

**Uchwała Nr XXVI/212/08
Rady Miejskiej w Białym Borze
z dnia 19 grudnia 2008 r.**

**w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Biały Bór oraz miejscowych
planów zagospodarowania przestrzennego**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337 oraz z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218) oraz art. 32 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635 oraz z 2007 r. Nr 127 poz. 880), Rada Miejska w Białym Borze uchwala się co następuje:

§ 1. Rada Miejska przyjmuje stanowisko Burmistrza Białego Boru w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Biały Bór oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

§ 2.1. W wyniku przeprowadzonych przez Burmistrza Białego Boru analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Biały Bór stwierdza się:

2. aktualność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Biały Bór w zakresie kierunków zagospodarowania przestrzennego, polityki przestrzennej oraz zasad zrównoważonego rozwoju;

3. aktualność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;

4. zgodność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z wymogami wynikającymi z przepisów art. 10 ust. 1 i 2, art. 15 oraz art. 16 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

5. konieczność sporządzenia wieloletniego planu sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla miasta Biały Bór oraz dla części gminy z uwzględnieniem miejscowości: Kaliska, Cybulin, Sępólno Wielkie, Przybrda i Biskupice.

§ 3. Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Biały Bór oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, sporządzona przez Burmistrza Białego Boru stanowi załącznik do uchwały.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Białego Boru.

§ 4. Uchwała chodzi w życie z dniem podjęcia i podlega publikacji w miejscach zwyczajowo przyjętych na terenie miasta i gminy Biały Bór.

RADA MIEJSKA
w Białym Borze
woj. Zachodniopomorskie

PRZEWODNICZĄCY RADY

Jacek Wiktor Markiewicz

A N A L I Z A Z M I A N

W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

MIASTA I GMINY BIAŁY BÓR

Wyniki analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, ocena postępu w opracowywaniu planów miejscowych i wieloletni program ich sporządzania.

Aktualność opracowania: 1 październik 2008 rok

Wprowadzenie

Zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych burmistrz dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium.

Burmistrz przekazuje Radzie Miejskiej wyniki analiz, po uzyskaniu opinii miejskiej komisji urbanistyczno-architektonicznej, co najmniej raz w czasie kadencji rady. Rada miejska podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych.

Konieczność sporządzenia analizy wynika nie tylko z przepisów prawa, ale również z podejścia do problemu zarządzania przestrzenią miejską. Trudno mówić o zarządzaniu w ogóle, jeżeli nie posiada się dostatecznej wiedzy na temat stanu przestrzeni oraz sposobu wykorzystania podstawowych instrumentów planistycznych, jakimi są studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Dodatkowym argumentem przemawiającym za sporządzeniem analizy jest możliwość retrospektywnego spojrzenia na zmiany w przestrzeni miejskiej i gminnej, jakie zaszły w ostatnim okresie (podczas kadencji) oraz oceny uchwalonych dokumentów planistycznych ze względu na przydatność w realizacji celu, jakim jest kształtowanie ładu przestrzennego.

1. Ocena aktualności studium

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Biały Bór sporządzone w latach 2000 – 2001 przyjęte zostało Uchwałą Rady Miejskiej w Białym Borze Nr XXVII/268/01z dnia 06 września 2001r.

Studium zostało opracowane w trybie ustawy z dnia 27 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym.

W związku z koniecznością opracowania planów dla: obszaru funkcjonalno – przestrzennego; Dolgie - Domaradz, terenów górniczych w Stepieniu, Drzonowie i Sępólnie Wielkim dokonano zmiany studium dla tych obszarów. W sprawie tej została przeprowadzona procedura planistyczna w wyniku, której podjęto podjęto Uchwałę Nr XXIII/185/08 Rady Miejskiej w Białym Borze z dnia 24 września 2008 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Biały Bór. Podjęto również uchwałę w sprawie kolejnej zmiany studium, która jest w trakcie opracowania i polegać będzie na wprowadzeniu nowych założeń w zakresie parku wiatrowego w obrębach: Stepień, Drzonowo, Biskupice, Kazimierz i 05 miasta Biały Bór. Zmianą studium objęte również zostały tereny pod zabudowę mieszkaniową - wypoczynku indywidualnego położone nad jeziorem Stępieńskim.

1.1. Ocena zgodności studium z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W pierwszej kolejności przeprowadzono analizę zgodności studium z przepisami ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w szczególności z art. 10 ust. 1 i 2 ustawy.

W zakresie uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego zakres merytoryczny przedstawiony w studium spełnia w zasadzie przepisy ustawowe. Problemem jest natomiast nieaktualność części ocen sporządzonych na potrzeby studium w 2001 roku. Zdecydowanie dynamiczny charakter zmian w przestrzeni miejskiej i gminnej związany jest między innymi z rozwojem rynku mieszkaniowego, zmianą preferencji inwestorów oraz wzrostem turystycznej popularności gminy Biały Bór powoduje, że analizy sporządzone 7 lat temu nie przedstawiają aktualnego obrazu uwarunkowań rozwoju przestrzeni w gminie i mieście.

Część tekstowa studium pt. „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” nie spełnia dwóch podstawowych zapisów wynikających z ustawy (art. 10 ust. 2 pkt. 6 i 7) dotyczących rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym oraz inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów „zadań rządowych”. Brak tych zapisów wynika ze zmian ustawowych w okresie obowiązywania studium. W obecnym podejściu do planowania przestrzennego wydaje się przede wszystkim konieczne wprowadzenie do ustaleń studium inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, co umożliwi później przeniesienie ich do planów miejscowych opracowywanych. Trudne może okazać się wskazanie wszystkich inwestycji publicznych o znaczeniu lokalnym. Często decyzje dotyczące takich działań zapadają na poziomie planowania miejscowego. Najczęściej

niemożliwe jest również długofalowe (właściwe dla studium) planowanie inwestycji miejskich. Należy jednak podkreślić, że to właśnie w studium powinny zapadać decyzje dotyczące przestrzennego rozmieszczenia inwestycji celu publicznego kluczowych dla rozwoju miasta i gminy.

1.2. Ocena zgodności studium z przepisami odrębnymi

W pierwszej kolejności należy podkreślić, że zapisy studium ze względu na swój stopień ogólności oraz brak odwołań do konkretnych aktów prawnych są uniwersalne pomimo licznych zmian w przepisach odrębnych związanych z procedurą planowania przestrzennego. Jest to niewątpliwa zaleta tego dokumentu. Można oczywiście rozważać czy nie należy uaktualnić niektórych zapisów w związku ze zmianami ustawowymi w zakresie ochrony przyrody czy ochrony zabytków. Nie są to jednak zapisy, które uniemożliwiałyby funkcjonowanie studium przez najbliższych kilka lat.

W związku z powyższym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Biały Bór należy uznać za zgodne z przepisami odrębnymi.

1.3. Ocena aktualności studium w aspekcie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy.

Ocena treści zawartych w Studium: Stwierdza się, że:

1. Cele i wizja rozwoju gminy określone w Studium pozostają aktualne, stanowią ogólny kierunek dążenia do wytyczonych celów,

2. Zasady zrównoważonego rozwoju pozostają również aktualne, jako wyraz konieczności wynikających z postępu cywilizacyjnego,

3. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy zmieniły się w wyniku:

a. wstąpienia Polski do Unii Europejskiej i choć nie ma to bezpośredniego wpływu na politykę przestrzenną gminy, to wiąże się z europejskimi wymogami w zakresie ochrony środowiska, co przekłada się na przestrzeganie zasad zrównoważonego rozwoju;

b. realizacji strategicznych inwestycji komunikacyjnych w zakresie powiązań zewnętrznych - trasa drogi ekspresowej S-1;

c. stworzenia podstaw formalno-prawnych dających możliwości inwestycyjne dla zagospodarowania terenów rozwojowych wskazanych w Studium, a określonych w ustaleniach już uchwalonych planów miejscowych,

4. Główne kierunki rozwoju przestrzennego pozostają nadal aktualne

a. stwierdzono konieczności dokonania zmian w studium w tym zakresie,

b. ewentualnej aktualizacji wymagać mogą zagadnienia ujawnione w trakcie sporządzania planów tj. określenie dopuszczalnych zmian w przebiegu granicy terenów przewidzianych do zainwestowania w stosunku do ochrony systemu przyrodniczego i zagadnienia wynikające ze złożonych wniosków,

c. stwierdza się, że znaczne powierzchnie terenów, które uzyskały stosowne „zgody rolnicze” na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze wystarczą na najbliższe lata dla realizacji przedsięwzięć budowlanych; po ich wyczerpaniu będzie można podjąć działania do uruchamiania dalszych zmian przeznaczenia terenów gruntów rolnych na cele nierolnicze, co będzie wymagało monitoringu konsumowania terenów budowlanych i zaistnienia ew. nowych uwarunkowań, których dziś nie da się przewidzieć.

1.4. Realizacja polityki

1. W podstawowych założeniach przyjmuje się zasadniczą nie aktualności części Studium - przyjęta polityka przestrzenna wymaga zrealizowania planów miejscowych, szczególnie na terenach zurbanizowanych i na terenach gdzie zostały wydane decyzje o warunkach zabudowy. Poprawi się to znacznie po opracowaniu planu dla obszaru funkcjonalno przestrzennego Dołgie - Domaradz.

2. Stwierdzono, że instrumenty polityki określone w Studium po ostatniej zmianie są właściwe, a podstawowym i najskuteczniejszym narzędziem jej realizacji jest przede wszystkim plan miejscowy, co potwierdza słuszność podjętej w latach 2007 - 2008 inicjatywy sporządzenia planów miejscowych dla obszarów zurbanizowanych i rozwojowych.

3. W ostatnich latach obserwuje się stopniową transformację przestrzeni miejskiej i w większości na terenie gminy wynikającą przede wszystkim z dynamicznych zmian na rynku mieszkaniowym, wzroście popytu na tereny przeznaczone na cele związane z turystyką oraz prognozowanym wzroście popytu na tereny inwestycyjne.

4. Obecne potrzeby miasta w tym zakresie zabezpieczone są całkowicie w wyniku kierunków zmian w strukturze przestrzennej zapisanych w studium. Brak planów dla terenów miejskich uniemożliwia realizację polityki przestrzennej określonej w studium, z tych względów pojawiły się zastrzeżenia co do stopnia zgodności projektowanych rozwiązań. Stan taki wolał konflikty związane z ustaleniem warunków zabudowy dla inwestycji o charakterze „prywatnym”, które nie były spójne z ustaleniami studium. Jest to jednak efekt nieprecyzyjnych zapisów w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i wadliwej konstrukcji studium. W takich przypadkach trzeba nawet liczyć się z możliwością wystąpienia z wnioskiem inwestora prywatnego w miejscach lokalizacji inwestycji o charakterze publicznym ustalonych w studium. Jedynym rozwiązaniem zabezpieczającym interesy miasta i gminy w takim przypadku jest przystąpienie do opracowania planu miejscowego dla części terenu w mieście i miejscowościach gminy: Stepień, Drzonowo, Sępólno Wielkie, Cybulin. Biorąc pod uwagę zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy należy zastanowić się nad zasadnością aktualizacji studium w rejonach o wysokim popycie na tereny inwestycyjne. Dotyczy to w szczególności terenów położonych wzdłuż brzegów jeziora: Bielsko, Łobez i Ławiczka, Dołgie, Stępieńskie i Bobiecińskie Wielkie, które to winny być wizytówką turystyczną miasta i gminy. Należy objąć te tereny w całości opracowaniami zmianą w studium i planów miejscowych, które pozwalałyby na śmiałe rozwiązania architektoniczne (np. realizację projektów sławnych architektów) uwzględniające jednak wagę tej części terenu w kształtowaniu sylwety miasta i gminy (nawiązanie do kontekstu). Należy również podjąć działania zmierzające do skoordynowania studium dla miasta i gminy otaczającej w miejscach styku obydwu jednostek planistycznych.

2. Ocena aktualności planów miejscowych

Gmina posiada niewiele terenów, które posiadają obowiązujące plany miejscowe. Planami takimi objętych jest tylko obszar 8,8 ha, co stanowi 0.7 % powierzchni Miasta i 254,0 ha, na terenie gminy. Opracowaniem dla terenu gminy jest objętych

kolejnych 660,00 ha gruntów, co po przyjęciu ich da tylko 3% powierzchni ogólnej objętej planami miejscowymi. Aktualnie na obszarze miasta obowiązuje 1 plan miejscowy i nie planuje się dalszego ich sporządzania. W czasie trwania obecnej kadencji zostały opracowane i uchwalone 2 plany na terenie gminy na obszary górnicze i 3 kolejne są w trakcie realizacji. Jest to najlepszy ale i tak niezadowolający wynik opracowań przestrzennych od 1995r.

2.2. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta Biały Bór

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Biały Bór dla obszaru drogi obwodowej, terenów sportowych i boiska miejskiego, zabudowy sakralnej	Uchwała Nr VI/8/99 Rady Miejskiej w Białym Borze	8.80 ha.
2. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania gminy Biały Bór Obręb Brzeźnica m. Trzebiele – na cele realizacji Regionalnego Zakładu Utylizacji Odpadów Ściekowych	Uchwała nr XXXVIII/343/02 z 29 czerwca 2002r.	1,31 ha
3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu górniczego Stepień	Uchwała Nr XV/108/04 z 30 stycznia 2004r.	49,99 ha.
4. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów górniczych Biały Dwór	Uchwała nr X / 68/07 z dnia 11 lipca 2007r	139,45 ha
5. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Biały Bór dla terenu górniczego Kasiborek dla działek 4/2, 5/1 i 7 , obręb Sępólno Wielkie	Uchwała NR XXIV/197/08 z dnia 29 października 2008 r.	63,50

2.3. Plany miejscowe w trakcie sporządzania:

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów górniczych Stepień i Drzonowo - 45 ha.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru funkcjonalno przestrzennego Dolgie – Domaradz. – 570,0 ha.
3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla elektrowni wiatrowych i terenów turystycznych nad jeziorem Stępieńskim w obrebie Stepień - 7,0 ha
4. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów górniczych Sępólno II – 62 ha.

5. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów górniczych Białý Dwór 139,45 ha polegająca na wprowadzeniu zmian w zakresie podziałów nieruchomości.

Mapa 1 – załącznik do analizy; wskazuje przestrzenne rozmieszczenie planów miejscowych obowiązujących i będących w trakcie opracowania. Pokazano tam strukturę pokrycia terenu miasta miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. **Załącznik 1.**

Tabela 1. Bilans powierzchni terenów objętych planami miejscowymi lub projektami planów na terenie gminy Białý Bór

Wyszczególnienie	Powierzchnia gminy Białý Bór	Plany obowiązujące Szt/ha	Plany w trakcie procedury planistycznej	Plany, dla których podjęto uchwały intencyjne	Razem
Powierzchnia	27500 ha	5/ 254,25ha	3/ 660 ha	0	914,25
Udział w powierzchni gminie	w 0,3%	254,25 ha	660,0 ha	0	914,25

Tabela 2. Bilans powierzchni terenów objętych planami miejscowymi lub projektami planów na terenie miasta Białý Bór

Wyszczególnienie	Powierzchnia miasta Białý Bór	Plany obowiązujące	Plany w trakcie procedury planistycznej	Plany, dla których podjęto uchwały intencyjne	Razem
Powierzchnia	1275 ha	8,8 ha	0	0	8,8
Udział w powierzchni miasta	-	0,8%	0%	0	8,8

2.4. Korzyści płynące z posiadania planów miejscowych:

1. Plan miejscowy reguluje niezwykle ważne rozwiązania dotyczące układów komunikacyjnych, zabezpieczając odpowiednie tereny na rozbudowę układów dotychczasowych, jak również na budowę nowych. Plan wskazuje klasyfikację ulic oraz innych szlaków komunikacyjnych regulując jednocześnie docelową strukturę ich własności.

2. Ustalenia planu wyznaczają dopuszczalne wskaźniki w zakresie zabudowy dotyczące np. ilości miejsc parkingowych w stosunku do liczby mieszkań lub liczby zatrudnionych. Pozwala to na zapewnienie układu funkcjonalnego, w którym relacja zabudowy i wolnej przestrzeni pozostaje w optimum.

3. Ustalenia planów muszą być zgodne ze studium (studium nie stanowi podstawy prawnej do wydawanych decyzji).

4. Restrykcyjnie nakreślone normy w zakresie dopuszczalnego rodzaju zabudowy oraz parametrów technicznych zabudowy, pozwalają uniknąć chaosu przestrzennego wprowadzając spójność kolorystyki i form architektonicznych, zarówno na terenach zainwestowanych jak i dotychczas niezabudowanych.

5. Opracowanie planów miejscowych pozwala skoncentrować jednorodną zabudowę, co ułatwia realizację infrastruktury technicznej i obniża koszty jednostkowe tych inwestycji.

6. Plan miejscowy zawiera ustalenia ochronne (ograniczenia, w zabudowie, zakazy zabudowy, itp.). Często są one warunkiem pozwalającym na zachowanie unikalnych linii widokowych obejmujących kompleksy zabytkowe lub atrakcyjne rekreacyjnie nadbrzeża jezior. Jest to istotny element ochrony krajobrazu naturalnego i kulturowego.

7. Dla obszarów objętych planem zagospodarowania przestrzennego procedura poprzedzająca proces budowlany jest łatwiejsza i krótsza.

8. W przypadku terenu objętego dokumentacją planistyczną nie trzeba wydawać decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Gmina nie ponosi więc kosztów opracowania decyzji. Koszt sporządzenia projektu jednej decyzji o warunkach zabudowy wraz z procedurą uzgodnieniową wynosi ok. 250 zł., a decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego około 300 zł. Koszt sporządzenia planu waha się od ok. 600 zł za hektar do nawet 5000 zł za hektar. Cena zależy od wielkości terenu (im większy tym taniej) i skali trudności. Na obszarach gdzie wydawane są liczne decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu korzystniejsze jest opracowanie planu miejscowego, dotyczy to w szczególności obszaru funkcjonalno przestrzennego Dołgie Domaradz i terenów pod inwestycje oraz zabudowę mieszkaniową na terenie miasta Biały Bór.

9. Potencjalny inwestor w przypadku gdy gmina dysponuje planami zagospodarowania przestrzennego może uzyskać informacje o terenach przez niego poszukiwanych, w tym o powierzchni terenu, o możliwości zabudowy, obsłudze komunikacyjnej i uzbrojeniu terenu.

3. Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu

W latach 2004 - do 30 września 2008 wydano 1036 decyzji; w tym; o warunkach zabudowy- 595, - o lokalizacji inwestycji celu publicznego, - 96 decyzji oraz innych decyzji w zakresie wprowadzenia zmian, przeniesienia, unieważnienia - 345. Powyższe dane zestawiono rodzajami inwestycji objętych decyzjami zestawiono w poniższych tabelach.

Tabela 2. Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu

Przedziały czasowe	Liczba wydanych decyzji
rok 2004	81
rok 2005	88
rok 2006	83
Rok 2007	463
Rok 2008	96
Razem:	811

Najczęściej decyzje dotyczyły realizacji lub modernizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Najwięcej decyzji wydawanych jest na terenach zainwestowanych w centralnej części miasta, obszarze funkcjonalno przestrzennym Dolgie – Domaradz i na terenie wsi Stepień i Biskupice, gdzie prywatni inwestorzy nabyli grunty rolne i mają na nich zamiar realizować zabudowę mieszkaniową – wypoczynku indywidualnego.

Tabela 3. Decyzje o warunkach zabudowy wydane w latach 2004- 30.09.2008r.

Rodzaj decyzji	Liczba wydanych decyzji					Razem
	2004	2005	2006	2007	2008	
budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne oraz wypoczynku indywidualnego	44	46	46	216	16	368
zmiana sposobu użytkowania nieruchomości	1	1	3	7	3	15
budynki usługowe bez handlowych	2	2	4	2	3	13
budynki gospodarcze, garaże	1	1	3	5	4	14
budynki handlowe	2	2	4	4	2	14
zakłady produkcyjne, warsztaty, magazyny	-	-	1	1	2	4
budownictwo wielorodzinne	-	-	-	1	-	1
infrastruktura techniczna (sieci, drogi)	2	5	2	18	9	25
inne inwestycje publiczne	22	23	18	3	2	68
podział działki	8	9	7	45	4	73
Razem:						595

Tabela 4. Decyzje o warunkach zabudowy - pozostałe

Rodzaj decyzji	Liczba decyzji					Razem
	2004	2005	2006	2007	2008	
Decyzje do uzupełnienia	4	10	5	-	-	19
Zawieszenie postępowania z powodu prac nad mpzp	1	2	5	3	23	34
Zmiana decyzji	5	9	12	23	21	70
Decyzje umorzone	3	-	3	1	1	8
Przeniesienie decyzji	-	4	8	191	11	214
Decyzje odmowne	-	-	-	-	-	-
Razem:	13	25	33	218	56	345

Mapa2. przedstawia Koncentrację przestrzenną wydawanych decyzji .

4. Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

W latach 2004 – do 30 września 2008r. wydane zostały 96 decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Najczęściej decyzje obejmowały budowę lub modernizację sieci infrastruktury technicznej; w tym – budowy dróg i parkingów , sieci energetycznych i oświetlenia ulicznego, sieci wodociągowych i kanalizacyjnych, budowy boisk i świetlic wiejskich.

Tabela 5. Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydane w latach 2004 - 2006

Zakres przedmiotowy decyzji	2004	2005	2006	2007	2008	Razem
Sieci infrastruktury technicznej	14	15	12	6	1	48
Budynki użyteczności publicznej	2	2	1	4	2	11
Inwestycje drogowe	1	2	4	4	3	14
Oświetlenie ulic i inne	5	4	1	4	2	16
Boiska i place zabaw	-	-	1	3	3	7
Razem	22	23	19	21	11	96

5. Programy gminne w odniesieniu do polityki przestrzennej .

W celu rozwiązywania lokalnych problemów oraz poszukiwania kierunków i form rozwoju gminy, w tym zabudowy terenów i przebudowy istniejącej infrastruktury, gmina sporządza inne niż plany miejscowe opracowania studialne.

Część terenów w związku z brakiem planów miejscowych objęta została programami indywidualnymi. W celu zagospodarowania terenów nie objętych planem opracowywano koncepcje przestrzenne, w których zgodnie z przepisami opracowano

projekty podziałów z koncepcjami polityki przestrzennej na podstawie, których wydane zostały decyzje o warunkach zabudowy. Programami tymi objęto część na terenie miasta i gminy Biały Bór. Koncepcje przestrzenne zostały opracowane dla :

1. Projekt koncepcyjny usytuowania obiektów turystyczno rekreacyjnych i zagospodarowania terenów wokół jeziora Ławiczka. (lipiec 2004 r.)
2. Koncepcja zagospodarowania i podziału działek nad jeziorem Dolgie (czerwiec 2007 r)
3. Koncepcja zagospodarowania i podziału działek nad jeziorem Stępieńskim (Młyńskie) w Stępieniu (styczeń 2004r)
4. Koncepcja zagospodarowania rynku starego miasta w Białym Borze (wrzesień 2006r)
5. Koncepcja zagospodarowania terenu na osiedlu przy ul. Dworcowej w Białym Borze (sierpień 2007r)

6. Podsumowanie

Wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Biały Bór pozwoliły na sformułowanie ogólnej oceny, że zadania z zakresu planowania przestrzennego stanowiące zadania własne gminy są realizowane zgodnie z przepisami ustawy o samorządzie gminnym i ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Burmistrz jako organ wykonawczy oraz współpracujące wydziały wykazują, że jest dużo potrzeb w zakresie opracowania polityki przestrzennej dla miasta i gminy Biały Bór. W wyniku przeprowadzonej analizy należy stwierdzić, że niezbędne jest pilne podjęcie prac planistycznych. W pierwszym etapie należy dokonać zmiany obowiązującego studium w którym należy wprowadzić nowe rozwiązania przestrzenne, uaktualnić zasoby objęte ochroną konserwatorską (przyroda i zabytków), inwestowaniem, rozwojem turystyki i sportu.

Analiza aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Biały Bór wykazała, że na obecnym etapie jest pilna konieczność podejmowania uchwały o przystąpieniu do sporządzenia aktualizacji studium i opracowania planów zagospodarowania przestrzennego dla miasta Biały Bór i miejscowości Kaliska, Cybulin, Sępólno Wielkie, Przybrda i Biskupice.

Radni jeszcze w tej kadencji powinni rozważyć możliwość opracowania planu wieloletniego i zgodnie z nim przystąpienia do opracowania tych planów w najbliższych latach. Głównymi przesłankami takich działań byłyby zmiany w polityce przestrzennej miasta, kolejnych terenów pod eksploatację kruszywa w obszarach gdzie znajdują się udokumentowane złoża kruszywa oraz wprowadzenia aktualizacji zapisów w migracji ludności, rozwoju działalności gospodarczej i turystyki. Korekty wymagają również zapisy dotyczące rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o charakterze lokalnym i ponadlokalnym.

Wyniki analizy dokumentacji planistycznej w zakresie planów miejscowych wskazały, że 3,1% obszaru miasta i gminy jest objęta aktualnie obowiązującymi planami miejscowymi. Aktualnie złożonych jest 275 wniosków o dokonanie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym. W trakcie obecnej kadencji Rady Miejskiej

uchwalono dwa plany miejscowe. Roczne wydatki budżetowe na cele dokumentacji planistycznej kształtują się na poziomie 0,08% wydatków budżetowych ogółem. Łącznie w latach 2003-2008 wydatkowano na te cele tylko 85,0 tys. zł. Należy podkreślić, że w miarę wzrostu pokrycia miasta i gminy planami miejscowymi zmaleją wydatki budżetowe przeznaczane na decyzje o warunkach zabudowy.

Należy dodać w niniejszej ocenie, że zgodnie z art.97 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r., poz.142, Nr1591 z późn. zm.) oraz mając na uwadze, że realizacja zadań z zakresu ładu przestrzennego należy do zadań własnych gminy, w przypadku przedłużającego się braku skuteczności w wykonywaniu zadań publicznych przez organy gminy, Prezes Rady Ministrów, na wniosek ministra do spraw administracji publicznej, może zawiesić organy gminy i ustanowić zarząd komisaryczny na okres do dwóch lat, nie dłużej jednak niż do wyboru rady oraz burmistrza na kolejną kadencję.

Na koniec podsumowania sporządzający niniejszą analizę zwracają uwagę na najważniejszy aspekt spraw związanych z zagospodarowaniem przestrzennym, iż – estetyczny wymiar miasta i gminy Biały Bór będzie miał wpływ na ściąganie inwestorów i turystów do naszej gminy.

PRZEWODNICZĄCY RADY


Tadeusz Wiktor Markiewicz