

UCHWAŁA Nr XXVIII/245/17
RADY GMINY DOBRE
z dnia 28 listopada 2017 roku

w sprawie analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobre

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875) oraz art. 32 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017r. poz. 1073 z późn. zm.) uchwała się, co następuje.

§ 1.

Przyjmuje się przedłożoną przez Wójta Gminy Dobre „Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Dobre” jako podstawę do określenia zasad polityki zagospodarowania przestrzennego gminy.

§ 2.

Stwierdza się aktualność obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego pod względem wymagań obecnych przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Nie zachodzi pilna potrzeba opracowania zmiany studium uwzględniającego obowiązujące przepisy.

§ 3.

Stwierdza się aktualność obowiązujących planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego, za wyjątkiem niezgodności wskazanych w tabeli nr 4 w/w analizy, co skutkuje koniecznością dokonania zmian aktualizujących w trybie określonym ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017r. poz. 1073 z późn. zm.) i w zakresie określonym wynikami przeprowadzonej analizy, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 4.

Stwierdza się potrzebę opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w miejscowościach Kąty Borucza, Młęczin, Gęsianka i Sołki.

§ 5.

Stwierdza się możliwość zmiany planów miejscowych:

- 1) mpzp części wsi gminnej Dobre, zatwierdzony Uchwałą nr XI/96/03 Rady Gminy Dobre z dnia 27 listopada 2003r.,
- 2) mpzp gminy Dobre dla części wsi Osęczyzna, zatwierdzony Uchwałą nr X/86/03 Rady Gminy Dobre z dnia 24.10.2003r.,
- 3) mpzp gminy Dobre dla części wsi Wólka Kobyłańska, zatwierdzony Uchwałą nr XVII/132/04 Rady Gminy Dobre z dnia 17.06.2004r.

§ 6.

„Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Dobre w latach 2012 - 2016”, w której została dokonana ocena aktualności obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, wraz z załącznikami, stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 7.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dobre.

§ 8.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady
Waldemar Szymański
Waldemar Szymański

UZASADNIENIE

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (zwane dalej studium) jest dokumentem o charakterze strategicznym, którym samorząd przyjmuje określoną politykę przestrzenną opierającą się o zasadę zrównoważonego rozwoju. Ustalenia studium mają rangę aktu kierownictwa wewnętrznego, lecz są wiążące przy sporządzaniu planów zagospodarowania przestrzennego i ich zmian. Gmina Dobre posiada obowiązujące studium zatwierdzone przez Radę Gminy Dobre uchwałą Nr XXXI/276/14 z dnia 30.05.2014r., wraz z Zarządzeniem zastępczym Wojewody Mazowieckiego z dnia 29 grudnia 2016r. w sprawie wprowadzenia obszarów udokumentowanych złóż kopalin do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobre.

Ocena aktualności studium oraz planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w Gminie Dobre dokonana została w oparciu o opracowaną przez Wójta Gminy Dobre „Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Dobre” w październiku 2017 roku. Wyniki ww. analizy zostały zaopiniowane przez Gminną Komisję Urbanistyczno – Architektoniczną z dnia 29 czerwca 2017 roku. Ocena aktualności ustaleń ww. studium oraz obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego zawarta w „Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Dobre” została przeprowadzona dla tekstu i rysunku studium oraz obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego pod kątem rozwiązań merytorycznych i dostosowania do współczesnych potrzeb oraz przepisów prawnych. Uznano, że studium jest aktualne i może być podstawą prowadzonej polityki przestrzennej Gminy Dobre. Jednocześnie ze względu na liczne zmiany w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie zawartości studium należy rozważyć opracowanie nowego studium uwzględniającego obowiązujące przepisy.

Obowiązujące na obszarze Gminy Dobre miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego sporządzone były w latach 1999 – 2013.

W oparciu o te plany mogą być wydawane pozwolenia na budowę i może być realizowana zmiana zagospodarowania terenów. Rozwiązania merytoryczne obowiązujących planów zagospodarowania są, w zakresie funkcji obszarów, zgodne z ustaleniami studium i są aktualne.

Przewodniczący Rady


Waldemar Szymański



PROJEKTOWNIA Andrzej Krymow
ADVENTURES Andrzej Krymow
ul. Zubrzyckiego 54
09-410 Płock

**ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM
GMINY DOBRE w latach 2012r. – 2016r.**

Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017r. poz. 1073)

Zleceniodawca: Gmina Dobrze

Autor: mgr inż. arch. Alicja Krymowa
Współpraca: mgr inż. Andrzej Szymczak
Współpraca: mgr inż. Andrzej Krymow

ZAŁĄCZNIK nr 1
do Uchwały Nr XXVIII/245/17
Rady Gminy Dobrze
z dnia 28.11.2017r.

Płock, październik 2017r.

Spis treści:

1. Wstęp	3
1.1. Podstawy prawne i cel opracowania	3
1.2. Zakres opracowania	3
1.3. Materiały wejściowe	4
2. Podstawowe informacje o Gminie	4
2.1. Wnioski z analizy w zakresie istniejącego zainwestowania	6
3. Stan planowania przestrzennego	6
3.1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobre	6
3.2. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego	7
3.3. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego będące w trakcie opracowania	9
4. Zmiany zagospodarowania przestrzennego wynikające z decyzji administracyjnych wydanych w latach 2012 – 2016	10
4.1. Decyzje o warunkach zabudowy	10
4.2. Decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego	11
5. Analiza wniosków złożonych w sprawie sporządzenia lub zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	13
6. Ocena aktualności obowiązujących dokumentów planistycznych	16
6.1. Aktualność studium oraz planów miejscowych w aspekcie zgodności z przepisami prawa	16
6.1.1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	16
6.1.2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego	19
6.2. Aktualność studium oraz planów miejscowych w aspekcie obserwowanych zmian w zagospodarowaniu przestrzennym	23
6.3. Ocena zgodności planów miejscowych z ustaleniami studium	24
6.4. Aktualność studium w aspekcie polityki przestrzennej kraju, województwa i gminy	24
7. Wnioski końcowe z analizy aktualności studium i planów miejscowych	25
8. Plansza poglądowa – załącznik nr 2 do Uchwały Nr	26
..... Rady Gminy Dobrze z dnia	26

Spis tabel:

Tab. 1. Wykaz obowiązujących na obszarze gminy Dobrze miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	7
Tab. 2. Decyzje o warunkach zabudowy wydane w latach 2012 – 2016 wg rodzaju inwestycji	11
Tab. 3. Decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego wydane w latach 2012 – 2016 wg rodzaju inwestycji	12
Tab. 4. Wykaz wniosków o zmianę przeznaczenia terenów w Studium lub w planach miejscowych w latach: 2009 – 2016	13
Tab. 5. Zgodność obowiązujących planów miejscowych z przepisami prawa	20

Spis załączników:

Załącznik 1. Wykaz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	
Załącznik 2. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego – 15 rys. planów	
Załącznik 3. Rejestr decyzji o warunkach zabudowy wydanych w latach 2012-2016	
Załącznik 4. Rejestr decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego wydanych w latach 2012-2016	

1. Wstęp

1.1. Podstawy prawne i cel opracowania

Niniejsze opracowanie wykonano na podstawie umowy zawartej w dniu 12.04.2017r. pomiędzy Gminą Dobre a firmą PROJEKTOWNIA Andrzej Krymow ADVENTURES Andrzej Krymow, obejmującej opracowanie analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Dobre w tym aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobre oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Ocenę aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz planów miejscowych dokonano na podstawie art. 32 ustawy ust. 1 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017r. poz. 1073), 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”*. Przedmiotowa analiza opracowywana została w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych, i zgodnie z wymogami art. 32 ust. 2 ww. ustawy, powinna być wykonana co najmniej raz w czasie kadencji Rady Gminy. Gotowa analiza, podlega zaopiniowaniu przez gminną lub inną właściwą komisję urbanistyczno – architektoniczną, a następnie rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych.

W ramach opracowania analizy aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz planów miejscowych:

- 1) zidentyfikowano zmiany zachodzące w zagospodarowaniu przestrzennym gminy oraz dokonano oceny stopnia w jakim zachodzące zmiany zgodne są z polityką przestrzenną gminy ustaloną w zapisach studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobre oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- 2) przeprowadzono analizę wydanych decyzji administracyjnych (decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego) oraz wniosków złożonych przez mieszkańców gminy zawierających prośby o zmianę przeznaczenia gruntu, dokonania zmian w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, a także w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;
- 3) dokonano oceny zgodności planów miejscowych z ustaleniami studium;
- 4) oceniono spójność opracowań planistycznych z „Planem zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego” oraz „Strategią zrównoważonego rozwoju gminy Dobre do 2020r.”

1.2. Zakres opracowania

Zakres przestrzenny opracowania obejmuje obszar gminy Dobre w granicach administracyjnych. Przeprowadzone analizy dotyczą zmian zagospodarowania przestrzennego w okresie od stycznia 2012r. do grudnia 2016r, (wnioski o zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego od lipca 2009r do kwietnia 2017r.).

Ocenę aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz planów miejscowych dokonano w zakresie określonym w art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.).

1.3. Materiały wejściowe

W trakcie przygotowania niniejszego opracowania uwzględniono następujące materiały:

- 1) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobre – stanowiące załącznik do uchwały Nr XXXI/276/14 Rady Gminy Dobre z dnia 30.05.2014r., w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobre;
- 2) Zarządzenie zastępcze Wojewody Mazowieckiego z dnia 29 grudnia 2016r. w sprawie wprowadzenia obszarów udokumentowanych złóż kopalin do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobre;
- 3) Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego gminy Dobre, zgodnie z wykazem w tabeli nr 1 (15 planów);
- 4) Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego - uchwała Nr 180/14 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 7 lipca 2014r.;
- 5) Strategia Rozwoju Województwa Mazowieckiego - uchwała Nr 78/06 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 29 maja 2006 r. w sprawie uchwalenia Strategii Rozwoju Województwa Mazowieckiego do roku 2020 (aktualizacja);
- 6) Koncepcja przestrzennego zagospodarowania kraju 2030, uchwała Nr 239 Rady Ministrów z dnia 13 grudnia 2011 r. (M.P. 2012 r. poz. 252);
- 7) Program Małej Retencji dla Województwa Mazowieckiego – uchwała Nr 75/08 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 21 kwietnia 2008r. w sprawie Programu małej retencji dla Województwa Mazowieckiego;
- 8) Wnioski w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy z lat 2012 – 2016 – tab. 4;
- 9) Wnioski w sprawie zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy z lat 2009 – 2016 – tab. 4;
- 10) Wnioski o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – tab. 4;
- 11) Decyzje o warunkach zabudowy z lat 2012 – 2016 – tab. 2;
- 12) Decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego z lat 2012 – 2016 – tab. 3;
- 13) Dane Banku Danych Lokalnych, GUS 2014-2015r.

2. Podstawowe informacje o gminie

Gmina Dobre położona jest w północno-wschodniej części województwa mazowieckiego, w powiecie mińskim. Przez teren gminy przebiegają dwie ważne drogi kołowe: w części północno-zachodniej – droga krajowa nr 50 – Góra Kalwaria - Ostrów Mazowiecka oraz droga wojewódzka nr: 637 Warszawa-Węgrów w relacji wschód - zachód. Obsługę komunikacyjną bezpośrednią i pośrednią zapewnia układ dróg powiatowych i gminnych, przebiegających w większości po naturalnie wytyczonych szlakach. Gmina nie posiada połączeń kolejowych. Główną funkcją gminy jest rolnictwo.

Największą miejscowością jest wieś gminna Dobre, najmniejszą zaś miejscowością jest Marcelin. Na terenie gminy znajduje się 40 miejscowości (42 sołectwa) i są nimi Adamów, Antonina, Brzozowica, Czarnocin, Czarnogłów, Dobre – (składające się z 3 sołectw: Dobre I, Dobre II i Dobre III), Duchów, Drop, Gęsianka, Grabniak, Głęboczyca, Jaczewek, Joanin, Kąty-Borucza, Kobylanka, Makówiec Mały, Makówiec Duży, Marcelin, Młęczin, Modecin, Nowa Wieś, Osęczyzna, Poręby Nowe, Poręby Stare, Pokrzywnik, Radoszyna, Rakówiec, Rąbierz-Kolonia, Ruda Pniewnik, Rudno, Rudzienko, Rynia, Sączocin, Sołki,

Świdrów, Walentów, Wólka Czarnogłowska, Wólka Kokosia, Wólka Młęcka, Wólka Kobyłańska.

Wieś Dobre będąca ośrodkiem administracyjno-usługowym gminy, położona w środkowej części gminy znajduje się w odległości 50km od Warszawy, 20km od Mińska Mazowieckiego i 56km od Siedlec. Gmina zajmuje powierzchnię 12485ha. Zamieszkuje w niej 6027 osób (stan na 2016r.) co stanowi około 4% ludności powiatu mińskiego, w tym 1520 osób w miejscowości Dobre. W stosunku do roku 2000 liczba ludności spadła o 1,6%. Gęstość zaludnienia wynosi 48 osób na km². Następuje wzrost udziału ludności w wieku produkcyjnym oraz spadek udziału ludności w wieku poprodukcyjnym.

Gmina Dobre położona jest na granicy dwóch mezoregionów: Równiny Wołomińskiej i Wysoczyzny Kałuszyńskiej w dorzeczu Bugu. Część południowa należy do zlewni rzeki Rządzy a północna do rzeki Ossownicy. Dopływami do powyższych rzek są przebiegające przez teren ciek: Pniewniczanka, Świdrowianka, Cienka, Boruczanka i Kobyłanka. Zbiorniki wodne są nieliczne. Na terenie gminy występują wody podziemne; południowo-zachodnia część położona jest na obszarze trzeciorzędowego zbiornika wód podziemnych „Subniecka Warszawska – część centralna”. Przewidywana jest budowa zbiorników retencyjnych na rzece Ossownicy i rzece Rządzy. Na terenie gminy występują udokumentowane złoża surowców ilastych ceramiki budowlanej o najwyższych zasobach w województwie mazowieckim.

Gmina nie posiada cennych walorów przyrodniczo-krajobrazowych objętych ochroną prawną. Walory przyrodnicze reprezentowane są przez drobno powierzchniową mozaikę pól uprawnych, kęp zadrzewień i zakrzewień oraz łąk. Małe kompleksy lasów (około 20% powierzchni gminy) i zadrzewień występują głównie wzdłuż cieków wodnych i w północno-zachodniej części gminy. Ochronie podlegają tereny gruntów rolnych klasyfikowane w II i III klasie bonitacyjnej (5,7% powierzchni gruntów) i tereny lasów, głównie prywatnych, przed zmianą przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne.

Gmina Dobre posiada liczne obszary o ciekawych walorach turystycznych i krajobrazowych. Ochronie konserwatorskiej podlegają występujące na jej terenie zespoły kościołów parafialnych, zespoły dworsko-pałacowe, parki dworskie, zagrody i budynki mieszkalne a także stanowiska archeologiczne.

Stan techniczny obiektów zabytkowych, poza obiektami sakralnymi, jest raczej zły. Pełnią one różne funkcje lub są opuszczone. Stanowiska archeologiczne położone w miejscach zagrożonych głęboką orką (w przypadku płytkiego usytuowania warstw kulturowych) oraz działaniami inwestycyjnymi wymagają objęcia programem badań ratowniczych.

Strukturę funkcjonalno-przestrzenną obszaru gminy tworzy struktura osadnictwa w 42 sołectwach, w powiązaniu z obszarami rolnymi i leśnymi, z systemem obsługi ludności i rolnictwa oraz układem komunikacyjnym.

Strefę kształtowania układu osadniczego wyznacza przestrzeń przeznaczona do urbanizacji. Następują przekształcenia w tej strefie, mające na celu intensyfikację procesów inwestycyjnych i urbanizacyjnych, związanych głównie z rolą wsi Dobre jako ośrodka o charakterze lokalnym (gminnym) oraz wsiami Rudzienko i Poręby Nowe, w których głównie koncentruje się działalność inwestycyjna, mieszkaniowa i produkcyjno-usługowa. W tych miejscowościach skupiają się głównie funkcje osadnicze.

Ze względu na to że rolnictwo jest podstawowym działem gospodarki gminnej, nastawionym przede wszystkim na produkcję mleka i trzody chlewnej, widoczny jest zakaz zabudowy (poprzez działania planistyczne) na terenach o najlepszych klasach bonitacyjnych gleb i na terenach

trwałych użytków zielonych. Natomiast tereny gleb najslabszych tj. V i VI klasy bonitacyjnej (57%) przeznaczane są pod zalesienia.

2.1. Wnioski z analizy w zakresie istniejącego zainwestowania

- 1) Podstawową funkcją gminy Dobre jest rolnictwo o wiodącym kierunku produkcji hodowlanej.
- 2) Wieś gminna Dobre stanowi ośrodek administracyjno-usługowy gminy z preferencją koncentracji działań inwestycyjnych w zakresie mieszkalnictwa, gospodarki komunalnej, infrastruktury technicznej i społecznej.
- 3) Ośrodkami wspomagającymi wieś gminną w zakresie w/w działań są wsie Rudzienko, Poręby Nowe i Młęcin.
- 4) Zabudowa mieszkaniowa kształtuje się w siedliskach zagrodowych, przyulicznej zabudowy rolniczej, mieszkaniowej jednorodzinnej oraz jako osiedla mieszkaniowe głównie w miejscowości Dobre.
- 5) Zabudowa letniskowa, głównie dla mieszkańców Warszawy, kształtuje się w dolinie rzeki Rządzy tj. w miejscowościach Kały-Boruczka, Poręby Stare i Rakówiec, położonych wzdłuż granicy z gminą Stanisławów oraz w dolinie rzeki Ossownicy w rejonie wsi Makówiec Duży, Makówiec Mały, Wólka Kobyłańska, Rynia i Osęczyzna.
- 6) Tereny o charakterze produkcyjno-magazynowym zlokalizowane są głównie w Dobrem, Rudzienku, Porębach Nowych i Rakówcu.
- 7) Sieci infrastruktury technicznej są stosunkowo dobrze rozwinięte w miejscowościach o największej urbanizacji.
- 8) Tereny zabudowy rolniczej stwarzają odpowiednie warunki dla rozwoju funkcji agroturystycznych.
- 9) Obiekty zabytkowe o znaczeniu kulturowym i historycznym stwarzają warunki do rozwoju funkcji rekreacyjnych i wypoczynkowych.
- 10) Powiązanie planów rozwoju gminy z systemem planowania krajowego i regionalnego daje szansę na jej społeczno-gospodarczy rozwój.

3. Stan planowania przestrzennego

3.1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobre

Obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobre zostało przyjęte uchwałą Nr XXXI/276/14 Rady Gminy Dobre z dnia 30.05.2014r. Studium wykonane zostało zgodnie z zasadami i procedurą sporządzania studium określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* zgodnie z procedurą obowiązującą w 2014r. Studium składa się z dwóch zasadniczych części: pierwsza z nich obejmuje uwarunkowania rozwoju, druga natomiast obejmuje kierunki zagospodarowania przestrzennego i zostało uzupełnione o zakres obszarów rozmieszczenia lokalizacji powierzchniowej eksploatacji surowców.

Ustalenia studium są wiążące przy sporządzaniu planów miejscowych.

Studium, jako dokument ukierunkowujący wszystkie działania związane z zagospodarowaniem przestrzeni, stanowi zbiór ogólnych wytycznych dla opracowania: planów miejscowych, programów inwestycyjnych i operacyjnych oraz innych przedsięwzięć związanych z zarządzaniem przestrzenią, stanowiących instrumenty realizacji przyjętej polityki przestrzennej.

Sporządzanie ww. dokumentów oraz realizacja zapisanych w nich działań jest faktyczną realizacją przyjętej w studium polityki przestrzennej Gminy.

3.2. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z art. 14 ust. 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego są aktami prawa miejscowego. Oznacza to, że są one źródłem prawa powszechnie obowiązującego na obszarze działania organów, które je ustanowiły, a warunkiem wejścia ich w życie jest ich ogłoszenie. W planie miejscowym ustala się przeznaczenie terenów, sposób ich zagospodarowania i warunki zabudowy, co stanowi podstawę wydawania decyzji administracyjnych o pozwoleniu na budowę.

Dla obszaru gminy Dobre wg stanu na czerwiec 2017r. obowiązuje 15 planów miejscowych, ich zasięg przestrzenny przedstawiono na rysunku wykonanym na mapie w skali 1:20 000 (zał. nr 2 do uchwały). Zajmują one łącznie powierzchnię około 850ha, co stanowi ok. 6,8% powierzchni całej gminy. Z ogólnej sumy 15 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego 1 plan został sporządzony na podstawie obowiązującej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Pozostałe zostały sporządzone na podstawie nieobowiązującej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

Tab. 1. Wykaz obowiązujących na obszarze gminy Dobre miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Lp	Nazwa	Nr uchwały ws uchwalenia mpzp	Pow. [ha]	Przeznaczenie terenu wg mpzp
1	2	3	4	5
1.	Zmiana Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobre w części dotyczącej wsi: Dobre, Rudzienko, Rudno przeznaczonej pod zakład ceramiki budowlanej oraz do powierzchniowej eksploatacji surowców	Uchwała Nr V/31/1999 Rady Gminy Dobre z 20 stycznia 1999r.	180	1) P – tereny przemysłu 2) PE – tereny powierzchniowej eksploatacji surowców 3) OW – strefa eksploatacji archeologicznej 4) A – teren administracji 5) MZ – teren mieszkalnictwa zakładowego 6) ZI – zieleń izolacyjna 7) EG – teren urządzeń gazownictwa 8) NO – teren oczyszczalni ścieków zakładowych 9) K – teren komunikacji (parking) 10) EN...KV – linie elektroenergetyczne napowietrzne
2.	Zmiana Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Zdrojówki Gmina Dobre	Uchwała Nr XXXI/240/2002 Rady Gminy Dobre z dnia 22 marca 2002r.	3,0	1) NO – teren oczyszczalni ścieków 2) ZL – zieleń leśna
3.	Zmiana Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobre we wsi Drop	Uchwała Nr X/82/03 Rady Gminy w Dobrem z dnia 24 października 2003r.	2,0	1) PE – tereny powierzchniowej eksploatacji surowców 2) KDw – droga dojazdowa wewnętrzna
4.	Zmiana Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobre w części dotyczącej wsi Makówiec Mały działki nr ew. 96 i 98 – powierzchniowa eksploatacja złóż kopalin	Uchwała Nr X/83/03 Rady Gminy w Dobrem z dnia 24 października 2003r.	2,5	1) PE – tereny powierzchniowej eksploatacji surowców 2) EN0,4KV – istniejąca linia napowietrzna niskiego napięcia 0,4kV
5.	Zmiana Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobre w części dotyczącej wsi Makówiec Mały działka nr 108 – powierzchniowa eksploatacja złóż kopalin	Uchwała Nr X/84/03 Rady Gminy w Dobrem z dnia 24 października 2003r.	4,0	1) PE – tereny powierzchniowej eksploatacji surowców 2) L – teren lasów

1	2	3	4	5
6.	Zmiana Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobre w części dotyczącej wsi Makówiec Duży, części działek nr 248, 249, 252, 253, 256, 257, 260 powierzchniowa eksploatacja złóż kopalin	Uchwała Nr X/85/03 Rady Gminy w Dobrem z dnia 24 października 2003r.	3,0	1) PE – tereny powierzchniowej eksploatacji surowców
7.	Zmiana Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobre, dotyczącej części wsi Drop, powierzchniowa eksploatacja kopalin	Uchwała Nr XI/94/03 Rady Gminy w Dobrem z dnia 27 listopada 2003r.	3	1) PE – tereny powierzchniowej eksploatacji surowców
8.	Zmiana Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobre w części dotyczącej wsi Makówiec Duży, części działek nr 29/2, 30/2, 36/2 powierzchniowa eksploatacja złóż kopalin	Uchwała Nr XI/95/03 Rady Gminy Dobre z dnia 27 listopada 2003r.	2,5	1) PE – tereny powierzchniowej eksploatacji surowców 2) L – teren lasów 3) istniejąca linia napowietrzna niskiego napięcia 0,4kV 4) istniejąca linia napowietrzna niskiego napięcia 0,4kV do rozbiórki 5) projektowana linia napowietrzna niskiego napięcia 0,4kV
9.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi gminnej Dobre	Uchwała Nr XI/96/03 Rady Gminy Dobre z dnia 27 listopada 2003r.	150	1) MR/MN – tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej 2) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 3) UP – tereny usług publicznych 4) UC – tereny usług komercyjnych 5) ZP – tereny zieleni urządzonej 6) L – tereny lasów 7) Lz – tereny zalesień 8) R – tereny rolne 9) W – tereny wód 10) KGP, KG, KZ, KL, KD, KPj – tereny dróg
10.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobre dla części wsi Osęczyzna	Uchwała Nr X/86/03 Rady Gminy Dobre z dnia 24 października 2003r.	54	1) MP – tereny zabudowy mieszkaniowej, letniskowej i pensjonatowej 2) KU – tereny dróg i ulic 3) ZZ – tereny trwałych użytków zielonych 4) ZL – tereny lasów
11.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobre dla części wsi Wólka Kobyłańska	Uchwała Nr XVII/132/04 Rady Gminy Dobre z dnia 17 czerwca 2004r.	100	1) MP – tereny zabudowy mieszkaniowej, letniskowej i pensjonatowej 2) MR – tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej 3) KU – tereny dróg i ulic urządzonej 4) RP – tereny rolne bez prawa zabudowy 5) ZZ – tereny trwałych użytków zielonych 6) ZL – tereny lasów
12.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobre dla części terenu wsi Rynia	Uchwała Nr XXI/160/04 Rady Gminy Dobre z dnia 26 listopada 2004r.	180	1) MP – tereny zabudowy mieszkaniowej, letniskowej i pensjonatowej 2) P/MR – tereny zabudowy mieszkaniowej, letniskowej, pensjonatowej i zagrodowej 3) KU – tereny dróg i ulic 4) RP – tereny rolne bez prawa zabudowy 5) ZZ – tereny trwałych użytków zielonych 6) ZL – tereny lasów

1	2	3	4	5
13.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobre dla części wsi Jaczewek pod system Rurociągów Naftowych „PRZYJAŹŃ” Gmina Dobre	Uchwała Nr XXI/161/04 Rady Gminy Dobre z dnia 26 listopada 2004r.		<ol style="list-style-type: none"> 1) ZL – tereny lasów 2) R – tereny rolne 3) WS – tereny wód powierzchniowych 4) n – rurociąg istniejący 5) n – rurociąg projektowany 6) tA – światłowód 7) eN15KV – napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 8) KDw – tereny dróg wewnętrznych
14.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobre dla części terenu wsi Dobre	Uchwała Nr XXVI/195/05 Rady Gminy Dobre z dnia 25 maja 2005r.	150	<ol style="list-style-type: none"> 1) R-O – tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej 2) M1-U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 3) M2-U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 4) U – tereny usług 5) UKs – tereny usług kultury sakralnej 6) ZCz – teren cmentarza zamkniętego 7) ZCc – teren cmentarza czynnego 8) P-U – tereny wytwórczości i usług 9) P-S – tereny przemysłu i składowania 10) K – tereny dróg i ulic (KDw, KUz, KUL, KUD) 11) KSu – teren urządzeń transportu samochodowego 12) RU-Z – tereny obsługi gospodarki zwierzęcej 13) R – tereny rolne bez prawa zabudowy budynkami 14) RL – tereny lasów i zalesień 15) ZP – teren zieleni parkowej 16) WW – teren urządzeń zaopatrzenia w wodę 17) E-P-U – teren stacji energetycznej 18) NO – teren oczyszczalni ścieków
15.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobre dotyczący części wsi Świdrów	Uchwała Nr XXV/218/13 Rady Gminy Dobre z dnia 5 września 2013r.	4,5	<ol style="list-style-type: none"> 1) P/U – teren obiektów produkcyjnych i magazynów oraz zabudowy usługowej 2) RM – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych i hodowlanych 3) ooo – zieleni izolacyjna o szerokości co najmniej 3m 4) OOO – zieleni izolacyjna o szerokości co najmniej 5m

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Gminy Dobre.

Wniosek:

Analiza obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wykazała że gmina pokryta jest miejscowymi planami w niecałych 7% powierzchni, z tego 1,57% to plany z przeznaczeniem pod powierzchnią eksploatację surowców, a 5,23% pod tereny zurbanizowanych. Pokrycie terenu gminy miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego nie jest duże szczególnie dla terenów już zurbanizowanych. Sporządzenie miejscowych planów w miejscowościach np. Rudzienko, Młęcin i Wólka Kokosia, pozwoliłoby na uporządkowanie przeznaczenia terenów (funkcji) i innych wskaźników zabudowy.

3.3. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego będące w trakcie opracowania

Obecnie gmina nie posiada w trakcie opracowania żadnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

4. Zmiany zagospodarowania przestrzennego wynikające z decyzji administracyjnych wydanych w latach 2012 – 2016

4.1. Decyzje o warunkach zabudowy

Realizacja inwestycji z zakresu budowy obiektów budowlanych, prowadzenia innych robót budowlanych oraz zmian sposobu użytkowania obiektów lub ich części na obszarze, dla którego brak jest obowiązującego planu miejscowego wymaga uprzedniego ustalenia warunków zabudowy w drodze decyzji. Tryb wydawania decyzji o warunkach zabudowy określa ustawa z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Organem wydającym decyzje jest wójt, burmistrz albo prezydent, z zastrzeżeniem decyzji dotyczących terenów zamkniętych, które wydaje wojewoda. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy możliwe jest jedynie w przypadku spełnienia warunków określonych w art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

Analiza rejestru wydanych decyzji pozwala ocenić intensywność i kierunki zachodzących zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz zgodność polityki przestrzennej przyjętej w Studium w stosunku do faktycznych trendów inwestycyjnych mieszkańców gminy Dobre i inwestorów zewnętrznych.

W okresie objętym analizą, tj. w latach 2012–2016, dla obszaru gminy Dobre wydano łącznie 336 decyzji o warunkach zabudowy, (w tym 5 decyzji odmownych i 17 umarzających). Najwięcej decyzji wydanych na realizację **nowych** inwestycji dotyczyło budowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych (211), budynków gospodarczych (51) i letniskowych (10). Stosunkowo mało, jak na gminę rolniczą, wydano decyzji na budowę budynków inwentarskich i obsługi rolnictwa (45). Znaczna ilość wydanych decyzji (29) dotyczyła rozbudowy budynków mieszkalnych, zlokalizowanych w zabudowie zagrodowej a także zmian sposobu użytkowania budynków gospodarczych na budynki mieszkalne (11) i wystąpiła 1. zmiana sposobu użytkowania budynku mieszkalnego na budynek usługowy. Wydano również 6 decyzji na budowę urządzeń melioracji szczegółowej (stawów) oraz indywidualnych zjazdów z dróg publicznych (17) i 1. decyzję na budowę parkingu.

Najwięcej decyzji wydano w 2012r. (96 decyzji). Pomimo tego, iż liczba wydanych decyzji w kolejnych latach ulegała stopniowemu zmniejszeniu, to decyzje te dawały możliwość zrealizowania łącznie 306 nowych budynków i obiektów budowlanych w tym 211 budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Najmniej decyzji o warunkach zabudowy zostało wydanych na realizację zabudowy mieszkaniowej z usługami (1).

Wnioskodawcy zgłaszali niewielkie zapotrzebowanie w zakresie realizacji obiektów infrastruktury technicznej i drogowej (22).

Pod względem przestrzennym zdecydowana większość wydanych decyzji o warunkach zabudowy koncentrowała się we wsi Kąty-Borucza (35 decyzji) następnie w miejscowościach: Młęcin (28 decyzji), Kobylanka (25 decyzji) oraz Gęsianka i Solki (po 23 decyzje).

Tab. 2. Wykaz decyzji o warunkach zabudowy wydane w latach 2012 – 2016 wg rodzaju inwestycji.

Typ inwestycji	Wydane decyzje ogółem*	Liczba wydanych decyzji w latach:				
		2012	2013	2014	2015	2016
1)	2)	3)	4)	5)	6)	7)
Nowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	211	63	40	30	23	55
Rozbudowa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	29	6	6	5	4	8
Nowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami	1	0	0	0	1	0
Nowa zabudowa letniskowa	10	2	1	2	5	0
Nowa zabudowa usługowa i produkcyjna	9	3	3	1	1	1
Nowa zabudowa gospodarcza i obsługi rolnictwa	53	9	9	12	11	12
Rozbudowa zabudowy gospodarczej i obsługi rolnictwa	2	1	1	0	0	0
Zmiana sposobu użytkowania budynku	12	5	0	1	1	5
Infrastruktura techniczna i zjazdy z dróg	22	6	2	6	6	2
Budowa stawów	6	1	1	40	0	0
Wydane decyzje na nową zabudowę ogółem	355	96	63	61	52	83

*Ilość decyzji nie jest zgodna z typem inwestycji ze względu na kilka inwestycji zawartych w jednej decyzji

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Gminy Dobre.

Wniosek:

Ze względu na największy ruch inwestycyjny, wg wydanych decyzji o warunkach zabudowy, należałoby przystąpić do sporządzenia planów miejscowych we wsiach Kąty Borucza, Młęczin, Gęsianka i Sołki.

O zasadności przystąpienia do sporządzenia planów miejscowych oraz granicach ich opracowania przesądzić powinna analiza wykonana zgodnie z art. 15 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

4.2. Decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego

Wszelkie inwestycje z zakresu gminnej infrastruktury technicznej, dróg publicznych oraz innych, stanowiących cel publiczny w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r. poz. 1774 z późn. zm.), przewidziane do realizacji na obszarze, dla którego brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wymagają uprzedniego ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego w drodze decyzji. Tryb wydawania decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego określa ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Organem wydającym decyzje jest wójt, burmistrz albo prezydent, z zastrzeżeniem decyzji dotyczących terenów zamkniętych.

Analiza rejestru wydanych decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego pozwala ocenić zaangażowanie władz gminy w „uzbrojenie terenów”, zidentyfikować obszary rozwijające się albo ukierunkowywane pod nowe inwestycje, a dotychczas niezagospodarowane.

W analizowanym okresie, tj. w latach 2012–2016 zostało wydanych 56 decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Liczba wydanych decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego utrzymywała się na zbliżonym poziomie, ze spadkiem w roku 2013, w którym wydane zostały tylko 4 decyzje. Zdecydowana większość decyzji obejmowała inwestycje z zakresu infrastruktury elektroenergetycznej (40 decyzji) i dotyczyła budowy nowych linii elektroenergetycznych wysokiego, średniego i niskiego napięcia, zarówno napowietrznych jak i kablowych, przebudowy tych linii, budowy linii oświetlenia ulicznego i budowy stacji transformatorowych.

Pozostałe decyzje dotyczyły realizacji infrastruktury wodociągowej, budowy sieci gazowej i stacji redukcyjno-pomiarowych. Nie odnotowano w analizowanym okresie żadnych inwestycji celu publicznego obejmujących infrastrukturę kanalizacyjną, telekomunikacyjną i gospodarki odpadami. Natomiast występowały zmiany sposobu użytkowania budynków głównie mieszkalnych na budynki użyteczności publicznej (5 decyzji).

W analizowanym okresie nie zanotowano wydanych decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury drogowej z wyjątkiem przebudowy i modernizacji dróg gminnych w miejscowościach: Jaczewek, Walentów, Brzozowice i Głęboczyca.

Zanotowano rozwój sieci systemów infrastruktury technicznej tj. sieci elektroenergetycznej prawie we wszystkich miejscowościach gminy; sieci wodociągowej w miejscowościach: Czarnogłów, Drop, Makówiec Duży, Rudzienko, Sączocin, Świdrów, Nowa Wieś i Marcein i sieci gazowych w miejscowościach: Rudzienko, Brzozowica, Rynia i Dobre.

Tab. 3. Wykaz decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego wydane w latach: 2012 – 2016 wg rodzaju inwestycji.

Typ inwestycji	Wydane decyzje ogółem	Liczba wydanych decyzji w latach:				
		2012	2013	2014	2015	2016
Infrastruktura wodociągowa	5	0	0	1	1	3
Infrastruktura elektroenergetyczna	41	8	4	13	8	8
Infrastruktura gazowa	2	0	0	0	0	2
Infrastruktura drogowa	3	0	0	0	3	0
Obiekty administracyjne, sportowe, oświatowe, rekreacyjne	5	0	0	0	0	5
Wydane decyzje na inwestycje celu publicznego ogółem	56	8	4	14	12	18

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Gminy Dobre.

Pod względem przestrzennym zdecydowana większość wydanych decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego koncentrowała się w miejscowościach Rudzienko, Dobre, Brzozowica i Nowa Wieś. Sieć wodociągowa dotyczyła miejscowości Rudzienko, Drop, Makówiec Duży, Sączocin, Świdrów, Nowa Wieś i Marcein. Natomiast w miejscowościach Jaczewek, Walentów, Brzozowica i Głęboczyca wydane zostały decyzje dla przebudowy dróg gminnych.

Wniosek:

Analiza wydanych decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego wykazała brak inwestycji z zakresu kanalizacji sanitarnej, na obszarach nie objętych planami miejscowymi.

5. Analiza wniosków złożonych w sprawie sporządzenia lub zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

W analizowanym okresie (od lipca 2009r. do kwietnia 2017r.) do Urzędu Gminy w Dobrem wpłynęło 27 wniosków dotyczących dokumentów planistycznych. Niektóre wnioski powtarzają się w kolejnych latach, stąd do analizy przyjęto 20 wniosków dotyczących 20. konkretnych terenów. Mieszkańcy gminy zwracali się z prośbą o dokonanie zmian zarówno w obowiązującym studium jak i planach miejscowych.

O zmianę obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennych wpłynęło 15 wniosków (Dobre – 7, Wólka Kobyłańska – 3, Osęczyzna 5);

O sporządzenie nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wpłynęły 3 wnioski i dotyczyły miejscowości Dobre, Osęczyzna i Czarnocin;

O zmianę obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wpłynęły również 3 wnioski, w tym jeden wspólny ze zmianą mpzp, (Czarnocin – 1, Rudzienko – 2).

Większość wniosków dotyczy zmiany przeznaczenia działek rolnych na tereny z możliwością zabudowy. Kilka wniosków zawiera również prośby o możliwość zmiany wskaźników i parametrów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Mieszkańcy wnoszą m.in. o likwidację dróg lub zmiany parametrów układu komunikacyjnego, ustalonych w obowiązujących planach miejscowych. Niektórzy mieszkańcy ponawiali swoją prośbę o zmianę ustaleń planów miejscowych w zakresie przeznaczenia (funkcji) terenu. Wnioski składane były głównie przez osoby fizyczne.

Tab. 4. Wykaz wniosków o zmianę przeznaczenia terenów w studium lub w planach miejscowych w latach: 2009 – kwiecień 2017.

Lp.	Data wpływu	Wnioskodawca	Treść wniosku	Nr działki	Przeznaczenie w obowiązującym mpzp	Ustalenia studium uikzp	Uwagi
1)	2)	3)	4)	5)	6)	7)	8)
1	03.07.2009r.	Osoba fizyczna	Zmiana mpzp części wsi gminnej Dobre zatwierdzonego uchwałą nr XI/96/03 z dnia 17.11.2013r. dotycząca likwidacji dróg i przeznaczenie terenu działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną	978, 979	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (3MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN); Tereny dróg lokalnych (1KL, 2KL, 3KL)	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Zgodne ze studium
2	04.01.2010r.; 29.07.2010r.	Osoba fizyczna Osoba fizyczna	Zmiana zapisu w tekście uchwały nr XI/96/03 Rady Gminy Dobre z dnia 17.11.2013r. w sprawie uchwalenia mpzp części wsi gminnej Dobre - §7 pkt 1: dotyczącym terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 7MN, 10MN, 11MN, 12MN; - §5 pkt 7.2., pkt 11; §7 pkt 6.1.; §8 pkt 12: dotyczącym wysokości budynków	Brak numeru ew. działki	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Zgodne ze studium

1)	2)	3)	4)	5)	6)	7)	8)
3	17.03.2010r, 30.12.2010r, 08.02.2017r,	Osoba fizyczna Spółka adwokacka	Zmiana mpzp części wsi gminnej Dobre zatwierdzonego uchwałą nr XI/96/03 Rady Gminy Dobre w dniu 27.11.2003r, dotycząca likwidacji projektowanych dróg przez teren działki; Zmiana mpzp części wsi gminnej Dobre zatwierdzonego uchwałą nr XI/96/03 Rady Gminy Dobre w dniu 27.11.2003r umożliwiającą podział na działki budowlane i zmianę układu komunikacyjnego	1068/5, 1068/4, 1068/3	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (8MN, 9MN) Ulice dojazdowe (4KD, 5KD) Ciąg pieszo-jezdny (KPj)	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Zgodne ze studium
4	06.08.2010r,	Osoba fizyczna	Zmiana mpzp części wsi gminnej Dobre zatwierdzonego uchwałą nr XI/96/03 Rady Gminy Dobre w dniu 27.11.2003r, dotycząca zmiany przeznaczenia działek z terenów zieleni na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	830, 831	Tereny zieleni urządzonej (ZP)	Tereny łąk i pastwisk	Niezgodny ze studium
5	29.12.2010r,	Osoba fizyczna	Zmiana mpzp części wsi gminnej Dobre zatwierdzonego uchwałą nr XI/96/03 Rady Gminy Dobre w dniu 27.11.2003r, dotycząca zmiany przeznaczenia terenów rolnych na cele budowlane	154, 160	Tereny rolne (R)	Tereny rolne Tereny łąk i pastwisk	Niezgodny ze studium
6	22.02.2011r,	Osoby fizyczne	Zmiana mpzp gminy Dobre dla części wsi Wólka Kobyłańska zatwierdzonego uchwałą nr XVII/132/04 Rady Gminy Dobre z dnia 17.06.2004r, dotycząca zmiany przeznaczenia terenów rolnych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną	166, 176, 177, 153, 148, 154	Tereny rolne bez prawa zabudowy (RP), Tereny trwałych użytków zielonych (ZZ)	Tereny łąk i pastwisk	Niezgodny ze studium
7	09.08.2011r,	Osoba fizyczna	Zmiana mpzp gminy Dobre dla części wsi Osęczyzna zatwierdzonego uchwałą nr X/86/03 Rady Gminy Dobre z dnia 24.10.2003r, dotycząca likwidacji projektowanej drogi	276	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, letniskowej i pensjonatowej (15MP), Tereny ulicy dojazdowej (14KUd)	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Zgodne ze studium
8	09.08.2011r,	Osoba fizyczna	Sporządzenie mpzp gminy Dobre dla części wsi Osęczyzna	Brak numeru ew. działki	-	Częściowo tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej Częściowo tereny rolne	Nowy mpzp Częściowo zgodny ze studium
9	17.05.2012r, 24.08.2015r,	Osoba fizyczna	Zmiana mpzp gminy Dobre dla części wsi Wólka Kobyłańska zatwierdzonego uchwałą nr XVII/132/04 Rady Gminy Dobre z dnia 17.06.2004r, dotycząca zmiany przeznaczenia terenów rolnych pod budownictwo mieszkaniowe	160/2, 165	Tereny rolne bez prawa zabudowy (RP); Tereny trwałych użytków zielonych (ZZ)	Tereny łąk i pastwisk	Niezgodny ze studium

1)	2)	3)	4)	5)	6)	7)	8)
10	27.08.2012r.	Osoba fizyczna	Zmiana mpzp gminy Dobre dla części wsi Osęczyzna zatwierdzonego uchwałą nr X/86/03 Rady Gminy Dobre z dnia 24.10.2003r. dotycząca zmniejszenia linii rozgraniczającej drogi wojewódzkiej	Brak numeru ew. działki	Teren drogi wojewódzkiej (2KUG 637); Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, letniskowej i pensjonatowej (MP).	Teren drogi wojewódzkiej	Zgodnie z przepisami odrębnymi
11	27.08.2012r.	Osoba fizyczna	Zmiana mpzp gminy Dobre dla części wsi Osęczyzna zatwierdzonego uchwałą nr X/86/03 Rady Gminy Dobre z dnia 24.10.2003r. dotycząca zmniejszenia linii rozgraniczającej drogi wojewódzkiej	Brak numeru ew. działki	Teren drogi wojewódzkiej (2KUG 637); Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, letniskowej i pensjonatowej (MP).	Teren drogi wojewódzkiej	Zgodnie z przepisami odrębnymi
12	08.07.2013r. 30.07.2014r. 22.04.2015r. 09.09.2015r.	Osoba fizyczna	Zmiana obowiązującego studium uikzp gminy poprzez wprowadzenie na terenach zabudowy mieszkaniowej zabudowy usługowo-magazynowej, zabudowy zagrodowej i innej Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Czamocin	79, 81, 83, 330, 331, 332, 343,	-	-	Wniosek o zmianę studium + opracowanie nowego mpzp
13	18.11.2013r.	Osoby fizyczne	Zmiana mpzp części wsi gminnej Dobre zatwierdzonego uchwałą nr XI/96/03 z dnia 17.11.2013r. dotycząca zmiany przebiegu drogi	1054	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (15MN, 16MN); Tereny drogi dojazdowej (KD)	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Zgodne ze studium
14	29.06.2015r.	Osoba fizyczna	Zmiana mpzp gminy Dobre dla części wsi Osęczyzna zatwierdzonego uchwałą nr X/86/03 Rady Gminy Dobre z dnia 24.10.2003r. dotycząca zmiany tekstowej uchwały aby można było na jednej działce lokalizować więcej niż jeden budynek mieszkalny	96	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, letniskowej i pensjonatowej (8MP), Tereny lasów (7ZL)	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Zgodne ze studium
15	19.02.2015r.	Osoba fizyczna	Zmiana mpzp części wsi gminnej Dobre zatwierdzonego uchwałą nr XI/96/03 Rady Gminy Dobre z dnia 27 listopada 2003r. dotycząca powiększenia na cele budowlane terenu od ul. Polnej do rowu melioracyjnego	Brak numeru ew. działki	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (2MR/MN)	Tereny zabudowy mieszkaniowej mieszanej Tereny łąk i pastwisk	Niezgodne ze studium
16	21.12.2015r.	Osoba fizyczna	Zmiana mpzp gminy Dobre dla części wsi Osęczyzna zatwierdzonego uchwałą nr X/86/03 Rady Gminy Dobre z dnia 24.10.2003r. dotycząca przeznaczenia pod zabudowę usługową	175, 183, 184	Tereny komunikacji (20KUd) Tereny lasów (3ZL)	Tereny lasów i zadrzewień Droga wojewódzka Droga gminna	Niezgodne ze studium
17	13.05.2016r.	Osoba fizyczna	Zmiana mpzp gminy Dobre dla części wsi Wólka Kobyłańska zatwierdzonego uchwałą nr XVII/132/04 Rady Gminy Dobre z dnia 17.06.2004r. dotycząca przeznaczenia części działki pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne	394/7 (na planie tylko 394/1)	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, letniskowej i pensjonatowej (MP), Tereny rolne bez prawa zabudowy (RP);	Tereny lasów i zadrzewień Tereny łąk i pastwisk Tereny zabudowy mieszkaniowej mieszanej	Niezgodne ze studium

1)	2)	3)	4)	5)	6)	7)	8)
18	14.11.2016r.	Osoba fizyczna	Sporządzenie mpzp dla miejscowości Dobre dla przedmiotowych działek	719/2, 721/1	-	Tereny zabudowy mieszkaniowej mieszanej	Nowy mpzp Zgodne ze studium
19	07.04.2017r.	Osoba fizyczna	Zmiana obowiązującego studium uikzp gminy we wsi Rudzienko dotycząca przeznaczenia działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową	1076/3	-	-	Wniosek o zmianę studium
20	07.04.2017r.		Zmiana obowiązującego studium uikzp gminy we wsi Rudzienko dotycząca przeznaczenia działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową	1075	-	-	Wniosek o zmianę studium

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Gminy Dobre.

W analizowanym okresie nie wpłynął żaden wniosek o zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne z przeznaczeniem na cele budowlane w rozumieniu art. 17 pkt 6c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wnioski:

- Analiza złożonych wniosków wykazała że zmian wymagają:
 - mpzp części wsi gminnej Dobre, zatwierdzony Uchwałą nr XI/96/03 Rady Gminy Dobre z dnia 27 listopada 2003r., wymaga również zmiany studium,
 - mpzp gminy Dobre dla części wsi Osęczyzna, zatwierdzony Uchwałą nr X/86/03 Rady Gminy Dobre z dnia 24.10.2003r., nie wymaga zmiany studium,
 - mpzp gminy Dobre dla części wsi Wólka Kobylańska, zatwierdzony Uchwałą nr XVII/132/04 Rady Gminy Dobre z dnia 17.06.2004r., wymaga również zmiany studium,
- Nie wydaje się konieczne przystąpienie obecnie do opracowania nowych planów miejscowych w miejscowościach Dobre i Osęczyzna, gdyż te miejscowości posiadają obowiązujące plany miejscowe, a poza obszarami objętymi planami miejscowymi występuje mała presja inwestycyjna, a ponadto uprzednio wymagałoby to zmiany studium.
- Nie wydaje się konieczne przystąpienie obecnie do sporządzenia zmiany studium i opracowania nowego planu miejscowego w miejscowości Czarnocin o co wnioskuje właściciele. Teren wnioskowanych działek oddalony jest znacznie od terenów zurbanizowanych.
- Trzy wnioski o zmianę studium na pojedynczych działkach (2. w Rudzienku i 1. w Czarnocinie) nie dają podstaw do jego zmiany.

6. Ocena aktualności obowiązujących dokumentów planistycznych

6.1. Aktualność studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w aspekcie zgodności z przepisami prawa

6.1.1 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy

W ocenie aktualności zapisów studium uwzględniono wymogi stawiane w art. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w rozporządzeniu

Ministra Infrastruktury w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobre opracowane zostało zgodnie z zasadami i procedurą sporządzania studium określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i przyjęte zostało uchwałą Nr XXXI/276/14 Rady Gminy Dobre z dnia 30.05.2014r.

Dokument ten obejmuje pełen zakres merytoryczny określony w art. 10 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w § 4, 6 i 7 rozporządzenia Ministra infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004r. Nr 118, poz. 1233) wg stanu prawnego w dniu jego uchwalenia.

Studium to, obowiązuje łącznie z Zarządzeniem zastępczym Wojewody Mazowieckiego z dnia 29 grudnia 2016r. w sprawie wprowadzenia obszarów udokumentowanych złóż kopalin do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobre.

Po uchwaleniu studium wprowadzono **zmiany w zakresie zapisu studium określone w art. 10 ust. 1 i 2** ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, czego obowiązujące studium nie uwzględnia.

W następującym zakresie obowiązujące studium **nie jest zgodne** z art. 10 ust. 1 i 2

- ust. 1 pkt 4a: „W studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic obszarów priorytetowych;” – **wprowadzono, wcześniej nie występujące, pojęcie audytu krajobrazowego;**

- ust. 1 pkt 7 otrzymał brzmienie: „W studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z potrzeb i możliwości rozwojowych gminy, uwzględniających w szczególności:

a) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,

b) prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego,

c) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,

d) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę;” – **w powiązaniu ze zmienionym art. 10 ust. 2 pkt 1 oraz dodanymi w art. 10 ust. 5 – 7, wprowadzono nakaz dostosowania wskazań studium w zakresie zapotrzebowania na nową zabudowę od analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognoz demograficznych oraz możliwości finansowych gminy;**

- ust. 1 dodano pkt 15 w brzmieniu: „W studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.” – **rozszerzono konieczny do uwzględnienia zakres uwarunkowań;**

- ust. 2 pkt 1 otrzymał brzmienie: „W studium określa się w szczególności uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 lit. d:

a) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego,

b) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy.” – **wprowadzono konieczność dokonania bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę;**

- ust. 2 pkt 8 otrzymał brzmienie: „W studium określa się w szczególności obszary, dla których jest obowiązkowe sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej;” – **w powiązaniu z dodanymi w art. 10 ust. 3a i 3b uregulowano kwestię lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²**;

- ust. 2 pkt 14 otrzymał brzmienie: „W studium określa się w szczególności obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji;” – **wprowadzono, wcześniej nie występujące w ustawie, pojęcie remediacji**;

- ust. 2 dodano pkt 14a w brzmieniu: „W studium określa się w szczególności obszary zdegradowane;” – **wprowadzono, wcześniej nie występujące w ustawie, pojęcie obszarów zdegradowanych**;

- ust. 2 pkt 16 otrzymał brzmienie: „W studium określa się w szczególności obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.” – **wprowadzono, wcześniej nie występujące w ustawie, pojęcie obszarów funkcjonalnych**.

Ponadto ustalenia studium nie odnoszą się do ust. 2a w brzmieniu: „Jeśli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, 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; w studium ustala się ich rozmieszczenie.” – **obowiązujące studium nie zawiera żadnych odniesień dotyczących urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW**;

Należy stwierdzić, iż w przypadku dokonania aktualizacji studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrze, niezbędne będzie dostosowanie dokumentu do nowych uregulowań prawnych z zakresu gospodarki przestrzennej.

Obowiązujące Studium wyznaczyło obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowościach: Czarnocin, Rakówiec i Osęczyzna z przeznaczeniem na cele zabudowy mieszkaniowej i rekreacyjnej oraz w miejscowościach Modecin i Drop z przeznaczeniem na eksploatację kruszyw. Plany te nie zostały sporządzone, dla ich obszarów nie wpłynął żaden wniosek o sporządzenie planu i nie została wydana żadna decyzja o warunkach zabudowy.

Nie zanotowano wyznaczenia nowych lokalizacji udokumentowanych złóż kopalin (wg portalu MIDAS). Istnieją rezerwy terenowe pod eksploatację kruszyw w miejscowościach Modecin i Osęczyzna.

W związku z powyższym analiza nie wykazała pilnej potrzeby wykonania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszarów wskazanych w obowiązującym studium.

Wnioski:

- Obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrze jest aktualne w wymiarze merytorycznym i nie wymaga pilnej zmiany natomiast w wymiarze formalnym występuje konieczność dostosowania go do nowych uregulowań

prawnych oraz powinno zostać zaktualizowane ze względu na konieczność poszerzenia zakresu uzgodnień przede wszystkim w związku z nową ustawą Prawo wodne - Rozdział VA,

- Wydaje się celowym zmienić lokalizację obowiązku opracowania czterech miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wyznaczonych w studium w miejscowościach Czarnocin, Osęczyzna, Modecin i Drop na rzecz terenów gdzie występuje największa presja inwestycyjna tj. w miejscowościach położonych przy rzekach, a także na terenach zurbanizowanych położonych wzdłuż dróg, takich jak Poręby Nowe, Rudzienko i Młęcin.
- Wydaje się celowym rezygnacja z obowiązku opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego we wskazanych lokalizacjach, wyznaczonych w studium w miejscowości Rakówiec na rzecz lokalizacji zabudowy przyulicznej i terenów przyrzecznych w tej miejscowości.

6.1.2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Obowiązujące na terenie gminy Dobre miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zostały sporządzone na podstawie:

- 1) ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 1999r. z późn. zm.) – 14 planów;
- 2) obowiązującej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017r. poz. 1073) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – 1 plan.

Pomimo sporządzania planów miejscowych zgodnie z określonymi zasadami według ww. przepisów prawnych nie wszystkie ustalenia przez nie określone zostały zachowane.

Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego pokrywają stosunkowo nieduży obszar wiejski gminy Dobre, szczególnie dla obszarów już zurbanizowanych. Obejmują one łączną szacunkową powierzchnię wynoszącą ok. 850ha, co stanowi ok. 6,8% powierzchni całej gminy. Powyższe tereny zlokalizowane są głównie w centralnej i północnej części gminy i dotyczą przeznaczenia ich na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w mniejszym stopniu zabudowy letniskowej, rolniczej, usługowej i produkcyjno-magazynowej (8 planów). Odrębną grupę stanowią miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego z przeznaczeniem na powierzchnię eksploatację złóż kopalin (7 planów).

Na obszarze gminy Dobre obowiązuje 14 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, których podstawą prawną sporządzenia była ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym.

Trzydzieści miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego sporządzanych zgodnie z ustawą o zagospodarowaniu przestrzennym zatwierdzonych zostało już w trakcie obowiązywania ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jednak zgodnie z art. 85 ust. 2 tejże ustawy do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w stosunku, do których podjęto uchwałę o przystąpieniu do sporządzania planu oraz zawiadomiono o terminie wyłożenia tych planów do publicznego wglądu, ale postępowanie nie zostało zakończone przed dniem wejścia w życie ustawy zastosowano przepisy dotychczasowe.

Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego sporządzone pod rządami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym posiadają w części ustalenia

adekwatne do wymogów obecnie obowiązującej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Treść tych ustaleń jest jednak bardziej ogólna i nierozwinięta o wymagane wskaźniki określone w aktualnie obowiązującej ustawie. Wprowadzone ustaleniami ww. planów miejscowych zasady i warunki zagospodarowania terenu nie pozwalają w pełni na realizację inwestycji zgodnie z wymogami przepisów z zakresu gospodarki przestrzennej. Jak zostało wspomniane ustawodawca pozwala na zachowanie tych planów pomimo wprowadzenia w nowej ustawie zmian w zakresie treści i formy planów w stosunku do ustawy poprzedniej, w trybie, której zostały sporządzone. Niemniej jednak w zależności od dynamiki procesów inwestycyjnych wskazane może być sporządzenie zmiany powyższych planów miejscowych w celu zapewnienia ich spójności zgodnie z wymogami obecnie obowiązującej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości wsi Swidrów został uchwalony na podstawie obowiązującej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu przestrzennym i zagospodarowaniu przestrzennym. Wymagany zakres projektu planu miejscowego w części tekstowej i graficznej, uwzględniając w szczególności wymogi dotyczące materiałów planistycznych, skali opracowań kartograficznych, stosowanych oznaczeń, nazewnictwa, standardów oraz sposobu dokumentowania prac planistycznych określony został w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Powyższe rozporządzenie nie uległo dotychczas zmianie pozostając tym samym cały czas aktualne dla sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Z kolei w części zmieniły się przepisy dotyczące elementów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. m.in. w zakresie wyznaczania maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji. Niemniej jednak miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządzony w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym pozostaje wciąż obowiązujący.

Tab. 5. Zgodność obowiązujących planów miejscowych z przepisami prawa tj. z ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
art. 15 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 intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na*

parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji 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.

art. 16 ust. 1:

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.

Lp.		Zgodność z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym																			
		art. 15 ust. 2																		art. 16 ust. 1	
Nr uchwały		przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny	zasady ochrony i kształtowania ładru przestrzennego	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu	zasady kształtowania krajobrazu	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej	wymagania w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych	zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	wysokość zabudowy	liczba miejsc do parkowania w tym z kartą parkingową	linie zabudowy i gabaryty obiektów	granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów	szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy	zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury techn.	sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów	stawek procentowych	skala rysunku planu	Kwalifikacja terenów w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z ustawą z 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska	
1)	2)	3)	4)	5)	6)	7)	8)	9)	10)	11)	12)	13)	14)	15)	16)	17)	18)	19)	20)	21)	22)
1.	Uchwała Nr V/31/1999 Rady Gminy Dobre z 20 stycznia 1999r.	+	-	+	-	+	-	-	+	+	-	-	-	-	+	+	-	+	+	-	Zgodny

1)	2)	3)	4)	5)	6)	7)	8)	9)	10)	11)	12)	13)	14)	15)	16)	17)	18)	19)	20)	21)	22)
2.	Uchwała Nr XXXI/240/2002 Rady Gminy Dobrze z dnia 22 marca 2002r.	+	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	+	-	+	+	-	Zgodny
3.	Uchwała Nr X/82/03 Rady Gminy w Dobrem z dnia 24 października 2003r.	+	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	+	-	+	+	+	Zgodny
4.	Uchwała Nr X/83/03 Rady Gminy w Dobrem z dnia 24 października 2003r.	+	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	+	+	-	+	+	+	Zgodny
5.	Uchwała Nr X/84/03 Rady Gminy w Dobrem z dnia 24 października 2003r.	+	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	+	+	-	+	+	+	Zgodny
6.	Uchwała Nr X/85/03 Rady Gminy w Dobrem z dnia 24 października 2003r.	+	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	+	+	-	+	+	+	Zgodny ze studium
7.	Uchwała Nr XI/94/03 Rady Gminy w Dobrem z dnia 27 listopada 2003r.	+	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	+	+	-	+	+	+	Zgodny
8.	Uchwała Nr XI/95/03 Rady Gminy Dobrze z dnia 27 listopada 2003r.	+	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	+	+	-	+	+	+	Zgodny ze studium
9.	Uchwała Nr XI/96/03 Rady Gminy Dobrze z dnia 27 listopada 2003r.	+	-	+	-	+	-	-	+	+	-	+	+	-	+	+	-	+	-	-	Zgodny
10.	Uchwała Nr X/86/03 Rady Gminy Dobrze z dnia 24 października 2003r.	+	-	+	-	+	+	-	-	+	+	+	+	-	+	+	+	+	-	-	Zgodny
11.	Uchwała Nr XVII/132/04 Rady Gminy Dobrze z dnia 17 czerwca 2004r.	+	-	+	-	+	+	-	-	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	-	Zgodny ze studium
12.	Uchwała Nr XXI/160/04 Rady Gminy Dobrze z dnia 26 listopada 2004r.	+	-	+	-	+	+	-	-	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	-	Zgodny

1)	2)	3)	4)	5)	6)	7)	8)	9)	10)	11)	12)	13)	14)	15)	16)	17)	18)	19)	20)	21)	22)
13.	Uchwała Nr XXI/161/04 Rady Gminy Dobre z dnia 26 listopada 2004r.	+	+	+	-	+	+	-	-	-	-	-	+	-	+	+	+	-	+	-	Zgodny
14.	Uchwała Nr XXVI/195/05 Rady Gminy Dobre z dnia 25 maja 2005r.	+	-	+	-	-	-	-	-	+	+ -*	+	-	-	+	+	+	+	-	-	Zgodny
15.	Uchwała Nr XXV/218/13 Rady Gminy Dobre z dnia 5 września 2013r.	+	+	+	-	+	+	+	+	+	+ -*	+	+	+	+	+	+	+	+	-	Zgodny

Użyte oznaczenia: [+] - wymóg spełniony, [-] - wymóg niespełniony,

* - nie określono liczby miejsc na parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Gminy Dobre.

Wnioski:

- miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego są aktualne pomimo ustawowych zmian ich zapisów
- wyznaczone w miejscowych planach tereny z ustalonym w nich przeznaczeniem nie zostały w pełni zrealizowane
- ustalenia zawarte w analizowanych planach nie zatrzymują inwestycji realizowanych zgodnie z przeznaczeniem terenów

6.2. Aktualność studium oraz planów miejscowych w aspekcie obserwowanych zmian w zagospodarowaniu przestrzennym

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym potwierdza aktualność przyjętych w obowiązującym studium rozwiązań przestrzennych.

Zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym, jakie zidentyfikowano na podstawie analizy wydanych decyzji o warunkach zabudowy i lokalizacji inwestycji celu publicznego są na ogół zbieżne z kierunkami rozwoju przestrzennego gminy ustalonymi w studium, mimo iż nie istnieje obowiązek zachowania w wydawanych decyzjach o warunkach zabudowy zgodności z zapisami studium.

Decyzjami o warunkach zabudowy została naruszona przyjęta w studium struktura funkcjonalno-przestrzenna gminy w miejscowościach Gęsianka i Kąty Borucza poprzez podziały działek rolnych z przeznaczeniem na cele zespołów zabudowy mieszkaniowej.

Poza tym można uznać, iż w aspekcie obserwowanych zmian w zagospodarowaniu przestrzennym obowiązujące studium jest aktualne. Realizacja polityki przestrzennej w nim zawartej (przeznaczanie terenów pod nową zabudowę) powinna być racjonalizowana w ramach opracowywanych planów miejscowych. Przedmiotowa analiza wykazała że tereny przeznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w dużej części nie zostały zainwestowane. Nie zanotowano zainteresowania terenami usługowymi i produkcyjnymi.

6.3. Ocena zgodności planów miejscowych z ustaleniami Studium

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, będące odzwierciedleniem polityki przestrzennej gminy muszą być sporządzone w sposób uwzględniający zapisy studium, a także w zgodzie z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru, który obejmują. Obowiązek ten wynika bezpośrednio z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ocenie poddano wszystkie obowiązujące plany miejscowe. Zakres przeprowadzonej analizy zgodności obowiązujących planów miejscowych z ustaleniami studium obejmował ustalenia funkcjonalne (przeznaczenie terenów) oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

Wniosek:

Plany te zachowują zgodność ustaleń zawartych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

6.4. Aktualność studium w aspekcie polityki przestrzennej kraju, województwa i gminy

Spójność zapisów studium z planem zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego

Synteza polityki przestrzennej gminy wynikającej z przyjętej strategii rozwoju oraz przy uwzględnieniu zasad określonych w koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju oraz Planie zagospodarowania przestrzennego województwa i Strategii rozwoju województwa, zgodnie z art. 9 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, powinna być zawarta w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Dla potrzeb analizy założono, iż polityka przestrzenna kraju zawarta jest w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego, przyjętego uchwałą Nr 180/14 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 7 lipca 2014r.

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego ustala na obszarze gminy:

- budowę rurociągu naftowego Odessa – Brody – Płock;
- budowę linii elektroenergetycznej 400kV Ostrołęka - Stanisławów;
- istniejący przebieg drogi wojewódzkiej nr 637 Warszawa-Węgrów.

Strategia rozwoju województwa mazowieckiego przyjęta uchwałą nr 78/06 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 29 maja 2016 roku definiuje w gminie Dobre jako cele strategiczne:

- rozwój infrastruktury technicznej, w tym służącej ochronie środowiska przyrodniczego,
- rozwój gospodarki lokalnej, w tym rolnictwa, przetwórstwa rolno spożywczego i turystyki.

Stwierdza się że, ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego obszaru gminy zgodne są z polityką przestrzenną województwa mazowieckiego zawartą w planie zagospodarowania przestrzennego województwa oraz w strategii rozwoju województwa mazowieckiego.

7. Wnioski końcowe z analizy aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

W wyniku analizy aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobrze oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, która została przeprowadzona na podstawie art. 32

ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017r. poz. 1073), w brzmieniu: *W celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1–3 i art. 67, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.*

2. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta przekazuje radzie gminy wyniki analiz, o których mowa w ust. 1, po uzyskaniu opinii gminnej lub innej właściwej, w rozumieniu art. 8, komisji urbanistyczno-architektonicznej, co najmniej raz w czasie kadencji rady. Rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub w części, podejmuje działania, o których mowa w art. 27.

3. Przy podejmowaniu uchwały, o której mowa w ust. 2, rada gminy bierze pod uwagę w szczególności zgodność studium albo planu miejscowego z wymogami wynikającymi z przepisów art. 10 ust. 1 i 2, art. 15 oraz art. 16 ust. 1., oraz wymogów realizacyjnych wynikających z analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Dobrze, stwierdzono:

1. Zgodność ustaleń studium z polityką przestrzenną województwa mazowieckiego, zawartą w planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego oraz w „Strategii rozwoju województwa do 2020 roku”,
2. Aktualność ustaleń studium w wymiarze merytorycznym (co nie hamuje rozwoju inwestycji w gminie) natomiast brak aktualności w wymiarze formalnym gdyż studium wymaga dostosowania zapisów do nowych uregulowań prawnych z zakresu gospodarki przestrzennej. Nie zachodzi pilna potrzeba opracowania nowego studium lub jego zmiany pomimo tego, że struktura funkcjonalno - przestrzenna ustalona w studium, wydanymi decyzjami o warunkach zabudowy została naruszona w miejscowościach Gęsianka i Kąty Borucza,
3. Wszystkie plany miejscowe zgodne są z ustaleniami studium,
4. Sporządzenia nowych miejscowych planów w pierwszej kolejności wymagają tereny części wsi Kąty Borucza, Młęczin, Gęsianka i Sołki ze względu na występujący tam największy ruch inwestycyjny,
5. Zmiany wymagają:
 - mpzp części wsi gminnej Dobrze, zatwierdzony Uchwałą nr XI/96/03 Rady Gminy Dobrze z dnia 27 listopada 2003r.,
 - mpzp gminy Dobrze dla części wsi Osęczyzna, zatwierdzony Uchwałą nr X/86/03 Rady Gminy Dobrze z dnia 24.10.2003r.,
 - mpzp gminy Dobrze dla części wsi Wólka Kobylańska, zatwierdzony Uchwałą nr XVII/132/04 Rady Gminy Dobrze z dnia 17.06.2004r.,

6. Wydaje się celowym zmienić lokalizację obowiązku opracowania czterech miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wyznaczonych w studium w miejscowościach Czarnocin, Osęczyzna, Modecin i Drop na rzecz terenów gdzie występuje największa presja inwestycyjna tj. w miejscowościach położonych przy rzekach, a także na terenach zurbanizowanych położonych wzdłuż dróg, takich jak Poręby Nowe, Rudzienko i Młęczin.
7. Wydaje się celowym rezygnacja z obowiązku opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego we wskazanych lokalizacjach, wyznaczonych w studium w miejscowości Rakówiec na rzecz lokalizacji zabudowy przyulicznej i terenów przyrzecznych w tej miejscowości.
8. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego są aktualne w warstwie merytorycznej pomimo ustawowych zmian ich zapisów. Ustalenia zawarte w planach nie zatrzymują inwestycji, które mogą być realizowane zgodnie z przeznaczeniem terenu,
9. Wyznaczone w miejscowych planach tereny z ustalonym w nich przeznaczeniem nie zostały w pełni zrealizowane.

8. Plansza pogładowa – załącznik nr 2 do Uchwały Nr XXVIII/245/17 Rady Gminy Dobre z dnia 28.11.2017r.

Do niniejszego opracowania została wykonana plansza pogładowa (załącznik nr 2 do uchwały Rady Gminy), na mapie ewidencyjnej, na której przedstawiono w przestrzeni pięcioletni ruch inwestycyjny w poszczególnych sołectwach:

- wydane decyzje o warunkach zabudowy na poszczególnych działkach wg ich numerów ewidencyjnych,
- ilość decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego,
- pokrycie gminy planami miejscowymi,
- wnioski o zmianę planu miejscowego,
- wnioski o sporządzenie nowych planów miejscowych,
- wnioski o zmianę studium.

Na mapie widać, że tereny południowe i zachodnie gminy Dobre, przewidziane w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy pod rozwój przestrzenny nie są pokryte planami miejscowymi, a tam zauważa się największy ruch inwestycyjny. W związku z powyższym należy dążyć do zwiększenia pokrycia powierzchni gminy Dobre miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, które stanowią podstawowe narzędzie kształtowania ładu przestrzennego, co w efekcie pozwoli na ograniczanie chaotycznego zainwestowania terenu, spowodowane wydawanymi decyzjami o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Przewodniczący Rady

Waldemar Szymański
Waldemar Szymański

ARCHITEKT
mgr inż. Alicja Krymowa
wpis do MA-OIA nr 1064