

UCHWAŁA Nr XIV/76/16
RADY GMINY MNISZKÓW
z dnia 29 stycznia 2016 r.

**w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
przestrzennego gminy Mniszków oraz miejscowych planów zagospodarowania
przestrzennego.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2015 r. poz. 1515) oraz art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2015 r. poz. 199, poz. 443, poz. 774, poz. 1265, poz. 1434, poz. 1713, poz. 1777, poz. 1830, poz. 1890) Rada Gminy Mniszków po zapoznaniu się z wynikami analizy zawartymi w opracowaniu zatytułowanym „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Mniszków, zaopiniowanym przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną uchwała, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się do wiadomości wyniki „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Mniszków” stanowiącej załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Uwzględniając wyniki analizy, o której mowa w §1 postanawia się uznać:

1. za aktualne Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mniszków, zatwierdzone Uchwałą Nr XXXII/189/13 Rady Gminy Mniszków z dnia 22 października 2013 r.,
2. aktualność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego sporządzonych dla obszaru gminy Mniszków, wymienionych w przeprowadzonej analizie.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mniszków.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.



PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

Waldemar Nojek

Załącznik do uchwały Nr XIV/76/16
Rady Gminy Mniszków
z dnia 29 stycznia 2016 r.

WÓJT GMINY MNISZKÓW

**ANALIZA
ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU
PRZESTRZENNYM GMINY
MNISZKÓW**

OPRACOWANA NA PODSTAWIE
ART. 32 UST. 1, USTAWY Z DNIA
27 MARCA 2003 R. O PLANOWANIU
I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM
(tj. DZ. U. z 2015 r. POZ. 199 Z PÓŹN. ZMIANAMI)

MNISZKÓW - STYCZEŃ 2016 R.

ANALIZA.

1. Informacje ogólne.

Stosownie do przepisu art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zmianami) w celu oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mniszków oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Wójt dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium.

Wójt przekazuje Radzie Gminy wyniki analiz, po uzyskaniu opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, co najmniej raz w czasie trwania kadencji Rady. Rada Gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych.

W miesiącu styczniu 2016 r. przeprowadzono analizę aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mniszków, analizę planów miejscowych, oraz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym obszaru gminy Mniszków, pod kątem ich aktualności oraz możliwości dalszej realizacji w celu zapewnienia ciągłości procesów planistycznych na terenie gminy Mniszków.

2. Podstawa prawna.

Podstawę formalno-prawną niniejszego opracowania stanowią:

- 1) ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zmianami);
- 2) ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2015 r. poz. 1515);
- 3) rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 listopada 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587),
- 4) rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 118, poz. 1233),
- 5) inne ustawy, rozporządzenia i przepisy prawa miejscowego, dotyczące przedmiotu analizy.

3. Cel i zakres opracowania.

Celem opracowania jest ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, w celu przekazania Radzie Gminy Mniszków, kompleksowej informacji na temat realizacji polityki przestrzennej na terenie gminy Mniszków oraz określenia potrzeb podejmowania kolejnych działań w tym zakresie.

Opracowanie dotyczy obszaru gminy Mniszków w jej granicach administracyjnych.

- 6) Nr XLII/261/14 Rady Gminy Mniszków z dnia 31 października 2014 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mniszków obejmującego obszar położony w obrębach geodezyjnych Syski i Holendry (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2014 r. poz. 4566),
- 7) Nr V/27/15 Rady Gminy Mniszków z dnia 30 marca 2015 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów produkcyjnych w miejscowości Owczary, gmina Mniszków na gruntach obrębu Owczary (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2015 r. poz. 2230).

Powyższe dokumenty planistyczne poddane zostały analizie pod kątem zgodności z aktualnie obowiązującymi przepisami prawa, którymi są w szczególności:

1. Ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zmianami).
2. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118, poz. 1233).
3. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).
4. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2015 r. poz. 782).
5. Ustawa z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (tj. Dz. U. 2015 r. poz. 460 ze zmianami).
6. Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tj. Dz. U. z 2015 r. poz. 909 ze zmianami).
7. Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (tj. Dz. U. z 2015 r. poz. 1615).
8. Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001r. – Prawo ochrony środowiska (tj. Dz. U. z 2013 r. poz. 1232 ze zmianami).
9. Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. o odpadach (tj. Dz. U. z 2013 r. poz. 21 ze zmianami).
10. Ustawa z dnia 18 lipca 2001r. – Prawo wodne (tj. Dz. U. z 2015 r. poz. 469 ze zmianami).
11. Ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (tj. Dz. U. z 2015 r. poz. 196 ze zmianami),
12. Ustawa z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tj. Dz. U. z 2014 r. poz. 1446 ze zmianami).
13. Ustawa z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tj. Dz. U. z 2013 r. poz. 1235 ze zmianami).

Istotne zmiany w sporządzaniu i funkcjonowaniu dokumentów planistycznych wprowadziła ustawa z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. Nr 106, poz. 675 ze zmianami), a w szczególności art. 46 ust. 1, który wprowadził nową regulację w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planach zagospodarowania przestrzennego, a mianowicie studia i plany zagospodarowania przestrzennego nie mogą ustanawiać zakazów a przyjmowane w nich rozwiązania nie mogą uniemożliwiać lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi, w szczególności z zakresu ochrony przyrody i środowiska przyrodniczego oraz ochrony dóbr kultury. Tak więc ograniczenie w lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej można wprowadzić na terenach cennych przyrodniczo oraz kulturowo, które należy wyodrębnić w obowiązujących dokumentach planistycznych, szczególnie w obszarach Natura 2000 oraz cennych widokowo i krajobrazowo.

Największe zmiany wprowadziła ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (tj. Dz. U. z 2015 r. poz. 1777), która przewiduje w Studium (...) dokonywanie bilansów terenów przeznaczonych pod zabudowę, kolejno:

- 1) *formułuje się, na podstawie analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognoz demograficznych oraz możliwości finansowych gminy, o których mowa w ust. 1 pkt 7 lit. a–c, maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, wyrażone w ilości powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy;*
- 2) *szacuje się chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy;*
- 3) *szacuje się chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, innych niż wymienione w pkt 2, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy;*
- 4) *porównuje się maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, o którym mowa w pkt 1, oraz sumę powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy, o której mowa w pkt 2 i 3, a następnie, gdy maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, o którym mowa w pkt 1:*
 - a) *nie przekracza sumy powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy – nie przewiduje się lokalizacji nowej zabudowy poza obszarami, o których mowa w pkt 2 i 3,*
 - b) *przekracza sumę powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy – bilans terenów pod zabudowę uzupełnia się o różnicę tych wielkości wyrażoną w*

Na podstawie art. 32 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zmianami), Wójt ma obowiązek przynajmniej raz na okres trwania kadencji dokonać oceny podstawowych opracowań planistycznych, jakimi są studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, tj. podstawowe dokumenty decydujące o polityce przestrzennej gminy i sposobie zagospodarowania przestrzeni w jej granicach.

Analiza aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy ma na celu ocenić stopień aktualności studium wraz z jego zmianami, pod kątem możliwości jego dalszej realizacji, jako podstawowego dokumentu określającego kierunki polityki przestrzennej gminy, oraz rozmiar ewentualnych zmian wymagających wprowadzenia do obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mniszków, stanowiące edycję dokumentu sporządzone zostało w delegacji ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 118, poz. 1233). Szczegółowa analiza dokumentu wykazała jego zgodność z przepisami ww. aktów prawnych. Ewentualną konieczność jego weryfikacji i aktualizacji powodują dwa czynniki:

- wejście w życie przepisów odrębnych mających szczególne znaczenie dla prowadzenia polityki przestrzennej na terenie gminy,
- zmieniająca się sytuacja społeczno – gospodarcza gminy.

Ponieważ w przeciągu 3 lat jakie minęły od uchwalenia ostatniej zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mniszków, zaszło niewiele zmian przestrzennych na obszarze gminy, przeprowadzona analiza wykazuje brak potrzeby aktualizacji jego zapisów.

Analizowane „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mniszków” składa się z części tekstowej i części graficznej obejmującej uwarunkowania i kierunki rozwoju jako odrębne opracowanie tekstowe jak i graficzne.

Ze względu na to, że od rozpoczęcia prac nad analizowanym dokumentem planistycznym upłynęło 5 lat, informacje zawarte w części dotyczącej oceny stanu gminy oraz stanowiącej podstawowe uwarunkowania jej rozwoju, uległy niewielkiej dezaktualizacji. W przypadku sytuacji podjęcia ewentualnej uchwały o kompleksowej zmianie studium lub zmiany fragmentarycznej Studium (w związku z nowymi potrzebami inwestycyjnymi w gminie), będą wymagały zmiany w oparciu o aktualną inwentaryzację, aktualne dane statystyczne i aktualne materiały wejściowe.

Należy jednak przypuszczać, że zmiana tych danych nie wpłynie znacząco na kondycję ekonomiczno-przestrzenną gminy i kreowanie nowych kierunków jej rozwoju, stano-

- na ocenę aktualności Studium mają też wpływ wydane decyzje o warunkach zabudowy i decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego wydane w okresie obowiązywania Studium. Wydane decyzje nie miały obowiązku co do zgodności z ustaleniami Studium, niemniej jednak mają one wpływ na konsekwencje prowadzonej polityki przestrzennej gminy. Tak, więc winny mieć wpływ na ich uwzględnienie w studium i doprowadzenie do zgodności,
- znaczący wpływ na ocenę aktualności Studium mają przepisy art. 32 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówiące o tym, że Rada Gminy bierze również pod uwagę zgodność Studium z wymogami wynikającymi z przepisów art. 10 ust. 1 i 2, przy czym należy zauważyć nie zamieszczenie w studium określonej kategorii ustaleń w związku z faktem nie zaistnienia okoliczności faktycznie uzasadniających dokonanie takich ustaleń nie może zobowiązywać do stwierdzenia nieaktualności Studium,

2) art. 33 ustawy o planowaniu przestrzennym określa natomiast wpływ zmian legislacyjnych na Studium:

„Jeżeli w wyniku zmiany ustawy zachodzi konieczność zmiany studium lub planu miejscowego, czynności, o których mowa w art. 11 i 17 wykonuje się odpowiednio w zakresie niezbędnym do dokonania tych zmian”.

Jest to przepis zupełnie niezależny od stopnia aktualności aktu planistycznego i ma na celu doprowadzenie do zgodności ze sobą wszystkich aktów prawnych pozostających w obrocie prawnym.

3) Trzeba jeszcze zwrócić uwagę na problem aktualności Studium **w aspekcie potrzeb rozwoju społeczno-gospodarczego gminy.**

Wiąże się on bezpośrednio z postępowaniem administracyjnym w sprawach ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu w obecnej sytuacji utraty ważności większości planów zagospodarowania przestrzennego sporządzonych przed 1995 r. i najważniejszego Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Mniszków, który utracił ważność z końcem 2003 r. W Studium zostały wyznaczone obszary objęte obowiązkiem sporządzenia planów miejscowych, tereny górnicze (obecne ustawodawstwo zniosło obowiązek sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów górniczych) oraz wskazano tereny, dla których wymagane jest sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Studium określa politykę przestrzenną gminy, w tym lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego, tak więc kryterium funkcjonalne a nie formalne będzie stanowić podstawę do rozstrzygnięcia co do jego aktualności.

W przypadku uznania Studium za nieaktualne w całości lub części Rada Gminy podejmie działania mające na celu doprowadzenie do jego zmiany w trybie art. 27 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przy czym ustawodawca nie określił terminu, w jakim powinna zostać podjęta uchwała w sprawie przystąpienia do zmiany Studium.

analizowany plan jest nadal aktualny pomimo wielu rozbieżności w obecnie obowiązującym ustawodawstwie, co nie wpływa na możliwość korzystania z jego ustaleń w zadawalającym stopniu.

II. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów Zarzęcin I, przeznaczonych dla realizacji obiektów o funkcji obsługi rekreacji oraz realizacji budownictwa mieszkaniowego i letniskowego, położonych w gminie Mniszków w Zarzęcinie, uwzględniającego równocześnie w części jego opracowania zmianę fragmentu miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Mniszków zatwierdzony Uchwałą Nr VII/53/99 Rady Gminy Mniszków z dnia 31 marca 1999 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 1999 r. Nr 78, poz. 911) – obejmującego obszar 18,33 ha w miejscowości Zarzęcin.

Lp.	Zakres oceny	Ocena aktualności planu
1.	W stosunku do obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mniszków.	Zgodność ze Studium
2.	W stosunku do wymagań określonych w art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Tekst ustaleń nie zawiera szczegółowych zapisów w zakresie parametrów obiektów budowlanych. Tekst ustaleń zawiera szczegółowe zapisy, które umożliwiają określenie warunków lokalizacji inwestycji zapewniających zgodność z przepisami odrębnymi.
3.	Zgodności zapisu ustaleń planu z zasadami techniki prawodawczej określonej w rozporządzeniu Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” (Dz. U. z 2002 r. Nr 100, poz. 908)	Plan nie spełnia wymogów
4.	W zakresie wyników zmian zachodzących w zagospodarowaniu przestrzennym	Pozostaje bez zmian

analizowany plan jest nadal aktualny pomimo wielu rozbieżności w obecnie obowiązującym ustawodawstwie, co nie wpływa na możliwość korzystania z jego ustaleń w zadawalającym stopniu.

III. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów Zarzęcin II, przeznaczonych dla realizacji obiektów o funkcji obsługi rekreacji oraz realizacji budownictwa mieszkaniowego i letniskowego, położonych w gminie Mniszków w Zarzęcinie, uwzględniającego równocześnie w części jego opracowania zmianę fragmentu miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Mniszków zatwierdzony Uchwałą Nr VII/54/99 Rady Gminy Mniszków z dnia 31 marca 1999 r. (Dz.

	Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” (Dz. U. z 2002 r. Nr 100, poz. 908)	
4.	W zakresie wyników zmian zachodzących w zagospodarowaniu przestrzennym	Pozostaje bez zmian

analizowany plan jest nadal aktualny pomimo wielu rozbieżności w obecnie obowiązującym ustawodawstwie, co nie wpływa na możliwość korzystania z jego ustaleń w zadawalającym stopniu.

V. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Mniszków w miejscowościach Mikułowice i Stok zatwierdzony Uchwałą Nr XVIII/101/2012 Rady Gminy Mniszków z dnia 12 czerwca 2012 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2012 r. poz. 2731) - obejmującego obszar 193,95 ha w miejscowości Mikułowice i Stok.

Lp.	Zakres oceny	Ocena aktualności planu
1.	W stosunku do obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mniszków.	Zgodność ze Studium występuje
2.	W stosunku do wymagań określonych w art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Tekst ustaleń zawiera szczegółowe zapisy, które umożliwiają określenie warunków lokalizacji inwestycji zapewniających zgodność z przepisami odrębnymi. Rysunek planu zawiera prawidłowe oznaczenia terenów oraz uszczegółowione informacje dotyczące zagospodarowania terenu.
3.	Zgodności zapisu ustaleń planu z zasadami techniki prawodawczej określonej w rozporządzeniu Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” (Dz. U. z 2002 r. Nr 100, poz. 908)	Plan spełnia wymogi
4.	W zakresie wyników zmian zachodzących w zagospodarowaniu przestrzennym	Pozostaje bez zmian

analizowany plan jest nadal aktualny i nie wymaga zmian.

VI. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Mniszków obejmującego obszar położony w obrębach geodezyjnych Syski i Holendry zatwierdzony Uchwałą Nr XLII/261/14 Rady Gminy Mniszków z dnia 31 października 2014 r. w sprawie (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2014 r. poz. 4566) - obejmującego obszar 42,2 ha w miejscowości Syski i Holendry.

Analiza i ocena postępów w opracowaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Analiza polityki przestrzennej zawartej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mniszków pokazuje, że wskazane (proponowane) tereny do opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego są w dalszym ciągu aktualne.

W trakcie opracowywania jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Mniszków, dla terenu położonego w miejscowości Syski – pod biogazownię (na ukończeniu) oraz została podjęta uchwała o przystąpieniu do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mniszków dla terenu położonego w miejscowości Syski (działka nr ewid. 117/3) – pod tereny produkcyjno-magazynowo-usługowe.

Jako priorytetowe do sporządzenia planów należy uznać następujące tereny problemowe:

- Zarzęcin – z uwagi na zainteresowanie budownictwem rekreacji letniskowej.

Do rozważenia do sporządzenia planów uznać tereny problemowe:

- Mniszków – ewentualne poszerzenie terenu osiedla mieszkaniowego.

6. W zakresie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym.

Od czasu wejścia w życie (11.07.2003 r.) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na terenie gminy Mniszków, zaczęto wydawać decyzje o ustaleniu warunków zabudowy i decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. W poniższym zestawieniu została podana liczba wydawanych decyzji o warunkach zabudowy w poszczególnych latach 2011- 2015 :

Lp.	Jednostka	2011	2012	2013	2014	2015	Razem
1.	Gmina Mniszków	86	76	65	54	66	347

Liczba wydawanych decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego w poszczególnych latach 2011- 2015 :

Lp	Jednostka	2011	2012	2013	2014	2015	Razem
1.	Gmina Mniszków	11	7	6	18	11	53

Najistotniejszym elementem ruchu budowlanego jest powstanie nowych siedlisk. Ocenia się tutaj zarówno budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, budownictwo letniskowe, jak i nowe siedliska rolnicze. W ostatnich latach tak określany ruch budowlany (w zakresie ilości nowych obiektów wydanych w ramach decyzji o warunkach zabudowy) przedstawia się następująco:

Lp.	Sołectwo	2011	2012	2013	2014	2015	Razem
-----	----------	------	------	------	------	------	-------

Brak miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i konieczność opierania się o tzw. „zasadę dobrego sąsiedztwa” nie wpływa na poprawę standardów zagospodarowania przestrzennego. „Dobre sąsiedztwo”, mimo konieczności spełnienia 5 warunków (art. 61, ust. 1-5) sprowadza się w zasadzie do kontynuacji ustaleń planu, który przestał obowiązywać 31 grudnia 2003 r. Powoduje to ustęp 4 cyt. artykułu mówiący o tym że „teren nie wymaga przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1”. Ta sytuacja prawna powoduje, że zabudowa dokonuje się także na terenach na których budownictwo ekstensywne jest wysoce niewskazane ze względu chociażby na istniejące sieci infrastrukturalne. Dla terenów tych w pierwszej kolejności wykonywane winny być miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Owocowałyoby to poprawą ładu przestrzennego i prawidłowym wykorzystaniem sieci infrastrukturalnych.

Zgodnie z art. 57 ust. 1-3 na terenie gminy Mniszków brak jest wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym i wojewódzkim. Brak również wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego na terenach zamkniętych.

7. W zakresie prawa miejscowego.

Stan w dziedzinie prawa miejscowego w zakresie planowania przestrzennego jest niezadowolający. Dopiero w ostatnich latach rozpoczęto systematyczne prace nad określeniem uwarunkowań rozwoju przestrzennego z położeniem szczególnego nacisku na rozwój społeczno – gospodarczy.

8. W zakresie pilnych potrzeb gminy Mniszków w dziedzinie planowania i zagospodarowania przestrzennego.

Wstępna analiza potrzeb inwestycyjnych (co winno się bezpośrednio „przedkładać” na stan prawny zagospodarowania przestrzennego) wskazuje że najważniejszymi obszarami inwestycyjnymi w najbliższych latach winny być inwestycje drogowe i budowa systemu kanalizacji sanitarnej. Przedmiotowe inwestycje są zgodne z polityką gminy zapisaną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mniszków.

Analizując zaś ruch budowlany oraz wnioski składane przez osoby fizyczne i prawne można wyodrębnić (wskazać) przestrzenie dla których wykonanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest rzeczą pilną i konieczną. Obecnie największe zainteresowanie działalnością inwestycyjną przejawia się w miejscowości Zarzęcin, która jest tradycyjnym miejscem wypoczynku i rekreacji w oparciu o tereny biologicznie czynne (Sulejowski Park Krajobrazowy z Zalewem Sulejowskim) przestrzeni - już znacznie zainwestowanej.

Brak obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego, szczególnie na terenach wiejskich, nie oznacza zahamowania budownictwa. Na obszarach, na których brak jest aktualnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zabudowa

- potencjalny inwestor może uzyskać informację o terenach przez niego poszukiwanych, w tym o powierzchni zabudowy, obsłudze komunikacyjnej i uzbrojeniu terenu.

9. W zakresie wniosków do gospodarowania przestrzenią gminy Mniszków.

Aktualny stan prawny (ustawy i przepisy wykonawcze) oraz stan prawa miejscowego w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego winien znaleźć odzwierciedlenie w programie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ramowy harmonogram prac planistycznych po uzgodnieniu z Radą Gminy w Mniszkowie winien przedstawiać się następująco:

Lp.	Tytuł opracowania	Lata opracowania	Uwagi
1.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Zarzęcin	2016/2017	Skala 1:1000
2.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Mniszkowie - rozszerzenie terenu osiedla mieszkaniowego (w zależności od potrzeb mieszkańców).	2017/2018	Skala 1:1000

Ten bardzo ramowy program, rozpisany na najbliższe 4 lat będzie mógł być realizowany w miarę możliwości finansowych gminy. Winien zostać zapisywany, w miarę upływu czasu, w kolejnych budżetach i konsekwentnie realizowany.

Nie wyklucza się podjęcia realizacji miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dotyczących terenów rolnych wyłączonych z zabudowy w skali 1:5000 w przypadku niekontrolowanego rozwoju miejscowości położonych wzdłuż dróg publicznych.

Istnieje możliwość sporządzania w zależności od potrzeb inwestycyjnych nowych planów miejscowych wynikających z bieżących potrzeb.

10. Klauzula.

Niniejszą analizę przedkładam Gminnej Komisji Architektoniczno - Urbanistycznej i wnioskuję o wydanie opinii, którą przedłożę Radzie Gminy w Mniszkowie z wnioskiem o wdrożenie procedur planowania i zagospodarowania przestrzennego gminy Mniszków.

Wójt Gminy Mniszków

Sporządził:

mgr inż. arch. Marta Pingot - Wrzeszcz
uprawniony do sporządzania opracowań planistycznych
z art. 5 pkt 4 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Opracowanie:

Biuro Studiów i Projektów
„KONTRAST”
ul. Łódzka 1
97-300 Piotrków Trybunalski

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Waldemar Nojek