

**Załącznik nr 1 do Uchwały Nr LIII/320/18
Rady Miejskiej w Boguszwie- Gorcach z dnia 29 sierpnia 2018 r.**

**Analiza zmian
w zagospodarowaniu przestrzennym
gminy Boguszów-Gorce
w latach 2015- 2018**

Boguszów-Gorce 2018 r.

Niniejsze opracowanie zostało wykonane w oparciu o art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. przez zespół w składzie:

Paweł Sosiałuk – Zastępca Burmistrza Miasta

Urszula Gajewska – Zastępca Kierownika w Wydziale Inwestycji Miejskich.

1. Informacje podstawowe.

1.1 Przedmiot i cel opracowania.

Niniejsze opracowanie jest efektem realizacji obowiązku Burmistrza Miasta wynikającego z art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z w/w artykułem ustawy Burmistrz Miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowaniu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta z uwzględnieniem decyzji o lokalizacji celu publicznego o znaczeniu krajowym, wojewódzkim, powiatowym i gminnym umieszczonych w rejestrach prowadzonych odpowiednio przez Wojewodę Dolnośląskiego, Marszałka Województwa, Starostę Powiatowego oraz własnym. Ponadto tworząc harmonogram prac planistycznych uwzględnia się wnioski w sprawie sporządzenia lub zmiany planów miejscowych.

Burmistrz Miasta przekazuje Radzie Miejskiej wyniki tych analiz po uzyskaniu opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno- Architektonicznej. Rada Miejska podejmuje uchwałę w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Boguszu- Gorc i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku uznania ich za nieaktualne w całości lub części – podejmuje decyzje o ich zmianie.

Za podstawę do niniejszych rozważań przyjęto analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym z lat 2010 i 2014.

1.2 Analiza zmian w prawie.

Przy analizie aktualności uchwał z zakresu zagospodarowania przestrzennego jedną z głównych trudności są liczne zmiany przepisów prawa oraz informacje dotyczące planowanego wprowadzenia kodeksu urbanistyczno- budowlanego oraz innych ustaw o charakterze przepisów specjalnych. Proponowane zmiany prawa mogą wpłynąć na niestabilność przepisów oraz trudności w ich ewentualnym przyszłym (po ich przyjęciu przez parlament) stosowaniu i interpretacji. Kształtowanie ładu przestrzennego jest procesem długotrwałym (związanym również ze zmianą mentalności mieszkańców) i powinno być oparte na stabilnych podstawach. Takich fundamentów może brakować i stąd wynikać może trudność w podjęciu decyzji co do prowadzenia dalszych prac planistycznych, które są zarówno kosztowne, jak i czasochłonne. Bardzo negatywny wpływ na procesy planistyczne miała również likwidacja izby urbanistów.

2. Analiza wniosków i decyzji.

2.1 Analiza wniosków.

W związku z pracami nad uchwalonym w 2012 r. studium uwarunkowań i kierunków

zagospodarowania przestrzennego gminy Boguszów-Gorce oraz nowymi planami zagospodarowania przestrzennego zbierane były w ustawowo określonych procedurach planistycznych wnioski mieszkańców. W ramach tych prac wszystkie wnioski zostały rozstrzygnięte.

Nowe wnioski, które były składane po zakończeniu procedur planistycznych na poszczególnych obszarach można podzielić na dwie grupy:

- pierwsza grupa dotyczy zmian obejmujących swym zasięgiem niewielkie obszary, głównie pojedynczą nieruchomość w celu dostosowania możliwości jej zagospodarowania do aktualnych potrzeb właściciela lub dzierżawcy. Są to zmiany nieistotne z punktu widzenia dynamiki rozwoju miasta;
- druga grupa dotyczy zmian istotnych z punktu widzenia gospodarki w gminie. Obejmuje głównie obszary, na których inwestor zamierza zlokalizować farmy fotowoltaiczne.

Wnioski ujęte w drugiej grupie nie mają jednoznacznego odzwierciedlenia w obowiązujących uchwałach, w związku z bardzo szybkim rozwojem tej gałęzi gospodarki. Niezbędne jest dostosowanie obowiązujących przepisów gminnych w tym zakresie, a przy tej okazji możliwe jest rozstrzygnięcie co do zasadności wniosków ujętych w grupie pierwszej.

2.2 Analiza decyzji.

W związku z objęciem całego miasta miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego i decyzje o warunkach zabudowy nie były wydawane.

W 2017r. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska we Wrocławiu wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn.: „Poprawa bezpieczeństwa i przepustowości ruchu w ciągu „Trasy Sudeckiej” poprzez budowę obwodnicy Boguszowa w Gminie Boguszów-Gorce oraz obwodnicy Sobięcina w Gminie Wałbrzych”. Proponowany przebieg obwodnicy w granicach Boguszowa- Gorc pokrywa się z proponowanym przebiegiem wskazanym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

W 2018r. zadanie otrzymało dofinansowanie ze środków unijnych, obecnie trwa procedura wyłonienia wykonawcy robót budowlanych. Zadanie zostanie zrealizowane w oparciu o specustawę drogową, niemniej jednak po uzyskaniu zezwolenia na realizację inwestycji drogowej (ZRID) konkretny przebieg należałoby wskazać zarówno w studium uwarunkowań... , jak i w planie miejscowym. Będzie to ważne z punktu widzenia komunikacji miasta. Trwają również prace w zakresie budowy drogi S3 oraz wariantów włączeń istniejących dróg do tej projektowanej drogi. Niezbędnym będzie ujęcie przyjętych projektowanych rozwiązań zarówno w studium uwarunkowań... , jak i w planie miejscowym.

3. Analiza aktualności „Studium...”.

3.1 . Sytuacja prawna

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest opracowaniem wprowadzonym do systemu planowania przestrzennego w Polsce ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Ostatnie studium dla całego miasta zostało uchwalone w 2012 roku Uchwałą Nr XVIII/102/2012 Rady Miejskiej w Boguszkowie-Gorcach z dnia 31 maja 2012 r. Natomiast Uchwałą Nr XIX/124/16 Rady Miejskiej w Boguszkowie-Gorcach z dnia 25 lutego 2016 r. w sprawie uchwalenia Pierwszej Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Boguszków-Gorce zostały do studium wprowadzone zmiany w zakresie turystycznego wykorzystania obszarów zlokalizowanych w obrębie Góry Dzikowiec, gdzie zlokalizowany jest Ośrodek Sportowo-Rekreacyjny „Góra Dzikowiec” z koleją linową.

3.2 Ocena uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego.

Uwarunkowania w obowiązującym obecnie studium wymagają aktualizacji. Okres sześcioletni przy dynamicznych zmianach, uwzględniając okresy programowania Unii Europejskiej – jest okresem długim. Pojawiają się nowe uwarunkowania związane z zamiarem lokowania inwestycji prywatnych na terenie gminy, które w okresie przygotowywania obecnie obowiązującego studium nie były brane pod uwagę, a dziś mogą się stać jedną z kluczowych gałęzi gospodarki gminy.

3.3 Ocena kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Obowiązujące studium ustalało zmiany w strukturze przestrzennej gminy na okres kierunkowy w zakresie zagospodarowania i przeznaczenia terenów, dotyczące w szczególności:

1) zagospodarowanie turystyczne obejmujące:

- a) zagospodarowanie masywu Dzikowca na cele rekreacji zimowej i letniej, które polegać będzie na realizacji wyciągów i tras zjazdowych oraz systemu tras narciarskich biegowych na terenach leśnych, a w okresie letnim dróg rowerowych, przy uwzględnieniu potrzeb ochrony tego terenu ze względu na jego położenie w granicach Parku Krajobrazowego Sudetów Wałbrzyskich i na obszarach Natura 2000,
- b) zagospodarowanie terenów położonych poniżej Dzikowca na terenie Kuźnic na cele rekreacyjno – mieszkaniowe i usługowe,
- c) wykorzystanie turystyczne masywu Chełmca,
- d) wykorzystanie istniejącej zabudowy zagrodowej oraz projektowanej na potrzeby agroturystyki,
- e) realizację urządzeń i obiektów obsługi turystów poprzez realizację zaplecza hotelowo- gastronomicznego oraz urządzeń obsługi ruchu samochodowego,

- f) wyznaczenie nowych szlaków turystycznych dostępnych dla ruchu pieszego i rowerowego na obszarze całego miasta,
- 2) wyznaczenie terenów pod działalność gospodarczą:
 - a) tereny i obiekty do zagospodarowania zlokalizowane w istniejącej strukturze osadniczej (obecnie niezagospodarowane oraz tereny pokopalniane),
 - b) zagospodarowanie terenów zlokalizowanych przy drodze wojewódzkiej na cele nieuciążliwej działalności usługowej i produkcyjnej – obsługę ruchu turystycznego oraz możliwości lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 2000m²,
- 3) wyznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową mające na celu:
 - a) rozwój funkcji mieszkaniowej Boguszowa-Gorc jako „sypialni” Wałbrzycha oraz wykorzystanie atrakcyjności terenu zachęcającej do lokalizacji zabudowy mieszkaniowo – rekreacyjnej,
 - b) realizację usług podstawowych w osiedlach mieszkalnych jako formy aktywizacji zawodowej oraz zachęcającej do osiedlania się nowych mieszkańców na terenie miasta,
 - c) przeznaczenie na cele mieszkaniowo-usługowe terenów niezagospodarowanych ogrodów działkowych zlokalizowanych na terenach będących własnością gminną,
- 4) zmianę układu komunikacji drogowej polegającej na:
 - a) zmianie przebiegu drogi wojewódzkiej nr 367 na obszarze miasta, projektowany przebieg drogi wojewódzkiej, przyjęty zgodnie z dotychczasowymi opracowaniami planistycznymi tj. studium z 2000 r. i w planie miejscowym z 2002 r. uzupełniono poprzez pozostawienie rezerwy terenu umożliwiającej realizację obwodnicy Gorc,
 - b) modernizacji i przebudowie układu dróg powiatowych i gminnych,
- 5) modernizację infrastruktury technicznej związanej z remontem i rozbudową istniejącej sieci oraz urządzeń infrastruktury technicznej, a w szczególności rozbudowa oczyszczalni zlokalizowanej na terenie gminy Czarny Bór oraz budowa sieci kanalizacyjnej na obszarze całego miasta,
- 6) powiększenie kopalni porfiru w granicach ustalonych przez obszar górniczy kopalni,
- 7) rewaloryzację zabudowy, którą należy objąć tereny znajdujące się w granicach zabytkowych układów: urbanistycznego i ruralistycznego.

Analizując kierunki opisane powyżej, można stwierdzić, że każdy z nich jest aktualny. Niemniej jednak wydaje się stosownym, aby na te kierunki spojrzeć z innej perspektywy. Już dziś można powiedzieć, że konieczna jest zmiana kolejności i przyjęcie nowych kierunków rozwoju miasta. Część z nich jest już ugruntowana i nie wymaga kolejnych wielkich nakładów, część (jak zagospodarowanie Chełmca) obecnie nie jest zadaniem najważniejszym. Na to wszystko nakładają się zadania, których realizacja albo została już ukończona lub są w trakcie realizacji (jak budowa obwodnicy Boguszowa).

Wspomnieć również należy, że podczas opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla poszczególnych obszarów, w związku z większą szczegółowością opracowań planów, znaczne części obszarów wskazanych w studium pod dany rodzaj zabudowy, musiały być dostosowywane zarówno do bieżących potrzeb, jak i możliwości terenowych i infrastrukturalnych. To spowodowało, że pomiędzy planami a studium są pewne rozbieżności, której jednak nie powodują sprzeczności planów ze studium.

Podsumowując stwierdzić trzeba, że określone w obowiązującym studium kierunki wymagają aktualizacji.

3.4 Wnioski z analizy.

W związku z pojawiającymi się nowymi wnioskami, a także w związku z koniecznością aktualizacji zarówno uwarunkowań jak i kierunków zagospodarowania niezbędna jest aktualizacja studium.

4. Analiza obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

4.1 Informacje podstawowe.

Na obszarze Boguszowa- Gorc obecnie w obiegu prawnym obowiązują następujące plany:

l.p.	nazwa planu	Uchwała Rady Miejskiej w Boguszowie-Gorcach		publikacja Dz. Urz. Woj. Doln.	obowiązuje od dnia
		o przystąpieniu do sporządzenia	o przyjęciu planu		
1.	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu dz.nr 38, 46/1, 46/2, 47, 48/1, 48/2 obręb nr 7 Kuźnice Świdnickie w Boguszowie-Gorcach	X	VIII/60/99 z dnia 28.04.1999r.	Nr 22/99, poz.999	
2.	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla rejonu Kuźnic Świdnickich w mieście Boguszków-Gorce	LVII/366/10 z 10.11.2010 zmieniona Uchwałą Nr VII/43/11 z dnia 28.04.2011r.	XLII/270/14 z dnia 29.05.2014	2014.2929 z dnia 01.07.2014	16.07.2014

3.	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego na terenie miasta Boguszów-Gorce, obręby nr 3 i 4 Boguszów	LVII/367/10 z 10.11.2010 zmieniona Uchwałą Nr VII/42/11 z dnia 28.04.2011r.	XLIII/276/14 z dnia 27.06.2014	2014.3039 z dnia 04.07.2014	19.07.2014
4.	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic 1 Maja i 22 Lipca w mieście Boguszów-Gorce	XL/252/09 z dnia 25.06.2009	XV/81/15 z dnia 29.10.2015	2015.4673 z dnia 12.11.2015	27.11.2015
5.	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla rejonu Kuźnic Świdnickich w mieście Boguszów-Gorce-część II	LVII/366/10 z dnia 10 listopada 2010 r. zmieniona Uchwałą Nr VII/43/11 z dnia 28 kwietnia 2011 r.	Nr XXI/136/16 z dnia 25.04.2016	2016 poz.2246 z dnia 02.05.2016	17.05.2016
6.	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru w Boguszowie-Gorcach obejmującego obręby nr 1 i 2 Nowy Lubominek i Gorce	Nr LVII/369/10 z dnia 10 listopada 2010r. zmieniona uchwałą Nr VII/40/11 z dnia 28 kwietnia 2011 r.	Nr XXXIII/204/17 z dnia 27.02.2017r	2017, poz.1349 z dnia 17.03.2017r.	01.04.2017
7.	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego na terenie miasta Boguszów-Gorce, obręby nr 5 i 6 Stary Lesieniec i terenów sąsiednich	Nr XXX/192/16 z dnia 19grudnia 2016 r.	Nr XLIX/292/2018 z dnia 26.04.2018	2018, poz.2720 z dnia 23.05.2018r.	07.06.2018

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego wymienione w w/w tabeli są planami obowiązującymi.

4.2 Analiza aktualności obowiązujących planów miejscowych.

Planowanie przestrzenne jest jednym z najważniejszych czynników wpływających na rozwój gmin. Dobrze zaprojektowane plany z jednej strony umożliwiają nową zabudowę – nowe

zagospodarowanie, z drugiej strony dbają o szeroko rozumiany ład przestrzenny. Tym samym mając na uwadze słuszny interes gminy od 2010 roku podjęto działania wynikające z przyjętego wieloletniego programu prac planistycznych. Aktualizacji poddano w 2012 r. studium oraz przyjęto w latach 2010 – 2018 nowe plany miejscowe dla obszaru całej gminy. Na dzień dzisiejszy plany miejscowe są aktualne.

4.3 Wnioski z analizy.

Mając na uwadze konieczność aktualizacji studium niezbędnym będzie w latach kolejnych (po uchwaleniu nowego zaktualizowanego studium) przeprowadzić zmiany planów miejscowych wynikające z przyjętych nowych kierunków zagospodarowania przestrzennego.

5. Wieloletni program prac planistycznych.

Proponuje się następujący program prac planistycznych:

Lata 2018 – 2020

Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Lata 2020 – 2022

Ewentualne nieduże obszarowo zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wynikające z aktualnych potrzeb, głównie w zakresie rozwoju przemysłowo-gospodarczego gminy.

6. Wnioski końcowe.

Przedstawione powyżej uwarunkowania prawne i merytoryczne pozwalają stwierdzić, że obecnie obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta wymaga aktualizacji.

W zakresie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla wszystkich obszarów gminy wskazanych w wieloletnim programie prac planistycznych opracowane już zostały nowe plany. Niezbędnym może się okazać dostosowanie planów (miejscowo) do nowych kierunków zagospodarowania przestrzennego – po przyjęciu nowego studium. Aktualizacja miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego powinna następować również w związku z uchwaleniem Planów Zadań Ochronnych Obszarów Natura 2000 oraz w związku z przewidywanym wejściem w życie innych wymogów prawa powszechnego, które będą obligowały gminę do weryfikacji opracowań planistycznych. Zmiany w ustalanych w planach miejscowych zasadach zagospodarowania przestrzennego będą także przeprowadzane w przypadkach zaistnienia w przyszłości słusznego interesu gminy.