

Nazwa opracowania:

OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM I MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DMOŚIN

sporządzona na podstawie art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2017 r. poz.1073)

Zleceniodawca: **Gmina Dmosin**

Autorzy: **dr inż. arch. Danuta Mirowska – Walas**

do dn. 09.08.2014 r. członek OIU z/s w Warszawie Nr WA-135

od dn. 10.08.2014 r. uprawniona do sporządzenia projektów studiów uikzp i miejscowych planów na podstawie art.5 pkt 2, 3, 4 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

mgr inż. Renata Nastarowicz

uprawniona do sporządzenia projektów studiów uikzp i miejscowych planów na podstawie art.5 pkt 4 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Łódź, listopad 2017

SPIS ZAWARTOŚCI

- **Część tekstowa**

- Opis

- **Część graficzna**

- Obowiązujące miejscowe plany

rys.nr 1

- Wnioski o przystąpienie do sporządzenia lub zmianę miejscowych planów

rys.nr 2

SPIS TREŚCI

1.	Podstawa opracowania.....	4
2.	Cel opracowania.....	4
3.	Materiały wejściowe.....	5
4.	Podstawy formalne zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy	5
5.	Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Dmosin – ruch budowlany w świetle wydanych decyzji.....	7
5.1.	Decyzje o pozwoleniu na budowę.....	7
5.2.	Decyzje o warunkach zabudowy.....	9
5.3.	Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego	13
6.	Analiza wniosków o przystąpienie do sporządzania lub o zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.....	13
7.	Ocena postępów w opracowywaniu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dmosin.....	16
7.1.	Studium, jako dokument planistyczny.....	16
7.2.	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dmosin i jego zmiany	16
7.2.1.	Studium z 2001 roku	16
7.2.2.	Studium z 2017 roku	17
7.3.	Ocena aktualności obowiązującego Studium z 2017 roku.....	17
8.	Ocena postępów w opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Dmosin i ocena ich aktualności	21
8.1.	Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego gminy Dmosin	21
8.2.	Projekt miejscowych planów w trakcie procedowania.....	26
9.	Projekt wieloletniego programu sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Dmosin.....	26
10.	Wnioski końcowe	27
10.1.	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego .	27
10.2.	Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego	28
11.	Wyniki analizy.....	29
12.	Projekt uchwały Rady Gminy w sprawie aktualności studium i miejscowych planów.....	31

1. Podstawa opracowania

Podstawę opracowania stanowi umowa Nr 115/2017 zawarta w dniu 30 sierpnia 2017r. pomiędzy Gminą Dmosin a firmą „WMW - Projekt” s.c. z siedzibą w Łodzi, przy ul. Piotrkowskiej 116/49 na wykonanie opracowania „Ocena aktualności studium i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Dmosin”.

2. Cel opracowania

Potrzeba przeprowadzenia niniejszej oceny jest wymogiem formalnym wynikającym z przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 1073).

Zgodnie z art. 32 ww. ustawy „w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych (...) wójt gminy dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium (...)”.

Powyższą ocenę należy wykonać, co najmniej jeden raz w czasie kadencji rady gminy. Zgodnie z ww. ustawą wójt gminy przekazuje radzie gminy wyniki przedmiotowej analizy, po wcześniejszym uzyskaniu opinii gminnej komisji urbanistyczno-architektonicznej. Po zapoznaniu się z wynikami przeprowadzonej analizy, rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i miejscowych planów, a w przypadku uznania ich za nieaktualne w całości lub części podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia zmiany studium lub planu miejscowego.

Celem niniejszej analizy jest określenie:

- zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, w tym na podstawie wydanych pozwoleń na budowę i decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
- aktualności obowiązującego studium, w tym: zawartości merytorycznej, zakresu ustawowych zmian dotyczących problematyki studium i elementów procedury formalno-prawnej,
- aktualności obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- postępów w opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego będących w trakcie procedowania,
- propozycji wieloletniego programu sporządzania miejscowych planów

oraz

- przygotowanie projektu uchwały Rady Gminy Dmosin w sprawie aktualności obecnego studium i miejscowych planów.

3. Materiały wejściowe

Materiały wejściowe do niniejszego opracowania stanowią:

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dmosin zatwierdzone uchwałą Nr XIX/126/2001 Rady Gminy Dmosin z dnia 20 marca 2001 r.,
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dmosin zatwierdzone Uchwałą Nr XXV/137/17 Rady Gminy Dmosin z dnia 13 lutego 2017 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dmosin,
- obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zatwierdzone w latach 1998 – 2017 r.,
- wykaz decyzji o pozwoleniu na budowę,
- wykaz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
- wnioski o sporządzenie lub zmianę obowiązujących planów.

4. Podstawy formalne zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy

Od 11 lipca 2003 r. zaczęła obowiązywać ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (zwana dalej „ustawą”) wprowadzająca znaczące zmiany w stosunku do poprzednio obowiązującej ustawy z dnia 7 lipca 1994 r.

Zgodnie z art. 9 tej ustawy politykę przestrzenną gminy, w tym lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego obecnie określa Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dmosin zatwierdzone Uchwałą Nr XXV/137/17 Rady Gminy Dmosin z dnia 13 lutego 2017 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dmosin. Powyższe opracowanie zmieniło wcześniejsze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dmosin zatwierdzone uchwałą Nr XIX/126/2001 Rady Gminy Dmosin z dnia 20 marca 2001 r.

Obowiązująca ustawa z 2003 r. w zakresie prowadzenia działalności decyzyjnej w gospodarowaniu przestrzenią utrzymywała, jako podstawę wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę miejscowy plan, a w sytuacji braku takiego planu dała możliwość wydawania „decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu”.

Ustawa określa dwa rodzaje decyzji administracyjnych o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu:

- decyzje o warunkach zabudowy – podstawowy rodzaj decyzji wydawanych w sytuacji braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego; decyzje tego typu wydawane są na podstawie art. 59 ustawy z uwzględnieniem przepisów wykonawczych tj. rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. nr. 164 poz. 1588), rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. nr 164 poz. 1589),
- decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego – wyjątkowy rodzaj decyzji wydawanych w sytuacji braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla inwestycji związanych ze szczególnym interesem publicznym; decyzje tego typu wydaje się na podstawie art. 50 ustawy z uwzględnieniem przepisów wykonawczych tj. rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. nr 164 poz. 1589).

Obecnie na terenie gminy Dmosin obowiązuje 8 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonych w latach 1998 – 2017 r. obejmujących zróżnicowane powierzchniowo obszary: od prawie całego obszaru gminy (plan z 2009 r.) do fragmentarycznych zmian dotyczących pojedynczych nieruchomości.

Procentowy udział powierzchni objętej obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego w stosunku do powierzchni gminy wynosi ok.78% (ok.7814 ha).

Tym samym dla większości obszaru gminy podstawę do realizacji zmian w zagospodarowaniu przestrzennym stanowią ustalenia ww. miejscowych planów. Dla pozostałej, mniejszej części obszaru gminy wydawane są decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w oparciu, o które wydawane są decyzje o pozwoleniu na budowę.

5. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Dmosin – ruch budowlany w świetle wydanych decyzji

5.1. Decyzje o pozwoleniu na budowę

Wydane pozwolenia dla potrzeb niniejszej analizy podzielono na 4 grupy:

- nowe budynki mieszkalne,
- nowe budynki usługowe, usługowo-mieszkaniowe, produkcyjno-magazynowe,
- infrastruktura techniczna,
- infrastruktura drogowa,
- inne inwestycje.

Dla potrzeb określenia charakteru zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Dmosin poniżej przedstawiono charakterystykę decyzji stanowiących podstawę dokonujących się przekształceń.

W latach 2011-2016 wydano:

- 35 decyzji o warunkach zabudowy,
- 6 decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego,

natomiast w latach 2014-2016:

- 337 decyzji o pozwoleniu na budowę.

Tabela 1. Decyzje o pozwoleniu na budowę wydane w latach 2014-2016

Rok	Nowe budynki mieszkalne	Nowe budynki usługowe, usługowo-mieszkaniowe, produkcyjno-magazynowe	Sieci i urządzenia infrastruktury tech. (wod-kan, gaz, elektroenergetyka)	Infrastruktura drogowa	Inne inwestycje	Liczba wydanych pozwoleń na budowę łącznie
2014	19	3	23	10	122	177
2015	9	1	10	7	95	122
2016	9	0	2	1	26	38
Razem	37	4	35	18	243	337

Dane zawarte w tabeli pozwalają na następujące spostrzeżenia. W gminie Dmosin w analizowanych latach 2014-2016 wydano łącznie 337 pozwoleń na budowę (średnio

na rok ok.110 decyzji). Najwięcej decyzji o pozwoleniu na budowę (243) uzyskano na inne inwestycje, które stanowiły ok. 72% wszystkich pozwoleń. Były to przede wszystkim rozbudowy, przebudowy i nadbudowy istniejących budynków mieszkalnych, gospodarczych lub inwentarskich, wymiany pokrycia dachowego i rozbiórki budynków. Na drugim miejscu pod względem ilości były pozwolenia na nową zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (37), stanowiące ok. 11% wszystkich pozwoleń.

Na trzecim miejscu znalazły się inwestycje związane z infrastrukturą techniczną (35 – ok. 10% pozwoleń) związane m.in. z wykonaniem przyłącza wodociągowego w Osinach i Kołacinie w 2014 r., przyłącza kanalizacji sanitarnej w Osinach w 2015 r. czy z przebudową i rozbudową stacji uzdatniania wody w Teresinie w 2016 r.

Na przedostatnim miejscu znalazły się pozwolenia inwestycje z zakresu infrastruktury drogowej (18 – ok. 5% pozwoleń), wśród których znalazły się m.in.: przebudowa drogi powiatowej nr 2936E w Kraszewie, obręb Nadolna w 2014 r. i roboty budowlane polegające na utwardzeniu nawierzchni drogi lokalnej w Kałęczewie w 2015 r.

Najmniej pozwoleń wydano na nowe budynki usługowe, usługowo-mieszkaniowe, produkcyjno-magazynowe (zaledwie 4, stanowiące ok. 1% pozwoleń).

W latach 2014-2016 wydano również 14 decyzji odmownych (nieujętych w Tabelach 1 i 2). Sprzeciwy dotyczyły m.in. budowy wolno stojących urządzeń reklamowych w Nowostawach Dolnych. Decyzje odmowne stanowiły ok. 4% wszystkich wydanych pozwoleń na budowę.

Charakterystykę przestrzenną ruchu budowlanego określa poniższa tabela.

Tabela 2. Decyzje o pozwoleniu na budowę wydane w latach 2014-2016 w poszczególnych sołectwach

Lp.	Sołectwo	Łączna liczba wydanych pozwoleń			
		2014	2015	2016	Razem
1	Borki	1	2	0	3
2	Dmosin Wieś	12	12	5	29
3	Dmosin Drugi	13	10	2	25
4	Dmosin Pierwszy	3	1	0	4
5	Grodzisk	3	1	0	4
6	Janów	2	0	1	3
7	Kałęczew	2	4	0	6
8	Kamień	4	2	0	6
9	Kołacin	18	12	1	31

10	Kołacinek	6	6	4	16
11	Koziołki	9	3	2	14
12	Kraszew	1	1	0	2
13	Kraszew Wielki	2	1	0	3
14	Kuźmy	1	2	1	4
15	Lubowidza	6	2	5	13
16	Nadolna	16	8	1	25
17	Nagawki - Janów	11	5	1	17
18	Nowostawy Dolne	9	4	0	13
19	Osiny	8	7	1	16
20	Rozdzielna	2	1	1	4
21	Szczecin	7	8	4	19
22	Teresin - Dąbrowa Mszadzka	6	5	4	15
23	Wiesiołów	2	0	0	2
24	Wola Cyrusowa	30	19	5	54
25	Ząbki - Zawady	3	6	0	9
26	Osiny - Zarębów	0	0	0	0
Razem		177	122	38	337

Wśród wszystkich sołectw najwięcej pozwoleń wydano w sołectwie Wola Cyrusowa (54 – 16% pozwoleń), następnie w sołectwach: Kołacin (31 – 9% pozwoleń), Dmosin Wieś i Nadolna (po 25 – 7% pozwoleń). W ośmiu sołectwach wydano powyżej 10 pozwoleń, natomiast w pozostałych 12 – poniżej 10 pozwoleń. Tylko po 2 pozwolenia przypadły na sołectwa Kraszew i Wiesiołów. Żadnego pozwolenia nie wydano w sołectwie Osiny – Zarębów. Powyższe zestawienie wskazuje sołectwa o największej ilości realizowanych w analizowanym okresie inwestycji.

5.2. Decyzje o warunkach zabudowy

Wydane decyzje podzielono na 3 grupy:

- nowe budynki mieszkalne,
- nowe budynki usługowe, usługowo-mieszkaniowe, produkcyjno-magazynowe,
- inne inwestycje.

Do grupy innych inwestycji zakwalifikowano:

- budowę budynków gospodarczych, garażowych, inwentarskich,
- budowę zjazdu z drogi, zbiornika wodnego, zbiornika naziemnego na gaz,
- nadbudowy, rozbudowy, przebudowy, remonty, modernizacje, zmiana sposobu użytkowania, funkcji,

- zmianę decyzji,
- inwestycje dotyczące odnawialnych źródeł energii.

Tabela 3. Decyzje o warunkach zabudowy wydane w latach 2011-2016

Rok	Nowe budynki mieszkalne	Nowe budynki usługowe, usługowo-mieszkaniowe, produkcyjno-magazynowe	Inne inwestycje	Liczba wydanych decyzji łącznie	Decyzje negatywne (odmowne)
2011	0	0	4	4	0
2012	1	1	4	6	0
2013	2	0	3	5	1
2014	0	0	7	7	2
2015	2	1	4	7	3
2016	3	1	2	6	0
Razem	8	3	24	35	6

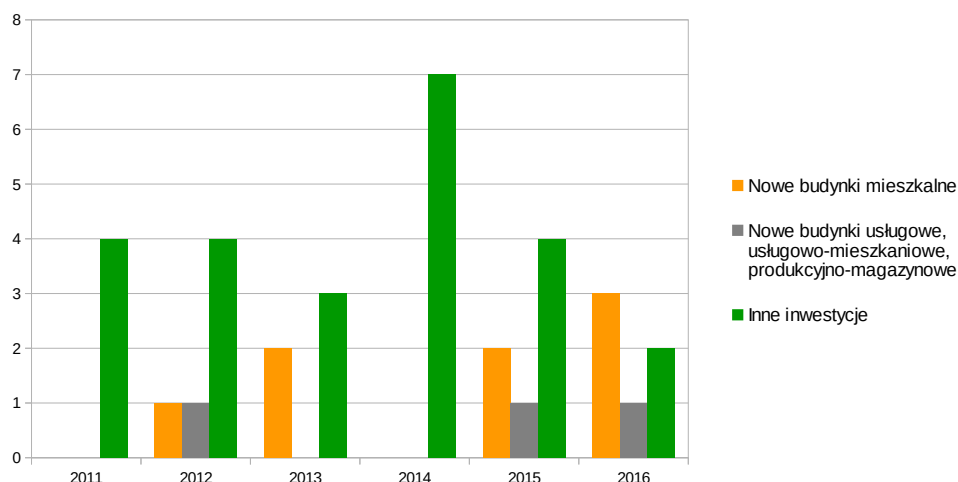
W analizowanych latach 2011-2016 wydano łącznie tylko 35 decyzji o warunkach zabudowy. Najwięcej decyzji dotyczyło realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy gospodarczej i inwentarskiej. Były to nowe inwestycje, rozbudowy, przebudowy i nadbudowy istniejących budynków mieszkalnych lub gospodarczych. Wśród innych inwestycji pojawiła się również budowa farmy fotowoltaicznej.

W gminie powstaje niewiele nowych budynków usługowych, usługowo-mieszkaniowych, produkcyjno-magazynowych. Wydane decyzje o warunkach zabudowy dotyczyły inwestycji w sołectwach: Nagawki, Kołacin i Nadolna Kolonia. W tej grupie decyzji znalazły się decyzje dotyczące następujących inwestycji:

- budowa budynku integracyjnego i kaplicy w Żywym Skansenie – Centrum Folkloru Polskiego w Nagawkach,
- budowa domu seniora z częścią mieszkalną w Kołacinie,
- budowa domu weselnego z salą wielofunkcyjną z częścią gastronomiczną i noclegową w Nadolnej Kolonia.

Decyzje odmowne dotyczyły 6 przypadków w całym analizowanym 6-letnim okresie czasu, co stanowi ok. 17 % wszystkich wniosków o wydanie decyzji. W grupie decyzji odmownych znalazły się trzy planowane inwestycje dotyczące budowy reklamy wolnostojącej bez trwałego połączenia z gruntem w miejscowości Dmosin Wieś (w 2013 i 2014 r.), Lubowidza (w 2014 i 2015 r.) i zmian parametrów reklamy w miejscowości Lubowidza (w 2015 r.).

Wykres 1. Decyzje o warunkach zabudowy wydane w latach 2011-2016



Liczba decyzji dotyczących nowych budynków mieszkalnych jest zróżnicowana w zależności od roku. W roku 2012 i 2014 nie wydano żadnych ww. decyzji. W przypadku decyzji dotyczących innych inwestycji, średnio wydawano 4 decyzje rocznie. Najmniej wydano decyzji odnoszących się do nowych budynków usługowych, usługowo-mieszkaniowych i produkcyjno-magazynowych (tylko po jednej decyzji w latach 2012, 2015 i 2016).

Charakterystykę przestrzenną planowanych zamierzeń przedstawia zamieszczona poniżej tabela.

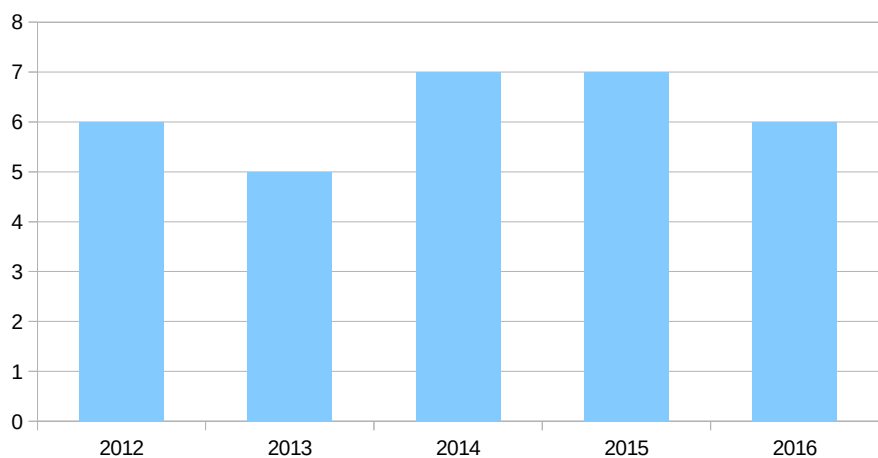
Tabela 4. Decyzje o warunkach zabudowy wydane w latach 2011-2016 w poszczególnych sołectwach

Sołectwo	Liczba wydanych decyzji						
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Razem
Borki	0	0	0	0	0	0	0
Dmosin Wieś	0	1	1	2	0	1	5
Dmosin Drugi	0	0	1	0	0	0	1
Dmosin Pierwszy	2	0	0	0	0	2	4
Grodzisk	0	0	0	0	0	0	0
Kałęczew	0	0	1	1	0	0	2
Kamień	0	0	0	0	0	0	0
Kołacín	0	0	0	0	3	0	3
Kołacinek	0	0	0	0	0	0	0
Koziołki	0	0	0	0	0	0	0
Kraszew	0	0	0	0	0	0	0
Kraszew Wielki	0	0	0	0	0	0	0

Kuźmy	0	0	0	0	0	0	0
Lubowidza	0	0	0	2	2	0	4
Nadolna Wieś	1	0	1	0	1	0	3
Nadolna Kolonia	0	0	0	0	0	1	1
Nagawki - Janów	0	1	0	0	0	0	1
Nowostawy Dolne	0	2	1	0	0	0	3
Osiny	0	0	0	0	0	0	0
Rozdzielna	0	0	0	0	0	0	0
Szczecin	1	1	0	2	1	2	7
Teresin - Dąbrowa Mszadelska	0	1	0	0	0	0	1
Wola Cyrusowa Wieś	0	0	0	0	0	0	0
Wola Cyrusowa Ko- lonia	0	0	0	0	0	0	0
Ząbki - Zawady	0	0	0	0	0	0	0
Osiny - Zarębów	0	0	0	0	0	0	0
Razem	4	6	5	7	7	6	35

Największy ruch budowlany, chociaż relatywnie niski, można zaobserwować się w sołectwie Szczecin oraz w siedzibie władz gminy Dmosin Wieś. W całym badanym okresie wydano tam kolejno 7 i 5 decyzji o warunkach zabudowy. Jeszcze niższymi wynikami charakteryzują się pozostałe sołectwa. Wśród nich cztery decyzje wydano w miejscowościach Dmosin Pierwszy i Lubowidza, następnie trzy – w Kołacinie, Nadolnej Wsi i Nowostawach Dolnych. W ponad połowie sołectw nie wydano żadnych decyzji. Wydane decyzje dotyczyły przede wszystkim zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy gospodarczej.

Wykres 2. Łączna liczba decyzji o warunkach zabudowy w latach 2011-2016



Powyższy wykres wskazuje, iż łączna liczba wydawanych decyzji o warunkach zabudowy nie należy do wysokich, lecz utrzymuje się na wyrównanym poziomie, co świadczy o podobnym zainteresowaniu dotyczącym inwestowania na terenie gminy we wszystkich badanych latach 2011-2016. Średnia roczna ilość wydawanych decyzji w tym okresie to ok. 6 decyzji.

5.3. Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

Decyzje ustalające lokalizację inwestycji celu publicznego dotyczyły w szczególności inwestycji polegających na:

- budowie lub przebudowie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (elektroenergetycznej, gazowej, kanalizacyjnej, sanitarnej, deszczowej, wodociągowej, gazowej),
- budowie bądź przebudowie infrastruktury drogowej (drogi publiczne, chodniki, ścieżki rowerowe),
- realizacji lub przebudowie obiektów użyteczności publicznej.

Tabela 5. Decyzje o ustaleniu celu publicznego wydane w latach 2011-2016

Rodzaj inwestycji	Liczba wydanych decyzji						
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Razem
Infrastruktura techniczna	0	0	1	0	1	4	6
Infrastruktura drogowa	0	0	0	0	0	0	0
Obiekty użyteczności publicznej	0	0	0	0	0	0	0
Razem	0	0	1	0	1	4	6

Wszystkie decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego (6) w badanych latach dotyczyły infrastruktury technicznej, przy czym 4 z nich wydano w 2016 r., natomiast po jednej w 2013 i 2015 r. Wśród inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej znalazły się m.in. budowa linii kablowej Sn-15KV w sołectwie Nowostawy Dolne oraz przebudowa i rozbudowa stacji uzdatniania wody w sołectwie Teresin.

6. Analiza wniosków o przystąpienie do sporządzania lub o zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Poniżej zamieszczono zestawienie złożonych do Urzędu Gminy wniosków o przystąpienie do sporządzenia lub o zmianę planów miejscowych.

Tabela 6. Wykaz wniosków

Lp.	Wnioskodawca	Nr ew. działki, obręb	Data złożenia wniosku
1.	Alicja i Marek Białczak	69 Osiny	12.07.2016
2.	Sławomir Supera	100/1 Dmosin II	24.11.2016
3.	Łukasz Krawczyk	23/1, 23/2, 23/3 Nagawki	28.11.2016
4.	Justyna i Seweryn Kubiak	5/7 Wola Cyrusowa Kolo- nia	16.02.2017
5.	Iwona Krędziałak-Manikowska	60, 62, 190 Nagawki	20.02.2017
6.	Łukasz Cybulski	112/1 Dmosin II	22.02.2017
7.	Marek Aleksandrowicz	141/1, 141/2 Koziółki	22.02.2017
8.	Marek Aleksandrowicz	121/1, 121/2 Koziółki	22.02.2017
9.	Marek Aleksandrowicz	121/4 Koziółki	22.02.2017
10.	Marek Aleksandrowicz	137 Koziółki	22.02.2017
11.	Marek Aleksandrowicz	136 Koziółki	22.02.2017
12.	Marek Aleksandrowicz	134 Koziółki	22.02.2017
13.	Jarosław Kubiak	112/2 Dmosin II	21.03.2017
14.	Józef Dębski	228/4 Dmosin Wieś	28.03.2017
15.	Teresa Majewska	135 Dmosin Wieś	31.03.2017
16.	Adam Patrzykąt	13 Dmosin I	03.04.2017
17.	Jerzy Nowak	54, 53, 40, 28, 29 Nagawki	15.05.2017
18.	Dominik Okrasa	98, 134 Grodzisk	14.06.2017
19.	Adam Żemojtel	71/2 Osiny	22.06.2017
20.	Marek i Zofia Diehl	52, 53 Nowostawy Dolne	26.06.2017
21.	Marian Wachowski	140 Wola Cyrusowa Kol.	20.07.2017
22.	Łukasz Potargowicz	167, 168, 169, 290 Koziółki	18.08.2017
23.	Ewa Sławińska	37 Nowostawy Dolne	23.08.2017
24.	Przemysław Burzyński	311 Kołacinek, 79 Koziółki	07.09.2017
25.	Zdzisława Zaleska	363-366 Nowostawy Dolne	18.09.2017
26.	Bogdan Zaręba	73/1 Osiny	28.09.2017
27.	Dariusz Zaręba	73/2 Osiny	28.09.2017
28.	Hanna Wajszczyk	6/2, 8 Osiny	25.10.2017

Lokalizację terenów, których dotyczą ww. wnioski przedstawia rys.nr 1.

Przedmiotowe wnioski zostały przeanalizowane pod kątem przedmiotu postulowanych zmian, zasadności przystąpienia do sporządzenia lub zmiany miejscowego planu oraz pod kątem zgodności z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dmosin.

Tabela 7. Wnioski – przedmiot postulatów

Lp.	Przedmiot wniosku	2016	2017
		Ilość złożonych wniosków	
1.	dot. zabudowy mieszkaniowej jedno-rodzinnej i zagrodowej, letniskowej	1	20
2.	dot. zabudowy usługowej, produkcyjno-usługowej	1	4
3.	inne	1	1
RAZEM		3	25

Z analizy wniosków wynika, że ich zdecydowana większość wniosków (21 – 75% wszystkich wniosków) dotyczyła przeznaczenia dotychczasowych gruntów rolnych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zagrodową, ale również mieszkaniowo-usługową i letniskową. Wnioskodawcy wnosili o zmianę przeznaczenia swoich działek ustalonego w obecnie obowiązujących w gminie miejscowych planach. Prawie wszystkie przedmiotowe działki znajdują się w granicach obszaru objętego miejscowym planem z 2009 r., dwie działki w granicach obszaru objętego planem z 2002 r., sporządzonych na podstawie nieobowiązującego już Studium z 2001 r.

W związku z tym, wnioskodawcy wnosili o zmianę obecnego przeznaczenia ww. działek na przeznaczenie zgodne z obecnie obowiązującym Studium z 2017 r. Spośród wszystkich wniosków, cztery wnioski dotyczyły działek położonych w obrębie terenów nieobjętych miejscowymi planami.

Zasadne jest, więc sukcesywne przystępowanie do sporządzenia zmian obowiązujących planów w celu doprowadzenia ich do zgodności z obowiązującym Studium oraz sporządzania planów na terenach obecnie nieobjętych ich zasięgiem.

7. Ocena postępów w opracowywaniu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dmosin

7.1. Studium, jako dokument planistyczny

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest podstawowym narzędziem kształtowania polityki przestrzennej samorządu. Jest wyrazem jego poglądów i postanowień związanych z rozwojem gminy.

Głównym zadaniem studium jest określenie polityki przestrzennej gminy, wpisanej w politykę przestrzenną państwa oraz ogólnych kierunków i zasad zagospodarowania przestrzennego gminy.

Studium ma także za zadanie sformułowanie lokalnych uwarunkowań, celów i programów rozwoju, tym samym jest dokumentem wytyczającym ogólną politykę przestrzenną gminy i jednocześnie posiada charakter wytycznych do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Określona w Studium polityka przestrzenna winna być zgodna z zasadami ustanowionymi w przepisach prawnych, w tym przede wszystkim z art.10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2017 r., poz. 1073), w którym określono merytoryczną zawartość Studium.

Studium nie jest aktem prawa miejscowego, jednak jego ustalenia są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu miejscowych planów.

7.2. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dmosin i jego zmiany

7.2.1. Studium z 2001 roku

Poprzednie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dmosin zostało zatwierdzone Uchwałą Nr XIX/126/2001 Rady Gminy Dmosin z dnia 20 marca 2001 r. Konieczność zmiany tego dokumentu wynikała z faktu, iż był on sporządzony na podstawie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z 7 lipca 1994 roku tj. przed wejściem w życie nowej ww. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która bardzo znacząco zmieniła zakres, problematykę i tryb sporządzania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i która podlegała kolejnym uściśleniom i zmianom, zwłaszcza

w 2010r. Również w 2010 r. Sejmik Województwa Łódzkiego zatwierdził Aktualizację planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego.

Ponadto, w miarę upływu czasu Studium z 2001 r. wymagało uwzględnienia aktualnej sytuacji i ewoluujących potrzeb gminy, co znalazło odzwierciedlenie w edycji zmiany dokumentu zatwierdzonej w 2017 r.

7.2.2. Studium z 2017 roku

Aktualizacja Studium z 2001 roku podjęta na podstawie Uchwały Nr IV/28/11 Rady Gminy Dmosin z dnia 24 lutego 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dmosin, musiała uwzględnić merytoryczne i formalne wymogi nowej ustawy z dnia 27 marca 2003 r..

W związku z powyższym, do uchwalonego w 2001 r. Studium wprowadzono zmiany dotyczące m. in. ochrony środowiska, dóbr kultury współczesnej, obszarów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym, obszarów przestrzeni publicznej, obszarów, dla których sporządzenie miejscowego planu jest obowiązkowe na podstawie przepisów odrębnych, obszarów wymagających zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, obszarów występowania złóż surowców mineralnych, granic terenów zamkniętych i ich stref ochronnych, obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji, obszarów zdegradowanych, a także bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dmosin zatwierdzono Uchwałą Nr XXV/137/17 Rady Gminy Dmosin z dnia 13 lutego 2017 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dmosin.

7.3. Ocena aktualności obowiązującego Studium z 2017 roku

Niniejsza ocena obejmuje określenie aktualności Studium z 2017 roku pod względem:

- merytorycznym (w odniesieniu do zawartości merytorycznej opracowania),
- formalnym (w odniesieniu do przepisów obowiązujących w trakcie sporządzania opracowania oraz przepisów obecnych).

Pod względem merytorycznym stwierdza się, że ww. opracowanie składa się z:

- części tekstowej obejmującej rozdziały: Wprowadzenie, Część A – Stan istniejący i uwarunkowania rozwoju, Część B – Polityka przestrzenna i kierunki rozwoju;
- części graficznej – rysunki:
 - Część A – Stan istniejący i uwarunkowania rozwoju, skala 1:10 000,
 - Część B – Polityka przestrzenna i kierunki rozwoju, skala 1:10 000.

W części tekstowej: w części Wprowadzenie – wskazano cel sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dmosin, rolę i zadania studium, zakres studium oraz wykorzystane materiały.

W części A – Stan istniejący i uwarunkowania rozwoju uwzględniono m.in.: miejsce i rolę gminy Dmosin w strukturach ponadlokalnych, uwarunkowania wynikające z opracowań planistycznych dotyczących gminy, Planu zagospodarowania województwa łódzkiego oraz Strategii Rozwoju Województwa Łódzkiego 2020, charakterystykę środowiska przyrodniczego, kulturowego, społeczno-gospodarczego, stan prawny gruntów, systemy komunikacji i infrastruktury technicznej oraz przeanalizowano uwarunkowania i możliwości rozwoju gminy.

W części B – Polityka przestrzenna i kierunki rozwoju wskazano kierunki rozwoju oraz zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, określono kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy, przedstawiono obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk, obszary oraz zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, sformułowano kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.

Ponadto, wskazano obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym, a także obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, w tym te wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych, obszary wy-

magające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji oraz tereny zdegradowane, jak też granice terenów zamkniętych. Część B – Polityka przestrzenna i kierunki rozwoju zakończono syntezą ustaleń Studium.

W części graficznej Studium na rysunku Część A – Stan istniejący i uwarunkowania rozwoju – przedstawiono podział obszaru gminy na tereny o różnym przeznaczeniu w podziale na: tereny zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej, tereny usługowe, tereny przemysłowe, magazyny, składy, tereny produkcji rolno-hodowlanej, tereny komunikacji – parkingi, cmentarze i boiska sportowe. Wskazano również uwarunkowania infrastruktury komunikacyjnej i technicznej, dziedzictwa kulturowego i zabytki, uwarunkowania przyrodnicze tj. tereny użytkowane rolniczo, tereny zieleni i wód oraz formy ochrony przyrody i krajobrazu, a także pozostałe elementy m. in. obszary zmeliorowane, obszary szczególnego zagrożenia powodzią i zasięgi głównych zbiorników wód podziemnych.

Na rysunku Część B – Polityka przestrzenna i kierunki rozwoju – wskazano kierunki rozwoju i przekształceń struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy w podziale na tereny o różnym przeznaczeniu (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej, jednorodzinnej, rekreacji indywidualnej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej, tereny zabudowy usługowej, w tym usług publicznych, tereny zabudowy usług oświaty, sportu i rekreacji, kultu religijnego, tereny zabudowy produkcyjnej, baz, składów i zabudowy usługowej, tereny zabudowy zagrodowej i produkcji rolniczej, tereny zieleni oraz wód, tereny użytkowane rolniczo), kierunki kształtowania środowiska przyrodniczego, dziedzictwa kulturowego i zabytki, kierunki kształtowania infrastruktury komunikacyjnej i infrastruktury technicznej. Ponadto, w obszarze gminy wskazano tereny z możliwością lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z energii słonecznej o mocy przekraczającej 100kW wraz z ich strefami ochronnymi.

W wyniku przeprowadzenia bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, sporządzonego zgodnie ze zmianami wprowadzonymi ustawą z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji do ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie przewiduje się lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej poza obszarami o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej

w granicach jednostki osadniczej oraz obszarami przeznaczonymi pod zabudowę w planach miejscowych. Uwzględniono natomiast wyznaczenie nowych terenów dla zabudowy usługowej oraz produkcyjnej w oparciu o zgłoszone zamierzenia inwestycyjne, a także nowe tereny przeznaczone dla zabudowy rekreacji indywidualnej (letniskowej).

Pod względem merytorycznym należy stwierdzić, iż uwzględnione w Studium uwarunkowania oraz wskazane kierunki rozwoju funkcjonalno-przestrzennego gminy nie wymagają aktualizacji i nie zachodzi potrzeba opracowywania jego zmiany.

Pod względem formalnym należy stwierdzić, że:

obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dmosin zatwierdzone Uchwałą Nr XXV/137/17 Rady Gminy Dmosin z dnia 13 lutego 2017 r. zostało sporządzone na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r., poz. 717 z późn. zm.), określającej m.in. procedurę jego sporządzania oraz zawartość.

Ponadto, aktem prawnym określającym zakres Studium było 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).

Aktualizacja Studium z 2001 roku zgodnie z ww. przepisami, zawiera pełne ustalenia uwarunkowań i kierunków przedstawione w jednolitym tekście i rysunku.

Uwzględnia również wymogi ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2017 r. poz. 1405).

Równolegle do sporządzenia Studium, prowadzona była procedura strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, polegająca na sporządzeniu prognozy oddziaływania na środowisko projektu Studium wraz z niezbędnym zapewnieniem możliwości udziału społeczeństwa w postępowaniu.

Obowiązujące Studium uwzględnia w swojej treści ustalenia „Planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego” zatwierdzonego Uchwałą Nr LX/1648/10 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 21 września 2010 r. oraz „Strategii Rozwoju

Województwa Łódzkiego na lata 2007-2020” uchwalonej Uchwałą Nr LI/865/2006 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 31 stycznia 2006 r.

Pod względem formalnym Studium spełniło wszystkie wymogi obowiązujących w czasie jego opracowania przepisów, co potwierdził Wojewoda Łódzki nie zgłaszając uwag w trybie art. 12 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Należy zaznaczyć, że od czasu uchwalenia Studium w 2001 roku do obiegu prawnego weszły przepisy prawne mające wpływ na zawartość Studium, które musiały zostać uwzględnione w obecnie obowiązującym Studium.

Na podstawie art. 11 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym rozpatrzono również uwagi zgłoszone do projektu Studium wyłożonego do publicznego. Łącznie zgłoszono 62 wnioski z uwagami, z czego:

- 18 uwzględniono w całości,
- 25 uwzględniono częściowo,
- 19 nie uwzględniono.

Uwagi dotyczyły w szczególności przeznaczenia dotychczasowych gruntów rolnych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zagrodową z usługami i nieuciążliwą działalnością produkcyjną. Pojawiły również uwagi o dopuszczenie możliwości lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z energii słonecznej o mocy przekraczającej 100 kW.

8. Ocena postępów w opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Dmosin i ocena ich aktualności

8.1. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego gminy Dmosin

Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obejmuje:

- obowiązujące miejscowe plany,
- miejscowe plany w trakcie procedowania.

Obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego objętych jest ok. 7 814 ha, czyli ok. 78% obszaru gminy.

Na mocy ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 r. sporządzono trzy miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zatwierdzone niżej wymienionymi uchwałami:

- Uchwała Nr XXX/133/98 Rady Gminy w Dmosinie z dnia 19 czerwca 1998 r. w sprawie zmiany miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dmosin,
- Uchwała Nr XXXII/187/2002 Rady Gminy Dmosin z dnia 1 sierpnia 2002 r. w sprawie zmiany miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dmosin,
- Uchwała Nr IV/28/2003 Rady Gminy Dmosin z dnia 7 lutego 2003 r. w sprawie zmiany miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dmosin.

Ww. plany uchwalone w okresie obowiązywania starej ustawy zachowały ważność. Zgodnie z przepisami tej ustawy w planach tych nie było konieczności ustalania szczegółowych warunków dotyczących m.in. linii czy gabarytów zabudowy. Powinny, więc być sukcesywnie zastępowane nowymi planami, szczególnie plany opracowane w skali 1:5000. Rysunki w tej skali uniemożliwiają dokładne wyznaczanie m.in. linii rozgraniczającej. Obecnie, zgodnie z zapisami obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „rysunek planu sporządza się w skali 1:1000, z wykorzystaniem urzędowych kopii map zasadniczych albo w przypadku ich braku map katastralnych, gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym, w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się stosowanie map w skali 1:500 lub 1:2000, a w przypadkach planów miejscowych, które sporządza się wyłącznie w celu przeznaczenia gruntów do zalesienia lub wprowadzenia zakazu zabudowy, dopuszcza się stosowanie map w skali 1:5000” (art.16. ust.1).

Pozostałe pięć miejscowych plany zagospodarowania przestrzennego sporządzono w okresie obowiązywania już nowej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i zatwierdzono niżej wymienionymi uchwałami:

- Uchwała Nr XXII/122/04 Rady Gminy Dmosin z dnia 29 grudnia 2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar we wsi Dmosin Drugi,
- Uchwała Nr XVIII/166/08 Rady Gminy Dmosin z dnia 31 marca 2008 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar we wsi Dmosin Drugi,

- Uchwała Nr XXXVI/291/09 Rady Gminy Dmosin z dnia 7 grudnia 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dmosin,
- Uchwała Nr XII/103/2012 Rady Gminy Dmosin z dnia 5 marca 2012 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar we wsi Wola Cyrusowa Kolonia, Dmosin i Dmosin Drugi,
- Uchwała Nr XXIX/167/17 Rady Gminy Dmosin z dnia 18 sierpnia 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego o nazwie „Kołacinek I” i „Kołacinek II”, dla terenu położonego w miejscowości Kołacinek, Gmina Dmosin.

Ww. plany zawierają wystarczający zakres ustaleń tekstowych i odpowiednio czytelny rysunek i powinny być zmieniane tylko w wyjątkowych, szczególnie uzasadnionych przypadkach.

Pod względem merytorycznym należy stwierdzić, że plany uchwalone na podstawie ustawy z 1994 r. określają ogólne przeznaczenie terenów i warunki ich zabudowy i zagospodarowania bez ustaleń szczegółowych, natomiast plany uchwalone na podstawie ustawy z 2003 r. zawierają pełne zarówno ogólne, jak i szczegółowe ustalenia dla poszczególnych terenów.

Wiążącym dokumentem przy sporządzaniu planów uchwalonych zarówno na podstawie ustawy z 1994 r. (z wyłączeniem planu z 1998 r.), jak i ustawy z 2003 r. (z wyłączeniem planu z 2017 r.) było obowiązujące wówczas Studium zatwierdzone Uchwałą Nr XIX/126/2001 Rady Gminy Dmosin z dnia 20 marca 2001 r. Obecnie obowiązuje nowa edycja Studium zatwierdzona Uchwałą Nr XXV/137/17 Rady Gminy Dmosin z dnia 13 lutego 2017 r.

W stosunku do Studium z 2017 r. należy stwierdzić dużą dezaktualizację planu z 2009 r. (obejmującego większość obszaru gminy) w zakresie przeznaczenia poszczególnych terenów. W Studium z 2017 r. zostały przede wszystkim zmienione zasięgi terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej, rekreacji indywidualnej, usługowej i produkcyjnej, a także wyznaczono nowe tereny powierzchniowej eksploatacji surowców. Doszło, więc do zmiany przeznaczenia wybranych terenów w Studium z 2017 r. w stosunku do planu z 2009 r., np. wg planu z 2009 r. część terenów oznaczonych symbolem R.1 – tereny produkcji rolniczej z zakazem lokalizacji

nowej zabudowy, poza uzupełniającą w istniejących siedliskach bądź R.2 – tereny produkcji rolniczej z prawem do zabudowy, zostało przekształconych w Studium z 2001 r. na tereny oznaczone symbolem MNRM – tereny zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej.

W przypadku pozostałych planów z lat 2002, 2003, 2004, 2008 i 2012 obejmujących pojedyncze działki, przeznaczenie terenów generalnie nie uległo zmianie.

Natomiast, plan z 2017 r. uchwalono już na podstawie nowego Studium z 2017 r. (kilka miesięcy po zatwierdzeniu Studium). Plan ustala tereny powierzchniowej eksploatacji złóż Kołacinek I i Kołacinek II, których wcześniej nie wyznaczono w Studium z 2017 r. na terenach ww. złóż.

Pod względem formalnym całkowitej zmianie uległy wymagania dotyczące procedury planistycznej. Nie ma to jednak znaczenia dla ustaleń planów.

Zarówno pod względem merytorycznym, jak i formalnym należy stwierdzić całkowitą dezaktualizację planów z lat 1998, 2002 i 2003.

Poniżej przedstawiono zestawienie ww. miejscowych planów. Lokalizację obszarów objętych tymi planami przedstawia rys. nr 2.

Tabela 8. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Dmosin

Lp.	Numer Uchwały Rady Gminy w sprawie przyjęcia mpzp	Obszar, którego dotyczy mpzp	Przeważające przeznaczenie terenu w mpzp	Skala rysunków	Uwagi
Miejscowe plany uchwalone w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r.					
I.	Uchwała Nr XXX/133/98 z dnia 19 czerwca 1998 r.	zmiana dotycząca fragmentu wsi: Kołacinek, Kolonia Nadolna, Nadolna i Kamień	tereny eksploatacji powierzchniowej, tereny zabudowy zagrodowej z dop. mieszkaniowej jednorodzinnej i usl.-produk.	1:5000	Plan wprowadzał zmianę w miejscowym ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Dmosin zatwierdzonym Uchwałą Nr W24/94 Rady Gminy Dmosin z dnia 13 grudnia 1994 r. w sprawie zatwierdzenia miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego. Z dniem 31 grudnia 2003 r. plan z 1994 r. utracił swoją moc.
II.	Uchwała Nr XXXII/187/2002 z dnia 1 sierpnia 2002 r.	zmiana dotycząca fragmentów wsi: Dmosin Wieś, Dmosin II, Grodzisk, Janów, Kamień, Kołacin, Kołacinek, Koziołki, Lubowidza, Nadolna Wieś, Nadolna Kolonia, Nowostawy Dolne,	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dop. zabudowy letniskowej oraz usługowej, dolesienia	1:1000, 1:2000, 1:5000	

		Osiny, Szczecin, Tere- sin, Wola Cyrusowa Kolonia			
III.	Uchwała Nr IV/28/2003 z dnia 7 lutego 2003 r.	zmiana dotycząca fragmentu wsi Kołacin	tereny zabudowy usługowo-produkcyj- nej	-	
Miejscowe plany uchwalone w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r.					
IV.	Uchwała Nr XXII/122/04 z dnia 29 grudnia 2004 r. (przystąpienie: 24.07.2003 r.)	obszar we wsi Dmosin Drugi dla inwestycji celu publicznego o znaczeniu gminnym	teren urządzeń od- prowadzania i oczyszczania ście- ków	1:500	-
V.	Uchwała Nr XVIII/166/08 z dnia 31 marca 2008 r. (przystą- pienie: 26.04.2007 r.)	zmiany miejscowego planu zagospodaro- wania przestrzennego obejmującego obszar we wsi Dmosin Drugi	tereny usług sportu i rekreacji	1:1000	Plan wprowadzał zmianę miejscowego planu zago- spodarowania przestrzen- nego gminy Dmosin za- twierdzonego Uchwałą Nr XXXII/187/2002 Rady Gminy Dmosin z dnia 1 sierpnia 2002 r. w spra- wie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospo- darowania przestrzennego gminy Dmosin.
VI.	Uchwała Nr XXXVI/291/09 z dnia 7 grudnia 2009 r. (przystąpienie: 24.07.2003 r.)	granice planu wyzna- czają w części granice administracyjne gminy Dmosin oraz granice terenów według Uchwały Nr XIV/86/04 z dnia 30 kwietnia 2004 r., Nr XXII/118/04 z dnia 29 grudnia 2004 r., Nr XXVIII/161/05 z dnia 29 sierpnia 2005 r. i Nr XXXIV/200/06 z dnia 17 marca 2006 r., Nr XVIII/171/08 z dnia 31 marca 2008 r. i Nr XIX/173/08 z dnia 23 kwietnia 2008 r.	tereny mieszka- niowe, usługowe, produkcyjno-usłu- gowe, tereny zieleni naturalnej i urzędzo- wej, tereny produkcji rolniczej i ogrodni- czej	1:2000 z podzia- łem na 64 arkusze	-
VII.	Uchwała Nr XII/103/2012 z dnia 5 marca 2012 r. (przystąpienie: 27.09.2010 r.)	zmiana obejmująca obszary we wsiach: Wola Cyrusowa Kolo- nia, Dmosin i Dmosin Drugi	tereny zabudowy za- gradowej, jednoro- dzinnej, letniskowej	1:1000	Plan wprowadzał zmianę miejscowego planu zago- spodarowania przestrzen- nego gminy Dmosin za- twierdzonego Uchwałą Nr XXXVI/291/09 Rady Gminy Dmosin z dnia 7 grudnia 2009 r.

VIII.	Uchwała Nr XXIX/167/17 z dnia 18 sierpnia 2017 r. (przystąpienie: 12.07.2016 r.)	teren położony w miejscowości Koła- cinek	tereny eksploatacji powierzchniowej	1:1000	-
-------	---	---	--	--------	---

8.2. Projekt miejscowych planów w trakcie procedowania

Obecnie na terenie gminy Dmosin nie są procedowane żadne projekty miejscowych planów.

9. Projekt wieloletniego programu sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Dmosin

W obowiązującym Studium z 2017 r. wskazano, że sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zasadne jest dla terenów:

- niezainwestowanych, przeznaczonych pod zabudowę, dla których wymagane jest określenie zasad obsługi komunikacyjnej i ustalenie szczegółowych zasad zagospodarowania i użytkowania terenu;
- zabytkowych parków podworskich z otoczeniem oraz skupiska obiektów zabytkowych, w szczególności dla obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, które nie są chronione ustaleniami obowiązujących planów miejscowych;
- przeznaczonych pod zainwestowanie, a położonych na chronionych gruntach rolnych lub leśnych, dla których wymagana jest zgoda na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne,
- górniczych oraz miejscach występowania udokumentowanych złóż kopalin, a także dla terenów rolniczych, na których będzie realizowana eksploatacja surowców.

W ww. dokumencie nie wyznaczono konkretnych terenów do objęcia miejscowymi planami.

Po przeprowadzonej analizie obecnie obowiązującego Studium z 2017 r., miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz wniosków o przystąpienie do sporządzania lub o zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zgłoszonych przez mieszkańców gminy w latach 2016-2017 nie wyznacza się większych obszarów do sporządzenia zmian obowiązującego planu z 2009 r. ze względu na liczne rozbieżności pomiędzy obecnie obowiązującym Studium z 2017 r. a planem z 2009 r. występujące w obszarze całej gminy oraz rozproszone lokalizacje, których dotyczą

zgłoszone wnioski. W celu doprowadzenia do zgodności ze Studium zaleca się aktualizację całego planu 2009 r. lub jego fragmentów obejmujących wnioskowane pojedyncze działki w obrębach tj. Osiny, Dmosin I i II, Dąbrowa Mszadelska, Nowostawy Dolne i Wiesiołów.

Wskazane tereny nie wykluczają możliwości sporządzania w zależności od aktualnych potrzeb miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla innych terenów w gminie, w szczególności dotąd nieobjętych planami w sąsiedztwie autostrady A2 oraz części sołectw Nadolna Wieś i Teresin-Dąbrowa Mszadelska zlokalizowanych we wschodniej części gminy i oznaczonych na rysunku nr 2.

10. Wnioski końcowe

10.1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Przeprowadzone analizy uprawniają do sformułowania następujących wniosków w odniesieniu do Studium zatwierdzonego Uchwałą Nr XXV/137/17 Rady Gminy Dmosin z dnia 13 lutego 2017 r.:

Pod względem merytorycznym:

- określone w opracowaniu uwarunkowania oraz wskazane kierunki rozwoju funkcjonalno-przestrzennego gminy są aktualne i nie wymagają zmian.

Pod względem formalnym:

- obowiązujące Studium uwzględnia:
 - nowe przepisy - od zatwierdzenia Studium w 2001 r. wprowadzono nie tylko nowe ustawy m.in. ustawę z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r., poz. 717 z późn. zm.), ustawę z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi krajobrazu (Dz.U. z 2015 r., poz. 774), ustawę z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz.U. z 2015 r., poz. 1777), ustawę z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz.U. z 2016 r., poz. 961), a także szereg zmian w innych ustawach m.in. w ustawie z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz.U. z 2017 r. poz.1121), ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2017 r., poz. 519), ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody

- (Dz. U. 2016 r. poz. 2134 z późn. zm.), ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2017 r., poz. 2126),
- ustalenia „Planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego” uchwalonego przez Sejmik Województwa Łódzkiego w 2002 r. uaktualnionego i zatwierdzonego Uchwałą Nr LX/1648/10 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 21 września 2010 r.

10.2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

W odniesieniu do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy stwierdzić, że:

- zagospodarowanie przestrzeni w gminie będzie opierać się w głównej mierze o wypisy i wyrisy z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego – ok.78% pokrycia miejscowymi planami w gminie, natomiast pozostałe ok. 22% powierzchni gminy na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o rozmieszczeniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, a w przypadku sukcesywnego opracowywania i uchwalania planów dla terenów nieobjętych jeszcze planami, również na podstawie wypisów i wyrysów z tych planów,
- obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zatwierdzone niżej wymienionymi uchwałami:
 - Uchwała Nr XXX/133/98 Rady Gminy w Dmosinie z dnia 19 czerwca 1998 roku w sprawie zmiany miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dmosin,
 - Uchwała Nr XXXII/187/2002 Rady Gminy Dmosin z dnia 1 sierpnia 2002 r. w sprawie zmiany miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dmosin,
 - Uchwała Nr IV/28/2003 Rady Gminy Dmosin z dnia 7 lutego 2003 r. w sprawie zmiany miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dmosin,

które zostały opracowane i uchwalone na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1994 r., Nr 89, poz. 415 z późn. zm.) nie spełniają wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017 r., poz.1073). Ich treść zawiera znacząco

mniej szczegółów niż stanowi obowiązująca ustawa, w miarę potrzeb można dokonywać ich zmian w trybie obowiązujących przepisów, w tym – art. 27 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

- istnieje potrzeba weryfikacji nie tylko planów opracowanych i uchwalonych na podstawie ustawy z 1994 r., ale również pozostałych uchwalonych na podstawie ustawy z 2003 r. i wcześniej obowiązującego Studium z 2001 r. oraz stopniowego dokonywania ich zmian w zakresie przeznaczenia poszczególnych terenów, w szczególności planu z 2009 r., co wynika z obecnie obowiązującego Studium z 2017 r. oraz ze zgłoszonych bieżących potrzeb artykułowanych w postaci wniosków złożonych przez mieszkańców gminy w roku 2016 i 2017.
- sukcesywnie należy przystępować także do sporządzania miejscowych planów wskazanych w pkt. 9 niniejszej analizy.

11. Wyniki analizy

Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Przeprowadzone analizy Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dmosin zatwierdzone Uchwałą Nr XXV/137/17 Rady Gminy Dmosin z dnia 13 lutego 2017 r. wykazały aktualność opracowania. Obowiązujące Studium uwzględnia nowe przepisy prawne.

W związku z powyższym **nie ma potrzeby opracowywania jego kolejnej zmiany.**

Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Przeprowadzone analizy obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wykazały, że pod względem formalnym całkowitej zmianie uległy wymagania dotyczące procedury planistycznej, w związku z wejściem w życie nowej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017 r., poz.1073).

Nie ma to jednak znaczenia dla ustaleń planów sporządzonych wcześniej. Z uwagi na to, że ich treść zawiera znacząco mniej szczegółów niż stanowi obecnie obowiązująca ustawa **w miarę możliwości i potrzeb należy sporządzić ich zmiany w trybie obowiązujących przepisów.**

Dla pozostałych planów sporządzonych na podstawie ww. ustawy z 2003 r, ale uchwalonych na podstawie Studium z 2001r. **potrzeba aktualizacji** zachodzi pod względem merytorycznym i winna obejmować doprowadzenie ustaleń tych planów do zgodności z obecnie obowiązującym Studium z 2017 r.

Pod względem formalnym aktualizowane plany będą musiały spełniać wymogi wszystkich przepisów (nowych i zmienionych) obowiązujących w trakcie procedowania tych opracowań.

Niezależnie od stopnia rozbieżności ustaleń zawartych w ww. planach ze Studium z 2017 r. w pierwszej kolejności **wskazane jest sukcesywne przystępowanie do sporządzenia zmian** miejscowych planów dla terenów wymienionych w pkt. 9 niniejszej analizy.

Przy kolejnej aktualizacji obowiązującego Studium, miejscowych planach czy zmianach obowiązujących planów, za każdym razem wskazana jest analiza czy proponowane zmiany nie będą stanowiły zagrożenia dla ciągłości ekologicznej i funkcji korytarzy ekologicznych oraz dla różnorodności biologicznej pobliskich terenów objętych formami ochrony przyrody.

12. Projekt uchwały Rady Gminy w sprawie aktualności studium i miejscowych planów

**UCHWAŁA NR
Rady Gminy Dmosin
z dnia.....**

w sprawie przyjęcia „Oceny aktualności studium i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Dmosin”

Na podstawie art. 32 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2017 r., poz. 1073) Rada Gminy Dmosin uchwala, co następuje:

§1

Przyjmuje się wyniki „Oceny aktualności studium i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Dmosin” dokonanej przez Wójta Gminy Dmosin w celu określenia aktualności obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dmosin zatwierdzonego Uchwałą Nr XXV/137/17 Rady Gminy Dmosin z dnia 13 lutego 2017 r. oraz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w tym miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dmosin zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXVI/291/09 Rady Gminy Dmosin z dnia 7 grudnia 2009 r.

§2

Rada Gminy Dmosin zobowiązuje Wójta Gminy Dmosin do uwzględnienia wyników analizy wraz ze stanowiskiem Gminnej Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej, wobec pełnej aktualności Studium, o którym mowa w §2, w zakresie dotyczącym miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

§3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Gminy Dmosin