

Analiza

zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Wiśniew

Wstęp

Podstawę prawną do opracowania niniejszej analizy stanowi art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. nr 80 poz. 717 z późn. zm.).

Art. 32 ust. 1 brzmi: *„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. 51 ust. 1-3 i art. 67, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego”.*

Zatem głównym celem niniejszej analizy jest ocena aktualności studium i planów miejscowych, które gmina posiada i ustalenie potrzeb w zakresie ich sporządzania bądź aktualizacji.

1. Ocena aktualności studium

Gmina posiada „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wiśniew” przyjęte uchwałą Nr XVII/117/2001 Rady Gminy Wiśniew z dnia 6 marca 2001 roku opracowane przez Fundację Rozwoju Regionu Podlaskiego „EKOLAND” Centrum Edukacyjno-Konsultingowe w Siedlcach. Ustalenia tego dokumentu są w znacznym stopniu nieaktualne ze względu na upływ czasu. W ciągu dziesięciu lat, które upłynęły od uchwalenia studium zaszły istotne zmiany zarówno w samej gminie jak i jej otoczeniu, które sprawiają, że dokument ten wymaga aktualizacji.

Do czynników zewnętrznych należy zaliczyć w pierwszym rzędzie uwarunkowania prawne. Studium uchwalone w 2001 roku było sporządzane w oparciu o przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym i szereg innych przepisów szczególnych obowiązujących w tamtym czasie. Obecnie obowiązuje ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, którą zacytowano na wstępie. Zasadnicze zmiany nastąpiły także w przepisach szczególnych. Nie wchodząc w szczegóły trzeba stwierdzić, że omawiany

dokument powinien być dostosowany do wymogów prawnych obowiązujących obecnie. Do czynników zewnętrznych należy zaliczyć wejście Polski do struktur Unii Europejskiej.

Upływ czasu spowodował zasadnicze zmiany w zakresie uwarunkowań i kierunków dalszego rozwoju gminy. W zakresie uwarunkowań aktualizacji wymaga przede wszystkim sfera społeczno-gospodarcza. Gminę zamieszkuje obecnie nieco większa liczba ludności o zupełnie innej strukturze i innych potrzebach. Zmiany zaszły w liczbie i strukturze funkcjonujących na terenie gminy podmiotów gospodarczych oraz w wyposażeniu gminy w elementy infrastruktury technicznej i społecznej. W mniejszym stopniu zmiany dotyczą uwarunkowań przyrodniczych i kulturowych ale i w tej dziedzinie dokument studium wymaga pewnych aktualizacji.

Istotnych zmian wymaga studium w części dotyczącej kierunków rozwoju gminy, gdyż wiele zadań zapisanych w dokumencie z 2001 roku zostało zrealizowanych. Potrzeby rozwoju powinny być sformułowane na nowo z uwzględnieniem aktualnych uwarunkowań i możliwości. Wśród obecnie zidentyfikowanych kierunków rozwoju, których realizacja wymaga wprowadzenia zmian w studium, a następnie opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, należy wymienić:

- rozwój budownictwa mieszkaniowego,
- rozwój budownictwa produkcyjnego i usługowego,
- eksploatacja surowców mineralnych.

Całkowitej weryfikacji i określenia wymagają kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów.

Ponadto uległy zmianie uwarunkowania i kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej i społecznej oraz gospodarki i zagospodarowania turystycznego.

Reasumując stwierdza się potrzebę aktualizacji studium, gdyż obowiązujący dokument jest już w istotnym stopniu nieaktualny.

2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Gmina posiada miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący teren całej gminy uchwalony w 1991 r. i miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego wsi gminnej Wiśniew, które utraciły ważność z dniem 31 grudnia 2003 roku na mocy 3art. 87 ust. 3 obowiązującej obecnie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Od dnia 1 stycznia 2004 roku pozwolenia na budowę na terenie gminy wydawane są na podstawie decyzji urbanistycznych (decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o realizacji

inwestycji celu publicznego) wydawanych przez wójta indywidualnie na wniosek inwestorów w oparciu o przepisy obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przepisy wykonawcze do tej ustawy i przepisy szczególne. Dotychczas w kolejnych latach w gminie wydano następujące ilości tych decyzji:

Rok	Liczba wydanych decyzji	
	o warunkach zabudowy	o realizacji inwestycji celu publicznego
2004	45	
2005	53	
2006	68	
2007	58	5
2008	60	7
2009	58	15
2010	64	14
do 14.10.2011	65	6

Zestawienie według miejscowości (na podstawie rejestru) przedstawia się następująco:

Jednostka terytorialna	Ludność	Decyzje o war. zabudowy	Dec. o lok. inwest. c.p. ¹
	2009	wydane w latach 2004-2011	
	[osoba]	liczba decyzji	
Borki-Kosiorki(2)	162	16	2
Borki-Paduchy(2)	478	21	4
Borki-Soldy(2)	183	8	0
Ciosny(2)	137	5	1
Daćbogi(2)	132	7	0
Gostchorz(2)	184	16	2
Helenów(2)	194	13	2
Kaczory(2)	158	15	1
Lipniak(2)	154	9	1
Łupiny(2)	301	17	0
Mościbrody(2)	215	30	5
Mrocзки(2)	243	20	0
Myrcha(2)	89	8	1
Pluty(2)	137	6	0
Radomyśl(2)	478	25	3
Stare Okniny(2)	487	47	1
Stok Wiśniewski(2)	145	24	0
Śmiary(2)	208	18	4
Tworki(2)	229	15	1
Wiśniew(2)	882	69	18
Wiśniew-Kolonia(2)	297	16	2
Wólka Wiśniewska(2)	228	19	1
Wólka Wołyńska(2)	127	13	0
Zabłocie(2)	195	13	6
Razem	6043	450	55

¹ Decyzje te najczęściej odnoszą się do kilku wiosek; w tabeli przyporządkowano tylko do jednej.

Obecnie na terenie gminy obowiązują siedem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obejmujących powierzchnię 68 ha. Są to następujące plany:

- Uchwała Nr X/61/03 z dnia 21.10.2003 r. w sprawie zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Wiśniew dotyczącej miejscowości **Pluty**
Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 306 poz. 8174 z dnia 10.12.2003r.
- Uchwała Nr X/62/03 z dnia 21.10.2003 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Wiśniew we wsi **Nowe Okniny**
Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 306 poz. 8174 z dnia 10.12.2003r.
- Uchwała Nr XVII/123/2001 z dnia 30.04.2001 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Wiśniew w części dotyczącej miejscowości **Śmiary**
Dz. Urz. Nr Woj. Mazowieckiego 110 poz. 1437 z dnia 30.05.2001r.
- Uchwała Nr XXVII/180/05 z dn. 27.07.05 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wiśniew w części dotyczącej miejscowości **Daćbogi**
Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 212 poz. 6947 z dnia 19.09.2005r.
- Uchwała Nr X/63/03 z dnia 21.10.2003 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Wiśniew we wsi **Łupiny**
Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 306 poz. 8174 z dnia 10.12.2003r.
- Uchwała Nr X/60/03 z dnia 21.10.2003 r. w sprawie zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego Gminy Wiśniew dotyczącej miejscowości **Stare Okniny**
Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 306 poz. 8173 z dnia 10.12.2003r.
- Uchwała Nr XXVII/172/2002 z dn. 29.08.2002 r. w sprawie uchwalenia I etapu zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Wiśniew we wsi **Mościbrody**
Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 258 poz. 6617 z dn. 03.10.2002 r.

Generalnie można uznać, że pełne pokrycie obszaru gmin wiejskich planami miejscowymi w sytuacji, gdy ruch budowlany jest niewielki, nie jest konieczne. Na obszarach pokrytych ważnymi planami miejscowymi można realizować inwestycje tylko na terenach wskazanych na dany cel. Często występują sytuacje, gdy właściciele gruntów mają inne pomysły na zagospodarowanie swoich działek, niż przewidziane w planie i wówczas konieczna jest czasochłonna procedura zmiany planu. Sytuacja taka ma aktualnie miejsce w odniesieniu do jednego z wyżej wymienionych planów, dotyczącego wsi Nowe Okniny. Właściciele terenu złożyli wniosek o wprowadzenie do niego zmian. Sporządzenia planu wymagają tereny, na których przedsięwzięcia nie można zrealizować na podstawie decyzji urbanistycznej. Są jednak obszary, dla których opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest wskazane. Do takich można zaliczyć tereny zwartej zabudowy w większych miejscowościach, na których liczba wydawanych decyzji

urbanistycznych jest duża. Obszary takie są wskazane w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, a jeśli nie wyczerpują one zapotrzebowania, można je wskazać przy aktualizacji studium. W pierwszej kolejności należałoby sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości gminnej Wiśniew (wykorzystując plan z 1992 roku).

Potrzeba opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zachodzi także w odniesieniu do przebiegu planowanej do realizacji linii WN 400 kV relacji Miłosna – Siedlce Ujrzanów. Jest w tej sprawie stosowny wniosek inwestora. Budowa tej linii jest uwzględniona w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy z 2001 roku, chociaż jej przebieg w aktualnym projekcie nieco różni się od znajdującego się na rysunku studium. Budowa tej linii jest inwestycją celu publicznego o znaczeniu krajowym, a koszty sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego niezbędnego do jej realizacji, zgodnie z art. 21 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – obciążają budżet państwa. Przebieg linii na terenie gminy Wiśniew nie powinien rodzić konfliktów, gdyż jest oddalony od terenów zabudowanych. Konflikty takie mogą wystąpić na terenie gmin sąsiednich, co może spowodować korektę przebiegu linii również na terenie gminy Wiśniew. Z tego powodu podjęcie odpowiednich działań planistycznych w tej sprawie powinno być skoordynowane z sąsiednimi gminami.

3. Wnioski

1. Wskazane jest wdrożenie procedury sporządzania nowego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.
2. Po zaawansowaniu prac nad studium (zamknięcie diagnozy, wstępne określenie kierunków zagospodarowania gminy) wdrożyć procedurę sporządzania (bądź aktualizacji) najpilniejszych planów miejscowych, warunkujących lokalizację ważnych dla rozwoju gminy inwestycji (działalność produkcyjna i usługowa, zorganizowane budownictwo mieszkaniowe, eksploatacja surowców mineralnych) i inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym (planowana budowa linii elektroenergetycznej WN 400 kV).

PRZEWODNICZĄCY RADY

Józef Orzyłowski