

## **ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY USTRZYKI DOLNE W LATACH 2010 - 2014 R.**

Zgodnie z art. 32 ww. ustawy w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta co najmniej raz w czasie kadencji rady 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 wydanych decyzji o warunkach zabudowy i lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.

Dokumentami planistycznymi są:

- studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy,
- miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Podczas procesu gospodarowania przestrzenią uwzględnia się następujące czynniki: wymagania ładu przestrzennego, architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony zdrowia i środowiska, bezpieczeństwo ludzi i mienia, potrzeby niepełnosprawnych, potrzeby obronności i bezpieczeństwa narodowego, wymagania dziedzictwa kulturowego, dóbr kultury i poszanowanie prawa własności.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest jedynym aktem, który w sposób prawny określa sposób zagospodarowania terenu. W przypadku, gdy miejscowy plan nie zostanie uchwalony jako jego zamiennik funkcjonuje decyzja o warunkach zabudowy lub decyzja o ustaleniu lokalizacji celu publicznego.

Planowanie przestrzeni realizowane jest przez wskazanie w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego terenów przeznaczonych pod zabudowę, wstępną lokalizację infrastruktury technicznej, obszarów rozmieszczenia wielko powierzchniowych obiektów handlowych, obszarów chronionych i innych, wymienionych w art. 10 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Art. 14 ust. 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi, iż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest nie tylko aktem planistycznym, ale także aktem prawa miejscowego. Akty prawa miejscowego zgodnie z art. 87 § 2 Konstytucji RP są źródłami prawa powszechnie obowiązującego na obszarze działań organów, które je ustanowiły. Dlatego też należy podkreślić, że zapisy na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego mają moc powszechnie obowiązującą.

Miejscowy plan jest konkretyzacją koncepcji zawartych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, ale tylko on może być podstawą do wydawania decyzji związanych z planowaniem i zagospodarowaniem przestrzennym w tym m. in. decyzji o warunkach zabudowy. Wynika to z wymogów procedury administracyjnej stanowiących o tym, iż podstawą każdej decyzji administracyjnej jest przepis prawa powszechnie obowiązującego. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest zatem istotnym źródłem informacji dla samej gminy jak i dla inwestorów – jego zapisy decydują, m. in. o tym czy konkretna nieruchomość gruntowa może być zabudowana czy też nie. Stanowi on w głównej mierze podstawę do ustanawiania miejsca realizacji inwestycji budowlanej czy rozwiązań urbanistycznych czy architektoniczno-budowlanych.

Plan może obejmować cały obszar gminy a także jego część, jednak należy wskazać, iż przepisy ustawy nie ustalają minimalnej ani maksymalnej powierzchni gminy, która może zostać objęta miejscowym planem. Określone są w nim granice wydzielonych terenów oraz przeznaczenie tych terenów na konkretne cele gospodarcze i społeczne z uwzględnieniem topograficznego ukształtowania obszaru gminy objętego planem. Nie sporządza się go jednak dla terenów zamkniętych (z wyłączeniem

terenów zamkniętych ustalanych przez ministra właściwego do spraw transportu).

## **1. STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY USTRZYKI DOLNE.**

System zagospodarowania przestrzennego oparty jest na ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r., (j. t. Dz. U. z 2012r. poz. 647 z późn. zm.). Sporządzane w oparciu o tą ustawę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w swoich rozwiązaniach muszą uwzględniać wymagania wynikające z przepisów odrębnych, które odnoszą się do obszarów objętych w/w dokumentami planistycznymi.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego obszaru i miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego są podstawowym instrumentem gospodarowania przestrzenią. Studium jest dokumentem planistycznym określającym strategię rozwoju gminy i jest wiążące przy sporządzaniu planów miejscowych, natomiast plany miejscowe jako przepis prawa lokalnego powszechnie obowiązujący stanowi podstawę o podejmowania decyzji w zakresie zagospodarowania terenu.

Zarówno studium jak i plany miejscowe uwzględniają zadania wynikające z przyjętych strategii rozwoju oraz programów służących realizacji celów publicznych o charakterze ponadlokalnym i lokalnym.

Obowiązujące Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Ustrzyki Dolne przyjęte zostało uchwałą XXVII/204/2000 Rady Miasta Ustrzyki Dolne z dnia 27 czerwca 2000r., ze zmianą wprowadzoną uchwałą Nr XIV/111/11 Rady Miejskiej w Ustrzykach Dolnych z dnia 3 listopada 2011r., oraz dla terenów przejętych w 2002r. od Gminy Olszanica - Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Olszanica uchwalonego Uchwałą Rady Gminy w Olszanicz Nr XXVIII/210/2001r. z dnia 31 grudnia 2001r.

Opracowane w latach 1999 - 2001 Studium powstało zgodnie z zapisami ówczesnie obowiązującej ustawy, tj. ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (j. t. Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.). Problematyka, którą powinno zawierać studium, była określona jedynie przez ustawę; nie funkcjonowały żadne rozporządzenia szczegółowo definiujące zakres projektu studium. W związku z powyższym zakres i forma studium w dużej mierze uzależniona była od podejścia zespołu projektowego i władz gminy.

Obecnie dysponujemy aktami prawnymi, które określają szczegółowe standardy sporządzania tego rodzaju dokumentu. I tak: w lipcu 2003 roku weszła w życie ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j. t. Dz. U. z 2012r. poz. 647 z późn. zm.), która w zasadniczy sposób zmieniła relacje prawne między studium a planami miejscowymi – zamiast dotychczasowej spójności ustaleń planu ze studium, wymaga obecnie zgodności rozwiązań planu miejscowego z ustaleniami studium. W 2004 r. ukazało się rozporządzenie określające wymagany zakres projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004 r. Nr 118, poz. 1233). Natomiast nowelizacja ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska, wprowadziła obowiązek wykonania do studium opracowania ekofizjograficznego (Dz. U. z 2004 r. Nr 49, poz. 464).

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy – zgodnie z art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – jest podstawowym dokumentem określającym politykę przestrzenną gminy, w tym lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego. Studium, w swej kreatywnej roli, jest dokumentem określającym wizję gminy oraz działania mające doprowadzić do realizacji tej wizji. Ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy są wprowadzane w życie poprzez miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

## 2. MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Obowiązujące plany zagospodarowania przestrzennego sporządzono na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r., o zagospodarowaniu przestrzennym oraz na podstawie obowiązującej ustawy z dnia 27 marca 2003 r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., Nr 80, poz. 717 z późn. zm.).

Łącznie, wg stanu na sierpień 2014 r., na terenie gminy obowiązywało 34 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wraz ze zmianami czego na podstawie ustawy z 2003r. sporządzono 12:.

Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego podjęte zostały:

- Uchwałą Nr XVI/129/2000, Rady Gminy Olszanica z dnia 05.06.2000r. w sprawie uchwalenia MPZP Brelików 1
- Uchwałą Nr XVI/128/2000, Rady Gminy Olszanica z dnia 05.06.2000r. w sprawie uchwalenia MPZP Brelików 2
- Uchwałą Nr XVIII/120/97, Rady Gminy Olszanica z dnia 29.04.1997r. w sprawie uchwalenia MPZP Ropienka 1
- Uchwałą Nr XVIII/121/97, Rady Gminy Olszanica z dnia 29.04.1997r. w sprawie uchwalenia MPZP Ropienka 2
- Uchwałą Nr XVIII/122/97, Rady Gminy Olszanica z dnia 29.04.1997r. w sprawie uchwalenia MPZP Ropienka 3
- Uchwałą Nr XVIII/123/97, Rady Gminy Olszanica z dnia 29.04.1997r. w sprawie uchwalenia MPZP Ropienka 4
- Uchwałą Nr XVIII/124/97, Rady Gminy Olszanica z dnia 29.04.1997r. w sprawie uchwalenia MPZP Ropienka 5
- Uchwałą Nr XX/160/97, Rady Gminy Olszanica z dnia 29.08.1997r. w sprawie uchwalenia MPZP Serednica 1
- Uchwałą Nr XX/161/97, Rady Gminy Olszanica z dnia 29.08.1997r. w sprawie uchwalenia MPZP Serednica 2
- Uchwałą Nr XVI/125/2000, Rady Gminy Olszanica z dnia 05.06.2000r. w sprawie uchwalenia MPZP Stańkowa 1
- Uchwałą Nr XVII/117/96, Rady Miejskiej w Ustrzykach Dolnych z dnia 02.02.1996r. w sprawie uchwalenia MPZP Ustrzyki Dolne – Zabłocie
- Uchwałą Nr XVII/117/96, Rady Miejskiej w Ustrzykach Dolnych z dnia 02.02.1996r. w sprawie uchwalenia MPZP Ustrzyki Dolne - Zabłocie
- Uchwałą Nr LX/456/2002, Rady Miejskiej w Ustrzykach Dolnych z dnia 08.10.2002r. w sprawie uchwalenia MPZP Ustrzyki Dolne „CENTRUM-I/2001”
- Uchwałą Nr LVII/409/2002, Rady Miejskiej w Ustrzykach Dolnych z dnia 25.04.2002r. w sprawie uchwalenia MPZP Ustrzyki Dolne ul. Kolejowa
- Uchwałą Nr X/86/2003, Rady Miejskiej w Ustrzykach Dolnych z dnia 02.10.2003r. w sprawie uchwalenia MPZP Ustrzyki Dolne ul. Przemysłowa 1,
- Uchwałą Nr VI/58/2003, Rady Miejskiej w Ustrzykach Dolnych z dnia 29.04.2003r. w sprawie uchwalenia MPZP Ustrzyki Dolne „WINCENTEGO POLA-II/2002”,
- Uchwałą Nr X/85/2003, Rady Miejskiej w Ustrzykach Dolnych z dnia 02.10.2003r. w sprawie uchwalenia MPZP Ustrzyki Dolne – Strwiążyk II,
- Uchwałą Nr XXXI/238/2000, Rady Miejskiej w Ustrzykach Dolnych z dnia 07.11.2000r. w sprawie uchwalenia MPZP Ustrzyki Dolne 1
- Uchwałą Nr XXIX/206/2005, Rady Miejskiej w Ustrzykach Dolnych z dnia 31.03.2005r. w sprawie uchwalenia MPZP pod nazwą „WYZWOLENIA” w Ustrzykach Dolnych w części oznaczonej konturem ABCDEFGHIJKL MNOPRSTUWXYZ

- Uchwałą Nr XXVI/174/96, Rady Miejskiej w Ustrzykach Dolnych z dnia 30.12.1996r. w sprawie uchwalenia MPZP „Teleśnica Sanna 1”,
- Uchwałą Nr XLVIII/352/2001 Rady Miejskiej w Ustrzykach Dolnych z dnia 16.10.2001r. w sprawie uchwalenia MPZP „BRZEGI DOLNE – CMENTARZ”
- Uchwałą Nr X/87/2003 Rady Miejskiej w Ustrzykach Dolnych z dnia 02.10.2003r. w sprawie uchwalenia MPZP Brzegi Dolne 1,
- Uchwałą Nr XXXI/239/2000 Rady Miejskiej w Ustrzykach Dolnych z dnia 07.11.2000r. w sprawie uchwalenia MPZP Hoszów1,
- Uchwałą Nr XXXI/240/2000 Rady Miejskiej w Ustrzykach Dolnych z dnia 07.11.2000r. w sprawie uchwalenia MPZP Ustianowa Górna 1,
- Uchwałą Nr III/21/2002 Rady Miejskiej w Ustrzykach Dolnych z dnia 23.12.2002r. w sprawie uchwalenia MPZP Ustianowa Górna 2,
- Uchwałą Nr X/84/2003 Rady Miejskiej w Ustrzykach Dolnych z dnia 02.10.2003r. w sprawie uchwalenia MPZP Strwiążyk 3
- Uchwałą Nr XXXII/230/05 Rady Miejskiej w Ustrzykach Dolnych z dnia 30.06.2005r. w sprawie uchwalenia MPZP Krościenko 3,
- Uchwałą Nr XII/82/07 Rady Miejskiej w Ustrzykach Dolnych z dnia 20.09.2007r. w sprawie uchwalenia zmiany MPZP Krościenko 3,
- Uchwałą Nr XLVIII/345/06 Rady Miejskiej w Ustrzykach Dolnych z dnia 19.10.2006r. w sprawie uchwalenia MPZP Jamna Górna – Arłamów,
- Uchwałą Nr XI/77/07 Rady Miejskiej w Ustrzykach Dolnych z dnia 30.08.2007r. w sprawie uchwalenia MPZP przy ul. Rynek, Belskiej, szkolnej, 29 Listopada, Kolejowej i Nadbrzeżnej w Ustrzykach Dolnych,
- Uchwałą Nr IX/61/07 Rady Miejskiej w Ustrzykach Dolnych z dnia 21.06.2007r. w sprawie uchwalenia MPZP Hoszów 2
- Uchwałą Nr IV/34/07 Rady Miejskiej w Ustrzykach Dolnych z dnia 25.01.2007r. w sprawie uchwalenia MPZP Ustianowa Dolna 1
- Uchwałą Nr VIII/57/07 Rady Miejskiej w Ustrzykach Dolnych z dnia 29.05.2007r. w sprawie uchwalenia MPZP Jureczkowa I,
- Uchwałą Nr XLII/327/10 Rady Miejskiej w Ustrzykach Dolnych z dnia 16.03.2010r. w sprawie uchwalenia zmiany MPZP Jamna Górna – Arłamów
- Uchwałą Nr XLV/344/10 Rady Miejskiej w Ustrzykach Dolnych z dnia 27.05.2010r. w sprawie uchwalenia zmiany MPZP przy ul. Rynek, Belskiej, Szkolnej, 29 Listopada, Kolejowej i Nadbrzeżnej w Ustrzykach Dolnych,
- Uchwałą Nr XV/128/11 Rady Miejskiej w Ustrzykach Dolnych z dnia 01.11.2011r. w sprawie uchwalenia MPZP dla Gazociągu Wysokiego Ciśnienia, relacji Hermanowice Strachocina, terenu położonego w Gminie Ustrzyki Dolne,
- Uchwałą Nr XX/171/12 Rady Miejskiej w Ustrzykach Dolnych z dnia 29.03.2012r. w sprawie uchwalenia MPZP Trójca – I etap.

Plany miejscowe obowiązujące wraz z planami będącymi w opracowaniu pokrywają łącznie ok. 1194 ha co stanowi ok. 4% powierzchni gminy Ustrzyki Dolne.

Do końca sierpnia 2014r zostały podjęte uchwały intencyjne Rady Gminy Ustrzyki Dolne o przystąpieniu do sporządzenia i zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

- Uchwałą Nr XLVII/361/10 Rady Miejskiej w Ustrzykach Dolnych z dnia 10.08.2010r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany MPZP "KROŚCIENKO 3"
- Uchwałą Nr XXXIII/303/13 Rady Miejskiej w Ustrzykach Dolnych z dnia 10.05.2013 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany MPZP "KROŚCIENKO 3"
- Uchwałą Nr XL/365/13 Rady Miejskiej w Ustrzykach Dolnych z dnia 19.12.2013r. roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia MPZP "KROŚCIENKO 4".

### 3. DECYZJE O WARUNKACH ZABUDOWY.

W obszarach, które nie posiadają obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wydawane są decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu:

- dla lokalizacji inwestycji celu publicznego - decyzja o lokalizacji inwestycji celu publicznego,
- dla pozostałych inwestycji - decyzja o warunkach zabudowy.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym od lipca 2003 r. decyzje o warunkach zabudowy wydawane były zgodnie z tzw. zasadą „dobrego sąsiedztwa”, na terenach gdzie plany miejscowe utraciły moc obowiązywania.

Tab. 1. Ilość decyzji o warunkach zabudowy wydanych w latach 2010-VIII 2014

LICZBA WYDANYCH DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY						
Rok	2010	2011	2012	2013	2014	ogółem
Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy	152	170	131	129	75	<b>582</b>
Liczba wydanych decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego	20	22	10	12	14	<b>64</b>

Na obszarach zainwestowanych i przeznaczonych w obowiązującym Studium na cele zabudowy decyzje te nie miały zasadniczo wpływu na zmianę dotychczasowego przeznaczenia terenu, a zabudowa realizowana na ich podstawie stanowiła kontynuację i wypełnienie istniejących układów przestrzennych.

Negatywny skutek dla przestrzeni gminy miały jednak decyzje o warunkach zabudowy wydawane na zasadzie „dobrego sąsiedztwa” na terenach atrakcyjnych przyrodniczo i krajobrazowo. Zgodnie z obowiązującym prawem decyzje o warunkach zabudowy nie muszą uwzględniać ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (studium nie jest podstawą do wydawania takich decyzji), z tego względu w wielu przypadkach zabudowa realizowana była niezgodnie z obowiązującą polityką przestrzenną gminy wyrażoną w studium. Dotyczy to głównie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej na podstawie decyzji o warunkach zabudowy dla zabudowy zagrodowej na terenach przewidzianych w studium jako wyłączony z zabudowy obszar.

Szereg inwestycji lokalnych infrastrukturalnych gminnych i powiatowych realizowana jest na podstawie wydanych decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego.

### **OCENA AKTUALNOŚCI DOKUMENTÓW REGULUJĄCYCH PROCESY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W GMINIE USTRZYKI DOLNE.**

#### **1. STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY USTRZYKI DOLNE.**

Wyrazem Gminnej polityki planistycznej i gospodarczej jest Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Ustrzyki Dolne uchwalonego Uchwałą XXVII/204/2000 Rady Miasta Ustrzyki Dolne z dnia 27 czerwca 2000r. wraz z uchwaloną zmianą Uchwałą Nr XIV/111/11 Rady Miejskiej w Ustrzykach Dolnych z dnia 3 listopada 2011r. oraz Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Olszanica uchwalonego Uchwałą Rady Gminy w Olszanicy Nr XXVIII/210/2001r. z dnia 31 grudnia 2001r.

W wyniku analizy stwierdzono, że studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Ustrzyki Dolne spełnia określone prawem wymogi, ponieważ według przepisów obowiązującej ustawy art. 87 ust. 1 studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zachowują swoją moc.

Obecnie Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Ustrzyki Dolne w wielu przypadkach staje się aktem blokującym inicjatywę społeczną i samej gminy stąd też podjęta została Uchwała Nr XL/287/06 Rady Miejskiej w Ustrzykach Dolnych z dnia 27.01.2006r. w sprawie zmiany obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Ustrzyki Dolne.

W uchwale tej określono tereny miejscowości w południowej i środkowej części Gminy Ustrzyki Dolne włącznie z miastem Ustrzyki Dolne. Zmiany kierunków polityki przestrzennej wynikają z uwarunkowań rozwojowych gminy określonych w strategii rozwoju gminy oraz zwiększeniem potrzeb rozwojowych, a w szczególności:

- przeznaczenie części terenu w okolicy ul. Łukasiewicza pod cmentarz komunalny, kiedy budowa nowego cmentarza ma miejsce w miejscowości Brzegi Dolne,
- niejednoznaczne sformułowanie dotyczące oczyszczalni ścieków w Brzegach Dolnych oraz strefy ochronnej wokół oczyszczalni, które budzą wątpliwości przy interpretacji zapisów studium w kontekście stwierdzenia zgodności przewidywanych rozwiązań w Miejscowych Planach Zagospodarowania Przestrzennego z ustaleniami studium (dotyczy zmniejszenia obszaru strefy ochronnej wokół oczyszczalni),
- tereny zboczy górskich oraz obszarów wokół w granicach Ustjanowa Górna – Ustrzyki Dolne i tereny miejscowości Ustrzyki Dolne – Dźwiniacz Dolny i Łodyna, które obecnie posiadają obszary wykorzystywane pod obiekty i urządzenia dla uprawiania sportów zimowych i innych sportów – przeznaczone w większości w studium do rolniczego i leśnego użytkowania. Takie przeznaczenie uniemożliwia gminie podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia MPZP oraz podjęcie decyzji inwestycyjnych przez potencjalnych inwestorów. Powstanie nowych ośrodków sportowych oraz rozbudowa istniejących wymagać będzie przeznaczenia nowych terenów pod usługi w której można było by dopuścić pojęciu agroturystyki,
- w obszarze zabudowy miejskiej należy uwzględnić przebieg inwestycji o znaczeniu ponadlokalnym – między innymi przebieg obwodnicy miasta oraz uwzględnić rozwój istniejących zakładów pracy,
- przeznaczenie terenów gminnych oraz innych wokół zalewu Solińskiego do użytkowania wyłącznie rolniczego, a których wykorzystanie pod turystykę umożliwi rozwój tych terenów,
- dużym problemem staje się zagospodarowanie terenów wokół chronionej części Stebnika, które w większości znajdują się we władaniu prywatnych właścicieli, za tym konieczne jest przeanalizowanie sytuacji w której można było by dopuścić zagospodarowanie tych terenów w ściśle określonych regułach i tylko na podstawie zatwierdzonego planu miejscowego.

Przewiduje się dalszy rozwój turystyki i ośrodków sportów zimowych i letnich na terenie gminy oraz usług z tym związanych. Za tym idzie konieczność uwolnienia nowych terenów dla przewidywanych inwestycji, które blokowane są poprzez ustalenia obowiązującego studium. Podjęte zamierzenia pozwolą na zwiększenie swobody inwestycyjnej.

Szczegółowy zakres zmian studium poprzedzony będzie wnikliwą analizą aktualnych uwarunkowań w odniesieniu do ustaleń dotyczących układu komunikacyjnego i systemu przyrodniczego przeprowadzoną w procesie uzgadniania i dyskusji publicznej nad projektem studium.

W wyniku przyjętych ustaleń można przyjąć, że cele i wizja rozwoju miasta i gminy określone w studium pozostają aktualne i w zachowaniu zasad zrównoważonego rozwoju.

Ze względu na wielokrotnie zmienione przepisy prawa, projektowane zmiany przepisów prawa, studium powinno zostać zmienione, przynajmniej w poniżej określonym zakresie:

- 1) aktualizacja uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego – przynajmniej w zakresie uwarunkowań środowiskowych,
- 2) uporządkowanie i nowa redakcja kierunków zagospodarowania przestrzennego, polegająca w szczególności na:

- dostosowaniu zapisów do aktualnie obowiązującego prawa,
- dostosowaniu zapisów dotyczących przeznaczenia terenów do bieżących i przewidywanych potrzeb,
- ustaleniu jednoznacznych zapisów (graficznych i tekstowych) dotyczących przeznaczenia terenów,

- wprowadzeniu jednoznacznego rozgraniczenia terenów gdzie możliwa jest zabudowa od terenów gdzie obowiązuje zakaz zabudowy,
- ustaleniu parametrów zabudowy dla obszarów gdzie taka zabudowa jest możliwa,
- wprowadzeniu wytycznych dla planów miejscowych.

## **2. MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

W wyniku wejścia w moc obowiązującą ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym utraciły ważność plany uchwalone przed 1 stycznia 1995r.

W większości przypadków plany uchwalone przed 2003r. nie obejmują przestrzeni publicznej a stanowią o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na peryferiach miasta i obszarach wiejskich.

Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego przeanalizowano pod kątem ich aktualności. Z przeprowadzonej analizy wynika, że plany te spełniają wymagania ustalone w art. 15 oraz art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a ponadto są dostosowane do istniejących uwarunkowań faktycznych. Niemniej potrzeba zmiany planów może wynikać ze zmieniających się zamierzeń inwestorów, które wpływają na rozwój gospodarczy gminy.

Gmina Ustrzyki Dolne podjęła uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowych planów przestrzennych.

Podjęte czynności planistyczne wynikają bezpośrednio z zapisów studium oraz indywidualnych wniosków mieszkańców.

Biorąc pod uwagę zachodzące zjawiska, założeniem polityki przestrzennej powinny być działania w kierunku wzrostu wskaźnika terenów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Prawo miejscowe w tym zakresie powinno zostać ustanowione w stosunku do terenów degradacji przestrzennej, niejednolitej, rozproszonej zabudowy, obszarów niezagospodarowanych (szczególnie w obrębie miasta) oraz terenów atrakcyjnych z punktu widzenia inwestycyjnego. Wyznacznikiem do opracowania planów jest również ilość wydawanych decyzji o warunkach zabudowy, w którym to przypadku utworzenie ram prawnych wstrzymuje proces niepożądanego kierunku zabudowy oraz niekorzystnych zjawisk przestrzennych

Jedynym skutecznym przeciwdziałaniem w takich przypadkach jest opracowanie dla poszczególnych terenów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, wprowadzających zakaz jakiegokolwiek nowej zabudowy, nie związanej z ochroną otwartych terenów zieleni.

Ważne jest opracowanie planów miejscowych dla terenów, dotychczas w polityce przestrzennej określanych jako rolne, dla których przewiduje się zmianę funkcji z przeznaczeniem na cele inwestycyjne. Wykonanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla tych terenów nie tylko umożliwi prawidłowe zagospodarowanie przestrzenne, ale przede wszystkim pozwoli na uzyskanie zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze (co możliwe jest tylko w trybie opracowania mpzp).

Cały obszar gminy objęty jest ustanowionymi na podstawie przepisów o ochronie przyrody Parkiem Krajobrazowym Gór Słonnych i Wschodniobeskidzkim Obszarem Chronionego Krajobrazu oraz leży w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 o nazwie „Góry Słonne” – kod PLB 180003 oraz w granicach obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty „Ostoja Góry Słonne” – kod PLB 180013, z tego faktu wywodzi się szereg problemów związanych z zagospodarowaniem przestrzeni.

W wyniku analizy stwierdzono, że Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Ustrzyki Dolne spełnia określone prawem wymogi, ponieważ według przepisów obowiązującej ustawy art. 87 ust. 1 Studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania zachowują swoją moc.

Niezgodnością która nie dyskwalifikuje posiadanych przez gminę Studiów Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego może być brak zawartych wytycznych dotyczących

obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, oraz wytycznych dotyczących przestrzeni publicznej.

Obecne Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego dla Miasta i Gminy Ustrzyki Dolne w wielu przypadkach staje się aktem blokującym inicjatywę społeczną i samej gminy stąd też podjęta została Uchwała Nr XL/287/06, Rady Miejskiej w Ustrzykach Dolnych z dnia 27.01.2006r, w sprawie zmiany obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Ustrzyki Dolne.

W uchwale tej określono tereny miejscowości w południowej i środkowej Gminy Ustrzyki Dolne włącznie z miastem Ustrzyki Dolne. Zmiany kierunków polityki przestrzennej wynikają z uwarunkowań rozwojowych gminy określonych w strategii rozwoju gminy oraz zwiększeniem potrzeb rozwojowych, a w szczególności

- przeznaczenie części terenu w okolicy ulicy Łukasiewicza na cmentarz komunalny, kiedy budowa nowego cmentarza ma swoje miejsce w miejscowości Brzegi Dolne,
- niejednoznaczne sformułowania dotyczące oczyszczalni ścieków w Brzegach Dolnych oraz strefy ochronnej wokół oczyszczalni, które budzą wątpliwości przy interpretacji zapisów studium w kontekście stwierdzenia zgodności przewidywanych rozwiązań w MPZP z ustaleniami studium (dotyczy to zmniejszenia obszaru strefy ochronnej wokół oczyszczalni),
- tereny zboczy górskich oraz obszar wokół w granicach miejscowości Ustianowa Górna - Ustrzyki Dolne i tereny w granicach miejscowości Ustrzyki Dolne - Dźwiniacz i Łodyna, które obecnie posiadają obszary wykorzystywane pod obiekty i urządzenia dla uprawiania sportów zimowych i innych sportów - przeznaczone w większości w studium do rolniczego i leśnego użytkowania. Takie przeznaczenie uniemożliwia gminie podjęcie uchwały o przystąpieniu do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz podjęcie decyzji inwestycyjnych przez potencjalnych inwestorów. Powstanie nowych ośrodków sportowych oraz rozbudowa istniejących wymagać będzie przeznaczenia nowych terenów pod usługi związane z turystyką w znaczeniu znacznie szerszym jakie może się pomieścić w pojęciu agroturystyki.
- w obszarze zabudowy miejskiej należy uwzględnić przebieg inwestycji o znaczeniu ponad lokalnym - między innymi przebieg obwodnicy miasta oraz uwzględnić rozwój istniejących zakładów pracy,
- przeznaczenie terenów gminnych oraz innych wokół zalewu Solińskiego do użytkowania wyłącznie rolniczego, a których wykorzystanie pod turystykę umożliwi rozwój tych terenów,
- dużym problemem staje się zagospodarowanie terenów wokół chronionej doliny Stebnika, które w większości znajdują się we władaniu prywatnych właścicieli, a za tym konieczne jest przeanalizowanie sytuacji w której można było by dopuścić zagospodarowanie tych terenów w ściśle określonych regułach i tylko na podstawie zatwierdzonego planu miejscowego.

Przewiduje się dalszy rozwój turystyki i ośrodków sportów zimowych i letnich na terenie gminy oraz usług z tym związanych, za tym idzie konieczność uwolnienia nowych terenów dla przewidywanych inwestycji, które blokowane są poprzez ustalenia obowiązującego studium. Podjęte zamierzenia pozwolą na zwiększenie swobody inwestycyjnej.

Szczegółowy zakres zmian Studium poprzedzony będzie poprzedzony wnikliwą analizą aktualnych uwarunkowań w odniesieniu do ustaleń dotyczących układu komunikacyjnego i systemu przyrodniczego przeprowadzoną w procesie uzgadniania i dyskusji publicznej na projekcie studium.

W wyniku przyjętych ustaleń można przyjąć, że cele i wizja rozwoju miasta określone w Studium pozostają aktualne i w zachowaniu zasad zrównoważonego rozwoju.

Z danych sprawozdawczych składanych do GUS wynika, że 20 % Gminy Ustrzyki Dolne objętych jest planami, w związku z tym można przyjąć, że istnieje potrzeba zwiększenia przydziału środków finansowych gminnych na przygotowanie nowych.



Większość inwestycji lokalnych infrastrukturalnych Gminnych i Powiatowych realizowana jest na podstawie wydanych decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Podsumowując i analizując powyższe dane stwierdza się, że w związku ze zmianą studium nie będzie konieczności zmiany obowiązujących MPZP, a obowiązujące pozostałe MPZP nie wymagają ich aktualizacji.