

**UCHWAŁA NR IV/24/11
RADY GMINY ŻELAZKÓW
z dnia 26 stycznia 2011 r**

w sprawie : oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żelazków oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Na podstawie art 18 ust 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 rt Nr 142, poz 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 3 ust 1 i art 32 ust 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U., z 2003 roku , Nr 80, poz 717 z późniejszymi zmianami) Uchwała się co następuje :

§ 1

W oparciu o,, Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy ” stwierdza się , że :

1. ustalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żelazków ” przyjętego uchwałą Nr VIII/51/99 z dnia 30 kwietnia 1999 roku zwanego dalej „studium gminy „ wymagają uaktualnienia w zakresie określonym w „Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy ” stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały .
2. obowiązujące plany zagospodarowania przestrzennego wymagają częściowo uaktualnienia w zakresie określonym w „Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy ” stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały .

§ 2

Wykonanie uchwały Powierza się Wójtowi Gminy Żelazków

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia

Przewodniczący
Rady Gminy Żelazków
Dariusz Wawrzyniak

**Uzasadnienie
do uchwały Nr IV/24/11
Rady Gminy Żelazków
z dnia 26 stycznia 2011 r**

w sprawie : oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żelazków

Przedkładana uchwała realizuje dyspozycję art. 32 ust 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz 717 z późniejszymi zmianami) Stanowi on ,iż rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych , po przekazaniu przez wójta wyników analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy .

Z powyższego ustępu wynika , iż częstotliwość weryfikacji stanu zagospodarowania gminy oraz aktualności postanowień studium oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego powinna co najmniej raz w danej kadencji umożliwić radzie gminy ustosunkowanie się do wyników analiz oraz podjęcie uchwały potwierdzającej aktualność studium i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego albo uruchamiającej procedurę zmian powyższych aktów planowania przestrzennego .

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym została zaopiniowana przez gminną komisję urbanistyczno –architektoniczną .

Przewodniczący
Rady Gminy Żelazków
Dariusz Wawrzyniak

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr IV/24/11
Rady Gminy Żelazków
z dnia 26 stycznia 2011 r

WÓJT GMINY ŻELAZKÓW



Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy opracowana na podstawie art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.)

Opracowanie:

- mgr inż. arch. Wojciech Błaszak
(Wielkopolska Okręgowa Izba Architektów nr WP-0711)
- mgr inż. arch. Filip Koczorowski
(Zachodnia Okręgowa Izba Urbanistów nr Z-419)
- mgr Alicja Czaban
(Zachodnia Okręgowa Izba Urbanistów nr Z-22)
- mgr Miłosz Sura
- inż. Grzegorz Dowhan

Żelazków – Poznań, grudzień 2010 r.

Przewodniczący
Rady Gminy Żelazków
Dariusz Wawrzyniak

WÓJT GMINY ŻELAZKÓW



Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy opracowana na podstawie art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.)

Opracowanie:

- mgr inż. arch. Wojciech Błaszak
(Wielkopolska Okręgowa Izba Architektów nr WP-0711)
- mgr inż. arch. Filip Koczorowski
(Zachodnia Okręgowa Izba Urbanistów nr Z-419)
- mgr Alicja Czaban
(Zachodnia Okręgowa Izba Urbanistów nr Z-22)
- mgr Miłosz Sura
- inż. Grzegorz Dowhan

Wojciech Błaszak

PROJEKTANI PRZEWADZĄCY
Filip Koczorowski
członek ZOIU nr Z-419

Żelazków – Poznań, grudzień 2010 r.

Przewodniczący
Rady Gminy Żelazków
Dariusz Wawrzyniak

Spis treści

1. Zakres opracowania
2. Podstawa prawna opracowania
3. Podstawowe informacje o gminie
4. Zmiany legislacyjne w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego
5. Zmiany przepisów prawnych z zakresu środowiska przyrodniczego
6. Inne przepisy rzutujące na zagospodarowanie przestrzenne
7. Analiza polityki przestrzennej gminy
8. Ocena aktualności Studium w świetle ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i jej zmian.
9. Ocena zgodności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z wymogami wynikającymi z przepisów art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
10. Analiza decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu
11. Podsumowanie
12. Wnioski

1. Zakres opracowania

Zakres niniejszego opracowania zgodny jest z wymogami art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.). Do sporządzenia przedmiotowej oceny zmian w zagospodarowaniu przestrzennym zobligowany jest wójt, burmistrz albo prezydent miasta, który musi dokonać analizy aktualności studium i planów miejscowych co najmniej raz w czasie kadencji rady.

Na przedmiotowe opracowanie, oprócz części opisowej, składa się również część graficzna, w której na dwóch planszach w skali 1: 25 000 zilustrowano zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Żelazków:

- plansza pt. „Rozmieszczenie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego względem obszarów wyznaczonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego”
- plansza pt. „Rozmieszczenie decyzji o warunkach zabudowy wydanych w latach 2007-2010 względem obszarów wyznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego”

2. Podstawa prawna opracowania

Potrzeba dokonania oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wynika z art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.), który brzmi następująco:

<<1. W celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzenia w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1-3 i art. 67, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.

2. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta przekazuje radzie gminy wyniki analiz, o których mowa w ust. 1, po uzyskaniu opinii gminnej lub innej właściwej, w rozumieniu art. 8, komisji urbanistyczno-architektonicznej, co najmniej raz w czasie kadencji rady. Rada gmi-

ny podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub w części, podejmuje działania, o których mowa w art. 27.

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

3. Podstawowe informacje o gminie

Gmina Żelazków położona jest w północno-wschodniej części powiatu kaliskiego. Od północy graniczy z gminami: Stawiszyn i Mycielin, od wschodu z gminą Ceków, od południowo-wschodu z gminą Opatówek, od południowo-zachodu z Kaliszem, a od zachodu z gminą Blizanów. Zajmuje ona powierzchnię 114 kilometrów kwadratowych (11.361 hektarów), zamieszkałą przez niewiele ponad 9 tys. mieszkańców - w tym ponad połowę stanowią kobiety. Średnia gęstość zaludnienia na jeden kilometr kwadratowy wynosi 80 osób. Należy ona do gmin średniej wielkości w powiecie kaliskim. Sieć osadniczą tworzą: wieś gminna Żelazków, położona 12 km na północny-wschód od Kalisza, nad Czarną Strugą (zwaną również rzeką Bawół) oraz 36 miejscowości, z czego 25 to wsie sołeckie.



1 źródło: www.zelazkow.pl

2 źródło: www.powiatkaliski.pl

4. Zmiany legislacyjne w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego

Obecnie obowiązującym aktem prawa, regulującym tematykę planowania przestrzennego, jest ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm. (weszła w życie 11 lipca 2003 r.). Zastąpiła ona ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym.

Zmiany ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obowiązujące od 21.10.2010

Zmiany dotyczące miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Pierwsza z nich dotyczy sporządzania planów dla terenów zamkniętych, czyli terenów o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, określonych przez ministrów i kierowników urzędów centralnych w trybie przepisów Prawa geodezyjnego i kartograficznego. Do tej pory gmina w ogóle nie mogła sporządzić planu dla tych obszarów. Według nowej regulacji plan będzie sporządzany dla terenów zamkniętych, ale tylko tych ustalonych przez ministra właściwego do spraw transportu (nowe brzmienie art. 14 ust. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Do tych terenów nie będzie miał zastosowania art. 4 ust. 3 u.p.z.p., zatem plan będzie musiał zawierać takie same ustalenia, jak dla innych terenów nim objętych (dodany art. 4 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). W odniesieniu do pozostałych terenów zamkniętych takich zmian nie wprowadzono, w konsekwencji w planie nadal ustalone będą tylko granice tych terenów oraz ich stref ochronnych, a w obrębie stref ochronnych ograniczenia w zagospodarowaniu i korzystaniu z tych terenów, w tym zakazów zabudowy.

Nowelizacja objęła art. 15 określający zasady sporządzania miejscowego planu. Doprecyzowaniu uległ ust. 2 pkt 6, w konsekwencji czego miejscowy plan będzie musiał obowiązkowo określać:

- 1) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 2) maksymalną i minimalną intensywność zabudowy (jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej);
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalną wysokość zabudowy;
- 5) minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji;
- 6) linie zabudowy;

7) gabaryty obiektów.

Do zawartości planu, którą ustala się w zależności od potrzeb, dodane zostały:

- 1) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 2) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012;
- 3) granice terenów zamkniętych i granice stref ochronnych terenów zamkniętych;
- 4) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 5) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;
- 6) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

Nowelizacja wprowadza nowy sposób oceny zależności pomiędzy miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego a studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Dotychczas wymaganiem ustawowym było, by plan był zgodny z ustaleniami studium. W chwili obecnej ustawodawca zmniejszył siłę tego powiązania w ten sposób, że plan nie może naruszać ustaleń studium, co stwierdzić ma rada gminy (w ten sam sposób, w jaki do tej pory stwierdzała zgodność planu ze studium).

Takie rozwiązanie ma zwiększyć możliwości i swobodę regulacji w planie miejscowym (art. 20 ust. 1 u.p.z.p. po nowelizacji).

Nowelizacja dotyczy również trybu sporządzania planu, a więc procedury jego przygotowania. Wójt (burmistrz, prezydent miasta) sporządzający projekt miejscowego planu nie będzie już miał wyznaczonego 21- dniowego terminu na rozpatrzenie wniosków składanych do miejscowego planu (skreślony art. 17 pkt 3

Najważniejsza zmiana w procedurze dotyczy uzyskiwania opinii i uzgodnień. Dotychczas wymagane opinie zostaną poszerzone o opinie:

- 1) właściwych organów administracji geologicznej w zakresie terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych (dotychczas wymagane było uzgodnienie z tym organem);
- 2) właściwego państwowego wojewódzkiego inspektora sanitarnego;

- 3) właściwego organu Państwowej Straży Pożarnej i wojewódzkiego inspektora ochrony środowiska w zakresie lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii; zmian, o których mowa w art. 250 ust. 5 i 7 Prawa ochrony środowiska, w istniejących zakładach o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii; nowych inwestycji oraz rozmieszczenia obszarów przestrzeni publicznej i terenów zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, w przypadku gdy te inwestycje, obszary lub tereny zwiększają ryzyko lub skutki poważnych awarii.

Opinia Prezesa Urzędu Komunikacji Elektronicznej w zakresie telekomunikacji jest wymagana od 17 lipca 2010 r., w związku z wejściem w życie zmiany art. 17 pkt 6 ustawy i planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynikająca z ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych, Dz. U. Nr 106, poz. 675.

W zakresie uzgodnień wojewódzki konserwator zabytków będzie miał kompetencje do wyrażenia zdania tytko w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, a nie całokształtu uregulowań planu.

W dotychczasowym stanie prawnym (art. 17 pkt 6-8) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nakazuje organowi gminy „uzyskać opinie”, „uzgodnić projekt” oraz uzyskać zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów”. Po nowelizacji organ będzie zobowiązany „wystąpić” o opinie, uzgodnienie i zgody.

Ważną zmianą, która również ma doprowadzić do uproszczenia i przyspieszenia procesu tworzenia miejscowego planu, jest ściślejsze uregulowanie terminów na wydanie opinii lub uzgodnienie. Wójt (burmistrz, prezydent miasta), przekazując plan do zaopiniowania lub uzgodnienia, wyznaczy jednocześnie termin na dokonanie tej czynności, który będzie nie krótszy niż 14 dni i nie dłuższy niż 30 dni od dnia udostępnienia projektu. Organ uzgadniający albo opiniujący będzie mógł wystąpić o przedłużenie tego terminu, ale do maksymalnie 30 dni i tylko w uzasadnionych przypadkach, zatem będzie musiał odpowiednio uzasadnić swój wniosek. Bez zmian pozostaje zasada, że nieprzedstawienie opinii lub warunków w terminie uważa się za uzgodnienie lub zaopiniowanie.

Ustawodawca powrócił do rozwiązania, które obowiązywało pod rządami poprzedniej ustawy (z 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym) dotyczącego wejścia w życie uchwalonego planu. Uchwała obowiązuje od dnia wejścia w życie w niej określonego, jednak nie wcześniej niż po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w dzienniku urzędowym województwa. Skrócenie okresu vacatio legis z co najmniej 30 do co najmniej 14 dni przyspieszy wejście w życie uchwał (art. 29 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Zmiany dotyczące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

W związku ze zmianą ustawy dodatkowe opinie będą konieczne do uzyskania od właściwego państwowego wojewódzkiego inspektora sanitarnego oraz od właściwego organu Państwowej Straży Pożarnej i wojewódzkiego inspektora ochrony środowiska w zakresie lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii; zmian, o których mowa w art. 250 ust. 5 i 7 Prawo ochrony środowiska, w istniejących zakładach o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii; oraz nowych inwestycji oraz rozmieszczenia obszarów przestrzeni publicznej i terenów zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, w przypadku gdy te inwestycje, obszary lub tereny zwiększają ryzyko lub skutki poważnych awarii.

Nowe brzmienie art. 11 pkt 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadza zmiany w zakresie zasad wyłożenia studium do publicznego wglądu.

Obecnie wójt (burmistrz, prezydent miasta) nie będzie miał obowiązku wyłożenia razem z projektem studium prognozy oddziaływania na środowisko, będzie jednak musiał opublikować projekt studium na stronie internetowej urzędu gminy. Skróceniu uległ również okres wyłożenia projektu i dyskusji publicznej nad nim z 30 do 21 dni.

Zmianie ulega termin dokonania ogłoszenia o wyłożeniu projektu studium do publicznego wglądu. Wójt będzie musiał to czynić na okres co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia

Przepis przejściowy nowelizacji rozstrzyga o utrzymaniu w mocy obowiązujących w dniu wejścia w życie nowelizacji uchwał w sprawie studium uwarunkowań, miejscowych planów oraz planów zagospodarowania województw (art. 4 ust. 1 nowelizacji).

Kolejny z przepisów przejściowych rozstrzyga o stosowaniu nowych przepisów — do miejscowych planów oraz studiów uwarunkowań, w stosunku do których podjęto uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia lub zmiany, a postępowanie nie zostało zakończone do dnia wejścia w życie ustawy, stosuje się przepisy dotychczasowe (art. 4 ust. 2 nowelizacji).

Zmiany dotyczące decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

W przepisie art. 53 ust. 4 pkt 11 nakazującym uzgodnienie decyzji z dyrektorem regionalnego zarządu gospodarki wodnej, poszerzony został zakres decyzji dla których wymagane jest uzgodnienie ze strony tego organu. Oprócz dotychczasowych decyzji dla przedsięwzięć wymagających uzyskania pozwolenia wodnoprawnego, do wydania którego organem właściwym jest dyrektor regionalnego zarządu gospo-

darki wodnej, uzgodnienie będzie wymagane, jeśli organem właściwym do wydania pozwolenia wodnoprawnego będzie marszałek województwa, a także w odniesieniu do obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, określonych w studium ochrony przeciwpowodziowej sporządzonym przez regionalnego dyrektora zarządu gospodarki wodnej, a w przypadku braku tego studium w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.

Zmianie uległ maksymalny okres, na jaki organ może zawiesić postępowanie w sprawie wydania decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego, jeżeli wojewoda, marszałek województwa lub starosta odmówią uzgodnienia decyzji z uwagi na zamiar realizacji na objętym wnioskiem terenie zadań rządowych albo samorządowych, służących realizacji inwestycji celu publicznego, o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 i art. 48 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w tej sytuacji postępowanie można zawiesić na podstawie art. 53 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na okres maksymalnie 9 miesięcy (dotychczas było 12).

Maksymalnie do 9 miesięcy, został skrócony dopuszczalny okres zawieszenia postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy (art. 62 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Analogiczny przepis dotyczący zawieszenia postępowania w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego (art. 58 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie został zmieniony), zatem w przypadku tej decyzji postępowanie nadal można zawiesić nawet na 12 miesięcy.

Do zmiany ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zostały dostosowane inne przepisy. W ustawie z dnia 14 marca 1985 r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (Dz. U. z 2006 r. Nr 122, poz. 851 ze zm.) znowelizowano art. 3 ustalający zakres działania tej inspekcji w dziedzinie zapobiegawczego nadzoru sanitarnego.

Zadaniem tej inspekcji będzie opiniowanie projektów planów zagospodarowania województwa, miejscowych planów, studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz uzgadnianie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych. (art. 2 nowelizacji).

Z kolei w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz. 1568 ze zm.) został zmieniony art. 20 w ten sposób, że kompetencje wojewódzkiego konserwatora zabytków przy uzgadnianiu projektów i zmian planu zagospodarowania województwa oraz miejscowych planów zostały ograniczone do uzgodnienia w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu (art. 3 nowelizacji).

5. Zmiany przepisów prawnych z zakresu środowiska przyrodniczego

W ostatnich latach weszły w życie lub zostały zmienione następujące dokumenty prawne powiązane ze środowiskiem przyrodniczym, które w zasadniczy sposób mogą wpłynąć na rozwiązania przestrzenne zaproponowane w studium gminy oraz w planach miejscowych:

- ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz. U. z 2008 r. nr 25, poz. 150 ze zm.);
- ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2008 r. nr 199, poz. 1227 ze zm.); ustawa ta spowodowała uchylenie Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 listopada 2002 r. w sprawie szczegółowych warunków, jakim powinna odpowiadać prognoza oddziaływania na środowisko dotycząca projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity z 2004 r. Dz. U. Nr 121, poz. 1266 ze zm.); tu największym novum (art. 5b, wprowadzony w 2008 r.) jest dodanie zapisu mówiącego, że *<<przepisów ustawy nie stosuje się do gruntów rolnych stanowiących użytki rolne położonych w granicach administracyjnych miast>>*;
- ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach (tekst jednolity Dz. U. z 2005 r. nr 45, poz. 435 z późn. zm.);
- ustawa Prawo wodne z dnia 18 lipca 2001 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2005 r. nr 239, poz. 2019 ze zm.);
- ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity Dz. U. z 2009 r. nr 151, poz. 1220);
- ustawa z dnia 4 lutego 1994 r. – Prawo geologiczne i górnicze (tekst jednolity Dz. U. z 2005 r. nr 228, poz. 1947 ze zm.);
- ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. o odpadach (tekst jednolity Dz. U. z 2007 r. nr 39, poz. 251 ze zm.);
- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. nr 80, poz. 717 ze zm.); istotne zmiany w zakresie ochrony środowiska wprowadziła ustawa z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2010 r. nr 130, poz. 871);
- rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących

- znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2010 r. nr 213, poz. 1397);
- rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 24 lipca 2006 r. w sprawie warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi, oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego (Dz. U. z 2006 nr 137, poz. 984 ze zm.);
 - rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 17 grudnia 2008 r. w sprawie dokonywania oceny poziomów substancji w powietrzu (Dz. U. z 2009 r. nr 5, poz. 31);
 - rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2007 r. nr 120, poz. 826).

6. Inne przepisy rzutujące na zagospodarowanie przestrzenne

W ostatnich latach zmianie uległy lub weszły w życie również inne przepisy prawne (ustawy i rozporządzenia), które trzeba uwzględniać przy sporządzaniu dokumentów planistycznych na szczeblu gminnym. Do najistotniejszych należą:

- ustawa z dnia 14 marca 1985 r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (Dz. U. z 2006 nr 122, poz. 851 z późn. zm.);
- ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2006 nr 156, poz. 1118 z późn. zm.);
- ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2010 nr 102, poz. 651);
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 nr 75, poz. 690 z późn. zm.);
- ustawa z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2008 nr 193, poz. 1194 ze zm.) – poprzednia nazwa „ustawa z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg krajowych”;
- ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003 nr 162, poz. 1568 z późn. zm.);
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 7 maja 2004 r. w sprawie sposobu uwzględniania w zagospodarowaniu przestrzennym potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa (Dz. U. z 2004 nr 125, poz. 1309);
- ustawa z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju (Dz. U. z 2006 nr 227, poz. 1658);
- ustawa z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. z 2010 nr 106, poz. 675).

7. Analiza polityki przestrzennej gminy

Studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego gminy jest, obok miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, aktem planowania przestrzennego gminy. Studium nie jest aktem prawa miejscowego i nie może być podstawą do wydania decyzji administracyjnych; natomiast uznawany jest za akt kierownictwa wewnętrznego. W związku z tym wiąże wójta gminy przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy; określa politykę przestrzenną gminy. Równocześnie pełni trzy funkcje: kształtowania polityki rozwoju przestrzennego gminy, koordynacji ustalonych planów miejscowych, promocji gminy na zewnątrz. Sporządza się je dla całego obszaru gminy w granicach administracyjnych. Podmiotem odpowiedzialnym za jego sporządzenie jest wójt gminy, natomiast uchwała go rada gminy. Studium składa się z części tekstowej i graficznej.

W związku z tym niezwykle ważna jest regularna weryfikacja ustaleń studium i ewentualna zmiana jego założeń w niezbędnym zakresie. Ważne jest również równoczesne monitorowanie zmian zachodzących w przestrzeni. Tylko takie skoordynowane działania umożliwiają sprawne zarządzanie gminą w zakresie polityki przestrzennej i zachowanie ładu przestrzennego.

Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żelazków uchwalone zostało uchwałą Nr VIII/51/99 Rady Gminnej w Żelazkowie z dnia 30 kwietnia 1999 roku. Pierwsza zmiana Studium miała miejsce 16 września 2005 roku – uchwała Nr XXXIII/194/05 Rady Gminy Żelazków. Ostatnia zmiana wspomnianego Studium uchwalona została Uchwałą Nr XXXIX/200/09 Rady Gminy Żelazków z dnia 13 listopada 2009 r.

Równocześnie analizie poddano następujące obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- 1) Uchwała Nr XIV/98/99 Rady Gminy Żelazków z dnia 28 grudnia 1999 r. w sprawie: zatwierdzenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Żelazków, w części dotyczącej rurociągu paliwowego Płock-Ostrów Wielkopolski, wraz z infrastrukturą towarzyszącą;
- 2) Uchwała Nr XV/110/00 Rady Gminy Żelazków z dnia 11 lutego 2000 r. w sprawie: zatwierdzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żelazków, w części obejmującej działki 31 i 83 we wsi Dębe;
- 3) Uchwała nr XXXIV/251/01 Rady Gminy Żelazków z dnia 30 listopada 2001 r. w sprawie „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w gminie Żelazków”;

- 4) Uchwała Nr XL/326/2002 r. z dnia 9 sierpnia 2002 r. w sprawie „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Kokanin”;
- 5) Uchwała Nr VI/24/2003 Rady Gminy Żelazków z dnia 30.01.2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w Gminie Żelazków;
- 6) Uchwała Nr VI/25/2003 Rady Gminy Żelazków z dnia 30.01.2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w Gminie Żelazków;
- 7) Uchwała Nr XVII/91/04 Rady Gminy w Żelazkowie z dnia 29 stycznia 2004 r. w sprawie: uchwalenia „zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żelazków – wieś Dębe”;
- 8) Uchwała Nr XXII/113/04 Rady Gminy w Żelazkowie z dnia 25 czerwca 2004 r. w sprawie: uchwalenia „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy jednorodzinnej we wsi Czartki”;
- 9) Uchwała nr XXXIX/201/09 Rady Gminy Żelazków z dnia 13 listopada 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wsi Kokanin gmina Żelazków.

Dodatkowo analizie poddano wydane decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) 2007 – 114 decyzji o wzięciu;
- 2) 2008 – 136 decyzji o wzięciu;
- 3) 2009 – 112 decyzji o wzięciu;
- 4) 2010 – 107 decyzji o wzięciu.

Zestawienie nie obejmuje decyzji na budowę zjazdów z drogi oraz decyzji o odmowie ustalenia warunków zabudowy.

8. Ocena aktualności Studium w świetle ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i jej zmian

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żelazków sporządzono w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 89, poz. 415 ze zm.). Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żelazków uchwalone zostało uchwałą Nr VIII/51/99 Rady Gminnej w Żelazkowie z dnia 30 kwietnia 1999 roku.

Wejście w życie nowej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie zmieniło faktu, że Studium gminy pozostało obowiązującym dokumentem planistycznym (art. 87 ust. 1 <<Studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin oraz plany miejscowe uchwalone po dniu 1 stycznia 1995 r. zachowują moc>>). Pierwsza zmiana Studium miała miejsce 16 września 2005 roku – uchwała Nr XXXIII/194/05 Rady Gminy Żelazków. Ostatnia zmiana wspomnianego Studium uchwalona została Uchwałą Nr XXXIX/200/09 Rady Gminy Żelazków z dnia 13 listopada 2009 r.

Przedmiotowe Studium pozostaje nadal jedynym dokumentem planistycznym obejmującym obszar całej gminy Żelazków w jej granicach administracyjnych, w którym określono długookresową politykę przestrzenną gminy.

Przedmiotowe zmiany nie dotyczyły obszaru całej gminy a tylko jej fragmentów. Wspomniane zmiany zostały wykonane w oparciu o ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.).

Zmiana z roku 2005 dotyczyła przede wszystkim możliwej lokalizacji elektrociepłowni na biomasę i zakładu utylizacji odpadów. Natomiast zmiana z roku 2009 dotyczyła lokalizacji składów, baz, urządzeń elektroenergetycznych – elektrowni wiatrowych.

STUDIUM	1) Uchwała Nr VIII/51/99 Rady Gminnej w Żelazkowie z dnia 30 kwietnia 1999 roku. w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żelazków”
	2) Uchwała Nr XXXIII/194/05 Rady Gminy Żelazków z dnia 16 września 2005 roku w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żelazków.
	3) Uchwała Nr XXXIX/200/09 Rady Gminy Żelazków z dnia 13 listopada 2009 roku w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żelazków
STUDIUM SPORZĄDZONE W TRYBIE USTAWY z dnia 7 lipca 1994 r. O ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM I ZMIENIANE W TRYBIE USTAWY z dnia 27 marca 2003 r. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM	
UWARUNKOWANIA	
1) dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu:	▪ studium zawiera ustalenia wymagane w tym zakresie, w części nieaktualne;
2) stan ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony:	▪ studium nie zawiera ustaleń wymaganych w tym zakresie;
3) stan środowiska, w tym stan rolniczej przestrzeni i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:	▪ studium nie zawiera wszystkich ustaleń wymaganych w tym zakresie;
4) stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:	▪ studium nie zawiera wszystkich ustaleń wymaganych w tym zakresie;
5) warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia:	▪ studium nie zawiera ustaleń wymaganych w tym zakresie;
6) zagrożenie bezpieczeństwa ludności i jej mienia:	▪ studium nie zawiera ustaleń wymaganych w tym zakresie;
7) potrzeby i możliwości rozwoju gminy:	▪ studium zawiera ustalenia wymagane w tym zakresie, w części nieaktualne;
8) stan prawny gruntów:	▪ studium nie zawiera ustaleń wymaganych w tym zakresie;
9) występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych :	▪ studium zawiera ustalenia wymagane w tym zakresie,
10) występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych:	▪ studium nie zawiera ustaleń wymaganych w tym zakresie;
11) występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych:	▪ studium nie zawiera ustaleń wymaganych w tym zakresie;
12) występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych:	▪ studium nie zawiera ustaleń wymaganych w tym zakresie
13) stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami:	

<ul style="list-style-type: none"> ▪ studium zawiera ustalenia wymagane w tym zakresie, w części nieaktualne;
14) zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych:
<ul style="list-style-type: none"> ▪ studium nie zawiera ustaleń wymaganych w tym zakresie
15) wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej:
<ul style="list-style-type: none"> ▪ studium nie zawiera ustaleń wymaganych w tym zakresie
KIERUNKI
1) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów:
<ul style="list-style-type: none"> ▪ studium zawiera ustalenia wymagane w tym zakresie, w części nieaktualne;
2) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy:
<ul style="list-style-type: none"> ▪ studium zawiera ustalenia wymagane w tym zakresie, w części nieaktualne;
3) obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk:
<ul style="list-style-type: none"> ▪ studium zawiera ustalenia wymagane w tym zakresie, w części nieaktualne;
4) obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
<ul style="list-style-type: none"> ▪ studium zawiera ustalenia wymagane w tym zakresie, w części nieaktualne;
5) kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
<ul style="list-style-type: none"> ▪ studium zawiera ustalenia wymagane w tym zakresie, w części nieaktualne;
6) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym:
<ul style="list-style-type: none"> ▪ studium nie zawiera ustaleń wymaganych w tym zakresie
7) obszary na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust.1:
<ul style="list-style-type: none"> ▪ studium nie zawiera ustaleń wymaganych w tym zakresie
8) obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne :
<ul style="list-style-type: none"> ▪ nie dotyczy
9) kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej:
<ul style="list-style-type: none"> ▪ studium zawiera ustalenia wymagane w tym zakresie, w części nieaktualne;
10) obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych:
<ul style="list-style-type: none"> ▪ studium nie zawiera ustaleń wymaganych w tym zakresie
11) obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu filar ochronny:
<ul style="list-style-type: none"> ▪ studium nie zawiera ustaleń wymaganych w tym zakresie
12) obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych ...:
<ul style="list-style-type: none"> ▪ studium nie zawiera ustaleń wymaganych w tym zakresie
13) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji:
<ul style="list-style-type: none"> ▪ studium zawiera ustalenia wymagane w tym zakresie, w części nieaktualne;
14) granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych:
<ul style="list-style-type: none"> ▪ studium nie zawiera ustaleń wymaganych w tym zakresie
15) inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie:
<ul style="list-style-type: none"> ▪ studium nie zawiera ustaleń wymaganych w tym zakresie

Analizując obowiązujące studium:

- kolejne zmiany Studium poprzez brak ich jasnego wyróżnienia wydają się mało czytelne;
- wiele zapisów jest nieaktualnych, pochodzących jeszcze z ustaleń dot. Studium z roku 1999 np. „Zbliżające się nasze członkostwo w Unii Europejskiej wyznacza segregację i przetwarzanie odpadów jako kierunek docelowego rozwiązania tego problemu”
- istnieje konieczność po ponad 10 latach ponownego określenia uwarunkowań, w tym sytuacji demograficznej i własnościowej, zabytków, dóbr kultury współczesnej
- istnieje konieczność określenia nowych kierunków
- zakres rzeczowy i formalny Studium, jako całego dokumentu nie spełnia wymogów obowiązujących przepisów - częściowe zmiany nie wyczerpały w pełni zakresu studium, jakie powinno być sporządzone dla całej gminy, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Równocześnie zauważyć należy, iż większa część Studium opracowana została pod rządami ustawy z 1994 roku.

Mając powyższe na uwadze zachodzi potrzeba przygotowania nowego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, zgodnego z wymogami wynikającymi z obowiązujących przepisów prawnych.

Uchwalone zmiany Studium gminy Żelazków wiązały się również z aktualizacją części graficznej dokumentu, na którą obecnie składają się 4 rysunki:

- 1) INSTRUMENTY POLITYKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO - plansza nr 2a w skali 1:25 000;
- 2) KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO – plansza nr 2b w skali 1:25 000;
- 3) UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO – plansza nr 2c w skali 1:25 000;
- 4) KWALIFIKACJA TERENÓW DLA FUNKCJI NIEROLNICZYCH – plansza nr 2d w skali 1:25 000.

Podobnie jak w przypadku części tekstowej dokumentu zachodzi potrzeba oceny ich zgodności z przepisami prawnymi, w tym z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

9. Ocena zgodności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z wymogami wynikającymi z przepisów art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

W niniejszym rozdziale ocenie poddano zgodność wybranych, obowiązujących na terenie gminy Żelazków, miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z wymogami art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.), w związku z jego najnowszymi zmianami:

<<2. W planie miejscowym określa się obowiązkowo:

- 1) *przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;*
- 2) *zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;*
- 3) *zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;*
- 4) *zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;*
- 5) *wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;*
- 6) *zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów (zapis po najnowszych zmianach – dotyczy nowych planów);*
- 7) *granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;*
- 8) *szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;*
- 9) *szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;*
- 10) *zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;*
- 11) *sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;*
- 12) *stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4>>.*

Ocenie zgodności założeń planów z obowiązującymi przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poddano łącznie 9 obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Sześć z nich zostało sporządzonych w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zago-

spodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 89, poz. 415 ze zm.), którą zastąpiła ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Tabela nr 1 – obowiązujące mpzp na terenie gminy

Lp.	Nr uchwały	Z dnia	W sprawie
1	XIV/98/99	28 grudnia 1999 r.	zatwierdzenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Żelazków, w części dotyczącej rurociągu paliwowego Płock-Ostrów Wielkopolski, wraz z infrastrukturą towarzyszącą
2	XV/110/00	11 lutego 2000 r.	zatwierdzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żelazków, w części obejmującej działki 31 i 83 we wsi Dębe
3	XXXIV/251/01	30 listopada 2001 r.	„Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w gminie Żelazków
4	XL/326/2002 r.	9 sierpnia 2002 r.	„Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Kokanin”;
5	VI/24/2003	30 stycznia 2003 r.	uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w Gminie Żelazków
6	VI/25/2003	30 stycznia 2003 r.	uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w Gminie Żelazków
7	XVII/91/04	29 stycznia 2004 r.	uchwalenia „zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żelazków – wieś Dębe”
8	XXII/113/04	25 czerwca 2004 r.	uchwalenia „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy jednorodzinnej we wsi Czartki”
9	XXXIX/201/09	13 listopada 2009 r.	uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wsi Kokanin gmina Żelazków.

W analizowanym przedziale czasowym do urzędu Gminy wpłynęło 7 wniosków dotyczących sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Przedmiotowe wnioski dotyczyły sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Wykaz wniosków, o których mowa powyżej, z uwzględnieniem ich liczby w poszczególnych latach oraz miejscowości, których wnioski dotyczyły, zawarto w poniższej tabeli.

Tabela nr 2 – wnioski w sprawie sporządzenia planów

Lp.	Data wpływu wniosku	Miejscowość
1	19.08.2010	Kolonia Skarszewek
2	18.01.2010	Florentyna
3	12.03.2010	Kolonia Skarszewek
4	21.04.2009	Wojciechówka
5	21.04.2010	Wojciechówka
6	17.03.2009	Kolonia Skarszewek
7	14.05.2008	Kolonia Skarszewek

Na wszystkie wnioski, które wpłynęły do Gminy w sprawie sporządzenia bądź zmiany planów miejscowych, udzielono odpowiedzi dotyczącej możliwości realizacji lub przybliżonego terminu uwzględnienia postulatów.

Analiza wykazała, że najwyższa aktywność planistyczna w zakresie sporządzania mpzp zauważalna była w latach 2003 i 2004, kiedy opracowano 4 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Zauważyć należy, iż największy powierzchniowo obszar został objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego z roku 2001, gdzie plan dotyczył nieruchomości rozsianych na terenie całej gminy oraz z roku 2004 (wieś Dębe) gdzie dotyczył aktywizacji gospodarczej o powierzchni ponad 81 ha. Pozostałe obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego stanowią niewielkie jednostki strukturalne, brak jest dużych zwartych jednostek przestrzennych.

Obecnie gmina nie prowadzi żadnej procedury planistycznej.

Analiza wykazała, że w planach dominuje przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową

Tabela nr 3

I	Uchwała Nr XIV/98/99 Rady Gminy Żelazków z dnia 28 grudnia 1999 r. w sprawie: zatwierdzenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Żelazków, w części dotyczącej rurociągu paliwowego Płock-Ostrów Wielkopolski, wraz z infrastrukturą towarzyszącą;
PLAN SPORZĄDZONY W TRYBIE USTAWY z dnia 7 lipca 1994 r. O ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM	
	1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania: <input type="checkbox"/> plan zawiera ustalenia wymagane w tym zakresie;
	2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: <input type="checkbox"/> plan nie zawiera ustaleń wymaganych w tym zakresie;
	3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: <input type="checkbox"/> plan zawiera ustalenia wymagane w tym zakresie;
	4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: <input type="checkbox"/> plan nie zawiera ustaleń wymaganych w tym zakresie;
	5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: <input type="checkbox"/> plan nie zawiera ustaleń wymaganych w tym zakresie;
	6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: <input type="checkbox"/> plan zawiera ustalenia wymagane w tym zakresie;
	7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: <input type="checkbox"/> plan nie zawiera ustaleń wymaganych w tym zakresie;
	8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: <input type="checkbox"/> plan nie zawiera ustaleń wymaganych w tym zakresie;
	9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: <input type="checkbox"/> plan nie zawiera ustaleń wymaganych w tym zakresie;
	10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: <input type="checkbox"/> plan częściowo zawiera ustalenia wymagane w tym zakresie;
	11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: <input type="checkbox"/> plan nie zawiera ustaleń wymaganych w tym zakresie;
	12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4: <input type="checkbox"/> plan nie zawiera ustaleń wymaganych w tym zakresie;

Tabela nr 4

II	Uchwała Nr XV/110/00 Rady Gminy Żelazków z dnia 11 lutego 2000 r. w sprawie: zatwierdzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żelazków, w części obejmującej działki 31 i 83 we wsi Dębe;
PLAN SPORZĄDZONY W TRYBIE USTAWY z dnia 7 lipca 1994 r. O ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM	
1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:	
<input type="checkbox"/> plan zawiera ustalenia wymagane w tym zakresie;	
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:	
<input type="checkbox"/> plan nie zawiera ustaleń wymaganych w tym zakresie;	
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:	
<input type="checkbox"/> plan nie zawiera ustaleń wymaganych w tym zakresie;	
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:	
<input type="checkbox"/> plan nie zawiera ustaleń wymaganych w tym zakresie;	
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:	
<input type="checkbox"/> plan nie zawiera ustaleń wymaganych w tym zakresie;	
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:	
<input type="checkbox"/> plan nie zawiera ustaleń wymaganych w tym zakresie;	
7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:	
<input type="checkbox"/> plan nie zawiera ustaleń wymaganych w tym zakresie;	
8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:	
<input type="checkbox"/> plan nie zawiera ustaleń wymaganych w tym zakresie;	
9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:	
<input type="checkbox"/> plan nie zawiera ustaleń wymaganych w tym zakresie;	
10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:	
<input type="checkbox"/> plan nie zawiera ustaleń wymaganych w tym zakresie;	
11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:	
<input type="checkbox"/> plan nie zawiera ustaleń wymaganych w tym zakresie;	
12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4:	
<input type="checkbox"/> plan zawiera ustalenia wymagane w tym zakresie;	

Tabela nr 5

III	Uchwała nr XXXIV/251/01 Rady Gminy Żelazków z dnia 30 listopada 2001 r. w sprawie „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w gminie Żelazków”;
PLAN SPORZĄDZONY W TRYBIE USTAWY z dnia 7 lipca 1994 r. O ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM	
1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania: <input type="checkbox"/> plan zawiera ustalenia wymagane w tym zakresie;	
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: <input type="checkbox"/> plan nie zawiera ustaleń wymaganych w tym zakresie;	
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: <input type="checkbox"/> plan nie zawiera ustaleń wymaganych w tym zakresie;	
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: <input type="checkbox"/> plan nie zawiera ustaleń wymaganych w tym zakresie;	
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: <input type="checkbox"/> plan nie zawiera ustaleń wymaganych w tym zakresie;	
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: <input type="checkbox"/> plan zawiera podstawowe ustalenia wymagane w tym zakresie (parametry i wskaźniki zabudowy, % powierzchni biologicznie czynnej, wskaźnik intensywności zabudowy); <input type="checkbox"/> brak egzekwowalnych ustaleń dotyczących miejsc parkingowych oraz istotnego parametru – kąta nachylenia połaci dachowych budynków;	
7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych; <input type="checkbox"/> nie dotyczy;	
8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: <input type="checkbox"/> plan nie zawiera ustaleń wymaganych w tym zakresie;	
9) szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: <input type="checkbox"/> plan nie zawiera ustaleń wymaganych w tym zakresie;	
10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: <input type="checkbox"/> plan zawiera ustalenia wymagane w tym zakresie;	
11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: <input type="checkbox"/> plan zawiera częściowe ustalenia wymagane w tym zakresie;	
12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4: <input type="checkbox"/> plan zawiera ustalenia wymagane w tym zakresie;	

Tabela nr 6

IV	Uchwała Nr XL/326/2002 r. z dnia 9 sierpnia 2002 r. w sprawie „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Kokanin”;
PLAN SPORZĄDZONY W TRYBIE USTAWY z dnia 7 lipca 1994 r. O ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM	
1)	przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania: <input type="checkbox"/> plan zawiera ustalenia wymagane w tym zakresie;
2)	zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: <input type="checkbox"/> plan nie zawiera ustaleń wymaganych w tym zakresie;
3)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: <input type="checkbox"/> plan nie zawiera ustaleń wymaganych w tym zakresie;
4)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: <input type="checkbox"/> plan nie zawiera ustaleń wymaganych w tym zakresie;
5)	wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: <input type="checkbox"/> plan nie zawiera ustaleń wymaganych w tym zakresie;
6)	parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: <input type="checkbox"/> plan zawiera podstawowe ustalenia wymagane w tym zakresie (parametry i wskaźniki zabudowy, % powierzchni biologicznie czynnej, wskaźnik intensywności zabudowy); <input type="checkbox"/> brak egzekwowalnych ustaleń dotyczących miejsc parkingowych oraz istotnego parametru – kąta nachylenia połaci dachowych budynków;
7)	granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: <input type="checkbox"/> nie dotyczy;
8)	szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: <input type="checkbox"/> plan nie zawiera ustaleń wymaganych w tym zakresie;
9)	szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: <input type="checkbox"/> plan nie zawiera ustaleń wymaganych w tym zakresie;
10)	zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: <input type="checkbox"/> plan zawiera podstawowe ustalenia wymagane w tym zakresie;
11)	sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: <input type="checkbox"/> plan nie zawiera ustaleń wymaganych w tym zakresie;
12)	stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4: <input type="checkbox"/> plan zawiera ustalenia wymagane w tym zakresie;

Tabela nr 7

V	Uchwała Nr VI/24/2003 Rady Gminy Żelazków z dnia 30.01.2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w Gminie Żelazków;
PLAN SPORZĄDZONY W TRYBIE USTAWY z dnia 7 lipca 1994 r. O ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM	
<p>0) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:</p> <p><input type="checkbox"/> plan częściowo zawiera ustalenia wymagane w tym zakresie, część ustaleń zakładających m.in. etapowanie nie-zgodna z obecną praktyką sporządzania tego typu opracowań;</p>	
<p>1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:</p> <p><input type="checkbox"/> plan nie zawiera ustaleń wymaganych w tym zakresie;</p>	
<p>2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:</p> <p><input type="checkbox"/> plan częściowo zawiera ustalenia wymagane w tym zakresie (brak informacji nt. przyrody i krajobrazu kulturowego);</p>	
<p>3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:</p> <p><input type="checkbox"/> plan nie zawiera ustaleń wymaganych w tym zakresie;</p>	
<p>4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:</p> <p><input type="checkbox"/> plan nie zawiera ustaleń wymaganych w tym zakresie;</p>	
<p>5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:</p> <p><input type="checkbox"/> plan zawiera ustalenia wymagane w tym zakresie;</p>	
<p>6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:</p> <p><input type="checkbox"/> plan nie zawiera ustaleń wymaganych w tym zakresie;</p>	
<p>7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:</p> <p><input type="checkbox"/> plan nie zawiera ustaleń wymaganych w tym zakresie;</p>	
<p>8) szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:</p> <p><input type="checkbox"/> plan nie zawiera ustaleń wymaganych w tym zakresie;</p>	
<p>9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:</p> <p><input type="checkbox"/> plan zawiera ustalenia wymagane w tym zakresie;</p>	
<p>10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:</p> <p><input type="checkbox"/> plan nie zawiera ustaleń wymaganych w tym zakresie;</p>	
<p>11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4:</p> <p><input type="checkbox"/> plan zawiera ustalenia wymagane w tym zakresie;</p>	

Tabela nr 8

VI	Uchwała Nr VI/25/2003 Rady Gminy Żelazków z dnia 30.01.2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w Gminie Żelazków;
PLAN SPORZĄDZONY W TRYBIE USTAWY z dnia 7 lipca 1994 r. O ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM	
1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania: <input type="checkbox"/> plan częściowo zawiera ustalenia wymagane w tym zakresie, część ustaleń zakładających m.in. etapowanie niegodna z obecną praktyką sporządzania tego typu opracowań;	
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: <input type="checkbox"/> plan nie zawiera ustaleń wymaganych w tym zakresie;	
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: <input type="checkbox"/> plan częściowo zawiera ustalenia wymagane w tym zakresie (brak informacji nt. przyrody i krajobrazu kulturowego);	
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: <input type="checkbox"/> plan nie zawiera ustaleń wymaganych w tym zakresie;	
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: <input type="checkbox"/> plan nie zawiera ustaleń wymaganych w tym zakresie;	
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: <input type="checkbox"/> plan zawiera ustalenia wymagane w tym zakresie;	
7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: <input type="checkbox"/> plan nie zawiera ustaleń wymaganych w tym zakresie;	
8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: <input type="checkbox"/> plan nie zawiera ustaleń wymaganych w tym zakresie;	
9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: <input type="checkbox"/> plan nie zawiera ustaleń wymaganych w tym zakresie;	
10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: <input type="checkbox"/> plan zawiera ustalenia wymagane w tym zakresie;	
11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: <input type="checkbox"/> plan nie zawiera ustaleń wymaganych w tym zakresie;	
12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4: <input type="checkbox"/> plan zawiera ustalenia wymagane w tym zakresie;	

Tabela nr 9

VII	Uchwała Nr XVII/91/04 Rady Gminy w Żelazkowie z dnia 29 stycznia 2004 r. w sprawie: uchwalenia „zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żelazków – wieś Dębe”;
PLAN SPORZĄDZONY W TRYBIE USTAWY z dnia 27 marca 2003 r. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM	
1)	przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania: <input type="checkbox"/> plan nie zawiera ustaleń wymaganych w tym zakresie;
2)	zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: <input type="checkbox"/> plan nie zawiera ustaleń wymaganych w tym zakresie;
3)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: <input type="checkbox"/> plan nie zawiera ustaleń wymaganych w tym zakresie;
4)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: <input type="checkbox"/> plan nie zawiera ustaleń wymaganych w tym zakresie;
5)	wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: <input type="checkbox"/> nie dotyczy;
6)	parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: <input type="checkbox"/> plan zawiera ustalenia wymagane w tym zakresie;
7)	granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: <input type="checkbox"/> nie dotyczy;
8)	szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: <input type="checkbox"/> plan nie zawiera ustaleń wymaganych w tym zakresie;
9)	szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: <input type="checkbox"/> plan nie zawiera ustaleń wymaganych w tym zakresie;
10)	zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: <input type="checkbox"/> plan zawiera ustalenia wymagane w tym zakresie;
11)	sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: <input type="checkbox"/> plan nie zawiera ustaleń wymaganych w tym zakresie;
12)	stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4: <input type="checkbox"/> plan zawiera ustalenia wymagane w tym zakresie;

Tabela nr 10

VIII	Uchwała Nr XXII/113/04 Rady Gminy w Żelazkowie z dnia 25 czerwca 2004 r. w sprawie: uchwalenia „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy jedno-rodzinnej we wsi Czartki”;
PLAN SPORZĄDZONY W TRYBIE USTAWY z dnia 27 marca 2003 r. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM	
1)	przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania: <input type="checkbox"/> plan zawiera ustalenia wymagane w tym zakresie;
2)	zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: <input type="checkbox"/> plan nie zawiera ustaleń wymaganych w tym zakresie;
3)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: <input type="checkbox"/> plan częściowo zawiera ustalenia wymagane w tym zakresie (brak informacji nt. przyrody i krajobrazu kulturowego);
4)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: <input type="checkbox"/> plan nie zawiera ustaleń wymaganych w tym zakresie;
5)	wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: <input type="checkbox"/> plan nie zawiera ustaleń wymaganych w tym zakresie;
6)	parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: <input type="checkbox"/> plan zawiera ustalenia wymagane w tym zakresie;
7)	granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: <input type="checkbox"/> nie dotyczy;
8)	szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: <input type="checkbox"/> plan nie zawiera ustaleń wymaganych w tym zakresie;
9)	szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: <input type="checkbox"/> plan nie zawiera ustaleń wymaganych w tym zakresie;
10)	zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: <input type="checkbox"/> plan zawiera ustalenia wymagane w tym zakresie;
11)	sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: <input type="checkbox"/> plan nie zawiera ustaleń wymaganych w tym zakresie;
12)	stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4: <input type="checkbox"/> plan zawiera ustalenia wymagane w tym zakresie;

Tabela nr 11

IX	Uchwała nr XXXIX/201/09 Rady Gminy Żelazków z dnia 13 listopada 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wsi Kokanin gmina Żelazków.
PLAN SPORZĄDZONY W TRYBIE USTAWY z dnia 7 lipca 1994 r. O ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM	
1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania: <input type="checkbox"/> plan zawiera ustalenia wymagane w tym zakresie;	
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: <input type="checkbox"/> plan zawiera ustalenia wymagane w tym zakresie;	
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: <input type="checkbox"/> plan zawiera ustalenia wymagane w tym zakresie;	
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: <input type="checkbox"/> plan zawiera ustalenia wymagane w tym zakresie;	
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: <input type="checkbox"/> plan zawiera ustalenia wymagane w tym zakresie;	
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: <input type="checkbox"/> plan zawiera ustalenia wymagane w tym zakresie;	
7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: <input type="checkbox"/> plan zawiera ustalenia wymagane w tym zakresie;	
8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: <input type="checkbox"/> plan zawiera ustalenia wymagane w tym zakresie;	
9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: <input type="checkbox"/> plan zawiera ustalenia wymagane w tym zakresie;	
10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: <input type="checkbox"/> plan zawiera ustalenia wymagane w tym zakresie;	
11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: <input type="checkbox"/> plan zawiera ustalenia wymagane w tym zakresie;	
12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4: <input type="checkbox"/> plan zawiera ustalenia wymagane w tym zakresie;	

Źródło: opracowanie własne

Wejście w życie nowej ustawy wpłynęło na częściową niezgodność mpzp uchwalonych w trybie ustawy z 1994 r. z wymogami obecnie obowiązujących przepisów. Wynika to przede wszystkim z faktu, że ustawa z 2003 r. wprowadziła zmiany w trybie sporządzania i uchwalania mpzp, jak również poszerzyła zakres zagadnień poruszanych w planach w stosunku do ustawy z 1994 r.

Ponadto do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zostało wydane Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu planu miejscowego. Rozporządzenie to uszczegółowiło wymogi dotyczące stosowania standardów przy zapisywaniu ustaleń projektu tekstu planu miejscowego oraz przy sporządzaniu projektu rysunku planu. Ustawa z 1994 r. nie posiadała takiego aktu wykonawczego, a w jej treści określono jedynie zagadnienia, które „w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustala się w zależności od potrzeb” (art.10). Takie pojęte określenie zawartości mpzp prowadziło do dużej dowolności w szczegółowości zapisów ustaleń planu.

Biorąc pod uwagę powyższe można stwierdzić, że ustalenia planów uchwalonych w trybie ustawy z 1994 r. w znacznym stopniu nie spełniają wymogów stawianych w tym temacie przez ustawę z 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Z drugiej strony fakt zrealizowania wraz z upływem czasu części tych planów w przestrzeni pozwala zakładać, że zawarte w nich ustalenia były wystarczające do ich prawidłowej realizacji.

Powyższa analiza spójności wybranych obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wykazała znaczne braki lub rozbieżności w ustaleniach tych planów. Taki wynik analizy powinien prowadzić do wniosku, że istnieje konieczność aktualizacji większości z analizowanych planów. Część z tych planów natomiast uznać można za „skonsumowane”, także potrzeba ich aktualizacji wydaje się niepotrzebna.

10. Analiza decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu

Rejestry decyzji o ustaleniu warunków zabudowy, wydanych na terenie gminy Żelazków w latach 2007-2010, zawierają łącznie 469 pozycji (w tym 212 pozycji dotyczących zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej), natomiast decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego – 33 pozycje. Liczbę wydanych decyzji w poszczególnych latach badanego okresu przedstawiono w poniższej tabeli.

Tabela nr 12

Decyzje lokalizacyjne ogółem wydane w latach 2007-2010 na terenie gminy Żelazków na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Rok	Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego ogółem	Decyzje o ustaleniu warunków zabudowy	
		ogółem	w tym dotyczące zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej
2007	4	110	103
2008	6	130	118
2009	12	100	97
2010	11	96	85
RAZEM	33	436	403
średnia liczba decyzji na rok	8	109	100

Źródło: obliczenia własne na podstawie danych z Urzędu Gminy Żelazków

Z analizy wynika, że coroczna liczba wydanych decyzji ogółem kształtowała się na zbliżonym poziomie w przeciągu lat 2007 – 2010. Większa ilość decyzji (w tym w szczególności związanych z funkcją mieszkalną) w latach 2007 i 2008 miała związek z dużym zainteresowaniem inwestycyjnym w tamtym okresie.

Tabela nr 13

ROK 2007

OBREB / FUNKCJA	RM nr decyzji	MN nr decyzji	MW nr	MU nr decyzji	U nr decyzji	P nr decyzji	LCP nr decyzji
ANIELIN	21, 92, 95, 64	24					
FLORENTYNA	79	22, 2, 81					CP.6
BORKÓW NOWY	116, 10, 14, 96, 62						
BORKÓW STARY	12, 103	106	72				
CZARTKI	11, 15, 23, 26, 17						
DĘBE		88		108			
GARZEW		83					
GOLISZEW	114, 94					80	
HELENÓW	56	6					
ILNO							
JANKÓW	54, 105						
KOLONIA KOKANIN	93						
KOKANIN	110, 123, 41, 43	71, 121, 125, 115, 117, 4, 53, 104, 63		58	61		CP.5
KOLONIA SKARSZE- WEK	31, 9, 20, 1, 47, 48, 97	113, 122, 100, 27, 68, 85					
PÓLKO	109, 8, 91	50					
RUSSÓW	32, 16	112, 73, 124, 19, 7, 46, 59, 86		60			CP.3
SKARSZEW	75, 38, 42, 13, 25, 52, 87, 89			28			
SKARSZEWEK	101	35					
SZOSA TURECKA	30, 76, 98, 29	34, 118, 69					
TYKADŁÓW	78	57					
ZŁOTNIKI WIELKIE							
WOJCIECHÓWKA	5	36, 37, 111, 45, 90					
ZŁOTNIKI MAŁE							
ZBORÓW	3, 55, 65, 70						CP.1
ŻELAZKÓW		39, 44, 107					
Ilość - razem:	58 szt.	45 szt.	1 szt.	4 szt.	1 szt.	1 szt.	4 szt.

Uwaga! Zestawienie nie obejmuje decyzji na budowę zjazdów z drogi oraz decyzji o odmowie ustalenia warunków zabudowy.

LCP – decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

Tabela nr 14

ROK 2008

OBREB / FUNKCJA	RM nr decyzji	MN nr decyzji	MW nr	MU nr decyzji	U nr decyzji	P nr decyzji	LCP nr decyzji
ANIELIN	10						
FLORENTYNA	37, 71	49, 40, 46, 3, 62, 81, 86, 99, 141				45	CP.5
BORKÓW NOWY	130, 94, 83	104, 33					
BORKÓW STARY	38	89	102				
CZARTKI	139, 143						
DĘBE	96	92, 12, 77					
GARZEW	70	110, 142					
GOLISZEW		6		17		73	CP.9
HELENÓW	42, 11, 121						
ILNO	122						
JANKÓW							
KOLONIA KOKANIN	91, 4	23, 114					
KOKANIN	54, 41	126, 129, 131, 105, 106, 107, 58, 32, 34, 43, 13, 19, 5, 7, 64, 123, 67, 69, 98, 144		29, 60, 135	59		
KOLONIA SKARZE- WEK	51, 52, 39, 75, 78, 113	109, 44, 15, 93, 66		57			
PÓLKO	8	90, 145, 146					
RUSSÓW	125, 55, 95, 124, 132, 133	56, 30, 1, 118, 68, 85			112		CP.6
SKARZEW	31, 18, 72, 138	36, 27, 63, 103, 140					
SKARZEWEK		119					
SZOŚA TURECKA	24						
TYKADŁÓW							
ZŁOTNIKI WIELKIE		108, 65				120	
WOJCIECHÓWKA		127, 79				80	
ZŁOTNIKI MAŁE	28, 97	61, 82					CP.4
ZBORÓW	101						
ŻELAZKÓW	21, 25, 116	128, 50, 14, 22, 74, 76, 9, 87, 137					CP.1 CP.11
Ilość - razem:	43 szt.	75 szt.	1 szt.	5 szt.	2 szt.	4 szt.	6 szt.

Uwaga! Zestawienie nie obejmuje decyzji na budowę zjazdów z drogi oraz decyzji o odmowie ustalenia warunków zabudowy.

LCP – decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

Tabela nr 15

ROK 2009

OBRĘB / FUNKCJA	RM nr decyzji	MN nr decyzji	MW nr	MU nr decyzji	U nr decyzji	P nr decyzji	LCP nr decyzji
ANIELIN							
FLORENTYNA	57, 133	10, 27, 83					CP.10
BORKÓW NOWY	19, 26, 29, 66, 90	60				110	CP.9
BORKÓW STARY	14, 108	16, 93, 119, 120					
CZARTKI							
DĘBE	52, 75	67					
GARZEW							
GOLISZEW	30	115					CP.13
HELENÓW							
ILNO	45						
JANKÓW							
KOLONIA KOKANIN	81						CP.3 CP.6
KOKANIN	25, 73, 113	9, 21, 28, 47, 65, 63, 76, 85, 117, 123				6, 98	CP.2 CP.4
KOLONIA SKARSZE- WEK	2, 53, 84, 87, 91	31, 33, 94					
PÓLKO	79, 104, 125						
RUSSÓW	11, 48, 71, 89						
SKARSZEW	62, 101, 102, 106, 114, 134	55, 103					
SKARSZEWEK	61	12					
SZOSA TURECKA	107	59					
TYKADŁÓW	15, 68	64, 97					
ZŁOTNIKI WIELKIE	23						CP.14
WOJCIECHÓWKA	126, 127	8, 24, 34, 95, 36, 37, 38, 39, 49, 54, 77, 86, 95, 132					CP.5 CP.7 CP.12
ZŁOTNIKI MAŁE	128						
ZBORÓW	112	130					
ŻELAZKÓW	3, 72, 116	1, 100, 111, 118, 129, 131					CP.8
Ilość - razem:	47 szt.	50 szt.	-	-	-	3 szt.	12 szt.

Uwaga! Zestawienie nie obejmuje decyzji na budowę zjazdów z drogi oraz decyzji o odmowie ustalenia warunków zabudowy.

LCP – decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

Tabela nr 16

ROK 2010

OBRĘB / FUNKCJA	RM nr decyzji	MN nr decyzji	MW nr	MU nr decyzji	U nr decyzji	P nr decyzji	LCP nr decyzji
ANIELIN	24, 63, 74, 88, 89						
FLORENTYNA		7, 8, 22, 114					CP.2
BORKÓW NOWY		90					
BORKÓW STARY							CP.7
CZARTKI	80						
DĘBE	23, 52	14, 38, 87					
GARZEW	93	75					
GOLISZEW		55, 56		42		71, 115	
HELENÓW	72						
ILNO							
JANKÓW							
KOLONIA KOKANIN	15, 29, 30, 53, 99						CP.10
KOKANIN	10, 103, 106	12, 76, 77, 104, 111, 112		3		107	CP.4 CP.5
KOLONIA SKARSZE- WEK	9, 20, 59, 85, 94	41, 64, 91					
PÓLKO	60, 61	21, 70					
RUSSÓW	16, 25, 26, 33, 43, 47, 48	28, 44, 54			1		
SKARSZEW	11, 13, 35, 62, 83	57, 58, 68, 81, 92			37, 84		
SKARSZEWEK					51		
SZOSA TURECKA		10, 46					CP.1 CP.11
TYKADŁÓW	27, 110						
ZŁOTNIKI WIELKIE							CP.9
WOJCIECHÓWKA	34	6, 17, 19, 49, 67, 69, 82			97, 98		CP.3 CP.8
ZŁOTNIKI MAŁE		65					
ZBORÓW	105, 109						
ŻELAZKÓW	113	32, 48, 96					CP.6
Ilość - razem:	43 szt.	42 szt.	-	2 szt.	6 szt.	3 szt.	11 szt.

Uwaga! Zestawienie nie obejmuje decyzji na budowę zjazdów z drogi oraz decyzji o odmowie ustalenia warunków zabudowy.

LCP – decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

Źródło: opracowanie własne

Najwięcej wydanych decyzji dotyczyło obszarów położonych w najbliższym sąsiedztwie miasta Kalisz.

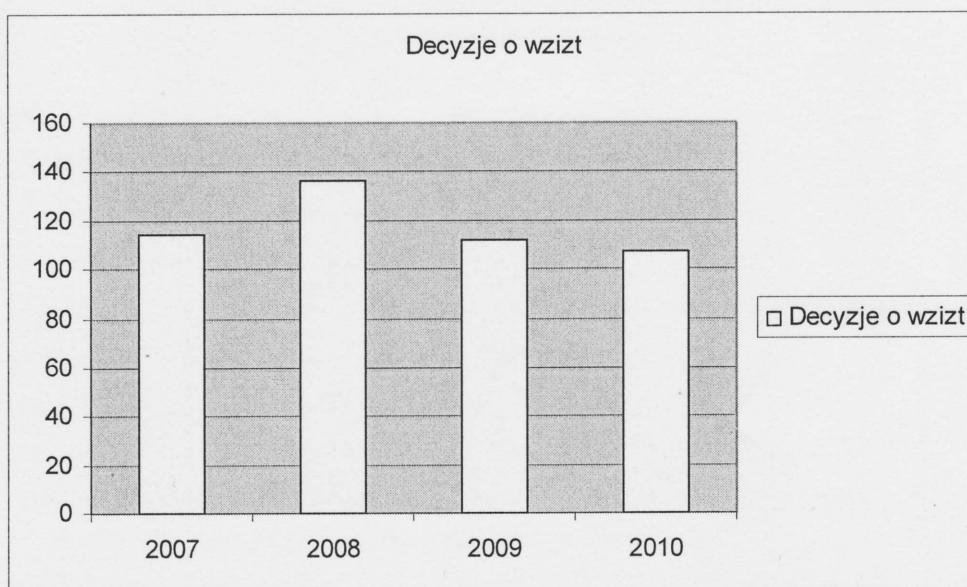
Dotyczyło to głównie miejscowości Kokanin, Wojciechówka, Skarczew, Skarczewek. W skali gminy znaczącą ilość decyzji ustalono również dla miejscowości Żelazków oraz Russów. Zaznaczyć należy, iż było to zarówno decyzje dot. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jak i zagrodowej.

Najwięcej decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, wydanych w analizowanym okresie czasu, dotyczyło miejscowości w których przeprowadzane były inwestycje związane z zabudową mieszkaniową jednorodziną i zagrodową.

W roku 2007 decyzje celu publicznego ustanowione były w miejscowościach: Florentyna, Kokanin, Russów, Zborów. W roku 2008 decyzje wydane zostały w miejscowościach Florentyna, Goliszew, Russów, Złotniki Małe oraz w Żelazkowie dla dwóch inwestycji. W roku 2009 decyzje wydane były w miejscowościach Florentyna, Borków Nowy, Goliszew, Kolonia Kokanin (2 inwestycje), Kokanin (2 inwestycje), Złotniki Wielkie, Wojciechówka (3 inwestycje), Żelazków. W roku 2010 natomiast decyzje wydane zostały w miejscowościach Florentyna, Borków Stary, Kolonia Kokanin, Kokanin (2 inwestycje), Szosa Turecka (2 inwestycje), Złotniki Wielkie, Wojciechówka (2 inwestycje) oraz Żelazków.

Biorąc pod uwagę, iż gmina w niewielkim stopniu pokryta jest miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego właśnie wydane decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu obrazują rzeczywisty ruch inwestycyjny.

Liczba wydanych decyzji w poszczególnych latach



Na planszy pt. „Rozmieszczenie decyzji o warunkach zabudowy wydanych w latach 2007-2010 względem obszarów wyznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego” przedstawiono lokalizację decyzji o warunkach zabudowy wydanych w latach 2007-2010. Opracowanie nie zawiera lokalizacji decyzji dotyczących zabudowy zagrodowej, gdyż nie skutkują one zmianą przeznaczenia terenu na cele nierolnicze.

Zauważyć należy, że lokalizacja wydanych decyzji w przeważającej większości pokrywa się z obszarami wyznaczonymi w studium pod zabudowę. Większość decyzji mieści się w obszarach, które wyznaczono jako domknięcie niejednokrotnie rozrzuconej zabudowy zagrodowej w obrębie poszczególnych wsi. Należy jednak zwrócić uwagę, że decyzje wydane w latach 2007 – 2010 są w większości decyzjami na realizację inwestycji w ramach **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**.

Studium powstające w roku 1999 zakładało utrzymanie rolniczego charakteru gminy i obszary wyznaczone pod rozwój zabudowy poszczególnych wsi mają funkcję zabudowy zagrodowej, a więc niezgodną z faktycznym ich zagospodarowaniem w ostatnich latach przez zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

Jeszcze większą niezgodność wydanych decyzji z ustaleniami studium zauważyć można w bezpośrednim sąsiedztwie Kalisza – obręb Wojciechówka. Jest to wieś, na której terenie wzmożony ruch inwestycyjny doprowadził do powstania osiedla domów jednorodzinnych, które leży na terenach przeznaczonych pod uprawy polowe.

Z powyższej analizy wyzuwają się następujące wnioski dotyczące aktualności studium względem polityki przestrzennej gminy w świetle wydanych w latach 2007 – 2010 decyzji o warunkach zabudowy:

- wyznaczone w studium obszary, w których zakłada się rozwój osadnictwa wsi jako kontynuację funkcji zagrodowej są nieaktualne. W wyznaczonych obszarach należy uwzględnić potrzebę zaistnienia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usankcjonować działki, na których już takie decyzje wydano (realizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w dotychczasowych zapisach studium określone zostało zaledwie jako dopuszczalne). Należy jednoznacznie wskazać i rozdzielić które obszary przeznaczone są pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną a które pod zagrodową tak aby uniknąć ewentualnych konfliktów społecznych.
- w bezpośrednim sąsiedztwie miasta Kalisza (obręb Wojciechówka) ilość wydanych decyzji o warunkach zabudowy pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną świadczy o tym, iż obszar ten stracił już rolniczy charakter i należy rozważyć możliwość przeznaczenia go chociaż w części pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Pamiętać jednak należy o tym, że na terenie wsi Wojciechówka nadal funkcjonuje wiele gospodarstw ogrodniczych.

Niezależnie od potrzeb weryfikacji studium w w/w zakresie - w kontekście rozwoju gminy, uznać należy, że wydane już decyzje o warunkach zabudowy w większości przypadków pokrywają się z obszarami przeznaczonymi w studium pod zabudowę i nie stanowią zagrożenia dla zachowania ładu przestrzennego gminy.

11. Podsumowanie

Zmiany w obowiązujących przepisach oraz brak wersji jednolitej, aktualnej Studium są najważniejszym problemem. Najpilniejsze wydają się przygotowanie nowej wersji Studium, która zweryfikuje dotychczasowe ustalenia i kierunki rozwoju.

W kontekście miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego stwierdzić należy, iż zapisy części z nich niezgodne są z zasadami techniki prawodawczej. Równocześnie zmian wymagają również plany, gdzie funkcjonują zapisy niezgodne z ustawą o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych. Artykuł 4 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi, że „ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego”. Rozwinięciem tego przepisu jest art. 15 ust. 2 wspomnianej ustawy, który nakazuje obowiązkowe określenie w planie miejscowym m.in. „zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej”. Infrastrukturą techniczną są także sieci szerokopasmowe, czy też szerzej sieci telekomunikacyjne, co jednoznacznie przesądza art. 1 ust. 2 pkt 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2003/164/1587) doprecyzowuje, że ustalenia planu dotyczące wymienionych wyżej zasad powinny zawierać m.in. określenie sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami, określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz wskaźniki w zakresie sieci infrastruktury technicznej (§4 pkt 9 rozp.).

Jednocześnie „ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej nie powinny wskazywać precyzyjnie, jakiego rodzaju inwestycje mają być lokowane na poszczególnych terenach. Tego rodzaju postanowienie planu w sposób nie budzący wątpliwości przekracza granice przysługującego gminie władztwa planistycznego” (wyrok z dnia 6 lipca 2007 r., II OSK 604/07, Naczelny Sąd Administracyjny).

W tym samym rozporządzeniu prawodawca - w kontekście określania różnych zasad z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - mówi o nakazach, zakazach, dopuszcze-

niach i ograniczeniach w zagospodarowaniu terenów.

Wszystkie przytoczone wyżej uwarunkowania prawne wyznaczające granice uprawnień gmin w zakresie „władztwa planistycznego” oraz dotyczące zawartości planów miejscowych należy brać pod uwagę przy interpretacji art. 46 ust. 1 ustawy szerokopasmowej, który w zamierzeniu ustawodawcy miał za zadanie wyeliminowanie rozpowszechniającej się praktyki zakazywania w planach miejscowych lokalizowania inwestycji telekomunikacyjnych, w szczególności łączności bezprzewodowej.

Treść art. 46 ust. 1 nie pozostawia wątpliwości, że przepis ten uniemożliwia w planach miejscowych:

1) ustanowienie zakazów lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;

2) przyjmowania rozwiązań uniemożliwiających lokalizowanie inwestycji celu publicznego, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Zakazy uniemożliwiające lokalizowanie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej są więc niedopuszczalne, chyba że istnieje konkretny przepis prawa, który taki zakaz umocowuje (np. art. 38 ust. 1 ustawy o uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej).

Pozostałe formy ustalania sposobu zagospodarowania terenu i ograniczeń w ich użytkowaniu, tj. nakazy, dopuszczenia i ograniczenia, określone w art. 46 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zbiorczą kategorią przyjmowanych w planie rozwiązań, także są niedopuszczalne, o ile uniemożliwiają lokalizowanie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej zgodnych z przepisami prawa.

Oznacza to, że dopuszczalne w planie jest przyjmowanie rozwiązań, które mają umocowanie w konkretnym przepisie prawa lub ograniczają lokalizowanie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej (np. poprzez ustanowienie określonych warunków), ale ich nie uniemożliwiają, tj. pomimo wprowadzonych ograniczeń lokalizowanie tych inwestycji, zwłaszcza sieci szerokopasmowych, jest nadal możliwe.

Jednocześnie trzeba pamiętać o granicach „władztwa planistycznego” wynikających z art. 32 i 64 Konstytucji RP, które wymagają, by ograniczenia były konieczne dla ochrony wartości wskazanych w art. 32 Konstytucji RP, a rozwiniętych w art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, racjonalne i proporcjonalne dla zapewnienia tej ochrony i odpowiedniego zbilansowania z potrzebami w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

Plan miejscowy może więc ograniczać lokalizowanie określonego rodzaju inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, ale nie może jej w całości zakazywać, ani też całkowicie uniemożliwiać, przy czym ograniczenie musi być uzasadnione rzeczywistą potrzebą interesu publicznego, konieczne, racjonalne i proporcjonalne (np. dla ochrony ład przestrzennego nie jest konieczne wyłączenie możli-

wości lokalizowania wszelkich instalacji radiokomunikacyjnych na istniejących obiektach, a warunki dotyczące linii zabudowy i wysokości obiektów budowlanych powinny umożliwiać lokalizowanie inwestycji radiokomunikacyjnych, choć niekoniecznie dowolnych i wszelkich inwestycji).

Ponadto, art. 46 ust. 1 ustawy szerokopasmowej nie może być rozumiany w taki sposób, że wykluczone jest, by postanowienia planu uniemożliwiały lokalizowanie każdej, o dowolnych cechach inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, np. każdego masztu antenowego jaki chciałby zrealizować dowolny inwestor. W przepisie tym chodzi o inwestycje w ujęciu generalnym, rodzajowym, co oznacza, że dla art. 46 ust. 1 ważne jest, by na obszarze objętym danym planem możliwe było zrealizowanie potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury telekomunikacyjnej, w szczególności poprzez zlokalizowanie niezbędnych dla osiągnięcia tego celu instalacji kablowych i bezprzewodowych, które wprawdzie mogą być ograniczone przez konkretne warunki określone w planie, jednakże nie w taki sposób, by ich lokalizacja była niemożliwa. Innymi słowy każdy plan miejscowy powinien dawać inwestorom jasną odpowiedź gdzie i na jakich warunkach mogą zapewnić społeczności lokalnej dostęp do łączności przewodowej i bezprzewodowej. Co więcej, normę z art. 46 ust. 1 należy rozpatrywać w odniesieniu do całego planu miejscowego.

Kolejnym ważnym przepisem prawnym, który nie znajduje odzwierciedlenia w zapisach obowiązujących na terenie gminy planach miejscowych jest ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2008 r. nr 199, poz.1227 ze zm.).

Obowiązujące plany nie zawierają odpowiedniej terminologii z zakresu ochrony środowiska jak również pełnego zakresu informacji ze wspomnianego zakresu.

W związku z powyższymi argumentami w drugiej kolejności należy przystąpić do zmian w części z obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego.

Ilość ustalanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ich zakres przedmiotowy nie powodują większego zagrożenia dla rozwoju gminy i zachowania jej ładu przestrzennego.

12. Wnioski

Ocena aktualności planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego:

Powyższa analiza spójności wybranych obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wykazała znaczne braki lub rozbieżności w ustaleniach tych planów. Taki wynik analizy powinien prowadzić do wniosku, że istnieje konieczność aktualizacji większości z analizowanych planów. Część z tych planów natomiast uznać można za „skonsumowane”, także potrzeba ich aktualizacji wydaje się niepotrzebna.

Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego:

Ocena formalno – prawna dokumentu:

Zakres rzeczowy i formalny Studium, jako całego dokumentu nie spełnia wymogów obowiązujących przepisów - częściowe zmiany nie wyczerpały w pełni zakresu studium, jakie powinno być sporządzone dla całej gminy, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Równocześnie zauważyć należy, iż większa część Studium opracowana została pod rządami ustawy z 1994 roku.

Ocena względem polityki przestrzennej gminy w świetle wydanych decyzji o warunkach zabudowy w latach 2007-2010:

Wydane decyzje o warunkach zabudowy w większości przypadków pokrywają się z obszarami przeznaczonymi w studium pod zabudowę. Należy jednak jednoznacznie wskazać i rozdzielić na których obszarach zachowała się zabudowa zagrodowa a na których zaczyna dominować zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Należy również zwrócić uwagę na to, iż incydentalnie zabudowa powstała wskutek wydanych decyzji o warunkach zabudowy wykracza poza obszary, które w studium przeznaczono pod zabudowę. W świetle wydanych decyzji zapisy studium wydają się być najbardziej nieaktualne dla terenów leżących w bezpośrednim sąsiedztwie miasta Kalisza.

Mając powyższe na uwadze rozważyć należy sporządzenie nowego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.