

w **2019 r.** – **164** (149 – decyzji o warunkach zabudowy, 15 – decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego)

w **2020 r.** – **150** (133 – decyzji o warunkach zabudowy, 17 – decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego)

w **2021 r.** – **209** (180 – decyzji o warunkach zabudowy, 29 – decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego)

w **2022 r.** – **162** (122 – decyzji o warunkach zabudowy, 40 – decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego)

w okresie od **1.01.2023 r.** do **22.09.2023 r.** – **92** (86 – decyzji o warunkach zabudowy, 6 – decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego).

Tabela 1

Ilość wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w latach 01.01.2018 – 22.09.2023 w poszczególnych obrębach gminy Bralin

Obręb	2018	2019	2020	2021	2022	Do 05.2023	SUMA
Bralin	17	15	17	29	40	6	28
Chojęcin	(1)	(4)	(3)	(9)	(17)	(4)	14
Czermin	(2)	0	(2)	0	(2)	0	1
Gola	0	(1)	0	(2)	0	0	1
Mnichowice	(1)	0	0	(1)	(3)	0	3
Nosale	0	(2)	0	(1)	0	0	1
Nowa Wieś Książęca	0	0	0	0	(9)	0	4
Tabor Mały	(1)	0	(1)	(1)	0	0	1
Tabor Wielki	0	(2)	0	(1)	(1)	0	2
Weronikopole	0	0	(1)	(1)	0	0	4
RAZEM	17	15	17	29	40	6	97

(...) wartość w nawiasie oznacza wydaną decyzję wspólnie z obrębem Bralin

Razem w latach 01.01.2018 – 22.09.2023 wydano 97 decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego

Tabela 2

Ilość wydanych decyzji o warunkach zabudowy w latach 01.01.2018 – 22.09.2023 w poszczególnych obrębach gminy Bralin

Obręb	2018	2019	2020	2021	2022	2023	SUMA
Bralin	26	41	40	40	25	21	193
Chojęcin	51	44	27	43	35	25	225
Czermin	6	8	7	21	8	9	59
Gola	7	3	2	5	6	1	24
Mnichowice	1	4	3	8	4	2	22
Nosale	3	0	1	3	3	3	13
Nowa Wieś Książęca	15	18	24	21	18	10	106
Tabor Mały	6	5	3	4	4	5	27
Tabor Wielki	11	16	17	20	12	6	82
Weronikopole	4	10	9	15	7	4	49
RAZEM	130	149	133	180	122	86	800

Decyzje zakwalifikowano do poszczególnych lat na podstawie przekazanych wykazów.

Wydane decyzje o warunkach zabudowy głównie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Najwięcej decyzji zostało wydanych w obrębie Chojęcin, Bralin i Nowa Wieś Książęca.

Ze względu na dużą ilość wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania przestrzennego można stwierdzić duży wpływ na planowanie przestrzenne w gminie Bralin.

Analiza wniosków dotyczących zmiany zagospodarowania przestrzennego

Uwzględniając fakt iż obszar gminy ma 2% pokrycie ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wnioski dotyczące zmiany zagospodarowania tzn. wszystkie wnioski, które ze względu na moment złożenia nie zostały uwzględnione w ramach prowadzonych prac planistycznych, należy interpretować jako wnioski o zmianę planu miejscowego lub o sporządzenie nowego planu miejscowego.

Przedmiotem znaczącej większości rozpatrywanych wniosków jest chęć zmiany przeznaczenia poszczególnych terenów lub ich zasad zagospodarowania. Większość wniosków dotyczy zmiany przeznaczenia działek rolnych na budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne. Kilka wniosków wymaga zmiany studium lub wcześniejszego sporządzenia planu ogólnego. W związku z wejściem w życie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw zmiana studium

będzie niemożliwa, ze względu na brak obecnie rozpoczętej procedury. Art. 65 ust.2 zrobił wyjątki, jeżeli inwestycja dotyczy wyłącznie lokalizacji inwestycji celu publicznego lub zmiana tych studiów dotyczy wyłącznie lokalizacji inwestycji w zakresie gospodarowania strategicznymi zasobami naturalnymi kraju w rozumieniu ustawy z dnia 6 lipca 2001 r. o zachowaniu narodowego charakteru strategicznych zasobów naturalnych kraju (Dz. U. z 2018 r. poz. 1235) lub działalności, o której mowa w art. 21 ust. 1 pkt 1 i 2a ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2023 r. poz. 633).

Biorąc pod uwagę cel niniejszego opracowania oraz jego zakres odstępuje się od analizy zasadności poszczególnych wniosków pozostawiając przedmiotową kwestię do rozważenia właściwym organom samorządu.

Niniejsze opracowanie podejmuje wyłącznie kwestię działań niezbędnych do podjęcia w celu uwzględnienia każdego z nich.

Powyższe wnioski zostaną ujęte w ewentualnym sporządzaniu planów dla poszczególnych obrębów geodezyjnych.

Ocena postępów w opracowaniu planów miejscowych

Co do zasady ustawa o pizp nie nakazuje posiadania przez gminę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jednak zgodnie z jej zapisami to właśnie w planie miejscowym następuje określenie przeznaczenia terenu i zasad jego zagospodarowania. Ponadto plan miejscowy stanowi podstawowe narzędzie samorządu pozwalające na kreowanie przestrzeni zachowując przy tym zasady ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju. W związku z powyższym oczywistym jest, iż lokalny samorząd powinien dążyć do objęcia ustaleniami planów miejscowych całego obszaru gminy, jednocześnie wykluczając funkcjonowanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Ze względu na niewielki procent pokrycia obowiązującymi planami terenu gminy – zaledwie 2 %, ochrona ładu przestrzennego oraz wartości kulturowych na obszarze gminy jest niewystarczająca, jednocześnie utrudnione jest gospodarowanie przestrzenią.

Wieloletni program sporządzania planów miejscowych

Celem wieloletniego programu sporządzania planów miejscowych jest określenie ram dla dalszych prac planistycznych, których finalnym efektem powinno być objęcie całego obszaru gminy ustaleniami aktualnych planów miejscowych.

Wskazane poniżej czynności, ani ich kolejność, nie mają charakteru obligatoryjnego, stanowią wyłącznie wytyczne mające na celu uporządkowanie podejmowanych działań:

- ocena wpływających wniosków dotyczących zmian w zagospodarowaniu przestrzennym pod względem zasadności ich uwzględnienia,

- potrzeba miejscowej aktualizacji miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- należy dążyć do sporządzenia planów lub zmian o większej powierzchni (np. części lub całego obrębu geodezyjnego lub sołectwa).
- zaleca się w pierwszej kolejności przystąpić do opracowania planu miejscowego dla obrębu Chojęcin, Bralin i Nowa Wieś Książęca, ze względu na największą ilość wydawanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Podsumowanie

Wymóg okresowej oceny aktualności głównych dokumentów planistycznych obowiązujących na terenie gminy wynika art. 32 ustawy o pizp. Opracowywana w tym celu analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym jest dokumentem wewnętrznym samorządu nie mającym wpływu na zagospodarowanie poszczególnych terenów. Przeprowadzona analiza wykazała:

- w związku z brakiem planu ogólnego gminy, należy przystąpić do opracowania,
- brak możliwości zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Bralin dla wniosków nie dotyczących lokalizacji inwestycji celu publicznego lub w zakresie gospodarowania strategicznymi zasobami naturalnymi kraju, w związku ze zmianą ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- aktualność obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego pod względem polityki przestrzennej gminy,
- możliwość konieczności dostosowania obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego sporządzonych przed 2003 r. do aktualnego stanu prawnego,
- w każdym z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego są dopuszczalne zmiany wynikające ze zmiennych potrzeb inwestycyjnych, o ile nie naruszają ustaleń studium lub planu ogólnego po uchwaleniu i przepisów odrębnych,
- należy dążyć do sporządzenia planów lub zmian o większej powierzchni (np. części lub całego obrębu geodezyjnego lub sołectwa),

- niewystarczające działania samorządu w zakresie planowania przestrzennego owocujące 2%-owym pokryciem obszaru gminy ustaleniami planów miejscowych.

Niniejsze opracowanie wymaga zaopiniowania przez właściwą komisję urbanistyczno-architektoniczną, a następnie jego wnioski podlegają zatwierdzeniu w formie uchwały rady gminy.

Stwierdzenie nieaktualności poszczególnych ustaleń lub całych opracowań zawarte w niniejszej analizie lub uchwale rady gminy, zatwierdzającej wnioski w niej zawartej, nie wpływa w żadnej mierze na status obowiązujących planów miejscowych. Do chwili zatwierdzenia zmiany, w trybie określonym ustawą o pizp, wszystkie obowiązujące na terenie gminy akty planistyczne zachowują swą moc i stanowią pełnoprawną podstawę do opracowania planu miejscowego lub wydania pozwolenia na budowę (w przypadku planów miejscowych).

Wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Bralin

Podstawą prawną sporządzenia „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Bralin” jest art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym: „W celu oceny aktualności planu ogólnego i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, (...)”. Powyższa analiza została pozytywnie zaopiniowana przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną.

W wyniku przeprowadzonej analizy nie stwierdzono potrzeby aktualizacji dla lokalizacji inwestycji celu publicznego lub w zakresie gospodarowania strategicznymi zasobami naturalnymi kraju „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bralin”, przyjętego uchwałą Nr XXI/103/2012 Rady Gminy Bralin z dnia 2 kwietnia 2012 r.

Ponadto zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy 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) studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin zachowują moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2025 r.

Należy przystąpić do sporządzania planu ogólnego gminy. Brak planu ogólnego po 1 stycznia 2026 r. uniemożliwi wydawanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla terenu gminy Bralin.

Na przestrzeni lat 1996-2023 sporządzono 7 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub zmian. Przeprowadzona analiza wykazała aktualność wszystkich 3 planów miejscowych oraz 4 zmian planów miejscowych. Ponadto w każdym z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego są dopuszczalne zmiany wynikające ze zmiennych potrzeb inwestycyjnych, o ile nie naruszają ustaleń studium i przepisów odrębnych.

Wykaz obowiązujących planów miejscowych na terenie Gminy Bralin:

1. Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Bralin obejmującej obszary położone we wsiach: Gola, Tabor Wielki, Nowa Wieś Książęca
- Uchwała Nr XXXVII/213/02 Rady Gminy w Bralinie z dnia 9 października 2002 roku (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z dnia 26 listopada 2002 r. poz. 3875).
2. Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Bralin obejmującej obszary położone we wsiach: Nosale i Chojęcin
- Uchwała Nr XVI/60/03 Rady Gminy Bralin z dnia 29 grudnia 2003 roku (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z dnia 20 lutego 2004 r. poz. 541).
3. Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Bralin
- Uchwała Nr XI/46/03 Rady Gminy Bralin z dnia 8 września 2003 roku (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z dnia 9 października 2003 r. poz. 3000).
4. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego teren dz. ew. nr 551 i części dz. nr ew. 552 w Bralinie.
- Uchwała Nr XXIV/121/2012 Rady Gminy Bralin z dnia 29 czerwca 2012 r. (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z dnia 20 sierpnia 2012 r. poz. 3611).
5. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego teren dz. ew. nr 485/3 oraz części dz. nr ew. 484 i 483/10, w obrębie Chojęcin.
- Uchwała Nr XXXVIII/202/2013 Rady Gminy Bralin z dnia 29 sierpnia 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z dnia 1 października 2013 r. poz. 5405).
6. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego teren dz. ew. nr 52/3 i 52/4 położonych we wsi Gola.
- Uchwała Nr XI/45/2015 Rady Gminy Bralin z dnia 29 czerwca 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z dnia 9 lipca 2015 r. poz. 4392).
7. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu wokół Sanktuarium Maryjnego „Na Pólku” pod Bralinem.
- Uchwała Nr LXV/337/2022 Rady Gminy Bralin z dnia 29 listopada 2022 r. (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z dnia 9 grudnia 2022 r. poz. 9402).