

WÓJT GMINY SZREŃSK



**OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY SZREŃSK I MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

SZREŃSK, 7 MAJA 2018 R.

SPIS TREŚCI

1. WPROWADZENIE	3
1.1. Podstawa prawna.....	3
1.2. Cel opracowania.....	3
1.3. Metoda opracowania	4
2. OCENA AKTUALNOŚCI OBOWIĄZUJĄCEGO STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	4
2.1. Status prawny Studium.....	4
2.2. Ocena zgodności Studium z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z przepisami odrębnymi	4
2.3. Ocena aktualności studium w zakresie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy oraz w oparciu o wnioski złożone do studium	6
3. OCENA AKTUALNOŚCI OBOWIĄZUJĄCYCH MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SZREŃSK	6
3.1. Status prawny planu miejscowego	6
3.2. Ocena zgodności planu miejscowego z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z przepisami odrębnymi	7
3.3. Ocena aktualności planu miejscowego w zakresie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy oraz w oparciu o wnioski złożone do planu	8
4. PODSUMOWANIE	9

1. WPROWADZENIE

Planowanie przestrzenne jest procesem ciągłym, wymagającym okresowej oceny przyjętych kierunków polityki przestrzennej, określonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, które stanowi zbiór wytycznych dla opracowanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, wieloletnich planów inwestycyjnych i innych opracowań specjalistycznych realizowanych dla potrzeb gmin.

Dla osiągnięcia przyjętych w studium celów i kierunków rozwoju przestrzennego gminy istotne jest monitorowanie i koordynowanie działań podejmowanych przy realizacji przyjętych ustaleń. W tym też celu służy okresowa ocena przyjętych przez radę i obowiązujących na terenie gminy dokumentów planowania przestrzennego, czyli studium i planu miejscowego. Ocena ta jest sporządzana pod kątem zmieniających się w czasie uwarunkowań i potrzeb, jak również dotyczy analizy zmian w strukturze przestrzennej gminy.

1.1. Podstawa prawna

Obowiązek oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wynika z art. 32 ustawy z dnia z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z art. 32 ust. 1 tejże ustawy *„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.”*

1.2. Cel opracowania

Celem opracowania analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym jest wskazanie zmian, jakie zaszły w przestrzeni Gminy Szreńsk oraz dokonanie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Obowiązek organu w przedmiotowym zakresie uregulowany został w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który stanowi, iż Wójt (burmistrz, prezydent) przekazuje radzie miasta/gminy wyniki dokonanych analiz w zakresie oceny aktualności studium i planów miejscowych, po uzyskaniu opinii gminnej lub innej właściwej,

w rozumieniu art. 8, komisji urbanistyczno-architektonicznej, co najmniej raz w czasie kadencji rady. W rezultacie Rada podejmuje uchwałę w sprawie aktualności, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub w części, podejmuje działania, o których mowa w art. 27 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj. dokonuje zmiany studium lub obowiązujących planów miejscowych.

1.3. Metoda opracowania

Przyjęta metoda analizy polega na dokonaniu oceny aktualnego stanu zagospodarowania przestrzennego gminy oraz oczekiwanych przez mieszkańców gminy procesów zmiany zagospodarowania.

Zidentyfikowano obszary o największym ruchu inwestycyjnym, wymagające szczególnego monitorowania i aktualizowania planu miejscowego. Podjęto próbę spojrzenia w nakreślone w Studium kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy w kontekście zaistniałych nowych uwarunkowań oraz w kontekście złożonych wniosków w sprawie zmiany studium i miejscowego planu. Przeanalizowano również zgodność planu miejscowego z wymaganiami określonymi w obowiązujących przepisach.

W oparciu o w/w analizy dokonano oceny aktualności planu miejscowego oraz określono obszary wymagające działań planistycznych.

2. OCENA AKTUALNOŚCI OBOWIĄZUJĄCEGO STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

2.1. Status prawny Studium

Aktualnie obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Szreńsk zostało sporządzone w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przyjęte uchwałą Rady Gminy w Szreńsku Nr VI/46/11 z dnia 13 maja 2011 roku w sprawie uchwalenia zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Szreńsk” pow. mławski woj. mazowieckie.

2.2. Ocena zgodności Studium z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z przepisami odrębnymi

W pierwszej kolejności przeprowadzono analizę zgodności studium z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w szczególności z art. 10 ust. 1 i 2

ustawy oraz Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. 2004 Nr 118 poz. 1233).

Część tekstowa Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Szreńsk, nie wypełnia całej treści aktualnie obowiązującego art. 10 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dnia 18 listopada 2015 r. weszła w życie ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r. poz. 1023 z późn. zm.), która nie zawiera zapisów o uwzględnieniu terminów przejściowych, więc od dnia wejścia w życie ustawy o rewitalizacji, w tym zmian wprowadzonych tą ustawą do Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wszystkie opracowania planistyczne będą musiały być dostosowane do zmienionych zapisów ustawy.

Zmiana studium dla części obszaru gminy wymaga dokonania, zarówno w części tekstowej jak i graficznej studium, zmian w odniesieniu do wszystkich treści, które w wyniku wprowadzonej zmiany przestają być aktualne, w szczególności zmian w zakresie określonym w art. 10 ust. 1.

Należy zauważyć ponadto, iż uchwała Rady Gminy w Szreńsku Nr VI/46/11 z dnia 13 maja 2011 roku w sprawie uchwalenia zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Szreńsk” pow. mławski woj. mazowieckie, podlega rozpatrywaniu w całości przez Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie, który bierze także pod uwagę również zgodność powyższej uchwały z zapisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Szreńsk zostało uchwalone w dniu 13 maja 2011 r., tym samym zostało sporządzone na podstawie Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i przepisów odrębnych obowiązujących na dzień uchwalenia studium. Z uwagi na to, że od dnia uchwalenia weszły w życie m. in.: zmiany w Ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Ustawa o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu, ustawa o rewitalizacji, ustawa Prawo wodne, przy sporządzaniu zmiany studium, należy dostosować treść i zakres opracowania do obowiązujących przepisów.

2.3. Ocena aktualności studium w zakresie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy oraz w oparciu o wnioski złożone do studium

Rozdział XI ust. 3 „Gospodarka odpadami komunalnymi i rolniczymi” części tekstowej Studium stał się w całości nieaktualny, gdyż bieżąca gospodarka w tym zakresie całkowicie odbiega od zapisów w Studium.

Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków, pismem nr DC.133.272018.BS z dnia 13.03.2018 r., wskazał, iż Gminna Ewidencja Zabytków wymaga aktualizacji, co w konsekwencji wiąże się również ze zmianą Studium oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Należy zaktualizować Obszary Głównych Zbiorników Wód Podziemnych ONO na terenie Gminy, gdyż nie są one zgodne ze stanem faktycznym.

Po dniu 13 maja 2011 r., który był dniem uchwalenia obowiązującego Studium, nie wpłynęły wnioski mieszkańców oraz przedsiębiorców dotyczące jego zmiany.

3. OCENA AKTUALNOŚCI OBOWIĄZUJĄCYCH MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SZREŃSK

3.1. Status prawny planu miejscowego

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z przepisami art. 14 ust. 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest aktem prawa miejscowego, co oznacza że należy do obowiązującego prawa realizowanego w granicach opracowania.

Wejście w życie uchwalonego planu miejscowego ma skutki prawne dla gminy, inwestorów oraz właścicieli nieruchomości objętych tym planem. Ustalenie przeznaczenia terenu oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu umożliwia wydanie pozwolenia na budowę w oparciu o obowiązujący plan. Nie ma potrzeby wydania decyzji o warunkach zabudowy lub decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego, co znacznie skraca czas przygotowania inwestycji. Również bezsprzecznie plan miejscowy jest jedynym narzędziem planistycznym utrwalającym ład przestrzenny i pełną przewidywalność inwestycyjną terenów objętych planem.

Procedurę uchwalenia oraz zmiany planu zagospodarowania przestrzennego określa art. 17 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również pozostałe adresowane artykuły wymienionej ustawy oraz akt wykonawczy jakim jest Rozporządzenie

Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. nr 164 poz. 1588). Zasadnicze odstępstwo od wskazanych ustaleń prawa może być uznane za istotne naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego i może powodować nieważność uchwały rady gminy w całości lub części.

W Gminie Szreńsk uznano, iż najskuteczniejszym instrumentem kształtowania ładu przestrzennego, dającym największe gwarancje realizacji polityki przestrzennej określonej w studium jest plan miejscowy. W związku z tym Uchwałą Nr III/10/2014 Rady Gminy w Szreńsku z dnia 29 grudnia 2014 r. przyjęto miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Szreńsk dla terenu położonego w granicach administracyjnych gminy Szreńsk. Plan miejscowy pokrył 100% powierzchni gminy.

3.2. Ocena zgodności planu miejscowego z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z przepisami odrębnymi

W pierwszej kolejności przeprowadzono analizę zgodności ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w szczególności z art. 15 ust. 1 i 2 ustawy. Następnie zbadano zgodność ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z przepisami odrębnymi.

Plan miejscowy dla gminy Szreńsk nie wypełnia obowiązku wynikającego z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który powstał w związku z wejściem w życie ustawy o rewitalizacji wprowadzającej istotne zmiany w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj. nie posiadają uzasadnienia, o którym mowa w przepisie.

W związku z tym, iż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w wiążący sposób ustala przeznaczenie terenu, określa zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźnik zagospodarowania terenu i tym samym stanowi bezpośrednią podstawę dla wydania pozwolenia na budowę, bardzo ważny jest zakres przedmiotowy ustaleń planu określony w art. 15 ust. 2 obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w odniesieniu do jednoznacznych zapisów prawa miejscowego. Ma ogromne znaczenie w świetle powszechnie znanych problemów z interpretacją planu miejscowego na etapie uzyskania pozwolenia na budowę.

Stosowane regulacje zawarte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Szreńsk na etapie badania zgodności danej inwestycji z ustaleniami planu

miejscowego w wielu przypadkach jest utrudnione, ze względu na nieokreślenie lub brak wyczerpujących definicji użytych pojęć. W konsekwencji plan miejscowy, który obowiązuje i stanowi ważny element prawa miejscowego, wymaga każdorazowo szczegółowych analiz i interpretacji ich ustaleń, co w konsekwencji może prowadzić do rozbieżności i nierównego traktowania uczestników postępowania przy uzyskaniu pozwoleniu na budowę lub zatwierdzenia podziału nieruchomości, a także stoi w sprzeczności do nadrzędnej zasady jasnego i przejrzystego formułowania przepisów.

Plan zagospodarowania przestrzennego gminy Szreńsk został uchwalony w dniu 29 grudnia 2014 r., tym samym zostało sporządzone na podstawie Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i przepisów odrębnych obowiązujących na dzień uchwalenia planu. Z uwagi na to, że od dnia uchwalenia weszły w życie m. in.: zmiany w Ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Ustawa o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu, ustawa o rewitalizacji, ustawa Prawo wodne, przy sporządzaniu zmiany planu, należy dostosować treść i zakres opracowania do obowiązujących przepisów.

3.3. Ocena aktualności planu miejscowego w zakresie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy oraz w oparciu o wnioski złożone do planu

Na dzień sporządzania niniejszej analizy straciła aktualność część przeznaczenia terenu w nim określona. Należy zauważyć co następuje:

- Liczba działek o przeznaczeniu „zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna” jest niewystarczająca i nie spełnia zapotrzebowania mieszkańców w tym zakresie. Na terenie Gminy znajdują się tereny mogące, a nawet powinny posiadać takie przeznaczenie tj. działka po byłej szkole podstawowej w Mostowie, działka po byłej szkole podstawowej w Bielawach, działka w Liberadzu z usytuowanym na niej Dworem z poł. XIX w.
- Należy rozważyć zwiększenie ilości terenów przeznaczonych do sytuowania urządzeń do produkcji energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych. W ostatnim czasie pojawiło się zainteresowanie Inwestorów takim przedsięwzięciem na terenie Gminy.
- Zaktualizować przeznaczenie terenu działki nr 875 obręb Szreńsk, na której terenie znajdował się budynek świadczący usługi pocztowe.
- Zmiany wymagają zapisy dotyczące dostępu do sieci telekomunikacyjnych. Są one nieprecyzyjne i uniemożliwiają ich właściwą interpretację.

- Należy zaktualizować oznaczenie dróg znajdujących się na terenie Gminy.

Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków, pismem nr DC.133.272018.BS z dnia 13.03.2018 r., wskazał, iż Gminna Ewidencja Zabytków wymaga aktualizacji, co w konsekwencji wiąże się również ze zmianą Studium oraz Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego.

Należy zaktualizować Obszary Głównych Zbiorników Wód Podziemnych ONO na terenie Gminy, gdyż nie są one zgodne ze stanem faktycznym.

Zgodnie z Zarządzeniem zastępczym Wojewody Mazowieckiego nr LEX-IV.742.92.2016 z dnia 20.03.2017 r. do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Szreńsk, stanowiącego załącznik do uchwały Nr VI/46/11 Rady Gminy w Szreńsku z dnia 13 maja 2011 r., wprowadzono obszary udokumentowanych złóż kopalin, tj. złoża kruszywa naturalnego „Krzywki Bośki” w miejscowości Krzywki Bośki, złoża kruszywa naturalnego „Miączyn Mały” w miejscowości Miączyn Mały, złoża kruszywa naturalnego „Miączyn Duży” w miejscowości Miączyn Duży. W związku z tym, konieczne jest uaktualnienie przeznaczenia terenu tych gruntów w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Szreńsk

Po dniu 29 grudnia 2014 r., który był dniem uchwalenia obowiązującego planu, wpłynęło 5 wniosków o zmianę Planu. Dotyczyły one:

- 2 wnioski o zmianę przeznaczenia działki na tereny gospodarstwa specjalistycznego,
- 2 wnioski o zmianę przeznaczenia działki na tereny pozwalające na budowę fermy drobiu.
- 1 wniosek o zmianę przeznaczenia działki z zabudowy mieszkaniowej na tereny zabudowy zagrodowej.

4. PODSUMOWANIE

W wyniku dokonanej analizy Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Szreńsk należy uznać, że analizowany dokument planistyczny wymagać będzie dostosowania do treści i wymogów obecnie obowiązującej Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zaktualizować należy również przeznaczenie terenów określone w obowiązującym Studium do zapotrzebowaniem mieszkańców i inwestorów.

Analiza obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pozwala stwierdzić, iż należy rozważyć zmianę planu. Świadczy o tym konieczność

dostosowania planu do nowych uregulowań prawnych oraz nowe potrzeby mieszkańców i inwestorów, które się pojawiły.