

Uchwała Nr XLIX/333/24
Rady Gminy Cielądz
z dnia 25 marca 2024 r.

**w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
przestrzennego gminy Cielądz i miejscowych planów zagospodarowania
przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Cielądz.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2023 r. poz. 40, poz. 572, poz.1463 i poz. 1688) oraz art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029, poz. 2739), w związku z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) Rada Gminy Cielądz uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Uznaje się za częściowo nieaktualne ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Cielądz, przyjętego uchwałą Nr XXXV/166/2013 z dnia 29 października 2013 r. sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Cielądz.

2. Nieaktualne ustalenia obowiązującego Studium wynikają z:

- 1) niespełnienia wymogów określonych w obowiązujących przepisach prawa;
- 2) zakładanych celów oraz aktualnych kierunków rozwoju Gminy.

§ 2. Uznaje się za aktualne obowiązujące w gminie Cielądz miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- 1) UCHWAŁA NR XXIII/174/17 Rady Gminy Cielądz z dnia 28 czerwca 2017r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Cielądz, fragmenty wsi: Cielądz, Ossowice i Komorów (uchwała straciła moc obowiązującą w zakresie terenów o symbolach: 3.19.KD-Z, 3.20.KD-D, 3.21.KD-D, 3.22.MNu, 3.23.MNu, 3.24.MNu, 3.25.RMu, 3.26.RMu, 3.30.KD-Z, 3.31.KD-D, 3.32.KD-D, 3.33.KD-D, 3.34.KD-X, 3.35.U, 3.36.P, 3.37.U, 3.38.MNu, 3.39.MNu, 3.40.MNu, 3.41.MNu, 3.42.MNu, 3.43.MNu, 3.44.MNu, 3.46.MW, 3.47.MNu, 3.48.MNu, 3.49.KD-D, 3.50.U w związku z podjęciem uchwały NR X/73/19 Rady Gminy Cielądz z dnia 30 października 2019 r.);
- 2) UCHWAŁA NR XXXIX/225/18 Rady Gminy Cielądz z dnia 28 maja 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Cielądz, fragmenty wsi: Komorów, Łaszczyn i Niemgłowy;
- 3) UCHWAŁA NR X/73/19 Rady Gminy Cielądz z dnia 30 października 2019 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Cielądz, wieś Cielądz (kompleksowy plan całego obrębu Cielądz);
- 4) UCHWAŁA NR XXIII/175/21 Rady Gminy Cielądz z dnia 8 lipca 2021 r. w sprawie zmiany uchwały Nr X/73/19 Rady Gminy Cielądz z dnia 30 października 2019 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Cielądz, wieś Cielądz.
- 5) UCHWAŁA NR XXXIII/233/22 Rady Gminy Cielądz z dnia 29 czerwca 2022 r. w sprawie zmiany uchwały Nr X/73/19 Rady Gminy Cielądz z dnia 30 października 2019 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Cielądz, wieś Cielądz;
- 6) UCHWAŁA NR XXXVII/256/22 Rady Gminy Cielądz z dnia 28 grudnia 2022 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Cielądz, wieś Cielądz (w zakresie działek ewidencyjnych Nr 166/9 i 166/10);
- 7) UCHWAŁA NR XXXVII/257/22 Rady Gminy Cielądz z dnia 28 grudnia 2022 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Cielądz, wieś Cielądz (w zakresie działki ewidencyjnej Nr 159/2).

§ 3. 1. Uznaje się za częściowo nieaktualne ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXVII/230/2002 Rady Gminy Cielądz z dnia 29 września 2002 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Cielądz.

2. Nieaktualne ustalenia miejscowego planu wynikają z:

- 1) braku spełnienia w ich treści wymogów wynikających z przepisów art. 15 oraz art. 16 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) wykonania rysunku planu na mapie ewidencyjnej w skali 1:5000.

§ 5. Zobowiązuje się Wójta Gminy Cielądz do monitorowania zachodzących zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy oraz sporządzenia planu ogólnego gminy a także, w miarę potrzeb i posiadanych środków budżetowych opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszaru gminy Cielądz w kolejności:

- 1) kontynuację i zakończenie procedury sporządzenia planów miejscowych dla których podjęto uchwałę o przystąpieniu do takiego działania;
- 2) sporządzenie planów miejscowych (zmian planów) uwzględniających wnioski, o treści zgodnej z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego do momentu jego obowiązywania lub planu ogólnego w momencie gdy zostanie on uchwalony i wejdzie w życie.

§ 6. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Cielądz.

§ 7. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodnicząca Rady Gminy

Małgorzata Rosa

Uzasadnienie

podjęcia uchwały w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Cielądz oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Cielądz.

(wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Cielądz oraz ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych)

Obowiązek dokonania oceny aktualności studium oraz planów miejscowych, co najmniej raz w czasie kadencji rady, wynika z art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W związku z wejściem w życie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688), treść powyższego przepisu uległa zmianie zastępując studium planem ogólnym. Mając jednak na uwadze treść art. 64 ust. 2 wskazanej wyżej ustawy zmieniającej oraz fakt, iż gmina nie posiada na obecną chwilę planu ogólnego, ocenie poddano aktualność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Cielądz, przyjętego przez Radę Gminy Cielądz uchwałą Nr XXXV/166/2013 z dnia 29 października 2013 r. i obowiązującego, zgodnie z ustawą, do czasu uchwalenia planu ogólnego, jednak nie dłużej niż do 31 grudnia 2025 r.

Dla realizacji zobowiązania wynikającego z art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym opracowana została „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Cielądz – grudzień 2023”, z której wnioski znalazły odzwierciedlenie w treści przedkładanego projektu uchwały w sprawie aktualności studium gminy Cielądz oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy. Powyższy dokument uzyskał pozytywną opinię Powiatowej Komisji Architektoniczno-Urbanistycznej w Rawie Mazowieckiej.

Dokonując analizy zgodności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Cielądz z art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zgodności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z art. 15 i 16 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wzięto pod uwagę brzmienie przepisów sprzed dnia wejścia w życie wspomnianej ustawy nowelizującej, tj. sprzed 24 września 2023 r.

Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Cielądz, opracowane w pełnej aktualizacji, jako druga jego edycja, zostało przyjęte przez Radę Gminy Cielądz uchwałą Nr XXXV/166/2013 z dnia 29 października 2013 r. Aktualnie obowiązujące studium zostało sporządzone w oparciu o przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) i rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118 poz. 1233). Kolejne zmiany ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadziły nowe wymogi jakie winny spełniać dokumenty planistyczne. Jak wskazano powyżej aktualność Studium przeanalizowano pod względem jego zgodności z ustawą w brzmieniu przed wejściem w życie zmian wprowadzonych ustawą z dnia 7 lipca 2023 o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688). Wynika to z art. 65 powyższej ustawy mówiącym, iż studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin zachowują moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, jednak nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2025 r., i stosuje się do nich przepisy dotychczasowe.

Z przeprowadzonej analizy wynika, iż obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Cielądz, przyjęte przez Radę Gminy Cielądz uchwałą Nr XXXV/166/2013 z dnia 29 października 2013 r. jest częściowo nieaktualne. Przedstawiona analiza w zakresie zgodności ustaleń studium z wymogami zapisanymi w art. 10 ust. od 1 do 3a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wykazała, że treść studium zachowuje taką zgodność zarówno w części dotyczącej uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy jak i określenia kierunków tego rozwoju. Brak jest natomiast zbilansowania terenów przeznaczonych pod zabudowę, stosownie do zasad zapisanych w art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozstrzygnięć w zakresie możliwości realizacji wolnostojących urządzeń produkcji energii elektrycznej opartych na energii słonecznej.

Niezależnie jednak od powyższego, należy wskazać, iż w związku ze zmianami w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jakie weszły w życie z dniem 24 września 2023 r., nie ma już możliwości dokonania zmian lub aktualizacji studium (za wyjątkiem przypadków określonych w art. 65 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw). Z uwagi na wejście w życie powyższych przepisów aktualizacja zagadnień dotyczących planowania przestrzennego określonych w Studium powinna być zrealizowana w ramach prac nad planem ogólnym gminy, którego sporządzenie stało się obligatoryjne. Brak planu ogólnego, zgodnie z obowiązującymi przepisami, spowoduje z dniem 1 stycznia 2026 r. brak możliwości wydawania decyzji o warunkach zabudowy i lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz sporządzania i zmiany planów miejscowych (za wyjątkiem przypadków wskazanych w art. 67 ust. 4 ww. ustawy). W związku z powyższym kluczowym zadaniem Gminy na okres najbliższych dwóch lat jest sporządzenie planu ogólnego, tak aby zaczął obowiązywać najpóźniej od początku roku 2026.

Ocena aktualności planów miejscowych

Opierając się na analizie przeprowadzonej w rozdziale 4.2. należy przyjąć, że ustalenia obowiązujących planów miejscowych posiadają różny stopień aktualności.

Do oceny aktualności ustaleń miejscowych planów przyjęto następujące kryteria zgodności:

- z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
- z realizacjami sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- z wymogami innych przepisów prawa.

W oparciu o powyższe analizy można stwierdzić, że zmiany przepisów prawa mają znaczący wpływ na treść miejscowego planu. Dotyczy to w szczególności przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Nie występują tego typu sytuacje za wyjątkiem planu miejscowego z 2002 r. gdzie:

- występują obszary dla których ustalenia planu miejscowego są w wyraźnej sprzeczności z przepisami obowiązującymi.

Brak aktualności ustaleń miejscowych planów wynika przede wszystkim:

- ze zmiany systemu gospodarki przestrzennej (poprzez zmiany ustaw),
- z wprowadzenia wymogów znacznego uszczegółowienia ustaleń zapisywanych w dokumentach,
- z wprowadzenia obowiązku rozszerzenia problematyki ustaleń o nowe treści mające na celu większą ochronę ładu przestrzennego a jednocześnie zwiększające ograniczenia wykonywania prawa własności,
- z przedkładanych wniosków inwestorów o zmianę warunków zagospodarowania terenu.

Powyższe wskazuje na konieczność doprowadzenia do zgodności ustaleń planu z 2002 r. z kolejno wprowadzanymi modyfikacjami przepisów prawa.

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy.

Na obszarach pozbawionych ustaleń planu miejscowego wydano w analizowanym okresie 346 decyzji o ustaleniu warunków zabudowy.

Realizacje zagospodarowania dotyczyły głównie budowy (rozbudowy):

- budynków mieszkalnych – 148,
- budynków gospodarczych – 120,
- elektrowni słonecznej (urządzeń fotowoltaicznych) - 30.

Decyzje o ustaleniu warunków zabudowy wydawane były głównie na nieruchomości położone w Komorowie (56), Brzozówce (65), Ossowicach (77).

Jak wskazano wyżej, decyzje o warunkach zabudowy (WZ) najczęściej rozstrzygały o lokalizacjach budynków mieszkalnych i gospodarczych, realizowanych poza granicami obowiązujących planów, przy istniejących drogach i z dostępem do infrastruktury technicznej. Decyzje nie były wydawane w sprzeczności z ustaleniami studium.

Ruchu budowlanego w okresie 2016 – 2023:

- dominującą realizacją budynków mieszkalnych (175),
- znaczna ilość instalacji gazowych (24),
- przyłącza elektroenergetyczne (24),
- budynki gospodarcze stanowią niewielki udział w realizacji zagospodarowania działek.

Największy ruch budowlany występuje w miejscowościach: Cielądz, Komorów, Brzozówka i Ossowice.

Analiza wniosków o zmianę planu miejscowego lub sporządzenie planu miejscowego

Podstawą do analizy aktualności studium i planów miejscowych jest zbiór wniosków zawarty w „Rejestrze wniosków o sporządzenie (zmianę) planu miejscowego”. Analizą objęto 34 wnioski zawarte w 27 pismach w tym:

- 14 wniosków zakwalifikowano do zmiany planu,
- nie proponuje się zmiany planu do wniosków 11 wniosków,
- 3 wnioski zrealizowano zmianami planu,
- 3 wnioski do zmiany planu są w trakcie realizacji zgodnie z podjętymi uchwałami o przystąpieniu do zmiany planu,
- 1 wniosek jest proponowany do harmonogramu sporządzenia planów miejscowych,
- dwa wnioski o zmianę studium wymagają rozpatrzenia na etapie sporządzenia planu ogólnego.

Decyzja o podjęciu prac nad zmianą planów w celu realizacji wniosków przedstawionych i omówionych w „Analizie”, należy do Rady Gminy. Zakres obszarowy dla opracowania planów miejscowych będzie ostatecznie rozstrzygany w uchwałach o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu.

Określając hierarchię zadań w zakresie opracowania planów miejscowych należy uznać za pierwszoplanowe sporządzenie zmiany planów dla realizacji indywidualnych wniosków omówionych w „Analizie”, jeżeli Rada Gminy uzna zasadność wprowadzenia zmian tam postulowanych. Nie wyklucza się wykonania planów miejscowych dla realizacji innych wniosków, które będą złożone w okresie po przedłożeniu Radzie Gminy niniejszego opracowania.

Należy ocenić, iż rozstrzygnięcia planów (zmiany planów) opracowywanych na wniosek inwestorów lub właścicieli gruntów, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, nie będą miały znaczącego wpływu na ukształtowaną strukturę funkcjonalno-przestrzenną gminy i na zachowanie ładu przestrzennego w zabudowie poszczególnych miejscowości.

W programie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego niezbędne jest uwzględnienie znaczenia proponowanych zmian dla rozwoju gospodarczego gminy.

Proponuje się następującą hierarchię zadań związanych ze sporządzaniem aktów planowania przestrzennego:

1. uchwalenie planu ogólnego Gminy,
2. kontynuację i zakończenie procedury sporządzenia planów miejscowych dla których podjęto uchwałę o przystąpieniu do takiego działania,
3. sporządzenie planów miejscowych (zmian planów) uwzględniających wnioski, o treści zgodnej z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego lub planu ogólnego w momencie gdy zostanie on uchwalony i wejdzie w życie.