

UCHWAŁA Nr XLVII/273/2022

RADY MIEJSKIEJ w SZYDŁOWIE

z dnia 30 sierpnia 2022 r.

w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Szydłów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst Dz. U. z 2022 r. poz. 559, poz. 583, poz. 1005, poz. 1079, poz. 1561) oraz art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst Dz. U. z 2022 r. poz. 503) Rada Miejska w Szydłowie uchwala, co następuje:

§ 1.

Przyjmuje się wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenę postępów w opracowywaniu planów miejscowych oraz wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zawarty w „Ocenie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Szydłów” stanowiącej załącznik do niniejszej uchwały, stwierdzając:

- 1) aktualność studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Szydłów,
- 2) konieczność sukcesywnej aktualizacji miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Szydłów.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Szydłów.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PRZEWODNICZĄCA
Rady Miejskiej

mgr Katarzyna Skuza

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr XLVII/273/2022 Rady Miejskiej w Szydłowie z dnia 30 sierpnia 2022 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Szydłów

Zgodnie z art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst Dz. U. z 2022 r. poz. 503) Burmistrz Miasta i Gminy Szydłów przekazuje Radzie Miejskiej wyniki analiz 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.

Podjęcie uchwały w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Szydłów ma na celu ujednoczenie przeznaczenia terenów w nawiązaniu do polityki planistycznej wyrażonej w nowej edycji Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Szydłów oraz dostosowanie dokumentu do aktualnych wymogów prawnych.

Burmistrz Miasta i Gminy Szydłów

Załącznik
do Uchwały Nr XLVII/ 273/2022
Rady Miejskiej w Szydłowie
z dnia 30 sierpnia 2022 r.



**OCENA AKTUALNOŚCI
STUDIUM UWARUNKOWAN I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBOWIĄZUJĄCYCH
NA TERENIE GMINY SZYDŁÓW**

MARZEC 2022 r.



WYKONAWCA:
VIVERE Łukasz Nitecki
ul. Sanicka 145, 97-500 Radomsko

GŁÓWNY PROJEKTANT:
mgr inż. arch. Łukasz Nitecki

Spis treści

1.	Wprowadzenie	3
1)	Podstawa prawna	3
2)	Materiały wejściowe	3
2.	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego	3
3.	Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego	4
4.	Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu	9
1)	Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego	10
2)	Decyzje o warunkach zabudowy	11
5.	Wnioski dotyczące zmiany zagospodarowania	13
6.	Ocena postępu w opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	13
7.	Wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	14

1. Wprowadzenie

1) Podstawa prawna

Podstawę prawną niniejszego opracowania stanowi art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) zwanej dalej ustawą o pizp, zgodnie z którym odpowiednio Burmistrz Miasta i Gminy Szydłów, w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych, 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, tzn. decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.

Uzyskane w drodze powyższych analiz wyniki podlegają zaopiniowaniu przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną, a następnie przyjęciu przez Radę Miejską.

2) Materiały wejściowe

Jako materiały wejściowe do opracowania analiz postużyły:

- Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Szydłów przyjęta uchwałą Nr XXXVI/206/2021 Rady Miejskiej w Szydłowie z dnia 20 września 2021 r.,
- obowiązujące na terenie gminy Szydłów miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego (wskazane w dalszej części opracowania),
- będące w trakcie opracowywania miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Szydłów (wskazane w dalszej części opracowania),
- decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu wydane od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2021 r.:
 - decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego,
 - decyzje o warunkach zabudowy.

2. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z art. 9 ustawy o pizp studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy sporządza się w celu określenia jej polityki przestrzennej oraz lokalnych zasad zagospodarowania, natomiast zasięg jego ustaleń powinien dotyczyć obszaru całej gminy w jej granicach administracyjnych. Mając na uwadze powyższe należy wskazać, iż studium jest podstawowym dokumentem pozwalającym władzom gminy na kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej oraz określającym lokalne zasady zagospodarowania.

Aktualne założenia polityki przestrzennej gminy Szydłów, nad którymi prace rozpoczęto w 2012 r. – uchwała Nr XX/94/2012 Rady Gminy Szydłów z dnia 30 stycznia 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Szydłów, zostały określone w Zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Szydłów zatwierdzonej uchwałą Nr XXXVI/206/2021 Rady Miejskiej w Szydłowie z dnia 20 września 2021 r. i składającej się z:

- części tekstowej;
- części graficznej:
 - = Przesądzenia planistyczne wraz z infrastrukturą techniczną;
 - = Uwarunkowania, elementy środowiska naturalnego i kulturowego;

= Kierunki rozwoju gminy Szydłów;

Obowiązujące opracowanie zastąpiło dokument przyjęty uchwałą Nr XXXV/200/2001 Rady Gminy Szydłów z dnia 28 grudnia 2001 r., który ze względu na nowe uwarunkowania, zmiany otoczenia prawnego oraz zmiany w polityce przestrzennej i gospodarczej gminy uległ dezaktualizacji.

Zgodnie z art. 32 ust. 3 ustawy o pizp stwierdzenie aktualności studium następuje w szczególności poprzez analizę zgodności jego treści z wymogami wynikającymi z przepisów art. 10 ust. 1 i 2 określającymi zakres opracowania.

Uwzględniając nieodległy czas zatwierdzenia obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy wskazuje, iż co do zasady spełnia ono w pełni wymogi podyktowane ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Należy zwrócić uwagę, iż w okresie od dnia 20 września 2021 r. – daty zatwierdzenia rozpatrywanego dokumentu, nastąpiły częściowe zmiany regulacji prawnych dotyczących studium:

- ustawą z dnia 17 września 2021 r. o zmianie ustawy o odnawialnych źródłach energii oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2021 r. poz. 1873) dokonano korekty w zakresie obszarów lokalizacji odnawialnych źródeł energii, których rozmieszczenie wraz z przynależnymi strefami ochronnymi powinno zostać ujawnione w studium,
- Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy zaktualizowano i doprecyzowano dotychczasowe zasady dotyczące formy opracowania oraz sposobu prowadzenia dokumentacji planistycznej,

przy czym zmiany wynikające z w/w regulacji dotyczą wyłącznie nowych opracowań oraz nie rzucają na obowiązujące dokumenty.

W kontekście całokształtu ustaleń dokumentu oraz obowiązujących norm prawnych związanych z jego opracowaniem, stwierdza się że aktualna edycja Studium umożliwia podejmowanie racjonalnych i rzeczowych rozstrzygnięć planistycznych stanowiąc ramowy zbiór zasad dotyczących lokalnej polityki przestrzennej jako podstawy określenia ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

3. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z art. 18 ust. 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2021 r. poz. 1372 z późn. zm.) uchwalanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy do wyłącznej właściwości rady gminy.

Plan miejscowy jest aktem prawa miejscowego, a jego ustalenia pozwalają, przy zachowaniu zasad zrównoważonego rozwoju, na właściwe kształtowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej, z uwzględnieniem przestrzeni publicznej, infrastruktury technicznej i komunikacji, zasad ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego oraz krajobrazu.

Ponadto plan miejscowy, obejmując w większości przypadków obszar znacznej powierzchni, pozwala na eliminację konfliktów przestrzennych w ramach projektowanego zagospodarowania oraz określenie spójnych reguł pozwalających na zachowanie lokalnego ładu przestrzennego. Mając na uwadze powyższe, niezwykle ważne jest dążenie samorządu do objęcia ustaleniami planu jak najszerszego obszaru gminy.

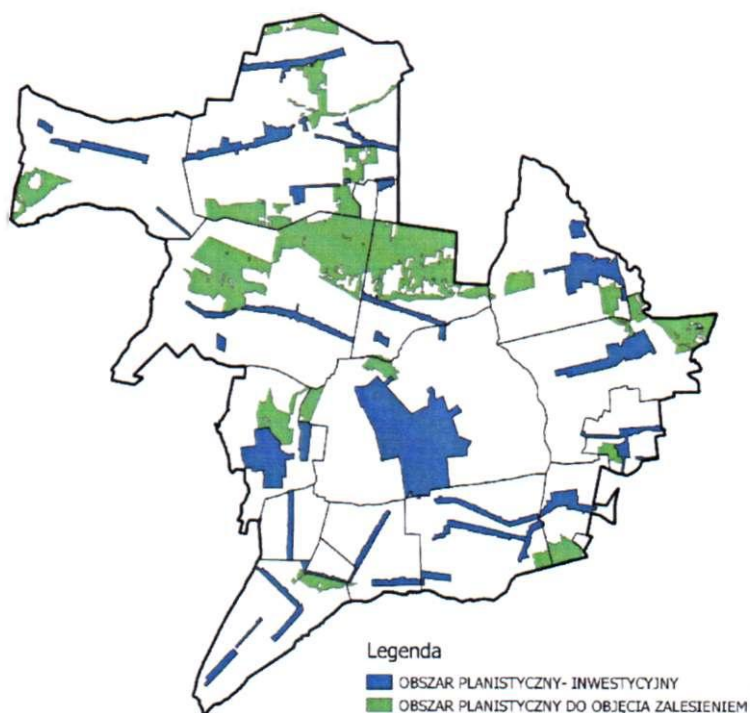
Na terenie gminy Szydłów obowiązują trzy miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zatwierdzone następującymi uchwałami:

- Uchwała Nr XXIII/112/2008 Rady Gminy Szydłów z dnia 25 marca 2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Szydłów, obejmującego obszary planistyczne wymienione w § 1 ust 5.;
- Uchwała Nr XXIII/105/2012 Rady Gminy Szydłów z dnia 30 marca 2012 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Szydłów na terenie gminy Szydłów;
- Uchwała Nr XXXII/145/2012 Rady Gminy Szydłów z dnia 28 grudnia 2012 r. w sprawie zmiany fragmentu miejscowego zagospodarowania przestrzennego miejscowości Szydłów na terenie gminy Szydłów.

Charakteryzując ww. dokumenty należy wskazać, iż pierwszy z wymienionych planów stanowi niejako opracowanie bazowe w skali gminy określające zasady zagospodarowania obszarów wiejskich w zakresie inwestycyjnym oraz gruntów przewidzianych do zalesienia. Pierwotnie zasięg dokumentu obejmował również sam Szydłów, przy czym w wyniku aktualizacji ustaleń zatwierdzonych uchwałą Nr XXIII/105/2012 z dnia 30 marca 2012 r. w odniesieniu do obszaru miasta sporządzono odrębne opracowanie.

Uchwała Nr XXXII/145/2012 z dnia 28 grudnia 2012 r. stanowi natomiast miejscową korektę ustaleń w obszarze miasta obejmującą swym zasięgiem powierzchnię ok. 2,1 ha.

Sumaryczna powierzchnia ww. opracowań wskazuje, iż ok 22% obszaru gminy Szydłów posiada pokrycie ustaleniami planu miejscowego, z czego ponad połowę (ok. 11,5 % powierzchni gminy) stanowią obszary przewidziane do zalesienia. Pozostałe tereny określone w myśl uchwały XXIII/112/2008 jako „inwestycyjne” obejmują w szczególności tereny zabudowy, natomiast w przypadku miasta Szydłów również tereny rolne oraz tereny dolin rzecznych wyłączone z trwałego zainwestowania.



Rozmieszczenie obszarów objętych ustaleniami planów miejscowych

Podobnie jak to ma miejsce w przypadku studium stwierdzenie aktualności planu, następuje poprzez analizę zgodności jego zawartości z aktualnymi wymogami określającymi zakres opracowania rozszerzoną o weryfikację przyjętej skali rysunku planu.

Odwołując się do regulacji właściwych w przedmiotowej kwestii wskazuje się, iż zgodnie z ustawą o pizp:

Art. 15

1. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

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.

2a. Plan miejscowy przewidujący lokalizację obiektu handlowego, o którym mowa w art. 10 ust. 3a, sporządza się dla terenu położonego na obszarze obejmującym co najmniej obszar, na którym powinny nastąpić zmiany w strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w wyniku realizacji tego obiektu.

3. W planie miejscowym określa się w zależności od potrzeb:

- 1) granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
 - 2) granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
 - 3) granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
 - 3a) granice terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a, oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
 - 4) granice terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a;
 - 4a) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
 - 4b) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu, przedsięwzięcia Euro 2012 lub decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa;
 - 5) granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
 - 6) granice pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;
 - 7) granice terenów zamkniętych, i granice stref ochronnych terenów zamkniętych;
 - 8) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
 - 9) (uchylony)
 - 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.
4. Plan miejscowy przewidujący możliwość lokalizacji budynków umożliwia również lokalizację mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2020 r. poz. 261, z późn. zm.3)) również w przypadku innego przeznaczenia terenu niż produkcyjne, chyba że ustalenia planu miejscowego zakazują lokalizacji takich instalacji.

Art. 16.

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.

Zawarta poniżej tabela zawierająca zbiorczą analizę zawartości planów miejscowych uwzględnia uwagi w stosunku do przywołanych wyżej regulacji, przy czym wskazanych zastrzeżeń nie należy traktować w kategorii błędów wpływających na ważność opracowań lub uchyleń leżących po stronie samorządu. Każdy z analizowanych aktów prawnych podlegał kontroli przeprowadzonej przez organ nadzoru oraz został wprowadzony do obrotu prawnego poprzez publikację w dzienniku urzędowym województwa. Stwierdzone różnice

względem aktualnej na chwilę obecną podstawy prawnej wynikają w szczególności z kolejnych zmian ustawy o pizp oraz związanych z nią przepisów odrębnych jak również kształtującej się na przestrzeni lat linii orzeczniczej.

Analiza zawartości planów miejscowych			
A - brak uzasadnienia w zakresie określonym w art. 15 ust. 1			
B – brak wymaganego zestawu wskaźników zagospodarowania terenu			
C – zawarcie regulacji dotyczących podziału nieruchomości			
D - brak ustaleń w zakresie scalenia i podziału nieruchomości			
E – regulacje dotyczące obiektów małej architektury, ogrodzeń oraz tablic i urządzeń reklamowych			
F – uzależnienie realizacji inwestycji od dokonania uzgodnienia np. z zarządcą drogi			
G – wykroczenie poza zakres kompetencyjny np. poprzez zawarcie regulacji dotyczących zjazdów przynależnych zarządcy drogi			
H – użycie nieprecyzyjnych sformułowań / błędne wymienne stosowanie pojęć			
MPZP	XXIII/112/2008	XXIII/105/2012	XXXII/145/2012
A	X	X	X
B	X	X	X
C	X	X	X
D	X		
E	X	X	X
F	X	X	
G	X	X	
H	X		
Skala	1:2000 dla części inwestycyjnej 1:5000 dla obszaru zalesień	1:1000	1:1000

Rozwijając zawartą w powyższej tabeli analizę należy wskazać, iż:

- zgodnie z aktualnymi zasadami zatwierdzenie planu miejscowego wymaga opracowania uzasadnienia określającego:
 - sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ust. o pizp
 - zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym,
 - wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy,
- aktualnie wymagany zakres wskaźników zagospodarowania terenu uwzględnia :
 - powierzchnię zabudowy względem działki lub terenu,
 - minimalną i maksymalną intensywność zabudowy,
 - udział powierzchni biologicznie czynnej,
- ustalenia planu miejscowego nie powinny formułować reguł dotyczących podziału nieruchomości chyba że stanowią one np. element regulacji w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – historyczna parcelacja terenu stanowiąca element. Obowiązkowe z punktu widzenia ustawy o pizp jest sformułowanie wskaźników dotyczących scalenia i podziału nieruchomości,
- regulacje dotyczące zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń jak również standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów z jakich mogą być wykonane zostały wyłączone z zakresu ustaleń planu miejscowego – zgodnie z art. 37a ustawy o pizp wskazany zakres ustaleń stanowi przedmiot ustaleń odrębnej uchwały rady gminy,

- zgodnie z Rozporządzeniem Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie "Zasad techniki prawodawczej" akt prawa miejscowego jakim jest plan miejscowy nie powinien uzależniać realizacji inwestycji od dokonania uzgodnienia z organami zewnętrznymi oraz zawierać bezpośrednich przywołań zapisów wynikających z przepisów odrębnych. Podobnie za niewłaściwe uznaje się użycie niejednoznacznych sformułowań pozostawiających pole do interpretacji – plan miejscowy jako dokument będący podstawą do wydania pozwolenia na budowę, powinien w sposób właściwy i przejrzysty uwzględniać wszelkie kwestie związane min. z możliwością zagospodarowania nieruchomości, ochroną środowiska oraz wpływem na zdrowie i bezpieczeństwo ludności, w związku z czym jego konstrukcja powinna być jasna, zrozumiała i przejrzysta a ustalenia jednoznaczne.

Ponadto należy wskazać, iż ze względu na czas zatwierdzenia, plan miejscowy przyjęty uchwałą Nr XXIII/112/2008 z dnia 25 marca 2008 r. nie podlegał wynikającemu z ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021 r., poz. 2373 z późn. zm.) obowiązkowi przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Analiza części graficznych wskazuje, iż wszystkie opracowania spełniają wymóg wynikający z art. 16 ust. 1 ustawy o pizp – są sporządzone w skali 1:1000 lub 1:2000 i 1:5000, co pozwala na jednoznaczną identyfikację określonego przeznaczenia i właściwe jego przyporządkowanie do odpowiedniej części treści uchwały.

Podsumowując należy stwierdzić, że pomimo ww. uwag analizowane plany miejscowe zasadniczo wyczerpują obligatoryjny zakres przedmiotowy określony w art. 15 ust. 2 ustawy o pizp, natomiast zakres odstępstw od aktualnych wymogów wynika w szczególności z kolejnych nowelizacji regulacji prawnych oraz związanych z nim interpretacji i nie ma znaczącego wpływu na funkcjonowanie poszczególnych opracowań.

Natomiast ewentualna konieczność aktualizacji może wynikać z korekty przeznaczenia terenu lub zasad jego zagospodarowania podyktowanych aktualizacją studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Mając na uwadze powyższe uznaje się, iż obowiązujące na terenie gminy Szydłów miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego wymagają sukcesywnej aktualizacji w kontekście obowiązujących wymogów prawnych oraz nowelizacji lokalnych zasad zagospodarowania wyrażonych w studium zagospodarowania przestrzennego gminy.

Jednocześnie, wskazuje się, iż stwierdzona konieczność aktualizacji planów miejscowych nie zmienia statusu poszczególnych opracowań - wszystkie plany miejscowe, do czasu ich zmiany lub zatwierdzenia nowych opracowań, stanowią obowiązujące akty prawa miejscowego i to na ich podstawie następuje określenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania poszczególnych obszarów gminy.

4. Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu

Zgodnie z art. 4 ustawy o pizp w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Gmina Szydłów posiada pokrycie ustaleniami planu miejscowego na obszarze ok. 10% swojej ogólnej powierzchni, stąd realizacja większości inwestycji budowlanych w jej granicach następuje w oparciu o zapisy:

- decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego, zwanych dalej decyzjami ICP,
- decyzji o warunkach zabudowy, zwanych dalej decyzjami WZ.

Pomimo, iż zgodnie z ustawą o pizp zarówno decyzje WZ jak i ICP stanowią formę zastępczą w stosunku do planu miejscowego nie należy ich traktować na równi, gdyż:

- nie określają przeznaczenia terenu,
- nie posiadają powiązania (z drobnymi wyjątkami) z polityką przestrzenną gminy określoną w studium,
- mechanizm ich opracowywania nie ma formy uznaniowości w aspekcie zrównoważonego rozwoju, lecz sprowadza się wyłącznie do spełnienia określonych warunków.

Niemniej jednak decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu niewątpliwie wpływają na stan ładu przestrzennego oraz proces urbanizacji, tym samym mają wpływ na zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym gminy oraz zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy o pizp podlegają analizie w ramach niniejszego opracowania.

1) Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

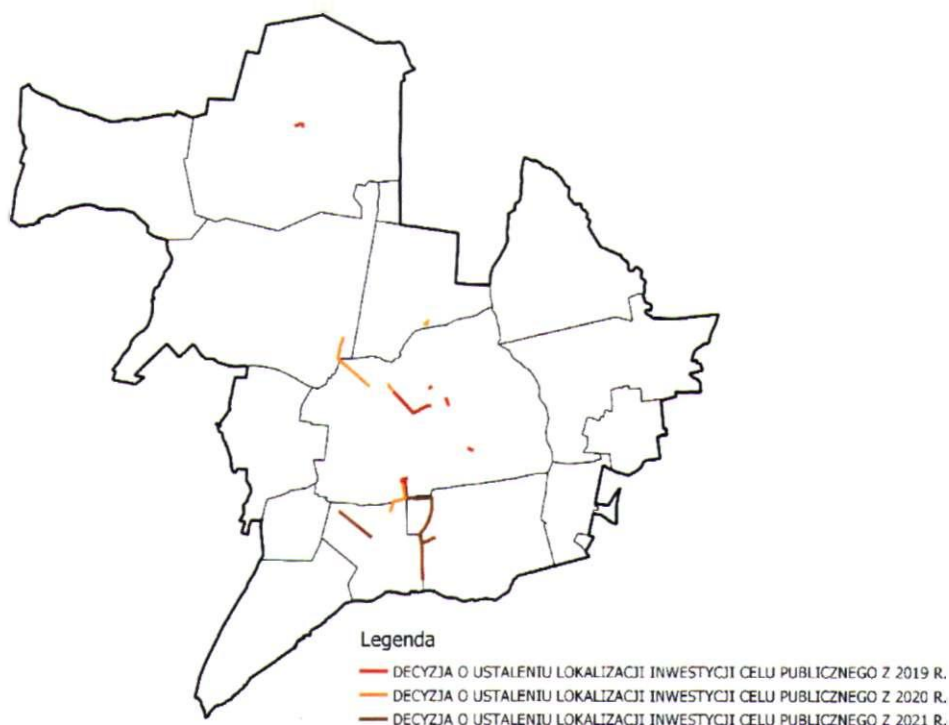
Zgodnie z art. 50 ust. 1 ustawy o pizp, decyzja ICP dotyczy lokalizacji inwestycji celu publicznego, przy czym z uwagi na jego przedmiot oraz rozmieszczenie ustawodawca rozdzielił wskazane przedsięwzięcia na:

- inwestycje celu publicznego o znaczeniu krajowym i wojewódzkim,
- inwestycje celu publicznego o znaczeniu powiatowym i gminnym,
- inwestycje celu publicznego na terenach zamkniętych.

Z uwagi na ich liczbę, decyzje ICP o znaczeniu powiatowym i gminnym stanowią z reguły trzon wszystkich decyzji ICP wydawanych na terenie gmin niezależnie od ich położenia w skali kraju. Powyższą zasadę potwierdza liczba postępowań w zakresie lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu powiatowym i gminnym prowadzonych na terenie gminy Szydłów, których suma w okresie od 1 stycznia 2018 r. do 30 grudnia 2021 r. wynosiła 9 – w analizowanym okresie nie prowadzono postępowań dotyczących inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym i wojewódzkim lub zlokalizowanych na terenach zamkniętych.

Liczba postępowań w zakresie ustalenia lokalizacji ICP w zależności od okresu i przedmiotu				
Lp.	Rok	Infrastruktura techniczna	Obiekty użyteczności publicznej	Σ
1.	2018	0	0	0
2.	2019	3	0	3
3.	2020	4	0	4
4.	2021	2	0	2
	Σ	9	0	9

Jak wynika z poniższego zestawienia przedmiot postępowań stanowiły wyłącznie inwestycje obejmujące budowę, rozbudowę lub przebudowy sieci infrastruktury technicznej. Powyższe wynika w szczególności z obszarów obowiązywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które swym zasięgiem obejmowały tereny zurbanizowane właściwe dla lokalizacji obiektów użyteczności publicznej.



Rozmieszczenie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

Rozpatrując ilość decyzji w zestawieniu rocznym należy zauważyć, że ich liczba, odmiennie niż to ma miejsce w przypadku decyzji o warunkach zabudowy, nie jest bezpośrednio powiązana ze skalą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, lecz wynika z zaistniałych w danej chwili potrzeb społecznych oraz możliwych do zagospodarowania w ramach danej inwestycji środków finansowych. Zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym, wynikające z realizacji decyzji ICP, mają głównie charakter zmian jakościowych, podnoszących poziom życia mieszkańców gminy.

WNIOSKI:

Analizując zgodność decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego należy wskazać, iż z uwagi na nadrzędny zakres działań których dotyczą co do zasady są zgodne z ustaleniami lokalnej polityki przestrzennej gminy.

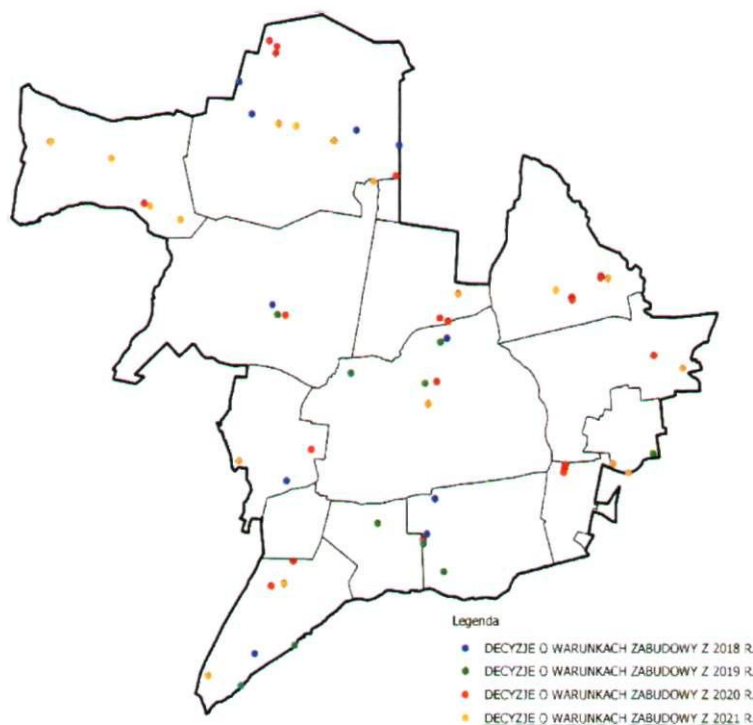
2) Decyzje o warunkach zabudowy

Zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy o pizp decyzja WZ określa zmianę zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegającą na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmianę sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części.

Podobnie jak w przypadku decyzji ICP analizie poddano okres od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2021 roku. Jak wynika z poniższej tabeli, ilość postępowań związanych wydaniem decyzji WZ we wskazanym okresie waha się w zależności od roku w zakresie od 10 do 22 sztuk, przy czym nie wykazuje jednostajnej tendencji spadkowej ani wzrostowej.

Liczba postępowań w zakresie ustalenia WZ w zależności od okresu i określonego rodzaju zabudowy								
MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna RM – zabudowa zagrodowa UTL – tereny rekreacji indywidualnej IT – infrastruktura techniczna OZE – instalacja odnawialnego źródła energii OP – pozostałe (obiekty małej architektury, urządzenie wodne)								
Lp.	Rok	MN	RM	UTL	IT	OZE	OP	Σ
1.	2018	1	5	1	3	0	0	10
2.	2019	2	6	0	0	0	2	10
3.	2020	1	9	0	0	11	1	22
4.	2021	4	6	0	0	3	5	18
Σ		8	26	1	3	14	8	60

Wśród wszystkich wydanych decyzji o warunkach zabudowy większość - 57% dotyczyła realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej, w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych. Na drugim miejscu uplasowały się inwestycje związane z budową instalacji odnawialnego źródła energii – 23%, podczas gdy pozostałe obejmowały inwestycje związane z infrastrukturą techniczną, terenami rekreacji indywidualnej, obiektami małej architektury oraz urządzeniami wodnymi.



Rozmieszczenie decyzji o warunkach zabudowy

Rozpatrując postępowania dotyczące decyzji WZ należy zauważyć, iż są one formą uzupełniającą w stosunku do zagospodarowania realizowanego w drodze ustaleń planów miejscowych.

Pomimo niewielkiej liczby postępowań należy również zaznaczyć, iż decyzje WZ stanowią poważne zagrożenie dla realizacji założonej w Studium polityki dotyczącej świadomego kształtowania przestrzeni zurbanizowanej i ochrony środowiska naturalnego oraz walorów krajobrazu lokalnego. Analizując rozmieszczenie poszczególnych rozstrzygnięć zauważalne są przypadki realizacji inwestycji na obszarach nie przewidzianych do tego celu w Studium. Niemniej, w świetle obowiązujących przepisów przedmiotowe zjawisko jest trudne lub wręcz niemożliwe do wyeliminowania, z uwagi na brak obowiązku zgodności decyzji WZ z założeniami polityki przestrzennej gminy. Powyższemu zapobiec może jedynie opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego będących jedynym narzędziem umożliwiającym prowadzenie racjonalnej polityki przestrzennej na poziomie lokalnym.

5. Wnioski dotyczące zmiany zagospodarowania

Poprzez wnioski dotyczące zmiany zagospodarowania rozumieć należy wnioski o zmianę ustaleń studium lub zasad zagospodarowania określonych na poziomie planu miejscowego. Przedmiotowe wnioski zostały rozpatrzone i uwzględnione w ramach procedury planistycznej związanej z opracowaniem Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Szydłów zatwierdzonej uchwałą Nr XXXVI/206/2021 Rady Miejskiej w Szydłowie z dnia 20 września 2021 r. Po przyjęciu w/w. opracowania nie odnotowano nowych postulatów dotyczących zmiany zagospodarowania.

6. Ocena postępu w opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z art. 4 ustawy o pizp ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a dopiero w przypadku jego braku w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu.

W związku z powyższym, uwzględniając potrzebę zachowania ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju, plan miejscowy stanowi podstawowe i jedyne skuteczne narzędzie związane z zarządzaniem przestrzenią, natomiast samorząd jako organ właściwy w kwestii jego sporządzenia i uchwalenia powinien dążyć do całkowitego pokrycia obszaru gminy jego ustaleniami.

Jak wynika z wcześniejszej treści niniejszej analizy, na terenie gminy Szydłów obowiązują 3 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, obejmujące sumarycznie ok. 22% jej obszaru z czego ponad połowę stanowią obszary przeznaczone do zalesienia.

Ponadto w trakcie realizacji są kolejne dwie procedury których podstawę inicjującą stanowią:

- uchwała XXIII/140/2020 Rady Miejskiej w Szydłowie z dnia 29 lipca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie miejscowości Jabłonica na terenie gminy Szydłów,
- uchwała Nr XL/230/2021 Rady Miejskiej w Szydłowie z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych na terenie miasta i gminy Szydłów.

Mając na uwadze, iż ostatni z obowiązujących planów miejscowych zatwierdzono w 2012 r., natomiast aktualnie realizowane procedury planistyczne dotyczą wyłącznie punktowych obszarów o łącznej powierzchni ok. 13 ha postępy w opracowaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należałoby uznać za niewystarczające. Powyższy stan tłumaczy i usprawiedliwiają długotrwałe prace związane z aktualizacją studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Przyjęcie nowego dokumentu

określającego politykę przestrzenną gminy powinno stanowić bodziec do podjęcia nowych działań planistycznych, które zgodnie ze wskazaniem zawartym w studium powinny się odnosić do „zwartych obszarów o nierolniczym i nieleśnym kierunku zagospodarowania”.

Uwzględniając powyższe, pomimo niewielkiego postępu prac dotyczących rozszerzenia obszarów objętych ustaleniami planu miejscowego, kierunek działań w zakresie zarządzania przestrzenią gminy należy uznać za właściwy, w szczególności w kontekście aktualizacji studium mogącego stanowić podstawę opracowania nowych aktów planistycznych.

7. Wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Wieloletni program sporządzania planów miejscowych opiera swoje założenia na wnioskach z przeprowadzonej oceny aktualności studium i planów miejscowych, w kontekście stwierdzonych zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, jakie dokonały się na obszarze gminy w analizowanym okresie.

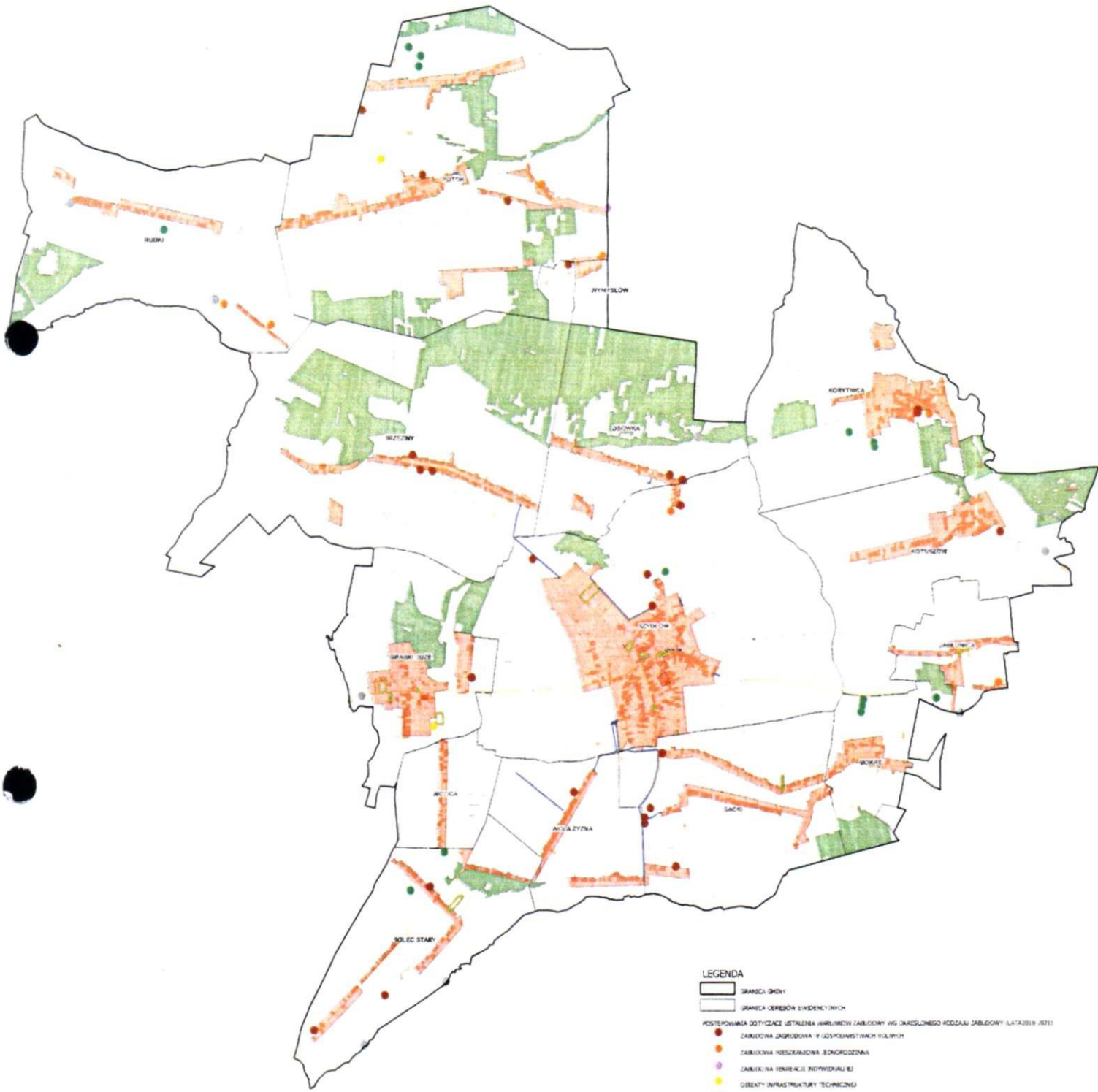
Powyższe nie oznacza jednak, iż przyjęty schemat działań jest w stu procentach wiążący dla organów gminy. Ze względu na niski stopień przewidywalności terminu realizacji poszczególnych opracowań, wynikający ze specyfiki procedur planistycznych, niestabilności otoczenia prawnego oraz często ograniczonych możliwości budżetowych gminy, ustalenia wieloletniego programu sporządzania planów miejscowych należy traktować jako wytyczne, które powinny podlegać okresowej ocenie oraz aktualizacji.

Mając na uwadze przeprowadzoną analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, jej wyniki oraz ocenę aktualności najważniejszych z punktu widzenia kształtowania przestrzeni na poziomie gminy aktów planistycznych, należy stwierdzić, iż najważniejszymi działaniami z zakresu planowania przestrzennego w najbliższych latach, poza zakończeniem prac nad procedowanymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, będzie aktualizacja obowiązujących opracowań w kontekście wskazań zawartych w pkt 3 oraz rozszerzenie ich zasięgu o nowe tereny inwestycyjne zgodnie ze wskazaniem studium. Ww. wskazanie posiada również alternatywę obejmującą sukcesywną realizację nowych procedur planistycznych w oparciu o aktualne zasady zagospodarowania określone w studium, których zasięg obszarowy dotyczyć będzie kolejnych obrębów ewidencyjnych gminy.

Powyższe pozwoli zarówno na rozszerzenie obszarów objętych ustaleniami planów miejscowych jak i aktualizację dotychczasowych reguł w stosunku do których wskazano zastrzeżenia części dotyczącej oceny aktualności planów miejscowych.

Załącznik do „Oceny aktualności studium ujęć i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie Gminy Szydłów” - mapa

OCENA AKTUALNOŚCI
STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBOWIĄZUJĄCYCH NA TERENIE GMINY SZYDŁÓW



- LEGENDA**
- GRANICA GMINY
 - GRANICA ODRĘBNOŚCI WYKONYWANYCH
 - POSTĘPOWANIA DOTYCZĄCE USTALEŃ WYMAGANIEW ZABUDOWY WIG OKRESLONEGO RODZAJU ZABUDOWY (LATA 2018 - 2021)**
 - ZABUDOWA ZAGRODOWA W UZDROWISKACH POLSKICH
 - ZABUDOWA WOSKAWSKA I ENDOGENNA
 - ZABUDOWA WENKACJI INDYWIDUALNEJ
 - OBIEKTY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
 - INSTALACJE ODNAWIALNEGO ŹRÓDŁA ENERGII
 - POZOSTAŁE
 - POSTĘPOWANIA DOTYCZĄCE USTALEŃ LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO (LATA 2018 - 2021)**
 - OBIEKTY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - INWESTYCJE LINIOWE
 - PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 - TERENY II WYKONYWANE
 - OBIEKTY SALESJEN
 - OBIEKTY WARTOŚCIOWA KANASTYCZNA W TRAKCIE REALIZACJI

