

Załącznik

do Uchwały Nr.....

Rady Gminy w Kiernozi

z dnia

ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY KIERNOZIA

ZGODNIE Z ART. 32

USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU

PRZESTRZENNYM

OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM I PLANÓW MIEJSCOWYCH

– stan na 30 czerwca 2016 r.



Opracował:

Instytut Gospodarki Przestrzennej i Mieszkalnictwa w Warszawie
ul. Targowa 45
03 – 728 Warszawa

Zespół autorski w składzie:

– *dr Piotr Fogel – główny projektant*
– *mgr Magdalena Łaska*

Spis treści

I.	Wstęp	4
1)	Podstawa prawna przygotowania analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Kiernozia.....	4
2)	Metoda opracowania analizy	5
II.	Analiza na zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy	6
III.	Analiza wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę w gminie Kiernozia w latach 2011 - 2016..	12
IV.	Analiza złożonych wniosków o zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.....	18
V.	Ocena postępów w opracowaniu planów miejscowych i wieloletnie programy ich sporządzania.	22
VI.	Analiza i ocena stopnia zgodności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kiernozia z art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stosownie do art. 32 ust. 3 ww. ustawy	24
VII.	Analiza i ocena stopnia zgodności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Kiernozia z art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stosownie do art. 32 ust. 3 ww. ustawy	36
VIII.	Wnioski i rekomendacje.....	42

Spis rycin:

Ryc. 1. Liczba nowych budynków oddanych do użytkowania w gminie Kiernozia w latach 2006-2015	6
Ryc. 2. Zmiana liczby ludności w gminie Kiernozia w latach 2011-2015.....	7
Ryc. 3. Tereny zabudowane i wskazane do zabudowy w gminie Kiernozia.....	9
Ryc. 4. Przebieg sieci wodociągowej w gminie Kiernozia	10
Ryc. 5. Przebieg sieci kanalizacyjnej w gminie Kiernozia.....	11
Ryc. 6. Liczba wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę w gminie Kiernozia	12
Ryc. 7. Struktura inwestycji budowlanych w gminie Kiernozia na podstawie analizy wydanych pozwoleń na budowę w latach 2011 – 2016*.....	14
Ryc. 8. Pozwolenia na budowę nowych i rozbudowę istniejących budynków w poszczególnych obrębach ewidencyjnych gminy w latach 2011 – 2016*.....	15
Ryc. 9. Rozkład przestrzenny wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę w gminie Kiernozia w latach 2011 – 2016 (stan na 30.06.2016 r.)	17
Ryc. 10. Rozkład przestrzenny wniosków o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kiernozia	21
Ryc. 11. Obszary na których obowiązuje plan miejscowy lub jest aktualnie opracowywany	23
Ryc. 12. Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Kiernozia.....	27
Ryc. 13. Tereny wskazane do zabudowy w obowiązującym mpzp i studium	41

Spis tabel:

Tab. 1. Liczba mieszkańców w gminie Kiernozia w latach 2011-2015.....	7
Tab. 2. Długość sieci infrastruktury technicznej.....	10
Tab. 3. Przedmiot wydanych pozwoleń na budowę w okresie 2011 – 2016*	13
Tab. 4. Zestawienie wniosków o zmianę mpzp w podziale na przedmiot wniosku	18
Tab. 5. Zestawienie wniosków z poszczególnych miejscowości gminy Kiernozia (stan na 30.06.2016 r.)	19
Tab. 6. Bilans terenów funkcjonalnych w studium z 2013 roku.....	25

Aneks 1: Zestawienie wniosków o opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kiernozia poddane analizie

I. Wstęp

1) Podstawa prawna przygotowania analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Kiernozia

- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 zm.)
- Rozporządzenie 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)
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).

Zgodnie z brzmieniem art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1. W celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta 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, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.

2. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta przekazuje radzie gminy wyniki analiz, o których mowa w ust. 1, po uzyskaniu opinii gminnej lub innej właściwej, w rozumieniu art. 8, komisji urbanistyczno-architektonicznej, co najmniej raz w czasie kadencji rady. Rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub w części, podejmuje działania, o których mowa w art. 27.

3. Przy podejmowaniu uchwały, o której mowa w ust. 2, rada gminy bierze pod uwagę w szczególności zgodność studium albo planu miejscowego z wymogami wynikającymi z przepisów art. 10 ust. 1 i 2, art. 15 oraz art. 16 ust. 1.”

W analizie posłużono się następującymi skrótami:

- upzp – ustawa planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- studium – studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;
- plan miejscowy – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

2) Metoda opracowania analizy

Art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zobowiązał Wójta Gminy do sporządzenia analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy. Z prac tych powinna wynikać również ocena postępów w opracowywaniu planów miejscowych oraz wnioski co do dalszych działań gminy w zakresie opracowywania planów miejscowych. Dodatkowo dokument ten powinien zawierać ocenę zgodności z przepisami prawa obowiązujących planów miejscowych oraz studium. Analizę taką wójt zobowiązany jest wykonać co najmniej raz w czasie trwania kadencji rady. Dla gminy Kiernozia jest to pierwsza taka analiza. Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym został poddany okres od 1 stycznia 2011 r. do 31 czerwca 2016 r.

Prace nad tym dokumentem podzielono na sześć zasadniczych części. Pierwszy rozdział zawiera ocenę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym. Do prac analitycznych wykorzystano informacje i dane statystyczne pochodzące z UG Kiernozia oraz GUS. Dotyczą one takich zagadnień, jak np. demografia, rozbudowa infrastruktury technicznej i dróg gminnych, zakończone z powodzeniem inwestycje budowlane. Składają się one na obraz zmian zachodzących w przestrzeni gminy w okresie ostatnich lat. W rozdziale drugim, w oparciu o wydane pozwolenia na budowę, wykonano analizę ilościową i przestrzenną (geograficzną) rzeczywistego ruchu budowlanego. Rozdział trzeci zawiera wyniki analizy oczekiwań mieszkańców, wyrażonych w 59 wnioskach z prośbą o zmianę planu miejscowego i studium. Ocenę postępów w opracowaniu planów miejscowych i wieloletnie programy ich sporządzania zawarto w rozdziale czwartym. Rozdział piąty i szósty zawierają kolejno wyniki analizy i oceny stopnia zgodności z przepisami prawa, obowiązującego od 2013 r. studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kiernozia oraz obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wyniki analizy zawarto we wnioskach i rekomendacjach.

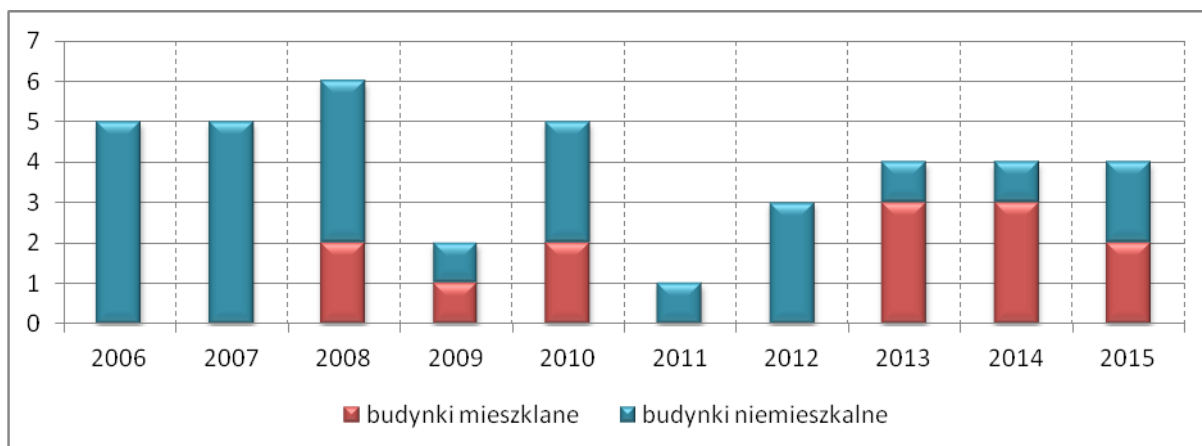
W gminie Kiernozia decyzje o warunkach zabudowy oraz decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego nie były wydawane.

II. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy

Struktura funkcjonalno-przestrzenna gminy Kiernozia charakteryzuje się dużym udziałem terenów otwartych o wysokiej przydatności rolniczej. Specyfika lokalizacyjna (brak uciążliwości wynikających z sąsiedztwa) oraz uwarunkowania przyrodnicze (duży udział gleb wysokich klas bonitacyjnych) sprawiają, że gmina rozwija się monofunkcyjnie wykorzystując ponadprzeciętne na tle województwa warunki agrarne.

Sieć osadniczą tworzą 23 miejscowości, wśród których rolę ośrodka lokalnego pełni Kiernozia. Wieś ta jest siedzibą władz gminy oraz miejscem zaspokajania potrzeb mieszkańców na poziomie lokalnym. Kiernozia charakteryzuje się zwartą zabudową, głównie mieszkaniową jednorodziną oraz usługową. Część zabudowy związana jest także z produkcją rolniczą. Na terenie pozostałych miejscowości występuje niemal wyłącznie zabudowa zagrodowa, za wyjątkiem Czerniewa, gdzie znajdują się popegeerowskie budynki wielorodzinne.

Ryc. 1. Liczba nowych budynków oddanych do użytkowania w gminie Kiernozia w latach 2006-2015



Źródło: Opracowanie własne na podstawie BDL GUS.

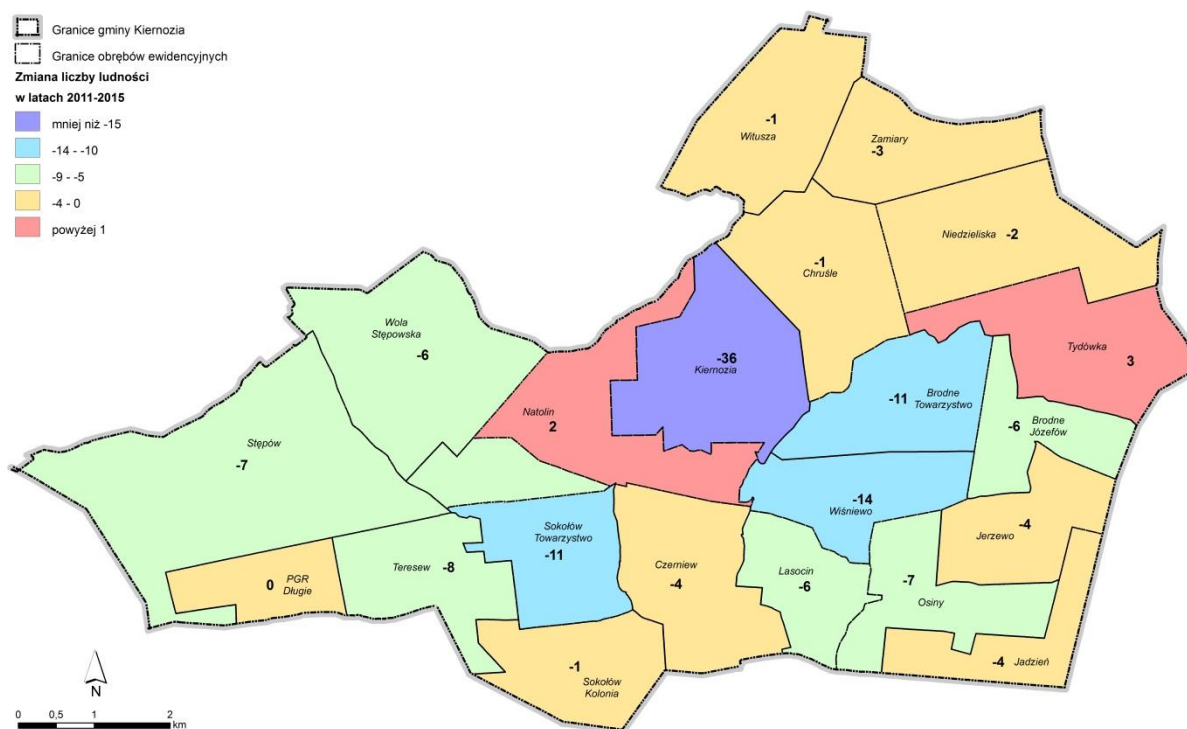
Według danych statystycznych liczba nowych budynków oddanych do użytkowania w gminie Kiernozia na przestrzeni ostatnich 10 lat nie przekraczała 6 rocznie (Ryc. 1). Stagnacja w aspekcie budownictwa wynika w dużej mierze z negatywnego trendu demograficznego. To on decyduje o możliwościach rozwoju oraz sytuacji gospodarczo-ekonomicznej jednostki osadniczej.

Ogólny bilans liczby mieszkańców omawianej gminy jest ujemny – w 18 na 21 miejscowości nastąpił odpływ ludności. Od 2011 do końca 2015 roku ubyło 127 osób. Największy spadek zanotowano w miejscowości Kiernozia, co zdecydowanie wyróżnia się na

tle pozostałych wsi. Miejscowościami o ustabilizowanej liczbie mieszkańców są: Natolin Kiernoski, Tydówka oraz Długie.

Dynamikę spadku liczby mieszkańców w gminie Kiernozia w rozbiciu na poszczególne miejscowości prezentuje Ryc. 2 i

Tab. 1.



Ryc. 2. Zmiana liczby ludności w gminie Kiernozia w latach 2011-2015

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z UG Kiernozia.

Tab. 1. Liczba mieszkańców w gminie Kiernozia w latach 2011-2015

Obręb ewidencyjny	Liczba mieszkańców					zmiana liczby ludności w latach 2011-2015
	2011	2012	2013	2014	2015	
Kiernozia	918	919	909	897	882	-36
Stępow	293	289	279	285	286	-7
Tydówka	175	175	176	183	178	3
Chrusle	161	159	160	159	160	-1
Niedzieliska	160	159	157	159	158	-2
Witusza	155	148	149	150	154	-1
Brodne - Towarzystwo	155	153	151	148	144	-11
Wólka Stępowaska	149	145	144	141	143	-6
Zamiary	142	138	135	136	139	-3
Osiny	141	140	140	137	134	-7

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Kiernozia

Czerniew	138	138	137	137	134	-4
Brodne - Józefów	132	130	131	127	126	-6
Wiśniewo	125	121	119	114	111	-14
Sokołów - Kolonia	123	122	124	124	122	-1
Lasocin	123	119	119	115	117	-6
Natolin Kiernoski	119	117	120	120	121	2
Teresew	111	109	109	106	103	-8
Sokołów - Towarzystwo	98	97	94	88	87	-11
Jadzień	94	91	86	89	90	-4
Jerzewo	80	82	78	76	76	-4
Długie	38	39	40	39	38	0
Razem:	3630	3590	3557	3530	3503	-127

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z UG Kiernozia.

Zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym gminy dokonują się w oparciu o ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą nr XXI/150/05 z dnia 29 kwietnia 2005 r. (Dz. U. Woj. Łódzkiego Nr 212 poz. 2166 z dnia 08.07.2005 r.). Plan ten pokrywa powierzchnię gminy w 99%, dając możliwość rozwoju zabudowy w sposób kontrolowany.

Analiza przestrzenna rozmieszczenia terenów wskazanych do zabudowy oraz już wykorzystanych na ten cel, wskazuje na istnienie dużych rezerw (Ryc. 3). Blisko 570 ha terenów wskazanych w mpzp może zostać zabudowane, co przy obecnym poziomie ruchu budowlanego i sytuacji demograficznej w gminie Kiernozia przewyższa znacząco potrzeby lokalne.

Zabudowa, w większości miejscowości, rozwija się wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych przy zachowaniu cech charakterystycznych dla ulicówek. Wyjątkiem jest Kiernozia posiadająca zachowany układ urbanistyczny z centralnym placem. Zabudowa zlokalizowana jest tam w sposób zwarty, tworząc osiedla (Ryc. 3).



Ryc. 3. Tereny zabudowane i wskazane do zabudowy w gminie Kiernozia
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z UG Kiernozia.

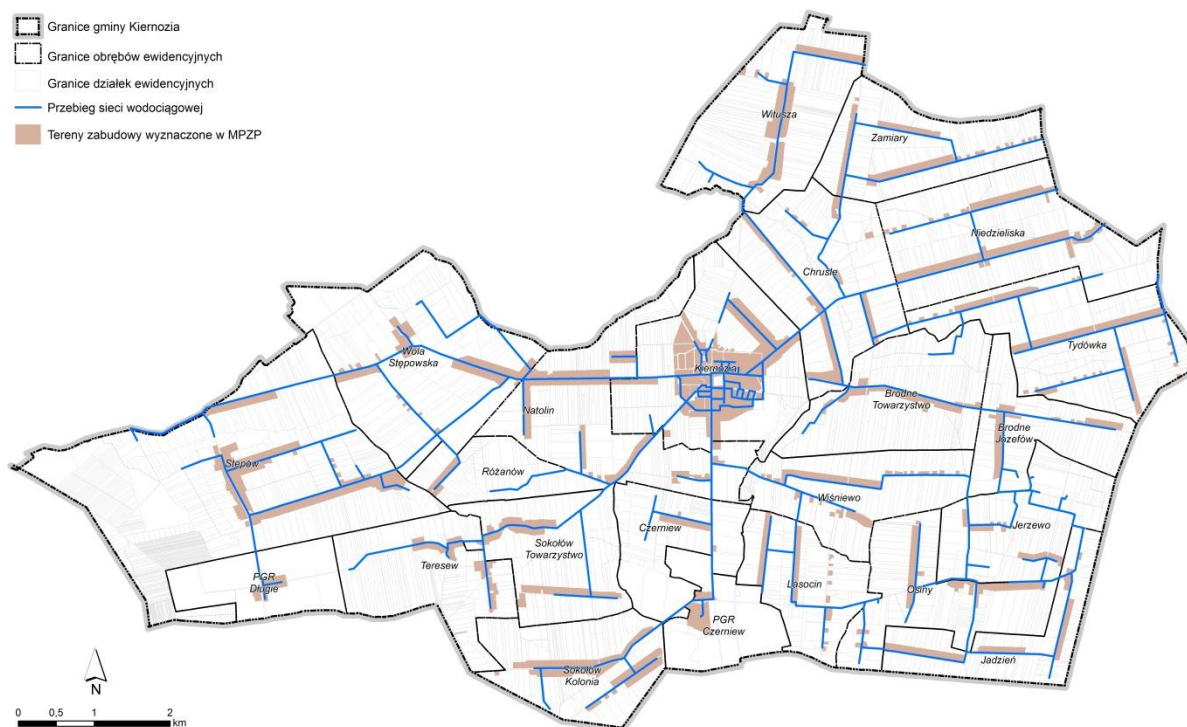
Gmina Kiernozia posiada bardzo dobrze rozwiniętą sieć wodociągową, która obsługuje większość terenów wskazanych do zabudowy (Ryc. 4). Od 2010 roku długość wodociągu nie uległa zmianie, co wskazuje na wystarczające uzbrojenie terenów w tym zakresie (Tab. 2).

Dostęp do kanalizacji sanitarnej posiada jedynie część mieszkańców wsi Kiernozia, (Ryc. 5). Przyrost długości sieci postępuje sukcesywnie – od 2011 roku przybyło 4,6 km (Tab. 2).

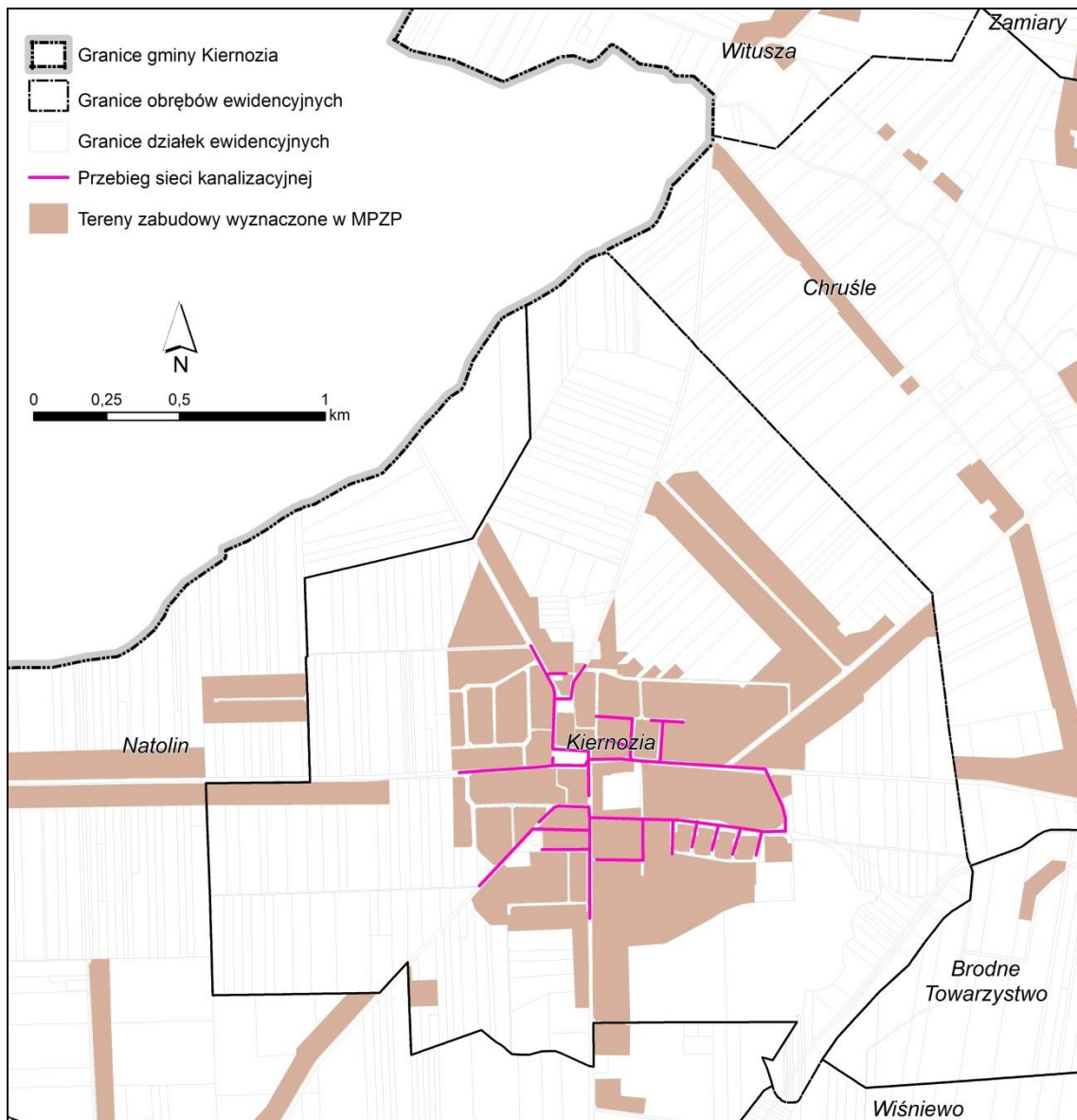
Tab. 2. Długość sieci infrastruktury technicznej

lata	długość czynnej sieci kanalizacyjnej [km]	długość czynnej sieci wodociągowej [km]
2010	0,8	125,2
2011	0,8	125,2
2012	3,2	125,2
2013	3,9	125,2
2014	5,4	125,2
2015	5,4	125,2

Źródło: Opracowanie własne na podstawie BDL GUS.



Ryc. 4. Przebieg sieci wodociągowej w gminie Kiernozia
Źródło: Opracowanie własne na podstawie kiernozia.e-mapa.net.

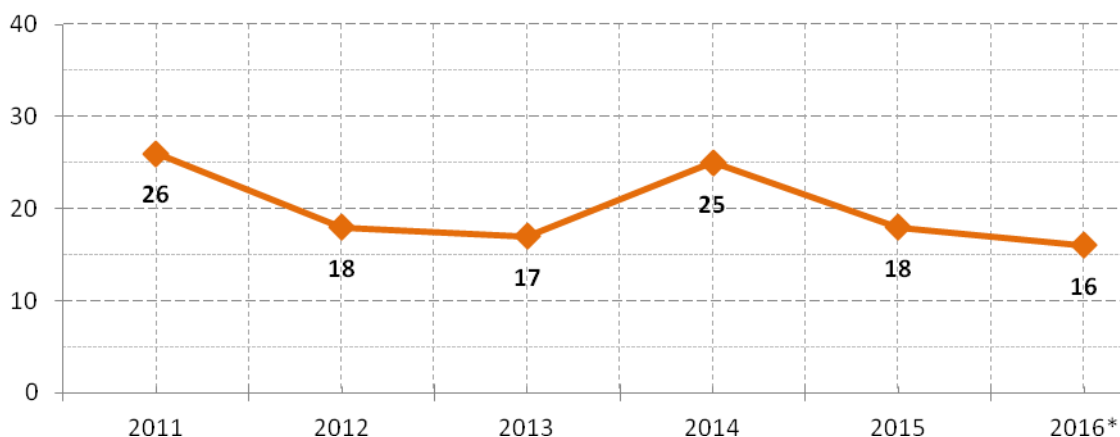


Ryc. 5. Przebieg sieci kanalizacyjnej w gminie Kiernozia
Źródło: Opracowanie własne na podstawie kiernozia.e-mapa.net.

III. Analiza wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę w gminie Kiernozia w latach 2011 - 2016

W gminie Kiernozia, tak jak i w całym kraju, istnieje duża rozbieżność pomiędzy podażą i popytem na tereny budowlane. Wysokie rynkowe ceny działek budowlanych w stosunku do gruntów rolniczych, przy jednoczesnym braku konsekwencji podatkowych posiadania takich terenów sprawiają, że istnieje presja, ze strony właścicieli gruntów, na zmianę przeznaczenia nowych obszarów na cele zabudowy mieszkaniowej. Właściciele gruntów argumentują swoje żądanie „odrolnienia” działek między innymi wysokim ruchem budowlanym i zapotrzebowaniem na nowe tereny inwestycyjne.

W celu weryfikacji rzeczywistej skali ruchu budowlanego przeprowadzono analizę pozwoleń na budowę wydanych w latach 2011- 2016¹. Jej wynik pozwolił określić przyrost liczby obiektów budowlanych oraz uwidoczni charakter zachodzących zmian w przestrzeni gminy. Dodatkową wartością tej analizy jest oszacowanie skali faktycznego „zużycia” terenów na cele budowlane.



*stan na 30.06.2016 r.

Ryc. 6. Liczba wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę w gminie Kiernozia

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z UG w Kiernozi

W omawianym okresie dla obszaru gminy Kiernozia wydano łącznie 120 decyzji o pozwoleniu na budowę, co daje średnio 20 pozwoleń rocznie. Najwięcej decyzji wydano w 2011 i 2014 roku (odpowiednio: 26 i 25 pozwoleń), zaś w pozostałych latach ich liczba utrzymywała się na stałym, niskim poziomie, nie przekraczając 18 pozwoleń (Ryc. 6). Dotyczą one w szczególności budowy nowego lub rozbudowy istniejącego budynku:

- mieszkalnego jednorodzinnego,

¹ Do 30 czerwca 2016 r.

- gospodarczego,
- magazynowego,
- inwentarsko-magazynowego,
- usługowego.

Analiza wydanych pozwoleń na budowę ma zobrazować wielkość ruchu inwestycyjnego wyrażającego się posadowieniem nowych lub rozbudową istniejących obiektów budowlanych. W związku z tym z analizy jakościowej wyłączono 14 decyzji, które odnosiły się do budowy zjazdu z drogi, zbiornika na nieczystości ciekłe, zbiornika wodnego, fundamentów pod silos, fundamentów pod wagę samochodową, instalacji gazowej do budynku mieszkalnego, instalacji elektrycznej, jak również pozwolenie na użytkowanie obiektu, uchylene decyzji oraz zmianę decyzji (na Ryc. 9 oznaczone jako inne) .

Przyjęto również, że wszystkie wydane decyzje o pozwoleniu na budowę są zgodne z obowiązującym na terenie gminy Kiernozia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego i wobec powyższego, analiza w tym zakresie nie była przeprowadzana.

Tab. 3. Przedmiot wydanych pozwoleń na budowę w okresie 2011 – 2016*

Lp.	przedmiot decyzji	2011	2012	2013	2014	2015	2016*	Liczba decyzji ogółem
1	budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego	4	6	3	9	3	5	30
2	budowa budynku gospodarczego	5	3	5	4	6	2	25
3	budowa budynku magazynowego	5	1	1	3	0	0	10
4	budowa budynku inwentarsko-magazynowego	1	0	0	0	2	3	6
5	budowa budynku usługowego	0	1	0	0	1	0	2
6	rozbudowa budynku mieszkalnego	6	4	6	5	6	2	29
7	rozbudowa budynku usługowego	2	0	0	1	0	1	4
razem:		23	15	15	22	18	13	106

*stan na 30.06.2016 r.

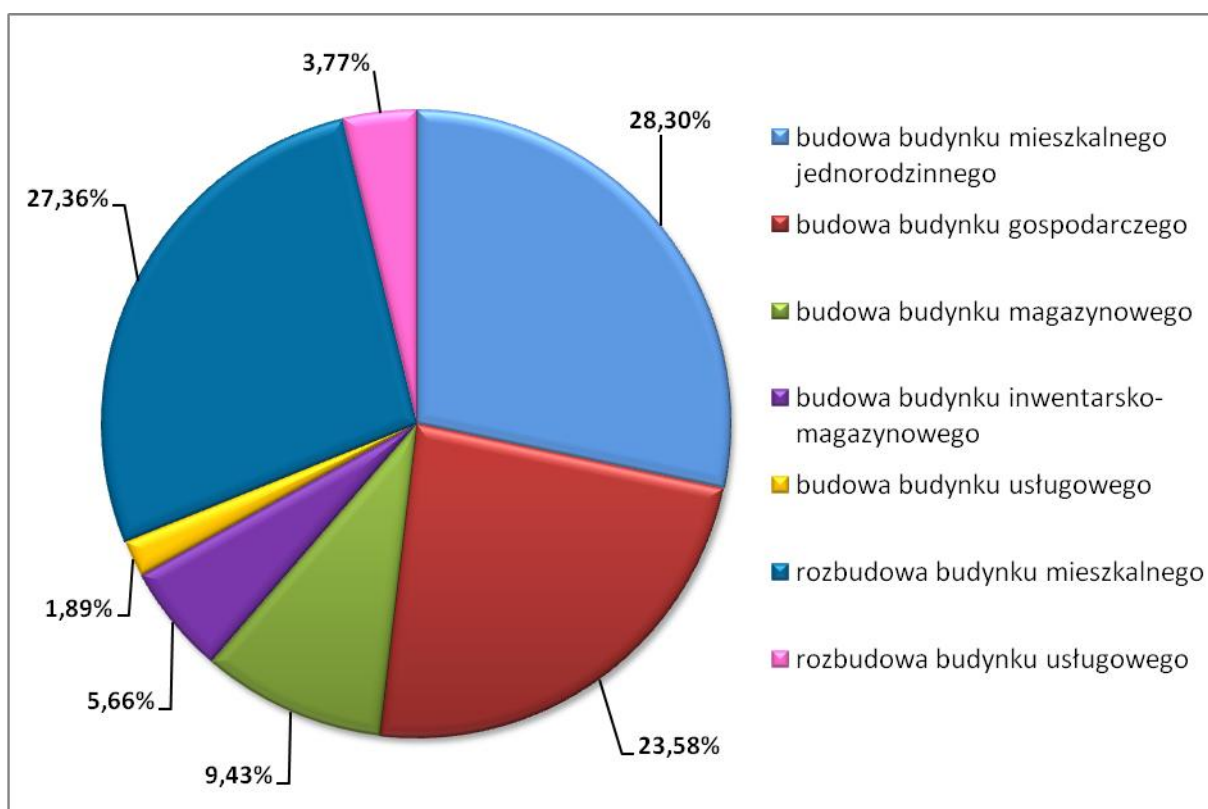
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z UG w Kiernozi

W związku z powyższym przeanalizowanych zostało 106 pozwoleń na budowę, które miały rzeczywisty wpływ na stan zagospodarowania gminy Kiernozia. Więcej niż połowa z

nich dotyczy budowy lub rozbudowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych (Tab. 3), co może świadczyć o potencjalnym wzroście liczby mieszkańców gminy, jak również chęci poprawy standardów mieszkaniowych.

Blisko 40 % wszystkich decyzji odnosi się do budowy obiektów niemieszkalnych, tj. gospodarczych, magazynowych i inwentarsko-magazynowych (Ryc. 7). Przyrost liczby tych obiektów można skorelować z rozwojem m. in. gospodarstw rolniczych.

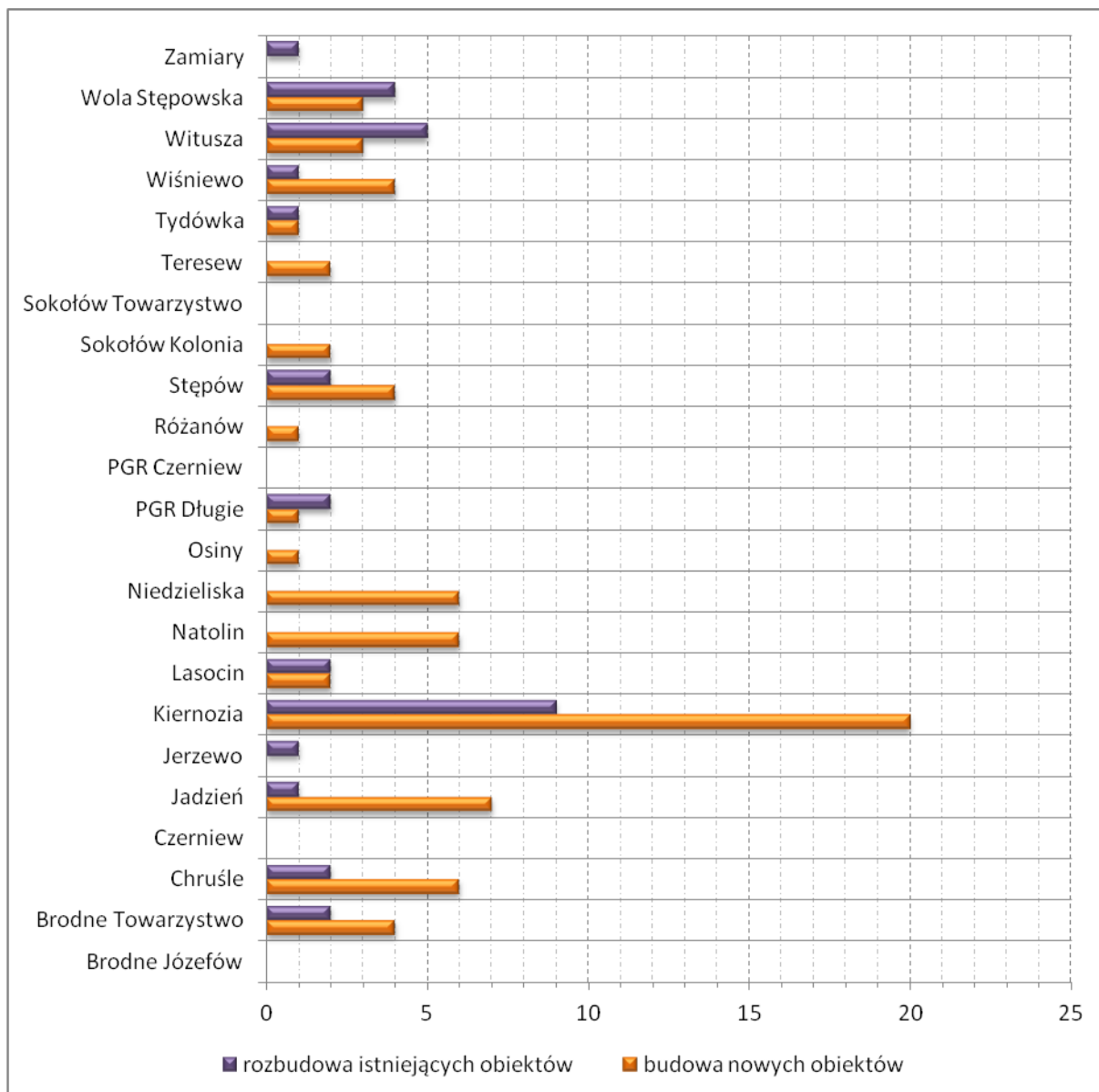
W okresie od 2011 roku do II kwartału 2016 roku wydano zaledwie dwa pozwolenia na budowę budynków usługowych (Tab. 3). Taki stan rzeczy potwierdza, że gmina rozwija się w oparciu o rolnictwo, a potrzeby wynikające z dostępu do usług na poziomie lokalnym zaspokajane są w sposób wystarczający w miejscowości Kiernozia, zaś usługi wyższego rzędu w oddalonym o ok. 20 km Łowiczu.



*stan na 30.06.2016 r.

Ryc. 7. Struktura inwestycji budowlanych w gminie Kiernozia na podstawie analizy wydanych pozwoleń na budowę w latach 2011 – 2016*

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z UG w Kiernozi



*stan na 30.06.2016 r.

Ryc. 8. Pozwolenia na budowę nowych i rozbudowę istniejących budynków w poszczególnych obrębach ewidencyjnych gminy w latach 2011 – 2016*

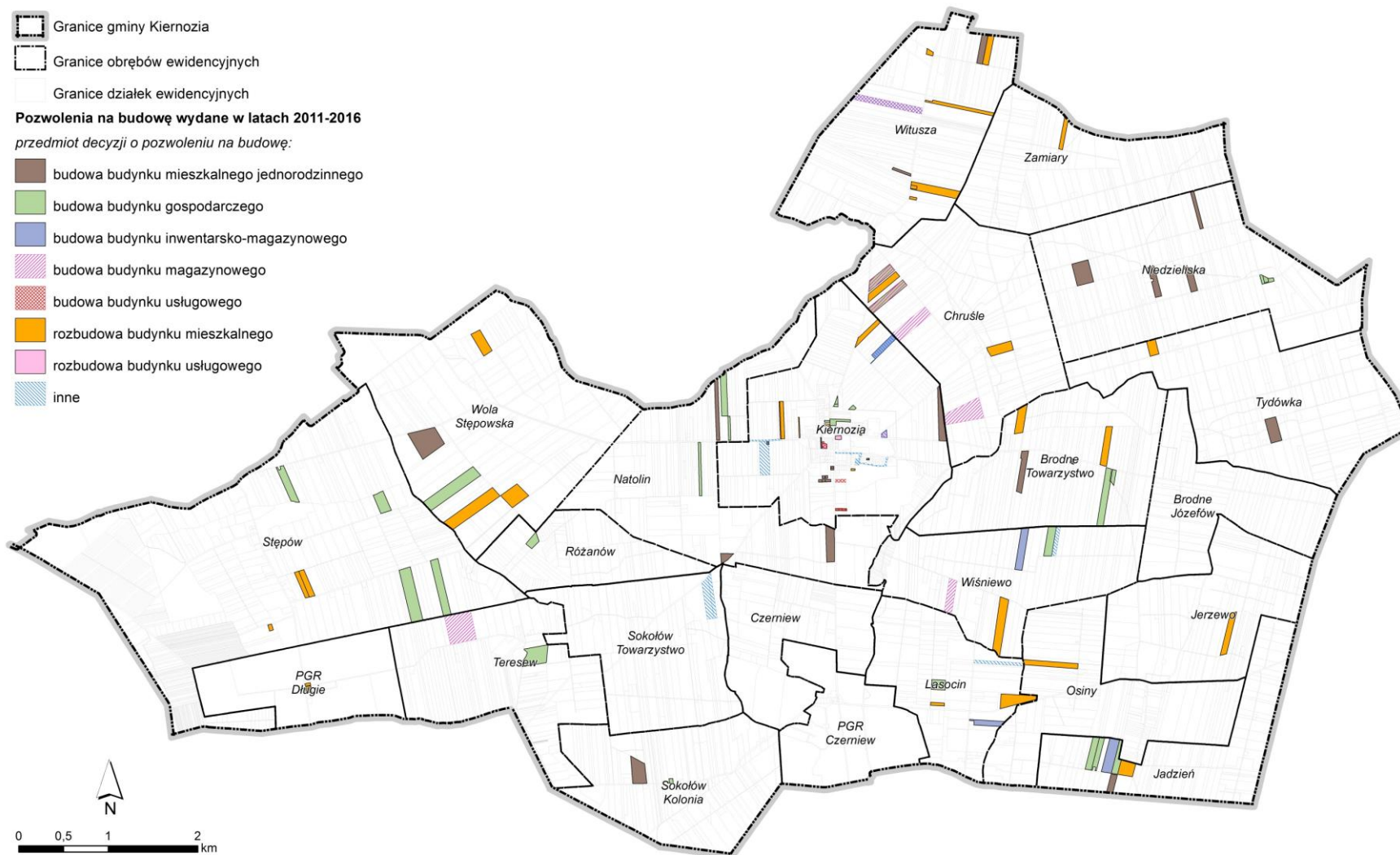
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z UG w Kiernozi

Oczywistym jest fakt, że ruch budowlany w całej gminie Kiernozia nie zachodzi z jednakową intensywnością. Rozkład przestrzenny pozwoleń na budowę nowych i rozbudowę istniejących budynków wskazuje na spadek zainteresowania terenami budowlanymi w południowo - wschodniej części gminy (brak ruchu budowlanego w przeciągu ostatnich 5 lat w miejscowości Brodne-Józefów oraz Czewniew) – por. Ryc. 8 i Ryc. 9.

Najbardziej atrakcyjnie inwestycyjnie są grunty w miejscowości Kiernozia, tam od 2011 roku powstało 20 nowych budynków, a rozbudowano 9. Umiarkowanym, na tle gminy,

zainteresowaniem inwestorów cieszą się wsie: Jadzień, Chruśle, Niedzieliska, Natolin, gdzie w przeciągu ostatnich 5 lat powstało 6-7 nowych obiektów.

Szacowanie faktycznego wykorzystania nowych terenów na cele zabudowy mieszkaniowej, która stanowi główny cel uzyskiwanych pozwoleń, wykonano przy założeniu, że „statystyczny” dom jednorodzinny posadowiony jest na działce budowlanej o powierzchni 1000 m². W rezultacie potencjalny przyrost terenów nowej zabudowanych mieszkaniowej w gminie w okresie od 2011 do połowy 2016 roku wynosi około 3 ha.



Ryc. 9. Rozkład przestrzenny wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę w gminie Kiernozia w latach 2011 – 2016 (stan na 30.06.2016 r.)
 Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z UG w Kiernozi

IV. Analiza złożonych wniosków o zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Do analizy przedstawiono 58 wniosków o zmianę obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz 4 wnioski dotyczące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Pierwsza grupa pism, dotycząca zmian przeznaczenia terenów w miejscowych planach, obejmuje prośby o przekształcenia funkcji. Najwięcej postulatów odnosi się do zabudowy mieszkaniowej, to blisko 50% wszystkich wniosków. O przekwalifikowanie terenu na cele zabudowy zagrodowej wystąpiło 9 inwestorów. Warto podkreślić, że aż 24% złożonych wniosków do mpzp dotyczy nowej aktywności gospodarczej (prośby o zmianę przeznaczenia terenu pod zabudowę usługową, mieszkaniowo-usługową, produkcyjno-usługową), która ma szansę zaistnieć na terenie gminy Kiernozia.

Poza wyżej omówionymi wnioskami, do Urzędu Gminy wpłynęły również takie, których treść wyróżniała się na tle pozostałych. Na szczególną uwagę zasługują pisma z propozycją utworzenia miejsc pozyskiwania energii z OZE, jak również zmianę przebiegu projektowej obwodnicy ze względu na zbyt bliskie położenie w stosunku do gospodarstw hodowlanych (Ryc. 10 i Tab. 4).

Tab. 4. Zestawienie wniosków o zmianę mpzp w podziale na przedmiot wniosku

Wnioski dotyczące zmiany przeznaczenia terenu pod:	
zabudowę mieszkaniową	30
zabudowę mieszkaniowo-usługową	5
zabudowę zagrodową	9
zabudowę usługową	5
zabudowę produkcyjno-usługową	5
grunty orne	3
razem:	57
Wnioski inne, dotyczące:	
odnawialnych źródeł energii	2
zmiany przebiegu drogi publicznej	2
zmiany linii zabudowy	1
razem:	5
RAZEM:	62*

*Rozbieżność liczby wniosków ogółem z liczbą wniosków w podziale na przedmiot wniosku, wynika z faktu, że pojedyncze pisma odnosiły się do kilku działek określając dla nich różne przeznaczenie.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z UG w Kiernozi

Tab. 5. Zestawienie wniosków z poszczególnych miejscowości gminy Kiernozia (stan na 30.06.2016 r.)

nazwa miejscowości	liczba wniosków	udział % w ogóle wniosków
Kiernozia	29	44,62
Natolin	8	12,31
Brodne - Józefów	5	7,69
Stępów	5	7,69
Wola Stępowska	4	6,15
Chruśle	4	6,15
Jadzień	3	4,61
Brodne - Towarzystwo	1	1,54
Czerniew	1	1,54
Parcel	1	1,54
Sokołów-Towarzystwo	1	1,54
Tydówka	1	1,54
Witusza	1	1,54
Zamiary	1	1,54
razem:	65*	100

**Rozbieżność liczby wniosków ogółem z liczbą wniosków w podziale na miejscowości, wynika z faktu, że pojedyncze wnioski odnosiły się do kilku działek w różnych obrębach ewidencyjnych.*

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z UG w Kiernozi.

Rozpatrując złożone wnioski w kontekście przestrzennym widoczna jest ich koncentracja w centralnej części gminy. Najwięcej wniosków złożono w odniesieniu do miejscowości Kiernozia, będącej najbardziej rozwiniętą wsią w gminie. Dla 10 miejscowości (tj. Niedzieliska, Jerzewo, Osiny, Wiśniewo, Lasocin, PGR Czerniew, Sokołów Kolonia, Teresew, Różanów, PGR Długie) nie złożono ani jednego wniosku o zmianę mpzp (Tab. 5 i Ryc. 10).

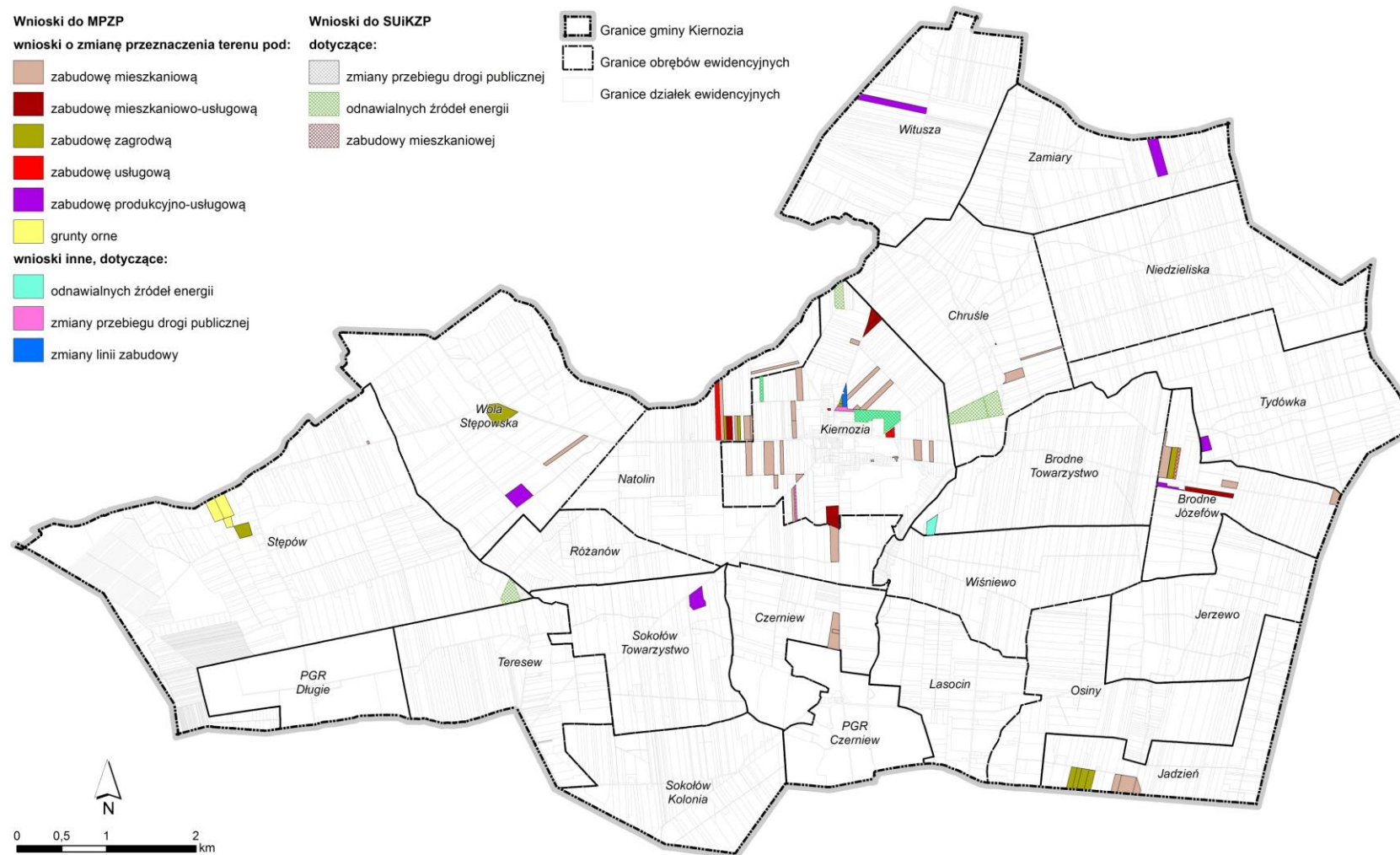
Niewielka liczba wniosków dotycząca planów miejscowych dla poszczególnych obrębów ewidencyjnych może wynikać z następujących powodów:

- niskiego ruchu budowlanego,
- rolniczego ukierunkowania rozwoju gminy;
- przekonania mieszkańców o poprawności prowadzenia polityki przestrzennej przez władze lokalne, co przekłada się na ilość postulatów dotyczących zmian w mpzp.

Choć zakres merytoryczny niniejszego dokumentu nie ma na celu rozpatrywania wniosków pod kątem ich uwzględnienia lub odrzucenia w procesie planowania przestrzennego, jednak ich rozmieszczenie na tle uwarunkowań wskazuje, że część z nich może stać w kolizji z wysoko cenionymi wartościami, które wymienione zostały w art. 1 ust. 2 upzp.

Z przeprowadzonej analizy wynika, że ponad 90% wszystkich wniosków o opracowanie planów miejscowych dotyczy zmiany przeznaczenia terenu pod zabudowę, w szczególności mieszkaniową (jednorodziną i zagrodową).

Do Urzędu Gminy Kiernozia złożono 4 wnioski o zmianę obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Dotyczyły one przeznaczenia terenu pod instalacje pozyskujące energię z OZE, przekwalifikowania terenu pod zabudowę mieszkaniową oraz sprzeciw wobec przebiegu projektowanej obwodnicy (Ryc. 10).



Ryc. 10. Rozkład przestrzenny wniosków o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kiernozia

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z UG w Kiernozia

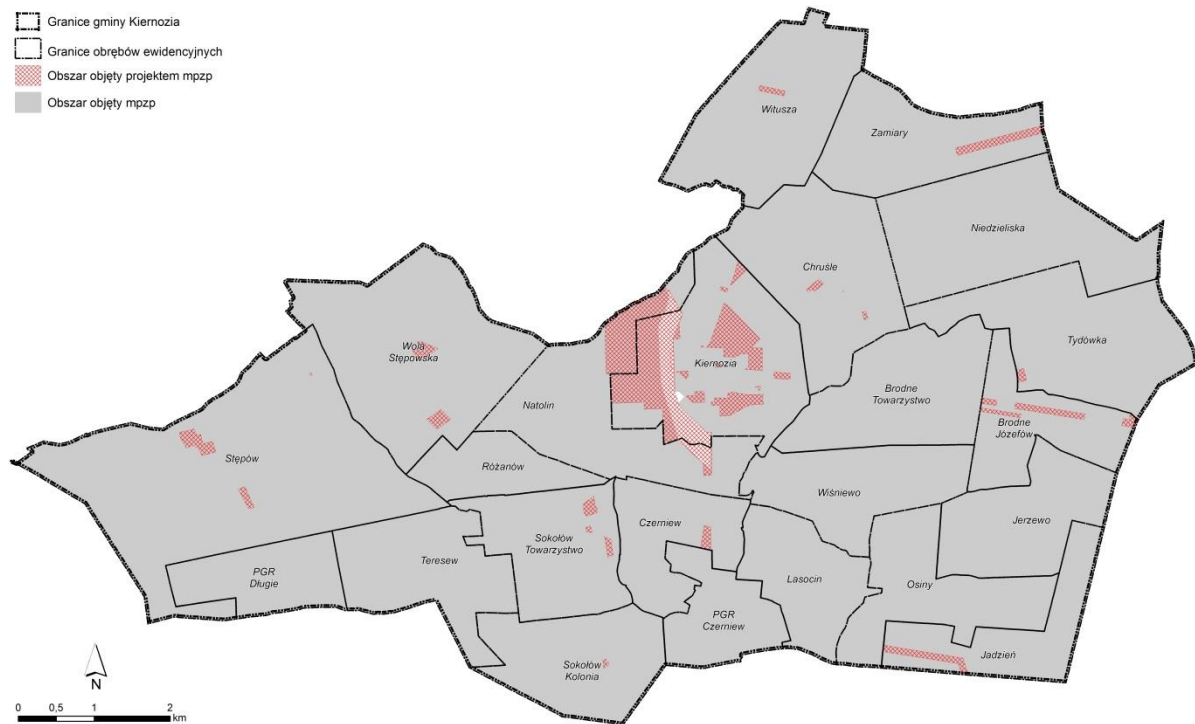
V. Ocena postępów w opracowaniu planów miejscowych i wieloletnie programy ich sporządzania

99,31% obszaru gminy Kiernozia (7554,65 ha) pokryta jest planem miejscowym. Dokument ten ma jednolitą strukturę, co ułatwia korzystanie z niego. Plan ten obowiązuje od 10 lat, a ze względu na niewielki ruch inwestycyjny nie stracił wiele na swojej aktualności, mimo zmieniających się przepisów.

Wkrótce jednak plan ten zostanie w części zastąpiony nowym dokumentem. Jest to realizacja uchwały Nr XIII/78/12 Rady Gminy w Kiernozi z dnia 11 maja 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kiernozia, części wsi Brodne Józefów, Chruśle, Czerniew, Jadzień, Kiernozia, Natolin, Stępów, Wola Stępowaska, Sokołów Towarzystwo, Sokołów Kolonia, Witusza, Zamiary, Tydówka i uchwały nr XIV/88/12 Rady Gminy w Kiernozi z dnia 20 czerwca 2012 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kiernozia, części wsi Brodne Józefów, Chruśle, Czerniew, Jadzień, Kiernozia, Natolin, Stępów, Wola Stępowaska, Sokołów Towarzystwo, Sokołów Kolonia, Witusza, Tydówka, Zamiary. Zasięg przestrzenny tych zmian prezentuje Ryc. 11. Przyjęcie tego planu umożliwi po części realizację wniosków mieszkańców.

Wobec niskiego ruchu inwestycyjnego w gminie (brak nowych wniosków mieszkańców oraz potrzeb inwestycyjnych gminy) nie wskazuje się konieczności opracowania nowych planów miejscowych poza tym, który aktualnie jest procedowany.

W perspektywie 5-8 lat podjąć należy działania mające za zadanie rozstrzygnąć realne możliwości budowy obwodnicy Kiernozi i na wypadek rezygnacji z tej inwestycji przez samorząd województwa wskazuje się na potrzebę opracowania planu miejscowego dla miejscowości gminnej w granicach administracyjnych.



Ryc. 11. Obszary na których obowiązuje plan miejscowy lub jest aktualnie opracowywany
Źródło: Opracowanie własne.

VI. Analiza i ocena stopnia zgodności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kiernozia z art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stosownie do art. 32 ust. 3 ww. ustawy

W dniu 27 września 2013 r. roku Rada Gminy w Kiernozi uchwaliła studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kiernozia, tym samym ustaliła kierunki rozwoju i politykę przestrzenną gminy.

Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kiernozia.

Wyjściowe ustalenia kierunków rozwoju i polityki przestrzennej gminy określone zostały w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kiernozia przyjętym uchwałą nr 76/XVI/2000 Rady Gminy w Kiernozi z dnia 17 marca 2000 roku, sporządzone na mocy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr. 89 poz. 415 ze zm.).

Nowelizacja przepisów prawa oraz powstanie licznych dokumentów strategicznych w zakresie gospodarowania przestrzenią skłoniły władze gminy do przystąpienia do zmiany studium. Ze względu na konieczność wprowadzenia znaczących zmian merytorycznych, uwzględniających inne potrzeby i możliwości rozwojowe uznano, że zmiana studium z 2013 roku jest nowym opracowaniem, w którym wykorzystano część zapisów ze Studium z 2000 roku. Zmiany te miały charakter całościowy i nadały zakres i formę dokumentu określoną w ustawie *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz w rozporządzeniu *w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy* w części tekstowej i graficznej.

Obecnie obowiązujące studium składa się z pięciu części:

- Załącznik nr 1 – Uwarunkowania – tekst,
- Załącznik nr 3 – Kierunki i polityka przestrzenna – tekst,
- Załącznik nr 2 – Mapa Uwarunkowania, w skali 1:10 000,
- Załącznik nr 4 – Mapa Kierunki i polityka przestrzenna, w skali 1:10 000,
- Załącznik nr 5 – Uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz syntezę ustaleń studium.

Studium przewiduje dużą ilość terenów na cele rolnicze, ukierunkowując w ten sposób

rozwój gminy Kiernozia. Taki stan rzeczy wynika z uwarunkowań naturalnych, ponieważ na badanym terenie dominują kompleksy glebowe o wysokiej przydatności rolniczej. Obszary otwarte stanowią ponad 80% powierzchni gminy (Ryc. 12 i Tab. 6).

Obszary wskazane do zainwestowania, na których przewiduje się utrzymanie istniejącej i rozwój nowej zabudowy zajmują ponad 1400 ha. Wśród tych terenów największy udział przypada na tereny wielofunkcyjne o dominującym udziale zabudowy zagrodowej (14,51%). Pozostałe wydzielenia funkcjonalne skupiają się w centralnej części gminy, tworząc bardziej zróżnicowaną strukturę przestrzenną (Ryc. 12 i Tab. 6).

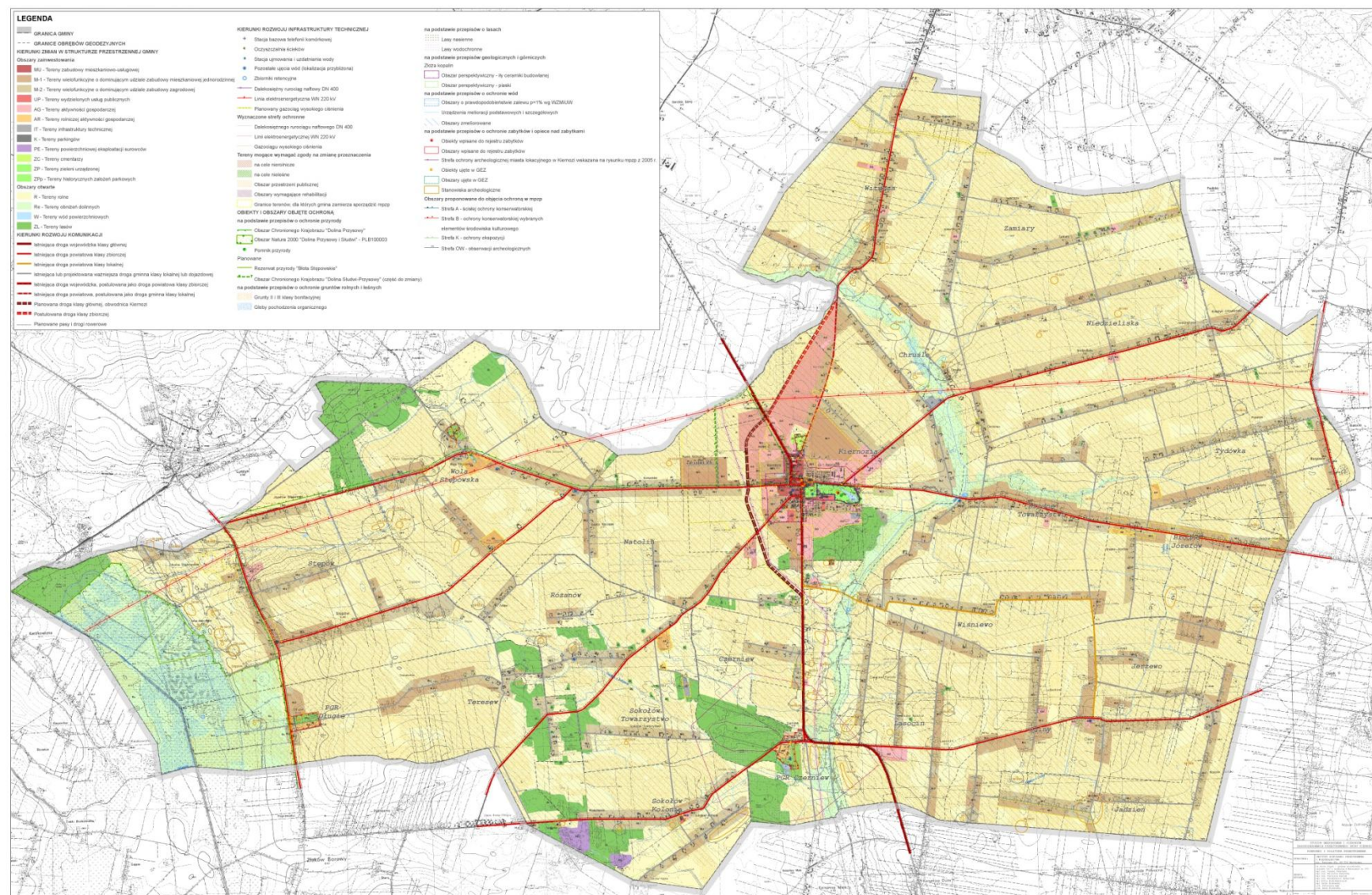
Ponad 14% obszaru gminy zostało wskazanych w studium na cele zabudowy, głównie o charakterze zagrodowym, z dopuszczeniem innych funkcji w tym mieszkaniowej wraz z usługami. Ustalona w studium potencjalna pojemność terenów mieszkaniowych przekracza niemalże 10-krotnie prognozowaną liczbę ludności w 2030 roku.

Tab. 6. Bilans terenów funkcjonalnych w studium z 2013 roku

tereny funkcjonalne		pow. [ha]	%	
Obszary zainwestowane	MU – tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej	14,92	0,20	18,72
	M-1 – tereny wielofunkcyjne o dominującym udziale zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	92,67	1,18	
	M-2 – tereny wielofunkcyjne o dominującym udziale zabudowy zagrodowe	1100,81	14,51	
	UP – tereny wydzielonych usług publicznych	5,14	0,07	
	AG – tereny aktywności gospodarczej	142,93	1,90	
	AR – tereny rolniczej aktywności gospodarczej	19,99	0,24	
	IT – tereny infrastruktury technicznej	6,91	0,09	
	K – tereny parkingów	0,85	0,01	
	PE – tereny powierzchniowej eksploatacji surowców	12,92	0,17	
	ZC – tereny cmentarzy	3,08	0,04	
	ZP – tereny zieleni urządzonej	2,27	0,03	
	ZPp – tereny historycznych założeń parkowych	21,75	0,29	
Obszary otwarte	R – tereny rolne	5353,72	69,50	81,28
	Re – tereny obniżeń dolinnych	457,87	6,90	
	W – tereny wód	14,10	3,95	
	ZL – tereny leśne	356,94	4,69	

Źródło: SUIKZP gminy Kiernozia.

Generalnie wg obowiązującego studium gmina rozwijać się powinna głównie w oparciu o funkcję rolniczą, ze względu na niewielką lesistość oraz duże areale rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Dodatkowym atutem są projektowane zwarte tereny zabudowy wyznaczone pasmowo, wzdłuż istniejących dróg. Aktywizacja gospodarcza dotyczy zwłaszcza miejscowości Kiernozia oraz w minimalnym zakresie również wsi Stepów, Witusza, Zamiary, Niedzielska, Brodne - Towarzystwo, Osiny i Lasocin. W zakresie rozwoju układu komunikacyjnego wskazano istniejące drogi oraz potrzebę ich modernizacji. Nowe przebiegi ciągów komunikacyjnych wskazanych w studium, dotyczą w szczególności dróg o charakterze ponadlokalnym – obwodnicy Kiernozi.



Ryc. 12. Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Kiernozia
Źródło: Urząd Gminy Kiernozia

Zgodności ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kiernozia z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oceniona była na etapie kontroli legalności podjętej uchwały. Niemniej funkcjonujący dokument ocenić należy w odniesieniu do stanu prawnego aktualnego na dzień sporządzenia przedmiotowej analizy. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa, jakie ustalenia powinny znaleźć się w studium. Zgodnie z Art. 10. ust 1: W studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z:

1) dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu;

W studium szczegółowo scharakteryzowano dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu. Polityka przestrzenna uwzględnia ustalenia opracowywanego planu miejscowego. Zapisy studium są zgodne z wymogami art. 10 ust. 1 pkt. 1.

2) stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony;

W studium problematyka ta jest ujęta w sposób wystarczający, głównie w zapisach dotyczących obszarów funkcjonalnych, którym przypisano ogólne zasady i wskaźniki zagospodarowania. Wobec powyższego stwierdzić należy, że zapisy studium są zgodne z wymogami art. 10 ust. 1 pkt. 2.

3) stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego;

W studium problematyka ta ujęta jest szeroko i wyczerpująco. Dane statystyczne zaprezentowane w analizie, o której mowa w art. 10 ust. 1 pkt. 3 upzp, odpowiadają aktualności na dzień sporządzenia niniejszego dokumentu. Studium w tym zakresie uznać należy za aktualne.

4) stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

W studium opis stanu dziedzictwa kulturowego jest obszerny, szczegółowy i wyczerpujący. Zostały również wskazane i scharakteryzowane dobra kultury współczesnej. Studium w tym zakresie uznać należy za aktualne.

4a. rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych;

W studium problematyka ta nie została ujęta. Dotychczas, w skali województwa nie przeprowadzono audytu krajobrazowego i nie wskazano granice krajobrazów priorytetowych, stąd zmiana studium lub opracowanie nowego dokumentu nie wniosą do polityki przestrzennej gminy nowych treści. Jednak uchwałą Zarządu Województwa Łódzkiego nr 480/16 z dnia 27 kwietnia 2016 r. przystąpiono do sporządzenia projektu audytu krajobrazowego województwa łódzkiego, dlatego w przyszłości może pojawić się potrzeba aktualizacji studium w tym zakresie.

5) warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia;

W studium problematyka ta ujęta jest szeroko i wyczerpująco. Dane statystyczne zaprezentowane w analizie, o której mowa w art. 10 ust. 1 pkt. 5 upzp, odpowiadają aktualności na dzień sporządzenia niniejszego dokumentu. Studium w tym zakresie uznać należy za aktualne.

6) zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia;

Studium zawiera szczegółowe ustalenia dotyczące bezpieczeństwa ludności i jej mienia. Studium w tym zakresie uznać należy za aktualne.

7) potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających w szczególności:

- a. analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,**
- b. prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego,**
- c. możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,**
- d. bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.**

Potrzeby i możliwości rozwojowe gminy zostały określone m. in. na podstawie opracowań planistycznych wyższego rzędu oraz pozostałych dokumentów obowiązujących na szczeblu gminnym. Część z nich, głównie dotyczących poziomu lokalnego, straciła ważność w związku z czym, dane oparte są o nieaktualne źródła. W Studium zawarto szacunkowe zmiany demograficzne i ogólny bilans terenów funkcjonalnych, wskazano również potencjalną chłonność obszaru. Ustawa o rewitalizacji narzuciła konieczność wykonania szeregu analiz, których wnioski mają legitymizować podejmowane decyzje przestrzenne. Z racji znikomego ruchu budowlanego w gminie oraz niewielkiej liczby złożonych wniosków o

opracowanie planu miejscowego i przeznaczenie nowych terenów na cele budowlane uznać należy, że w zakresie potrzeb i możliwości rozwoju gminy studium odpowiada potrzebom lokalnym. Niemniej z formalnego punktu widzenia dokument należy uznać za nieaktualny w tym zakresie.

8) stanu prawnego gruntów;

W studium została przedstawiona struktura własnościowa gruntów. Zmiany w tym zakresie, w szczególności dotyczące gruntów gminnych pozostają bez wpływu na kluczowe elementy polityki przestrzennej. Studium w tym zakresie uznać należy za aktualne.

9) występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;

Studium zawiera szczegółowe ustalenia dotyczące występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych Studium w tym zakresie pozostaje aktualne.

10) występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych;

Na terenie gminy Kiernozia obszary naturalnych zagrożeń geologicznych nie występują. Studium w tym zakresie pozostaje aktualne.

11) występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla;

W studium w wystarczający sposób zostały przedstawione informacje nt. zasobów wód podziemnych. Na terenie gminy nie występują udokumentowane złoża kopalin, natomiast zostały zaznaczone złoża perspektywiczne. Brak jest również kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla. Studium w tym zakresie pozostaje aktualne.

12) występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych;

W studium została zawarta informacja o braku występowania ww. terenów. Studium w tym zakresie pozostaje aktualne.

13) stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami;

W Studium informacje dotyczące ww. wytycznych zostały przedstawione w dokładny, szczegółowy sposób, wyczerpujący tematykę zagadnienia. Opis został wzbogacony bardzo

dużą ilością danych statystycznych, które nie straciły na aktualności. W zakresie istniejącego systemu komunikacji i infrastruktury technicznej nie zaszły zmiany, które dezaktualizowałyby obowiązujące studium.

14) zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych;

Na terenie gminy Kiernozia nie są przewidziane zadania rządowe służące realizacji celu publicznego o znaczeniu krajowym. Na szczeblu regionalnym wskazuje się zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych, są to: budowa obwodnicy Kiernozi w ciągu drogi wojewódzkiej nr 584, gazociąg wysokiego ciśnienia wraz ze stacją redukcyjno-pomiarową I-ego stopnia oraz utworzenie spójnego systemu obszarów chronionych.

15) wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej;

W Studium została zawarta informacja o braku występowania na terenie gminy obszarów szczególnego zagrożenia oraz narażonych na niebezpieczeństwo powodzi. Na podstawie programu przeciwdziałania powodziom na terenie województwa łódzkiego (grudzień, 2003) na terenie gminy Kiernozia zostały wskazane obszary o prawdopodobieństwie zalewu $p=1\%$. Studium w tym zakresie pozostaje aktualne.

Zgodnie z Art. 10. ust 2: W studium określa się w szczególności:

1) uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 lit. d:

- a. kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego,**
- b. kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy.**

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kiernozia zawiera opis struktury przestrzennej oraz przypisane poszczególnym rodzajom terenów wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów. Ustalenia studium są precyzyjne i jednoznaczne, co umożliwi przygotowanie w oparciu o nie jednoznacznych planów miejscowych. Struktura funkcjonalno-przestrzenna nie uwzględnia audytu krajobrazowego, gdyż takowy nie został jeszcze przygotowany. W studium zamieszczono bilans terenów funkcjonalnych, który jest podsumowaniem prac nad polityką przestrzenną,

nie zaś materiałem wejściowym, w oparciu który formułowano strukturę przestrzenną gminy. Jednocześnie podkreślić należy, że do czerwca 2016 r. do Urzędu Gminy złożono 58 wniosków w sprawie przystąpienia do opracowania planów miejscowych, znaczna część z nich spotkała się z pozytywnym działaniem gminy, która opracowuje plan miejscowy.

3) obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk;

W studium prawidłowo ustalono zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego. Zapisy dotyczące tej problematyki pozostają aktualne.

4) obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

W studium prawidłowo ustalono zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Zapisy dotyczące tej problematyki pozostają aktualne.

5) kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

W studium kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej opisano bardzo szczegółowo. Polityka przestrzenna gminy uwzględnia realizację obwodnicy Kiernozi w ciągu drogi wojewódzkiej nr 584. Stąd w zakresie systemu komunikacji studium jest aktualne z polityką wyższego szczebla. W zakresie rozwoju infrastruktury technicznej przesyłowej studium uwzględnia projektowany w PZPWŁ gazociąg wysokiego ciśnienia wraz ze stacją redukcyjno-pomiarową I-ego stopnia. Zapisy dotyczące tej problematyki pozostają więc aktualne.

6) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

W studium zawarto ustalenia w tym zakresie i pozostają one aktualne.

7) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1 upzp;

W studium zostały wyznaczone obszary o znaczeniu ponadlokalnym, na rysunku studium umieszczone są ich przebiegi. Zapisy dotyczące tej problematyki pozostają więc aktualne.

8) obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu

zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej;

W studium została zawarta informacja o braku wskazań do scaleń oraz podziału nieruchomości. Nie występują również obszary, dla których określona jest konieczność sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Rysunek studium zawiera granice opracowania planu miejscowego. Zapisy dotyczące tej problematyki pozostają więc aktualne.

9) obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;

W studium są wyznaczone obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego (aktualnie sierpień 2016 r., procedura planistyczna jest w toku). Na terenie gminy występują obszary wymagające zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne, ich zasięg oznaczony został na rysunku kierunków i polityki przestrzennej. Studium w tym zakresie uznać należy za aktualne.

10) kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;

W Studium zostały zawarte kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej. Ustalenia zostały opisane w sposób wystarczający i zwięzły. Studium w tym zakresie uznać należy za aktualne.

11) obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;

W Studium określono, że na terenie gminy nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią czy obszary osuwania się mas ziemnych. Niemniej w oparciu o Program przeciwdziałania powodziom na terenie województwa łódzkiego wskazano strefę o prawdopodobieństwie zalewu $p = 1\%$, obszar ten został również uwzględniony na rysunku Studium. Studium w tym zakresie uznać należy za aktualne.

12) obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;

W Studium stwierdzono, że na terenie gminy nie występują obszary, obiekty, dla których w złożu kopaliny wyznacza się filar ochronny.

13) obszary pomników zglądy i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich

ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej;

W Studium stwierdzono, że na terenie gminy nie występują pomniki zagłady oraz ich strefy ochronne.

14) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji;

W Studium w dokładny sposób wyznaczono obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji oraz rekultywacji oraz sytuacje, w których należy się zastosować do ww. ustaleń. Na rysunku Studium zostały zaznaczone obszary wymagające rehabilitacji. Studium w tym zakresie uznać należy za aktualne. Nie wskazano obszarów do remediacji.

14) a. obszary zdegradowane;

W studium nie zawarto ustaleń dotyczących obszarów zdegradowanych. W momencie opracowania niniejszej analizy gmina nie prowadziła prac nad gminnym programem rewitalizacji. Wobec tego studium należy uznać za aktualne w tym zakresie.

15) granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych;

W Studium zaznaczono, że na terenie gminy nie występują granice terenów zamkniętych oraz ich stref ochronnych.

16) obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie;

W Studium wyznaczono obszary funkcjonalne, predysponujące do wprowadzenia różnego rodzaju przeznaczenia. Obszary zostały przedstawione w jasny sposób, natomiast planowany zasięg ich występowania nie został uwzględniony na rysunku studium.

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kiernozia nie wyznaczono obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.

Do studium złożono tylko cztery wnioski, co wskazuje na fakt, że ustalona polityka przestrzenna satysfakcjonuje mieszkańców. Istotne do uwzględnienia są wnioski o wskazanie terenów na potrzeby pozyskiwania energii z OZE.

Wnioski:

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy

Kiernozia jest dokumentem aktualnym. Rozbieżności w treści dokumentu, wynikające z trzyletniego okresu funkcjonowania studium nie są znaczące i nie wymagają podjęcia prac nad aktualizacją dokumentu.

VII. Analiza i ocena stopnia zgodności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Kiernozia z art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stosownie do art. 32 ust. 3 ww. ustawy

Celem niniejszej analizy jest sprawdzenie obowiązujących planów miejscowych pod kątem wymagań, o których mowa w art. 15 ust. 1 i art. 16 ust.1 upzp. Każdy z planów został oceniony w kontekście zgodności stosownych zapisów, przy uwzględnieniu następujących kryteriów:

- zgodny z obowiązującą ustawą,
- niezgodny z obowiązującą ustawą,
- częściowo zgodny z obowiązującą ustawą,
- brak ustaleń ze względu na niewystępowanie określonych uwarunkowań na obszarze objętym planem.

Wójt gminy sporządził miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru gminy Kiernozia obejmujący obszary we wsiach: Brodne Józefów, Brodne Towarzystwo, Chruśle, Czerwniew, Jadzień, Jerzewo, Kiernozia, Lasocin, Natolin, Niedzieliska, Osiny, PGR Czerwniew, PGR Długie, Różanów, Sokołów Kolonia, Sokołów Towarzystwo, Stępów, Teresew, Tydówka, Wiśniewo, Witusza, Wola Stępowaska, Zamiary. Plan składa się z części tekstowej oraz graficznej, uwzględniającej w swoich opracowaniach zapisy studium oraz przepisy odrębne, odnoszące się do obszaru objętego planem. Należy nadmienić, że obowiązujący plan miejscowy gminy Kiernozia został sporządzony na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, z czego wynikają różnice w zawartości merytorycznej tekstu planu oraz przepisów obecnej ustawy. Stąd m. in. opracowanie nie zawiera wymaganego uzasadnienia oraz informacji w nim zawartych, odnoszących się do planu.

Uchwała podzielona jest na dwie zasadnicze części: ogólną odnoszącą się do całego obszaru objętego planem miejscowym oraz szczegółową, która doprecyzowuje zapisy ogólne dla każdej z miejscowości. W części ogólnej zawarto ustalenia w zakresie:

1. przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów o różnych funkcjach;

2. zasad zagospodarowania terenów położonych w zasięgu oddziaływania uciążliwości istniejących w dniu uchwalenia planu oraz zakresu adaptacji istniejącego zainwestowania terenów;
3. zasad i warunków podziału nieruchomości;
4. zasad obsługi w infrastrukturę techniczną oraz realizacji infrastruktury technicznej i komunikacji;
5. zasad i warunków zagospodarowania wynikających z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego. Zasady kształtowania architektury.

W zakresie zapisów uchwały, w kontekście wymogów ustalonych przez upzp, po przeprowadzeniu wnikliwej analizy wskazać należy, że:

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy ustalił następujące przeznaczenie terenów:

- tereny rolne [R],
- tereny trwałych użytków zielonych i zadrzewień [RZ],
- tereny leśne [RL],
- tereny zalesień [R/RL],
- tereny wód otwartych [W],
- tereny zieleni urządzonej [ZP –zielen parkowa],
- tereny zieleni izolacyjnej [ZI],
- tereny cmentarzy [ZCc – cmentarze czynne; ZCz – cmentarze zamknięte],
- tereny zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jedno-rodzinnej i usług nieuciążliwych [MRj],
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej niskiej [MN],
- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej [M],
- tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej i usług nieuciążliwych [MNu],
- tereny zabudowy letniskowej [ZR],
- tereny komunikacji [K],
- tereny usług [U],
- tereny produkcyjno- usługowe o uciążliwości ograniczonej do granic, do którego podmiot prowadzący działalność gospodarczą na tym terenie posiada tytuł prawny [PU],
- tereny eksploatacji powierzchniowej [PE],
- tereny obsługi komunalnej [Ok],
- - tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę [WZ],

- tereny urządzeń gazownictwa [EG].

Na podstawie powyższego podziału zostały wyznaczone linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu oraz różnych zasadach zagospodarowania. Stąd wymóg określony w art. 15 ust. 2 pkt. 1 upzp należy uznać za spełniony.

2. W planie nie wyodrębniono ustaleń dotyczących zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Domniemywać należy, że część ustaleń ogólnych może służyć temu celowi, niemniej są one porozrzucane po całym tekście. Na rysunku planu brak linii zabudowy, których obowiązek pokazania wynika z upzp, jednak informacje na ich temat zawarto w przepisach szczegółowych i są to „odległości od krawędzi dróg nieprzekraczalnej linii zabudowy”. Stąd wymóg określony w art. 15 ust. 2 pkt. 2 upzp należy uznać za spełniony w części.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, a w tym krajobrazów kulturowych zostały zawarte w rozdziale, zawierającym ustalenia ogólne w zakresie zasad i warunków zagospodarowania, wynikających z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego a także zasady kształtowania architektury. W analizowanym planie miejscowym nie uwzględniono ustaleń o występowaniu dóbr kultury współczesnej, gdyż nie występują one na obszarze objętym planem. Stąd wymogi określone w art. 15 ust. 2 pkt. 3 oraz pkt. 4 upzp należy uznać za spełnione.

Plan nie zawiera wyodrębnionych treści dotyczących ustalenia zasad kształtowania krajobrazu. Niemniej ze względu na zasięg przestrzenny planu miejscowego (99 % powierzchni gminy) uznać należy, że jego zapisy (parametry zabudowy) w sposób wystarczający chronią krajobraz. Plan nie zawiera ustaleń dotyczących urządzeń reklamowych. Stąd wymóg określony w art. 15 ust. 2 pkt. 3a upzp należy uznać za częściowo spełniony. Niemniej niezgodność z upzp w tym zakresie nie powoduje konieczności aktualizacji planu miejscowego.

4. Plan uwzględnia wymagania, wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, choć nie zawiera wyodrębnionych treści w tym zakresie. Sposób kształtowania przestrzeni publicznych został przypisany poszczególnym obszarom funkcjonalnym. Stąd wymóg określony w art. 15 ust. 2 pkt. 5 upzp należy uznać za spełniony.

5. Plan określa zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, odnoszące się do konkretnych przykładów. W odniesieniu do ustawy o

zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie której był realizowany plan miejscowy wskaźniki zagospodarowania terenu zostały określone w sposób adekwatny i wystarczający. Natomiast, biorąc pod uwagę aktualność informacji względem obecnie obowiązującej ustawy zauważa się braki w określeniu minimalnej oraz maksymalnej intensywności zabudowy dla każdego rodzaju zabudowy (tylko dla wybranych terenów została określona minimalna bądź maksymalna powierzchnia zabudowy). plan zawiera niedopuszczalne dziś zapisy, które pozwalają na interpretowanie jego treści np. „Dopuszcza się inne wysokości i spadki dachów o ile jest to uzasadnione wymogami obronności, ochrony środowiska lub względami kompozycji przestrzennej i ochrony środowiska kulturowego.”

W niektórych przypadkach pominięto określenie gabarytów budynków jak również nie została uwzględniona minimalna liczba miejsc do parkowania. Plan nie zawiera ustaleń dotyczących minimalnej liczby miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich użytkowania. Stąd wymóg określony w art. 15 ust. 2 pkt. 6 upzp należy uznać za spełniony w części.

6. Opracowanie zawiera granice i określa sposoby zagospodarowania części terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów. Istnieje rozbieżność pomiędzy zasięgiem obszarów szczególnego zagrożenia powodziowego w planie miejscowym oraz studium. Plan nie zawiera granic i ustaleń dla obszaru Natura 2000. Nie wskazano granic terenów górniczych, obszarów osuwania się mas skalnych z powodu ich nie występowania na obszarze objętym planem. Marszałek Województwa Łódzkiego nie wskazał dotychczas krajobrazów priorytetowych, stąd plan ich nie wskazuje i nie zawiera dla nich ustaleń. Wymóg określony w art. 15 ust. 2 pkt. 7 upzp, należy uznać za nieaktualny.

7. Brak ustaleń dotyczących zasad i warunków scaleń i podziału nieruchomości. Plan zawiera wyłącznie szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości. Wymóg określony w art. 15 ust. 2 pkt. 8 upzp, należy uznać za nieaktualny.

8. W zależności od potrzeb zostały określone w planie szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich zagospodarowaniu. Dla części terenów ustalono zakaz zabudowy. Wymóg określony w art. 15 ust. 2 pkt. 9 upzp, należy uznać za nieaktualny.

9. W planie ustalono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Zapisano je zarówno na poziomie ustaleń ogólnych, jak i szczegółowych, gdzie szczególnie dokładnie określono odległości obiektów od krawędzi

ciągów komunikacyjnych. Wymóg określony w art. 15 ust. 2 pkt. 10 upzp, należy uznać za spełniony.

10. Plan zawiera dość ogólnie sformułowaną zasadę dotyczącą sposobu tymczasowego zagospodarowania, urządzania, użytkowania terenów. Została ona przedstawiona w odniesieniu do sytuacji niezgodności planu ze sposobem zagospodarowania oraz do zalesień. Wymóg określony w art. 15 ust. 2 pkt. 11 upzp, należy uznać za spełniony, choć jasność zawartych sformułowań budzić może zastrzeżenia.

11. W przepisach końcowych została ustalona stawka procentowa, dotycząca opłaty, pobieranej w wyniku zmiany wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem lub zmianą planu miejscowego. Wymóg określony w art. 15 ust. 2 pkt. 12 upzp, należy uznać za spełniony.

12. W planie wprowadzono zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej nie większej niż 1000 m², stąd brak jest w planie ustaleń, dotyczących obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a.

13. W odniesieniu do art. 15 ust. 3 upzp miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kiernozia ustala sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów.

Wnioski:

Analiza treści uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru gminy Kiernozia obejmujący obszary we wsiach: Brodne Józefów, Brodne Towarzystwo, Chruśle, Czerwniew, Jadzień, Jerzewo, Kiernozia, Lasocin, Natolin, Niedzieliska, Osiny, PGR Czerwniew, PGR Długie, Różanów, Sokołów Kolonia, Sokołów Towarzystwo, Stępów, Teresew, Tydówka, Wiśniewo, Witusza, Wola Stępowaska, Zamiary wskazuje na rozbieżności pomiędzy tym dokumentem, a wymogami upzp. W części graficznej dotyczy to głównie skali załączników (1:5000) oraz braku linii zabudowy. W części tekstowej uchwały poza wskazanymi w niniejszym rozdziale rozbieżnościami na szczególną uwagę zasługują miękkie zapisy planu, które wprowadzają duży do zagospodarowania przestrzeni luz decyzyjny.

Niemniej ze względu na szczegółowość zapisów oraz skalę oraz charakter zmian zachodzących w przestrzeni nie istnieje pilna potrzeba opracowania nowego planu miejscowego ponad ten, który aktualnie jest procedowany.



Ryc. 13. Tereny wskazane do zabudowy w obowiązującym mpzp i studium
Źródło: opracowanie własne.

VIII. Wnioski i rekomendacje

Polityka przestrzenna gminy opisana w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest aktualna w odniesieniu do treści art. 10 upzp i nie wymaga wprowadzania zmian.

Analiza miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kiernozia nie wykazała potrzeby jego aktualizacji. Obowiązujący plan miejscowy, pomimo swojej anachroniczności dobrze służy gminie, a zawarte w nim ustalenia pozwalają realizować cele dla jakich opracowano ten dokument.

Dokończenia wymaga przygotowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kiernozia, części wsi Brodne - Józefów, Chruśle, Czerniew, Jadzień, Kiernozia, Natolin, Stępów, Sokołów – Kolonia, Sokołów - Towarzystwo, Tydówka, Witusza, Wola Stępowska, Zamiary, który jest odpowiedzią na szereg wniosków złożonych w latach 2007-2012.

Aneks 1 – Zestawienie wniosków o opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kiernozia poddane analizie

Tabela 1. Zestawienie wniosków do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kiernozia

lp.	Data wpływu wniosku	Treść wniosku	Oznaczenie nieruchomości		Uwagi
			numer działki	obręb ewidencyjny	
1	2007.22.10	Zmiana przeznaczenia działki z zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych (2MRj) na cele produkcyjno-usługowe (produkcja materiałów budowlanych betonowych, masy betonowej)	66	Witusza	Dotyczy mpzp Powierzchnia działki – 5,56 ha
2	2008.10.03	Zmiana przeznaczenia z gruntów rolnych na budownictwo mieszkaniowe	421/2	Stępów	Dotyczy mpzp Powierzchnia działki – 0,09 ha Na działce jest już budynek mieszkalny z infrastrukturą
3	2008.12.15	Zmiana przeznaczenia w mpzp części działki nr 450/1 oraz 450/3 w obrębie Kiernozia na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.	450/1	Kiernozia	Dotyczy mpzp 450/1 – droga zakładowa pow. – 0,0767 ha 450/3 – użytkowana jako Bi – o pow. 0,7344
			450/3		
4	2012.01.19	Zmiana przeznaczenia w mpzp części działki nr 450/1 oraz 450/3 w obrębie Kiernozia na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.	450/1	Kiernozia	Dotyczy mpzp
			450/3		
5	2012.02.21	Zmiana linii zabudowy na działce nr 317 w obrębie Kiernozia. Odsunięcie od krawędzi drogi gminnej (99KL) o około 5-6 metrów. Stan obecny utrudnia rozbudowę zakładu na działce obok.	317	Kiernozia	Dotyczy mpzp
6	2011.02.28	Zmiana przeznaczenia w mpzp działki nr 70 w obrębie Kiernozia na cele budowlane.	70	Kiernozia	Dotyczy mpzp Powierzchnia działki – 2,07 ha
7	2011.02.28	Zmiana przeznaczenia w mpzp działek nr 40 i 41 w obrębie Kiernozia na cele budowlane z możliwością prowadzenia działalności gospodarczej.	40	Kiernozia	Dotyczy mpzp Powierzchnia działek – 2,53 ha
			41		
8	2011.02.28	Zmiana przeznaczenia w mpzp działki nr 149 w obrębie Kiernozia na cele budowlane z możliwością prowadzenia działalności gospodarczej. Podział geodezyjny działki.	149	Kiernozia	Dotyczy mpzp Powierzchnia działek – 1,96 ha

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Kiernozia

9	2011.02.21	Zmiana przeznaczenia w mpzp działki nr 2 w obrębie Stępów z użytków zielonych na grunty orne.	2	Stępów	Dotyczy mpzp Powierzchnia działki – 1,11 ha
10	2011.04.20	Zmiana przeznaczenia w mpzp działki umożliwiająca budowę elektrowni wiatrowej.	104	Brodne Towarzystwo	Dotyczy mpzp
11	2011.03.10	Zmiana przeznaczenia z działki rolnej na cele budowlane.	45/1	Brodne Józefów	Dotyczy mpzp Powierzchnia działki – 1,67 ha
12	2011.02.28	Zmiana przeznaczenia w mpzp działki nr 73 w obrębie Kiernozia na cele budowlane.	73	Kiernozia	Dotyczy mpzp Powierzchnia działki – 2,54 ha
13	2011.02.28	Zmiana przeznaczenia działki rolnej na cele budowlane	236	Chruście	Dotyczy mpzp
14	2011.02.21	Zmiana przeznaczenia działki rolnej na budowlaną. Cyt. „Działka do tej pory była użytkowana rolniczo, a przeznacza się w tym 20 arów pod zabudowę”.	27	Wola Stępowska	Dotyczy mpzp Powierzchnia działki – 2,27 ha
15	2011.02.21	Zmiana przeznaczenia w mpzp działki z użytków zielonych na grunty orne.	3	Stępów	Dotyczy mpzp Powierzchnia działki – 0,88 ha
16	2011.06.30	Zmiana przeznaczenia działki na cele zabudowy mieszkaniowej w pasie przydrożnym.	147	Natolin	Dotyczy mpzp
17	2011.02.23	Zmiana przeznaczenia części działek na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w pasie przydrożnym.	105	Kiernozia	Dotyczy mpzp
			42	Natolin	
			34		
18	2011.02.22	Zmiana przeznaczenia działek: – 26 z działki rolnej na cele budowlane, wzdłuż drogi powiatowej; – 25 z działki budowlanej pod działalność gospodarczą.	26	Natolin	Dotyczy mpzp
			25		
19	2011.04.27	Zmiana przeznaczenia działki rolnej na cele zabudowy mieszkaniowej z możliwością prowadzenia działalności gospodarczej, w części położonej przy drodze powiatowej.	30	Natolin	Dotyczy mpzp Powierzchnia działki – 1,79 ha
20	2011.03.22	Zmiana przeznaczenia działki rolnej na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.	190	Kiernozia	Dotyczy mpzp
21	2010.10.06	Zmiana przeznaczenia działki części działki oznaczonej w mpzp symbolem R na cele zabudowy mieszkaniowej (MRj)	72/1	Kiernozia	Dotyczy mpzp
22	2011.02.28	Zmiana przeznaczenia działek rolnych w pasie przydrożnym na cele zabudowy mieszkaniowej.	157	Kiernozia	Dotyczy mpzp
			84/1		
23	2011.02.28	Zmiana przeznaczenia w mpzp działki rolnej na cele budowlane.	138	Kiernozia	Dotyczy mpzp Powierzchnia działki – 1,11 ha
24	2011.02.24	Zmiana przeznaczenia w mpzp działki rolnej na cele budowlane mieszkaniowe lub gospodarcze.	150	Kiernozia	Dotyczy mpzp

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Kiernozia

25	2011.02.28	Zmiana przeznaczenia w mpzp działki na cele budowlane	185	Kiernozia	Dotyczy mpzp Powierzchnia działki – 2,42 ha
26	2011.02.21	Zmiana przeznaczenia działki rolnej na cele budowlane.	155	Kiernozia	Dotyczy mpzp Powierzchnia działki – 1,97 ha
27	2011.02.18	Zmiana przeznaczeni działki rolnej na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (niskiej). W pasie przydrożnym.	134	Kiernozia	Dotyczy mpzp Powierzchnia działki – 0,41 ha
28	2011.02.01	Zmiana przeznaczenia działki z rolnej na zabudowę mieszkaniową jednorodziną z możliwością wykonywania usług nieuciążliwych. Podział działki poprzez wykonanie drogi w poprzek działki.	109	Kiernozia	Dotyczy mpzp Powierzchnia działki – 4,05 ha
29	2011.03.10	Zmiana przeznaczenia działek rolnych na cele budowlane w pasie 80 m od drogi. Podział geodezyjny działek (wyodrębnienie z w/w działek).	31	Jadzień	Dotyczy mpzp
			32		
			56/1	Czerniew	
30	2011.02.23	Zmiana przeznaczenia działki rolnej na cele budowlane.	176	Chruśle	Dotyczy mpzp
31	2011.02.21	Zmiana przeznaczenia działki rolnej na cele budowlane. Działka położona przy drodze.	30	Jadzień	Dotyczy mpzp Powierzchnia działki – 1,69 ha
32	2011.09.14	Zmiana przeznaczenia działki rolnej na cele budowlane w pasie przy drodze powiatowej.	8	Brodne Józefów	Dotyczy mpzp
33	2012.01.18	Zmiana przeznaczenia działki rolnej na cele budowlane w pasie przydrożnym.	24	Brodne Józefów	Dotyczy mpzp
34	2011.09.21	Zmiana przeznaczenia działki rolnej na cele zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W przyszłości tylko pod zabudowę jednorodziną.	25/2	Kiernozia	Dotyczy mpzp Powierzchnia działki – 0,50 ha
35	2011.09.21	Zmiana przeznaczenia części działki oznaczonej w mpzp symbolem R na cele MRj o 50 m w głąb użytków rolnych.	65	Wola Sępowska	Dotyczy mpzp
36	2012.02.06	Zmiana przeznaczenia działek rolnych (symbol w mpzp R) na cele MRj w pasie przydrożnym.	23	Jadzień	Dotyczy mpzp
			24		
			25		
			26		
37	2012.01.24	Zmiana przeznaczenia działki przeznaczonej w mpzp pod 3 MRj, RL i R na cele produkcyjno-usługowe (PU) lub usługowe (U).	124	Zamiary	Dotyczy mpzp
38	2012.02.10	Zmiana przeznaczenia działek rolnych: nr 112/1 na cele budowlane nr 62 pod zabudowę inwentarską (prowadzenie działalności usługowej) – kurnik 60000 szt.	112/1	Kiernozia	Dotyczy mpzp
			62	Sokołów Towarzystwo	
39	2012.02.10	Zmiana przeznaczenia działki na cele zabudowy jednorodzinnej (MRj) w pasie przydrożnym drogi	36	Natolin	Dotyczy mpzp
40	2012.02.10	Zmiana przeznaczenia działki na cele zabudowy jednorodzinnej (MRj) w pasie przydrożnym.	40	Natolin	Dotyczy mpzp

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Kiernozia

41	2012.02.01	Zmiana przeznaczenia działki (w mpzp symbole 2 Mrj i R) na cele MRj w pasie przydrożnym drogi powiatowej.	28	Natolin	Dotyczy mpzp
42	2012.02.21	Określenie linii zabudowy na działce nr 318. Planowany przez inwestora budynek ma powstać 3 m od granicy z działką nr 317 oraz 3 m od granicy z planowaną drogą lokalną (99KL).	318	Kiernozia	Dotyczy mpzp
43	2012.02.06	Zmiana przeznaczenia działek na cele budowy źródeł alternatywnej energii odnawialnej (farma wiatrowa/biogazowania).	2	Kiernozia	Dotyczy studium i mpzp
			73		
			382/1		
44	2010.12.29	Zmiana przeznaczenia działki na tereny umożliwiające lokalizację kurnika 160 DJP (w chwili obecnej, teren przeznaczony pod R, co uniemożliwia realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko).	114/2	Wola Stępowska	Dotyczy mpzp
45	2012.04.13	Zmiana zapisów w mpzp dla działek (obecnie można prowadzić usługi nieuciążliwe) umożliwiających prowadzenie usług uciążliwych (np. stacji paliw).	385/4	Kiernozia	Dotyczy mpzp
			385/5		
46		Zmiana przeznaczenia działek: – nr 66 działki rolnej na cele 2MNu; – nr 48/1 na cele 4PU na całej działce; – nr 10 na cele MRj; – nr 138 na cele PU (kurnik).	66	Brodne Józefów	Dotyczy mpzp
			48/1		
			10		
			138	Tydówka	
47	2012.04.04	Zmiana przeznaczenia działek: – nr 20/4 z RZ na R, – nr 20/10 z R na cele zabudowy zagrodowej w pasie przydrożnym.	20/4	Stępów	Dotyczy mpzp
			20/10		
48	2012.24.04	Zmiana przeznaczenia działki (w mpzp symbole RZ, W) na cele umożliwiające rozbudowę budynku OSP.	150	Chruście	Dotyczy mpzp
49	2012.04.04	Brak zgody właściciela działki na prowadzenie przez nią drogi lokalnej (99KL).	330	Kiernozia	Dotyczy mpzp
50	2012.04.23	Zmiana przeznaczenia w mpzp działki 317/1 w obrębie Kiernozia na cele MRj możliwość podziału geodezyjnego poniżej 15 arów.	317/1	Kiernozia	Dotyczy mpzp
51	2012.04.24	Zmiana przeznaczenia w mpzp działki 317/1 w obrębie Kiernozia na cele MRj możliwość podziału geodezyjnego poniżej 15 arów.	317/1	Kiernozia	Dotyczy mpzp
52	2012.3.02	Zmiana przeznaczenia działki pod stację paliw.	529	Kiernozia	Dotyczy mpzp
53	2012.04.26	Zmiana przeznaczenia działki na cele zabudowy jednorodzinnej niskiej w pasie przydrożnym oraz włączenia całej działki do ustaleń mpzp.	49	Natolin	Dotyczy mpzp
54	2011.09.21	1. Wskazanie w mpzp terenów w obrębie Wola Stępowska, przeznaczonych na cele usług turystyki, gastronomi, hotelarskich, kulturalnych itp. 2. Umożliwienie w mpzp możliwości adaptacji, modernizacji i rozbudowy budynków mieszkalnych i gospodarczych oraz możliwość przeznaczenia ich pod usługi turystyki, sportu i rekreacji. 3. Organizacja spotkania roboczego z wykonawcą mpzp.		Wola Stępowska	Dotyczy mpzp

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Kiernozia

55		Zmiana przeznaczenia działki pod stacje paliw (olej napędowy, benzyna, LPG, butle propan-butan). W chwili obecnej dz. ewid. przeznaczona jest pod stacje tankowania gazem.	474/4	Kiernozia	Dotyczy mpzp
56	2012.02.13	Uwzględnienie w zapisach możliwości budowy farmy wiatrowej na wskazanych działkach	10	Parcel	Dotyczy studium
			616	Stępów	
			44	Chruście	
			115		
57	2012.08.01	Zmiana przeznaczenia działki z rolniczej pod budownictwo mieszkaniowe (niskie) w pasie przydrożnym	11	Brodne Józefów	Dotyczy studium i mpzp
58	2012.08.10	Prośba o zmianę przebiegu planowanej obwodnicy , ze względu na zbyt bliskie położenie drogi w stosunku do gospodarstwa, w którym prowadzony jest chów drobiu	476	Kiernozia	Dotyczy studium i mpzp
59	2013.13.06	Prośba o wprowadzenie możliwości budowy w granicach działki budynku gospodarczo - garażowego	449/27	Kiernozia	Dotyczy mpzp

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z UG w Kiernozi