**UCHWAŁA NR XXIX / 146/2017**

**RADY GMINY W JANOWICACH WIELKICH**

**z dnia 13 czerwca 2017 r.**

w sprawie aktualności „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Janowice Wielkie” oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Janowice Wielkie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.) oraz art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r. poz. 788 ze zm.) uchwala się, co następuje:

**§ 1**

Przyjmuje się wyniki „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Janowice Wielkie i oceny postępów w opracowywaniu planów miejscowych w latach 2010 - 2016”, stanowiącej załącznik do uchwały.

**§ 2**

Uznaje się za aktualne obowiązujące „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Janowice Wielkie”.

**§ 3**

1. Uznaje się za aktualne miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące w dniu podjęcia niniejszej uchwały.
2. W zależności od potrzeb dopuszcza się przystąpienie do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub zmiany obowiązujących planów, których opracowanie wynikać będzie z uzasadnionych potrzeb, zamierzeń inwestycyjnych gminy oraz od zmiany przepisów prawa.

**§ 4**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Janowice Wielkie.

**§ 5**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**Uzasadnienie**

Zgodnie z art. 32 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych Wójt Gminy dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania. Zgodnie z art. 32 ust. 2 wyżej wymienionej ustawy, wyniki analizy po uzyskaniu opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, przekazuje się Radzie Gminy. Rada Gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne w całości lub części, podejmuje działania związane z przystąpieniem do zmiany tych planów lub zmiany studium. Wójt Gminy Janowice Wielkie wykonał „Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Janowice Wielkie i oceny postępów w opracowywaniu planów miejscowych w latach 2010 - 2016”. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Janowice Wielkie i ocena postępów w opracowywaniu planów miejscowych w latach 2010 - 2016”, zgodnie z wymogami została zaopiniowana pozytywnie przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną.

Załącznik do uchwały Nr XXIX/146/2017 Rady Gminy w Janowicach Wielkich z dnia 13 czerwca 2017 r.

w sprawie aktualności „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Janowice Wielkie” oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Janowice Wielkie

ANALIZA ZMIAN w ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

GMINY JANOWICE WIELKIE i OCENA POSTĘPÓW w OPRACOWYWANIU PLANÓW MIEJSCOWYCH w LATACH 2010 – 2016

WRAZ z OPRACOWANIEM PROGRAMU ICH SPORZĄDZENIA

Spis treści:

1. Wstęp
   1. Podstawa prawna
   2. Przedmiot opracowania
   3. Zakres opracowania
   4. Podstawowe dane charakteryzujące gminę Janowice Wielkie
   5. Analiza zjawisk społeczno-gospodarczych na terenie gminy Janowice Wielkie
2. Sytuacja planistyczna gminy Janowice Wielkie
   1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
   2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego
   3. Zgodność planów z ustaleniami obowiązującej zmiany "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Janowice Wielkie"
   4. Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego
   5. Decyzje o warunkach zabudowy
3. Wnioski o zmianę dokumentów planistycznych
4. Ocena aktualności dokumentów planistycznych
   1. Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
   2. Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
5. Podsumowanie – wnioski końcowe
6. Harmonogram sporządzania dokumentów planistycznych

**1. Wstęp**

## 1.1. Podstawa prawna

Podstawę prawną „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Janowice Wielkie i oceny postępów w opracowywaniu planów miejscowych w latach 2010 - 2016 wraz z opracowaniem programu ich sporządzenia” stanowi art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 poz. 778 z późn. zm.), w którym postanawia się: „(…) *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 dniu 18.11.2015 r. weszła w życie ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji. Artykuł 41. pkt 6) wyżej wymienionej ustawy stanowi, cytując:

***„****art. 15 ust. 1 (ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) otrzymuje brzmienie:*

*„1. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. 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;*

*3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.”*

Zgodnie z wyżej zacytowanym przepisem wskazanie analizy, przyjętej uchwałą Rady Gminy, jest wymaganym elementem uzasadnienia uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

## 1.2. Przedmiot opracowania

Przedmiotem „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Janowice Wielkie i oceny postępów w opracowywaniu planów miejscowych w latach 2010 – 2016 wraz z opracowaniem programu ich sporządzenia” (zwanej dalej Analizą zmian) są:

1. "Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Janowice Wielkie" przyjętej uchwałą nr VI/22/2015 Rady Gminy Janowice Wielkie z dnia 26.03.2015 r.,
2. obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego (stan na luty 2017 r.):
3. Uchwała nr XVII/79/96 z dnia 26 kwietnia 1996 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Janowice Wielkie ( dot. Miedzianki, Mniszkowa, Trzcińska, Radomierza, Komarna)
4. Uchwała nr XX/86/96 z dnia 16 września 1996 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Janowice Wielkie ( dot. Komarna)
5. Uchwała nr VI/18/99 z dnia 08 marca 1999 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Janowice Wielkie (dot. Radomierza)
6. Uchwała nr VI/19/99 Rady Gminy z dnia 08 marca 1999 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Janowice Wielkie.(dot. Janowic Wielkich, Komarna, Radomierza)

## 1.3. Zakres opracowania

Analiza zmian odnosi się do gminy Janowice Wielkie w jej granicach administracyjnych. Analizą objęto obowiązujące „Studium…”, obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wydane w latach 2010 – 2016 oraz wnioski o zmianę lub sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wszystkie wyżej wymienione dokumenty otrzymano od pracowników Urzędu Gminy Janowice Wielkie.

Merytoryczny zakres Analizy zmian wynika z podstawy prawnej i obejmuje analizę:

* aktualności ustaleń "Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Janowice Wielkie" przyjętej uchwałą nr VI/22/2015 Rady Gminy Janowice Wielkie z dnia 26.03.2015 r. Przeanalizowano zgodność tekstu i rysunku studium z obowiązującymi przepisami, w tym przede wszystkim z art. 10 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
* aktualności ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z obowiązującymi przepisami, w tym przede wszystkim z art. 15 i art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
* zgodności ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z obowiązującym "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Janowice Wielkie",
* lokalizacji inwestycji na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego (według obrębów geodezyjnych),
* wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany miejscowych planów złożonych w latach 2010 – 2016 (według obrębów geodezyjnych).

Wyniki Analizy zmian odnoszące się do aktualności „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Janowice Wielkie”, ujęto w formie Tabeli 1.

Zestawienie informacji odnoszących się do obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ujęte jest w Tabeli 2 zatytułowanej „Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla gminy Janowice Wielkie – lata 1996 – 2016”, która zawiera tytuł planu, teren objęty planem (według obrębów), dane dotyczące uchwały w sprawie uchwalenia planu – numer, data i tytuł uchwały przyjmującej miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego i przeznaczenie lub przeznaczenia terenów ustalone w planie oraz w tabeli 3 zatytułowanej "Zakres ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Janowice Wielkie", gdzie przedstawiony jest zakres ustaleń każdego planu, w odniesieniu do wymogów wynikających z art. art. 15 i art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

* 1. **Podstawowe dane charakteryzujące gminę Janowice Wielkie**

Gmina Janowice Wielkie położona jest w południowo-zachodniej części województwa dolnośląskiego i zajmuje powierzchnię 58,09 km². Ma ona charakter górski i podgórski; jej obszar obejmuje fragmenty dwóch pasm - Gór Kaczawskich i Rudaw Janowickich oddzielonych doliną Bobru – główną osią hydrologiczną gminy. Od strony zachodniej teren jej obniża się, przechodząc w płaską Kotlinę Jeleniogórską. Występują tu znaczne różnice wysokościowe od 320 m. n.p.m. w okolicy Trzcińskich Mokradeł do 878 m. n.p.m. na szczycie góry Wołek w Rudawach Janowickich. Gmina graniczy od północy z gminą Wojcieszów i Świerzawa, od południa z gminami Marciszów, Kamienna Góra i Mysłakowice; od zachodu z gminami Jelenia Góra i Jeżów Sudecki; od wschodu zaś z gminą Bolków.

Ważnym elementem struktury przestrzennej gminy są tereny chronione - 2.543 ha jej powierzchni znajduje się w obszarze Rudawskiego Parku Krajobrazowego, utworzonego w 1989 r. Cenne przyrodniczo tereny Gminy obejmują ponadto unikalne zbiorowiska roślinne na terenach podmokłych oraz siedliska chronionych gatunków roślin i zwierząt. Ich występowanie oraz bliskie sąsiedztwo ośrodków turystyczno – wypoczynkowych w Karkonoszach stanowi potencjał gminy.

Gmina ma charakter rolniczo-leśny, lasy skupione są tu przede wszystkim w rozległym kompleksie w jej południowej oraz północno-wschodniej części i zajmują około 40% powierzchni. Na pograniczu wyżej wymienionych obszarów leśnych i rozległych terenów rolnych rozwinął się układ osadniczy gminy z jego głównym ośrodkiem – Janowicami Wielkimi. Pozostałe miejscowości zachowały podobnie jak ośrodek gminny swój historycznie ukształtowany, często wykształcony jeszcze w okresie średniowiecza układ zabudowy.

Przez obszar gminy przebiega droga krajowa nr 3, łącząca Skandynawię poprzez Szczecin - Legnicę – Bolków - Jelenią Górę – przejście graniczne w Jakuszycach z południem Europy. Droga ta stanowi główną oś komunikacyjną obszaru Gminy oraz całej Kotliny Jeleniogórskiej i ma zasadnicze znaczenie dla powiązań komunikacyjnych tych terenów z otoczeniem w skali lokalnej i regionalnej.

* 1. **Analiza zjawisk społeczno-gospodarczych na terenie gminy Janowice Wielkie**

Analiza strategiczna Gminy obejmuje rozpoznanie jej mocnych i słabych stron (analiza wewnętrzna) oraz wynikających ze stanu obecnego i przyszłych zmian otoczenia, jej szans i zagrożeń (analiza zewnętrzna). Opis wzięto ze "Studium..." oraz z dokumentu „Strategia Rozwoju Gminy Janowice Wielkie na lata 2016 – 2025”.

Przedstawiona analiza SWOT jest syntezą stanu współczesnego i tendencji rozwojowych gminy Janowice Wielkie.

1. Najważniejsze szanse gminy Janowice Wielkie w ujęciu syntetycznym:

* promocja walorów środowiskowych,
* pozyskanie środków finansowych na ochronę zabytków oraz rewitalizację parków podworskich,
* termomodernizacja budynków użyteczności publicznej i budynków prywatnych wpływająca na poprawę jakości powietrza,
* sukcesywna zmiana sposobu ogrzewania budynków z węglowego na paliwa ekologiczne, wpływająca na ograniczenie niskiej emisji,

1. Najważniejsze zagrożenia dla gminy Janowice Wielkie w ujęciu systemowym:

* zanieczyszczenie powietrza niską emisją,
* zagrożenie degradacją zabytków,
* brak zainteresowania mieszkańców gminy działaniami na rzecz ochrony środowiska,
* ograniczenia finansowe gminy,
* historyczne ukształtowanie zabudowy niedostosowanie do aktualnych potrzeb,
* zagrożenie powodziowe (dotyczy głównie Janowic Wielkich, Trzcińska oraz Komarna),
* zanieczyszczenie rzeki Bóbr i potoków nieczystościami z nieszczelnych szamb (wobec braku rozwiniętego systemu kanalizacji zbiorowej),
* ustawianie reklam nielegalnie bądź wchodzących w szkodliwą interakcję z krajobrazem lub sąsiednimi obiektami,

1. Najważniejsze silne strony gminy Janowice Wielkie:

* korzystne położenie geograficzne,
* wysokie walory krajoznawcze, wypoczynkowe i krajobrazowe,
* duży procent lesistości (36,46%),
* istniejące na terenie gminy obszary Natura 2000 i inne formy ochrony przyrody,
* duża liczba zabytków, które zwiększają atrakcyjność gminy,
* zasoby wód podziemnych,
* ujęcie gminy w dokumentacji ewidencyjnej „Archeologicznego Zdjęcia Polski”,

1. Najważniejsze słabe strony gminy Janowice Wielkie:

* zjawisko niskiej emisji w sezonie grzewczym,
* duży procent wykorzystania węgla w całkowitym bilansie gminy,
* w niewielkim stopniu wykorzystane zasoby przyrodnicze i kulturowe do rozwoju oferty rekreacyjnej, turystycznej i edukacyjnej,
* zaniedbane parki podworskie,
* zniszczone i zaniedbane zabytkowe obiekty,
* znaczne wahania wielkości przepływów i stanów wody rzeki Bóbr (powodzie).

**2. Sytuacja planistyczna gminy Janowice Wielkie**

**2.1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego**

Zmiana „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Janowice Wielkie" została uchwalonauchwałą nr VI/22/2015 Rady Gminy Janowice Wielkie z dnia 26.03.2015 r. Zmiana "Studium..." objęła całą gminę w granicach administracyjnych. Zakres ustaleń zmiany studium jest taki sam, jak zakres ustaleń studium.

Tabela 1

Analiza zgodności zakresu i ustaleń „Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Janowice Wielkie” z wymogami zawartymi w art. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| ustalenie | aktualne | częściowo aktualne | nieaktualne | Uwagi |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| UWARUNKOWANIA | | | | |
| dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu | x |  |  | Uwarunkowania określono według stanu z 2014 roku, tym samym są aktualne. |
| stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony | x |  |  | Uwarunkowania określono według stanu z 2014 roku, tym samym są aktualne. |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkość i jakość zasobów wodnych oraz wymogi ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego | x |  |  | Uwarunkowania określono według stanu z 2014 roku, tym samym są aktualne. |
| stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej | x |  |  | Uwarunkowania określono według stanu z 2014 roku, tym samym są aktualne. |
| rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym lub określonych przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych |  |  | x | Dla obszaru gminy, przez Marszałka Województwa Dolnośląskiego, nie został sporządzony audyt krajobrazowy, gdyż podstawę prawną takiego dokumentu stanowi Ustawa z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu. |
| warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia | x |  |  | Uwarunkowania określono w części według stanu z 2014 roku, tym samym są aktualne. |
| zagrożenie bezpieczeństwa ludności i jej mienia | x |  |  | Uwarunkowania określono w części według stanu z 2014 roku, tym samym są aktualne. |
| potrzeby i możliwości rozwoju gminy, uwzględniające w szczególności | | | | Dla potrzeb „Studium…” nie były sporządzane analizy i bilanse, gdyż obowiązek ich wykonywania wynika z ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji.  Tym samym, uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju gminy nie są w pełni aktualne, gdyż nie są oparte o obecnie wymagane dokumenty. |
| analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, |  |  | x |
| prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego |  |  | x |
| możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy |  |  | x |
| bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę |  |  | x | Nie został sporządzony dla potrzeb zmiany studium. |
| stan prawny gruntów | x |  |  | Uwarunkowania określono według stanu z 2014 roku, tym samym są aktualne. |
| występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych | x |  |  | Uwarunkowania określono według stanu z 2014 roku, tym samym są aktualne. |
| występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych | x |  |  | Na obszarze gminy nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych. |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| występowanie udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla |  | x |  | Uwarunkowania określono według stanu z 2014 roku. W zmianie studium nie zostało uwidocznione złoże Radomierz. |
| występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych |  | x |  | Uwarunkowania są aktualne. |
| stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopień uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami | x |  |  | Uwarunkowania określono według stanu z 2014 roku, tym samym są aktualne. |
| zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych | x |  |  | Uwarunkowania określono według stanu z 2014 roku, tym samym są aktualne. |
| wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej | x |  |  | Uwarunkowania są aktualne. |
| KIERUNKI | | | | |
| uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę: | | | |  |
| a) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenu, w tym wynikające z audytu krajobrazowego | x |  |  | W dokumencie określone są, w sposób zgodny z obowiązującymi wymogami, kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy. Dla obszaru gminy nie został wykonany bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę ani audyt krajobrazowy. |
| b) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy | x |  |  | W dokumencie określone są, w sposób zgodny z obowiązującymi wymogami, kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy.  Przyjęte dla poszczególnych terenów wskaźniki zagospodarowania terenów, w tym głównie maksymalna i minimalna intensywność zabudowy może powodować problemy przy lokalizacji inwestycji. na przykład minimalna intensywność zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, która wynosi 0.4, przy działkach o wielkości 1200 m2 nakłada obowiązek realizacji budynków o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 300 m2.  Dla obszaru gminy nie został wykonany bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę ani audyt krajobrazowy. |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk | x |  |  | W dokumencie określone są, w sposób zgodny z obowiązującymi wymogami, obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego. |
| obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej | x |  |  | W dokumencie określone są, w sposób zgodny z obowiązującymi wymogami, obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. |
| kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej | x |  |  | W dokumencie określone są, w sposób zgodny z obowiązującymi wymogami, kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Wprowadzony w punkcie 6.1.a. zapis "należy ograniczyć rozwój zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie drogi w pasie min. 50 m z całkowitym wyeliminowaniem obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi" może utrudniać zabudowę i zagospodarowanie terenów, zgodnie z kierunkiem ustalonym w zmianie studium. |
| obszary, na których rozmiesz-czone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym | x |  |  | W dokumencie określono w sposób zgodny z obowiązującymi wymogami, inwestycje celu publicznego o charakterze lokalnym. |
| 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 |  | x |  | W dokumencie brak jest wyznaczenia obszarów, 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. Brak jest także informacji, że na terenie gminy takie obszary nie występują. |
| obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej |  |  | x | W dokumencie, w punkcie 8.1.1) zawarta jest nieaktualna informacja, o konieczności opracowania planu dla terenu górniczego Janowice Wielkie.  W dokumencie, w punkcie 8.3. ustalone są obszary przestrzeni publicznej. Zgodnie z art. 10 ust. 3 gmina ma obowiązek przystąpienia do sporządzania planów dla tych terenów w terminie 3 miesięcy od daty uchwalenia zmiany studium. |
| obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznacze-nia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne | x |  |  | W dokumencie określone są, w sposób zgodny z obowiązującymi wymogami, obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej | x |  |  | W dokumencie określone są, w sposób zgodny z obowiązującymi wymogami, kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej. |
| obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych | x |  |  | W dokumencie określone są, w sposób zgodny z obowiązującymi wymogami, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych |
| obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny | x |  |  | Ze względu na brak takich obszarów ustalenia "Studium..." są aktualne. |
| obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady | x |  |  | Ze względu na brak takich obszarów ustalenia "Studium..." są aktualne. |
| obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji | x |  |  | Ze względu na brak takich obszarów ustalenia "Studium..." są aktualne. |
| obszary zdegradowane |  |  | x | Obszary nie zostały wyznaczone, gdyż możliwość wyznaczenia takich terenów wynika z ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji. |
| granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych | x |  |  | W części zmiany studium, dotyczącej kierunków zagospodarowania przestrzennego ani na rysunku zmiany studium nie ostały wyodrębnione takie tereny. |
| obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie |  |  | x | Potrzeba wprowadzenia takich obszarów. |
| obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu | x |  |  | W dokumencie określone są, w sposób zgodny z obowiązującymi wymogami, obszary na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW. |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| obszary, na których przewiduje się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m2 |  |  | x | W dokumencie nie zostały wyznaczone obszary, na których przewiduje się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m2, ze względu na to, że obowiązek wyznaczenia takich obszarów został wprowadzony ustawą z dnia 25 września 2015 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Można przyjąć, że dokument jest aktualny i podczas następnej zmiany "Studium..." dokonać niezbędnej korekty. |

Z Tabeli 1 wynika, że obowiązujące „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Janowice Wielkie” jest w większości aktualne.

Obowiązujące "Studium..." w większości zawiera ustalenia, określone w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) oraz Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118 poz. 1233). Niezgodność obowiązującej "Zmiany studium..." z wymogami określonymi w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynika, między innymi, z licznych zmian w tej ustawie, które miały miejsce w 2015 roku.

Zmiany ustawy, które mają wpływ na obowiązkowy zakres ustaleń "Studium..." zawarte są w następujących przepisach z 2015 r.:

1. Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o związkach metropolitalnych, [Dz. U. 2015 poz. 1890;](http://isap.sejm.gov.pl/DetailsServlet?id=WDU20150001890+2016%2401%2401&min=1)
2. Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji, [Dz. U. 2015 poz. 1777](http://isap.sejm.gov.pl/DetailsServlet?id=WDU20150001777);
3. Ustawa z dnia 25 września 2015 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, [Dz. U. 2015 poz. 1713](http://isap.sejm.gov.pl/DetailsServlet?id=WDU20150001713);
4. Ustawa z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu, [Dz. U. 2015 poz. 774](http://isap.sejm.gov.pl/DetailsServlet?id=WDU20150000774).

2.3. Podjęte uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Janowice Wielkie”

Obecnie Rada Gminy w Janowicach Wielkich nie podjęła żadnej uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Janowice Wielkie”.

2.4. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Podstawę prawną opracowania miejscowych planów zagospodarowania po 1994 r. stanowiły następujące ustawy:

* 1. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, która weszła w życie w dniu 1 stycznia 1995 r. i obowiązywała do dnia 10.07.2003 r.
  2. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która weszła w życie w dniu 11.07.2003 r.

Art. 10. ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym brzmiał „1. w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustala się, w zależności od potrzeb…”.

Art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi „w planie miejscowym określa się obowiązkowo…”

W granicach administracyjnych gminy Janowice Wielkie obowiązują 4 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, które uchwalono w latach 1996 i 1999. W okresie uchwalania wyżej wymienionych zmian planów obowiązywała ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym.

**Wykres 1**

**Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego i zmiany tych planów na obszarze gminy Janowice Wielkie w latach 1996 – 2016**

Ilość planów i zmian planów w latach 1996 - 2016

Jak widać z wyliczenia wszystkie 4 zmiany planów uchwalono do 1999 r.

W Wykresie 2 wyszczególniono, w ujęciu chronologicznym, obecnie obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego na obszarze gminy Janowice Wielkie.

W Tabeli 3 zbadano zgodność obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z wymogami zawartymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**Tabela 3**

**Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla gminy Janowice Wielkie – lata 1995 – 2016**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Lp.** | **Tytuł planu** | **Uchwała Rady Gminy Janowice Wielkie** | **Publikacja w Dzienniku Urzędowym** | **Teren objęty planem - obręb geodezyjny** | **Przeznaczenie ustalone w planie** |
| 1. | 2. | 3. | 4. | 5. | 6. |
| 1 | w sprawie wprowadzenia zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Janowice Wielkie | Nr XVII/79/96 z dnia 26 kwietnia 1996 r. | Dziennik Urzędowy Województwa Jeleniogórskiego z 1996.  nr 25 poz. ... | Miedzianka | U/P; U/P (W); UT; WZ |
| Radomierz | MN; MR+R; US; WZ; |
| Komarno | MN; MR+R; UT; |
| Trzcińsko | MN; MR+R; UT; UT(k); |
| Mniszków | MN; MR+R; |
| 2. | w sprawie wprowadzenia zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Janowice Wielkie | XX/86/96 z dnia 16 września 1996 r. |  | Komarno | P(r), NO; |
| 3. | w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Janowice Wielkie | Nr VI/18/99 z dnia 08 marca 1999 r. | Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego z 1999 r. nr 13 poz. 635 | Janowice Wielkie | MN; U, S; |
| Komarno | MN; NO; U; MN, U; P, S; US; |
| Radomierz | MN; NO; |
| 4. | w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Janowice Wielkie | Nr VI/19/99 Rady Gminy z dnia 08 marca 1999 r. | Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego z 1999 r. nr 13 poz. 635 | Radomierz | U, KS, S; P, U, KS. |

**Oznaczenia w tabeli (przeznaczenie podstawowe):**

**MN** - teren istniejącej i projektowanej zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej,

**MN, MN+R** - teren osadnictwa wiejskiego - dopuszczalne funkcje to: mieszkalnictwo niskiej intensywności, usługi i rzemiosło nieuciążliwe oraz drobna wytwórczość, obsługa rolnictwa, produkcja rolna (z wyłączeniem produkcji wielkotowarowej),

**MN, U** - teren istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem towarzyszących nieuciążliwych funkcji usługowych,

**NO** – teren projektowanej wiejskiej oczyszczalni ścieków,

**P, S** – teren projektowanej nieuciążliwej produkcji, drobnej wytwórczości oraz towarzyszących magazynów i składów,

**P, U, KS** - tereny nieuciążliwej produkcji, usług i obiektów obsługi komunikacji samochodowej,

**P (r)** - przetwórstwo rolno-spożywcze

**U, KS, S** - tereny zabudowy usługowej, obsługi komunikacji samochodowej, składów i baz, hurtowni, centrum handlowego lub itp.

**U/P** - usługi lub przemysł nieuciążliwy,

**U/P (k)** - usługi lub przemysł nieuciążliwy - zakładana realizacja funkcji w okresie po perspektywicznym,

**U, S** - teren istniejącej i planowanej zabudowy usługowej, drobnej wytwórczości i składów,

**US** - usługi sportu i rekreacji

**UT** - usługi turystyki z dopuszczeniem mieszkalnictwa niskiej intensywności,

**UT (k)** - usługi turystyki z dopuszczeniem mieszkalnictwa niskiej intensywności - zakładana realizacja funkcji w okresie po perspektywicznym,

**WZ** – ujęcie wody,

**NO** - oczyszczalnia ścieków.

**Tabela 4**

**Zakres ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Janowice Wielkie**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Lp.** | **Tytuł planu** | **Nr uchwały** | **Zgodność z obowiązującą ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i przepisami wykonawczymi do tej ustawy** | | | | | | | | | | | | | |
| **Ustalenia obowiązkowe** | | | | | | | | | | | | | **Ustalenia, w zależności od potrzeb** |
| przeznaczenie terenów | zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego | zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu | zasady kształtowania krajobrazu | zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków | wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych | zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu | granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie | szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym | szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy | zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej | sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów | stawki procentowe |
| 1. | 2. |  | 7. | 8. | 9. | 10. | 11. | 12. | 13. | 14. | 15. | 16. | 17. | 18. | 19. | **20.** |
| 11. | w sprawie wprowadzenia zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Janowice Wielkie | Nr XVII/79/96 z dnia 26 kwietnia 1996 r. | + | - | + | - | - | - | + ustalenia sformułowane w bardzo ogólny sposób | + | - | - | + | - | + | **-** |
| 2. | w sprawie wprowadzenia zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Janowice Wielkie | XX/86/96 z dnia 16 września 1996 r. | + | - | + | - | - | - | + ustalenia sformułowane w bardzo ogólny sposób | - | - | - | - | - | + | **-** |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 3. | w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Janowice Wielkie | Nr VI/18/99 z dnia 08.marca 1999 r. | + | - | + | - | - | - | + ustalenia sformułowane w bardzo ogólny sposób | + | - | - | + | - | + | **-** |
| 4. | w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Janowice Wielkie | Nr VI/19/99 Rady Gminy z dnia 08.marca 1999 r. | + | - | + | - | - | - | + ustalenia sformułowane w bardzo ogólny sposób | + | - | - | + | - | + | **-** |

Analizując powyższe miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, stwierdzono następujące fakty:

1. Zgodnie z danymi, zawartymi w sprawozdaniu PZP-1 "Planowanie przestrzenne w gminie za rok 2015", pokrycie gminy Janowice Wielkie obowiązującymi planami zagospodarowania przestrzennego wynosi około 10%, to jest planami objęte jest 580 ha. Analizując załączniki graficzne do obowiązujących zmian planów stwierdzono, że dane te są najprawdopodobniej nieprawidłowe i pokrycie gminy planami jest mniejsze. Przyjmując za obowiązujący wskaźnik 10% należy stwierdzić, że jest to wynik niższy niż średnia w województwie dolnośląskim (56,9%) i niższy niż średnia krajowa (27,9%) - dane z 2014, na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego, druk PZP-1 „Planowanie przestrzenne w gminie za rok 2014”.
2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, opracowane na podstawie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, w bardzo niewielkim stopniu spełniają wymogi, zawarte w obecnie obowiązującej ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wszystkie plany zawierają ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania. Pozostałe ustalenia, które zgodnie z art. 10 ust. 1 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym mogły w zależności od potrzeb, znajdować się w treści planu, występują w różnym zakresie i w zróżnicowanym stopniu dokładności.
3. Pomimo tego, że plany zagospodarowania przestrzennego, opracowane na podstawie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym nie zawierają ustaleń, które są wymagane zgodnie z obecnie obowiązującymi przepisami nie ma potrzeby ich zmiany, ze względu na to, że zakres ich ustaleń umożliwia uzyskanie pozwolenia na budowę i realizację inwestycji.

2.5. Zgodność planów z ustaleniami obowiązującej zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Janowice Wielkie.

"Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Janowice Wielkie" zostało uchwalone Uchwałą Rady Gminy Janowice Wielkie nr VI/22/2015 z dnia 26.03.2015 r.

Uchwalona zmiana studium uwzględniła obowiązujące w momencie jej sporządzania plany i tym samym można stwierdzić, że plany te są zgodne ze studium.

**2.5. Decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego**

Art. 4 ust. 2. Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi „*W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, przy czym:*

*1) lokalizację inwestycji celu publicznego ustala się w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego;*

*2) sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy dla innych inwestycji ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy.”*

W analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, w sytuacji braku obowiązującego na danym terenie planu zagospodarowania przestrzennego, znaczenie mają informacje dotyczące wydanych decyzji o warunkach zabudowy lub decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego. Decyzje te uwidaczniają tempo rozwoju przestrzennego oraz strukturę rodzajową i przestrzenną zmian zachodzących na obszarze gminy. W sprawach ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego decyzje wydają w odniesieniu do:

* inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym i wojewódzkim – [wójt](https://pl.wikipedia.org/wiki/W%C3%B3jt), [burmistrz](https://pl.wikipedia.org/wiki/Burmistrz) albo [prezydent miasta](https://pl.wikipedia.org/wiki/Prezydent_miasta) w uzgodnieniu z [marszałkiem województwa](https://pl.wikipedia.org/wiki/Marsza%C5%82ek_wojew%C3%B3dztwa);
* inwestycji celu publicznego o znaczeniu powiatowym i gminnym – wójt, burmistrz bądź prezydent miasta;
* inwestycji celu publicznego na terenach zamkniętych – wojewoda.

## Tabela 4 przedstawia ilość wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w latach 2010 - 2016 wraz z obrębami, których dotyczą.

**Tabela 4**

**Ilość wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w latach 2010 - 2016 w poszczególnych obrębach w gminie Janowice Wielkie**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| rok | liczba decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publ. | Obręby, dla których wydano decyzje o ustaleniu inwestycji celu publicznego wraz z podaniem liczby decyzji w danym obrębie (w nawiasie) |
| **2010** | 5 | Janowice Wielkie; Komarno (2); Radomierz |
| **2011** | 0 |  |
| **2012** | 5 | Janowice Wielkie (3); Komarno; Trzcińsko |
| **2013** | 2 | Janowice Wielkie (2) |
| **2014** | 1 | Janowice Wielkie |
| **2015** | 0 |  |
| **2016** | 1 | Janowice Wielkie |

Razem w latach 2010 - 2016 wydano **14** decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego.

**Wykres 2**

**Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydane w latach 2010 – 2016 w gminie Janowice Wielkie**

**2.6. Decyzje o warunkach zabudowy**

Decyzja o warunkach zabudowy, tak samo jak decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, jest wydawana dla terenów, na których nie obowiązuje [miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego](https://pl.wikipedia.org/wiki/Miejscowy_plan_zagospodarowania_przestrzennego)[.](https://pl.wikipedia.org/wiki/Decyzja_o_warunkach_zabudowy_i_zagospodarowania_terenu#cite_note-2) Celem decyzji jest ustalenie czy dane zamierzenie inwestycyjne nie naruszy ładu przestrzennego. Decyzja ustala funkcję zabudowy oraz jej gabaryty, w tym szerokość elewacji frontowej, wysokość elewacji frontowej oraz geometrię dachu, lokalizację na działce i inne elementy istotne z punktu widzenia urbanistyki. Inaczej niż przy [pozwoleniu na budowę](https://pl.wikipedia.org/wiki/Pozwolenie_na_budow%C4%99), do ustalenia warunków zabudowy nie jest niezbędne posiadanie przez wnioskującego praw do nieruchomości. Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu, ani nie narusza [praw ani uprawnień osób trzecich](https://pl.wikipedia.org/wiki/W%C5%82asno%C5%9B%C4%87). O ustalenie warunków zabudowy dla dowolnego terenu może zatem wystąpić każdy. Organem wydającym decyzję o warunkach zabudowy jest wójt (burmistrz, prezydent miasta).

Tabela 6 obrazuje liczbę wydanych decyzji o warunkach zabudowy w gminie Janowice Wielkie w przeciągu 2010 – 2016 r. według obrębów geodezyjnych.

Tabela 5

Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy w latach 2010 - 2016 według obrębów w gminie Janowice Wielkie

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| obręb geodezyjny | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | średnia liczba decyzji rocznie |
| Janowice Wielkie | 18 | 10 | 10 | 3 | 16 | 12 | 24 | 13.5 |
| Komarno | 28 | 6 | 2 | 9 | 5 | 9 | 8 | 9.5 |
| Miedzianka | 2 | 0 | 1 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0.5 |
| Mniszków | 3 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0.5 |
| Radomierz | 3 | 1 | 3 | 2 | 4 | 2 | 13 | 4 |
| Trzcińsko | 1 | 0 | 1 | 1 | 3 | 2 | 1 | 1.5 |
| **RAZEM** | **55** | **19** | **26** | **15** | **29** | **27** | **47** | 31 |

**Wykres 3**

**Decyzje o warunkach zabudowy wydane w latach 2010 – 2016 w gminie Janowice Wielkie**

Analizowano liczbę wydanych decyzji o warunkach zabudowy. Na podstawie wydanych decyzji o warunkach zabudowy stwierdzono, jak przebiega proces realizacyjny planów oraz gdzie istnieje potrzeba opracowania planu z uwagi na znaczną ilość prowadzonych spraw.

W latach 2010 – 2016 wydano ogółem **218** decyzji o warunkach zabudowy.

**Tabela 6**

**Obręby, dla których wskaźnik wydanych decyzji o warunkach zabudowy w ciągu roku jest stosunkowo wysoki (powyżej 5)**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Obręb geodezyjny | Średnia liczba decyzji rocznie | Średnia liczba decyzji w latach 2014-2016 |
| Janowice Wielkie | 13.5 | 17.5 |
| Komarno | 9.5 | 7.5 |
| Miedzianka | 0.5 | 0.5 |
| Mniszków | 0.5 | 0.5 |
| Radomierz | 4 | 6.5 |
| Trzcińsko | 1.5 | 2 |

Analizując wydane na obszarze gminy decyzje o warunkach zabudowy, stwierdzono następujące tendencje:

1. Najwięcej decyzji wydano w roku 2010 (55 decyzje) i w 2016 (47 decyzji).
2. Gmina, pod względem wydanych decyzji dziali się na trzy rodzaje:
3. obręb, dla którego liczba wydanych decyzji jest wysoka i wynosi średnio 13,5 decyzji rocznie - Janowice Wielkie;
4. obręby, dla których liczba decyzji jest średnia i wynosi powyżej 5, w ostatnich trzech latach - Komarno i Radomierz;
5. obręby, dla których liczba wydanych decyzji jest bardzo niska (nie przekracza średnio dwóch decyzji rocznie) - Miedzianka, Mniszków i Trzcińsko.
6. Dla obrębu Janowice Wielkie liczba wydanych decyzji jest największa (wynosi średnio 13,5 rocznie), z wszystkich obrębów na terenie gminy. Biorąc pod uwagę liczbę wydawanych decyzji oraz funkcję głównego ośrodka gminy, należy rozważyć potrzebę opracowania dla całego obrębu Janowice Wielkie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

## 3. Wnioski o zmianę dokumentów planistycznych, złożone w latach 2010 - 2016 r.

**Tabela 8**

**Wnioski o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Lp.** | **Data wpływu** | **Treść wniosku** | **Obręb, nr działki** |
| 1 | 30.09.2016 | Rozpoczęcie procedury uchwalenia planu zagospo-darowania przestrzennego dla miejscowości Mniszków | Mniszków |

Uzasadnienie wniosku mieszkańców wsi Mniszków, dot. opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Mniszków jest zgodne ze stanem faktycznym i prawnym. Wieś charakteryzuje się niewielką liczbą wydanych decyzji o warunkach zabudowy i niewielką liczbą mieszkańców. Przy podejmowaniu decyzji o przystąpieniu do sporządzania planu należy rozważyć, z jednej strony złożony wniosek i interes mieszkańców wsi, a z drugiej strony potrzeby całej gminy. Biorąc jednakże pod uwagę wysoki koszt opracowania projektu planu należy rozważyć celowość rozpoczęcia procedury planistycznej dla Mniszkowa, podczas gdy takiej procedury nie prowadzi się dla ośrodka gminnego - Janowic Wielkich, charakteryzującego się o wiele większym ruchem inwestycyjnym.

# 4. Ocena aktualności dokumentów planistycznych

**4.1. Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego**

1. Obowiązujące "Studium..." w większości zawiera ustalenia, określone w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.). oraz Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118 poz. 1233).
2. Niezgodność obowiązującej "Zmiany studium..." z wymogami określonymi w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynika, między innymi, z licznych zmian w tej ustawie, które miały miejsce w 2015 roku.

**4.2. Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego**

1. Pokrycie gminy Janowice Wielkie obowiązującymi planami zagospodarowania przestrzennego wynosi 10%. Jest to wynik niższy niż średnia w województwie dolnośląskim (56,9%) i niższy niż średnia krajowa (27,9%) - dane z 2012, na podstawie „Analizy stanu i uwarunkowań prac planistycznych w gminach w 2012 roku”, sporządzonej przez Polską Akademię Nauk, Instytut Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania w styczniu 2014 r.
2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, opracowane na podstawie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, w bardzo niewielkim stopniu spełniają wymogi zawarte w obecnie obowiązującej ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wszystkie plany zawierają ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania. Pozostałe ustalenia, które zgodnie z art. 10 ust. 1 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym mogły w zależności od potrzeb, znajdować się w treści planu, występują w różnym zakresie i w zróżnicowanym stopniu dokładności.
3. Pomimo tego, że plany zagospodarowania przestrzennego, opracowane na podstawie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, nie zawierają ustaleń, które są wymagane zgodnie z obecnie obowiązującymi przepisami, nie ma potrzeby ich zmiany, ze względu na to, że na ich podstawie możliwe jest uzyskiwanie pozwoleń na budowę i realizacja inwestycji.

# 5. Podsumowanie – wnioski końcowe

1. Obowiązujące "Studium..." jest w zdecydowanej większości aktualne.
2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, opracowane na podstawie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, w bardzo niewielkim stopniu spełniają wymogi, zawarte w obecnie obowiązującej ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wszystkie plany zawierają ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania. Pozostałe ustalenia, które zgodnie z art. 10 ust. 1 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym mogły w zależności od potrzeb, znajdować się w treści planu, występują w różnym zakresie i w zróżnicowanym stopniu dokładności.
3. Pomimo tego, że plany zagospodarowania przestrzennego, opracowane na podstawie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, nie zawierają ustaleń, które są wymagane zgodnie z obecnie obowiązującymi przepisami, nie ma potrzeby ich zmiany, ze względu na to, że na ich podstawie możliwe jest uzyskiwanie pozwoleń na budowę i realizacja inwestycji.
4. Biorąc pod uwagę duży ruch inwestycyjny należy rozważyć opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla całego obrębu ewidencyjnego Janowice Wielkie.
5. Niezależnie od powyższych opracowań możliwe jest sporządzenie innych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

**6. Harmonogram sporządzania dokumentów planistycznych**

Analiza wszystkich wyżej przedstawionych faktów stanowi rzetelną podstawę dla określenia orientacyjnego harmonogramu sporządzenia dokumentów planistycznych.

W pierwszej kolejności należy zakończyć prace nad prowadzonym obecnie projektem planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Komarno.

Biorąc pod uwagę duży ruch inwestycyjny należy rozważyć opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla całego obrębu ewidencyjnego Janowice Wielkie.

Niezależnie od powyższych opracowań możliwe jest sporządzenie innych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Jako przesłanki do przystąpienia do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego każdorazowo należy przyjąć następujące fakty:

1. duży ruch inwestycyjny, znajdujący odzwierciedlenie w wydawanych decyzjach o warunkach zabudowy;
2. duża ilość wniosków w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu;
3. występowanie gruntów, stanowiących własność Gminy, mogących stanowić ofertę inwestycyjną.