

**UCHWAŁA NR XXVIII/170/17
RADY GMINY STARY LUBOTYŃ**

z dnia 30 listopada 2017 r.

w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stary Lubotyń i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Stary Lubotyń.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1875) i art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017 r., poz. 1073) uchwała się, co następuje:

§ 1. Po rozpatrzeniu wyników analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Stary Lubotyń, przeprowadzonych przez Wójta Gminy Stary Lubotyń, stwierdza się:

- 1) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stary Lubotyń przyjęte uchwałą Nr XIII/90/16 Rady Gminy Stary w dniu 9 czerwca 2016 r. jest aktualne;
- 2) poniżej wymienione obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego są aktualne:
 - a) Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Stary Lubotyń w części dotyczącej wsi Sulęcín Włósciański przyjęta Uchwałą Nr 88/XVII/2000 Rady Gminy w Starym Lubotyniu z dnia 30 sierpnia 2000 r.,
 - b) Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stary Lubotyń w zakresie fragmentów wsi Stary Lubotyń i Lubotyń Kolonia przyjęta Uchwałą Nr VIII/46/07 Rady Gminy w Starym Lubotyniu z dnia 27 czerwca 2007 r.,
 - c) Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stary Lubotyń w zakresie fragmentów sołectw Budziszki, Gniazdowo, Rogowo Folwark, Stare Rogowo, Kosewo przyjęta Uchwałą Nr VII/41/11 Rady Gminy Stary Lubotyń z dnia 26 maja 2011 r.,
 - d) Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stary Lubotyń w zakresie fragmentów sołectw Chmielewo, Gawki, Gumowo, Podbiele, Rząśnik, Sulęcín Szlachecki, Sulęcín Włósciański, Świerże, Żochowo, Żyłowo przyjęta Uchwałą Nr VII/42/11 Rady Gminy Stary Lubotyń z dnia 26 maja 2011 r.,
 - e) Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stary Lubotyń w zakresie fragmentu sołectwa Rabędy przyjęta Uchwałą Nr VII/43/11 Rady Gminy Stary Lubotyń z dnia 26 maja 2011 r.,
 - f) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Stary Lubotyń w zakresie fragmentów sołectw Koskowo, Lubotyń Kolonia, Lubotyń Morgi, Lubotyń Włóki, Stary Lubotyń, Turobin Brzozowa, Stary Turobin przyjęty Uchwałą Nr X/61/11 Rady Gminy Stary Lubotyń z dnia 3 listopada 2011 r.,
 - g) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Stary Lubotyń w zakresie fragmentów wsi Koskowo, Lubotyń-Kolonia, Lubotyń-Włóki, Rogowo-Folwark, Stare Rogowo, Sulęcín Szlachecki, Żochowo przyjęty Uchwałą Nr XX/116/12 Rady Gminy Stary Lubotyń z dnia 18 października 2012 r;
- 3) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Stary Lubotyń przyjęty Uchwałą Nr XXIX/35/05 Rady Gminy w Starym Lubotyniu z dnia 8 grudnia 2005 r. jest częściowo nieaktualny.

§ 2. W wyniku przeprowadzonych przez Wójta Gminy Stary Lubotyń analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Stary Lubotyń stwierdza się potrzebę:

- 1) kontynuacji prac nad projektami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszarów, w stosunku do których podjęto uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego;
- 2) przystąpienia do zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, o których mowa w § 1 pkt 2 i 3 w miarę nowych potrzeb inwestycyjnych.

§ 3. „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Stary Lubotyń oraz ocena aktualności Studium i planów miejscowych” stanowi załącznik nr 1 do uchwały.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stary Lubotyń.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady
Gminy

Jan Janusz Podbielski

Załącznik Nr 1
do uchwały Nr XXVIII/170/17 Rady Gminy Stary Lubotyń
z dnia 30 listopada 2017 roku

Wójt Gminy Stary Lubotyń



**ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM
GMINY STARY LUBOTYŃ
ORAZ OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM I PLANÓW MIEJSCOWYCH**

sporządzona w kadencji Rady Gminy Stary Lubotyń 2014-2018

Warszawa, 2017 r.

Spis treści:

1. Przedmiot i cel opracowania	2
2. Charakterystyka gminy i analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy na podstawie wykazu budynków oddanych do użytkowania w latach 2006-2015 oraz pozwoleń na budowę wydanych w latach 2009-2016	2
3. Wnioski o zmianę przeznaczenia terenu złożone w latach 2009-2016	5
4. Charakterystyka obowiązujących dokumentów planistycznych i ocena ich aktualności pod kątem wymogów wynikających z przepisów art. 10 ust. 1 i 2, art. 15 oraz art. 16 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	7
4.1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stary Lubotyń	7
4.2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego	9
5. Podsumowanie, w tym analiza postępów w opracowywaniu planów miejscowych i wieloletni program ich sporządzania	16

1. Przedmiot i cel opracowania

Podstawą wykonania niniejszego opracowania jest art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017 poz. 1073). Artykuł ten stanowi:

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

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

Celem opracowania jest analiza aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stary Lubotyń przyjętego w dniu 9 czerwca 2016 r. (Uchwała Nr XIII/90/16 Rady Gminy Stary Lubotyń), a także obowiązujących planów miejscowych, jak również ocena potrzeb zmian w obowiązujących planach miejscowych.

Ww. ocenę potrzeby zmian w obowiązujących planach miejscowych dokonano w oparciu o analizę zmian w zagospodarowaniu gminy, analizę wniosków w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a także analizę aktualnych przepisów prawnych i dokumentów planistycznych wyższego rzędu. Dotychczas w gminie Stary Lubotyń nie zostało wykonane ww. opracowanie, w związku z powyższym obecnie sporządzana analiza obejmuje większy horyzont czasowy niż wymagany ustawą - okres kadencji rady gminy (4 lata). Jako, że jest to gmina wiejska, gdzie ruch budowlany jest stosunkowo niewielki, za horyzont czasowy w analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym przyjęto okres 10 lat posługując się danymi GUS (w czasie sporządzania niniejszej analizy najnowsze dane GUS pochodziły z końca 2015 r., zatem horyzont czasowy objął lata 2006-2015). Przedstawiono również dane dotyczące pozwoleń na budowę z lat 2009-2016 (wcześniejsze dane są niekompletne i nie mogą posłużyć do wiarygodnych analiz) w celu porównania z innymi danymi.

Ponieważ cały teren gminy Stary Lubotyń objęty jest planami miejscowymi, decyzje zamieszczone w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1-3 (decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego) i w art. 67 (decyzje o ustaleniu warunków zabudowy) nie są wydawane. Niniejsze opracowanie nie zawiera zatem analizy tych decyzji.

2. Charakterystyka gminy i analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy na podstawie wykazu budynków oddanych do użytkowania w latach 2006-2015 oraz pozwoleń na budowę wydanych w latach 2009-2016

Gmina Stary Lubotyń położona jest w północno-wschodniej części województwa mazowieckiego i graniczy z gminami: Ostrów Mazowiecka i Czerwin w województwie mazowieckim oraz Śniadowo i Szumowo w województwie podlaskim.

Przez teren gminy przebiega droga wojewódzka nr 677 Ostrów Mazowiecka – Łomża. Odległość Starego Lubotynia od Ostrowi Mazowieckiej wynosi ok. 18 km, od Ostrołęki ok. 33 km, a od Łomży ok. 32 km. Obecnie w najbliższym rejonie gminy nie funkcjonują przewozy kolejowe pasażerskie i towarowe. Najbliższa funkcjonująca stacja kolejowa znajduje się w Małkini Górnej w odległości ok. 30 km od miejscowości gminnej.

Powierzchnia obszaru gminy Stary Lubotyń wynosi 10 959 ha. Użytki rolne zajmują obecnie powierzchnię około 8 922 ha (81,41% ogólnej powierzchni gminy), w tym tereny zabudowane wchodzące w skład gospodarstw rolnych zajmują 265 ha. Grunty leśne i zadrzewione pokrywają 1719 ha (15,68% ogólnej powierzchni gminy), zaś tereny zabudowane i zurbanizowane, z których największy udział mają drogi pokrywają powierzchnię 263 ha (2,41% ogólnej powierzchni gminy) (dane Starostwo Powiatowe w Ostrowi Maz., 2016 r.). Dominująca część zabudowy położona jest

na gruntach rolnych - grunty rolne zabudowane stanowią 2,42% powierzchni gminy, zaś grunty zabudowane i zurbanizowane, za wyjątkiem dróg, stanowią 0,34% powierzchni gminy.

Tab. 1. Zestawienie użytków gruntowych w gminie Stary Lubotyń w latach 2012 i 2015

Użytki gruntowe		Powierzchnia (ha) w 2012 r.	Powierzchnia (ha) w 2015 r.	Różnica w powierzchniach pomiędzy rokiem 2012 a 2015
Użytki rolne	grunty orne	6070	6070	0
	sady	42	42	0
	łąki trwałe	1439	1439	0
	pastwiska trwałe	1040	1040	0
	grunty rolne zabudowane	264	265	+1
	grunty pod rowami	66	66	0
Grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione	lasy	1679	1678	-1
	grunty zadrzewione i zakrzewione	41	41	0
Grunty zabudowane i zurbanizowane	tereny mieszkaniowe	6	6	0
	inne tereny zabudowane	6	6	0
	zurb. tereny niezabudowane	2	2	0
	tereny rekreacyjno - wypoczynkowe	2	2	0
	drogi	247	247	0
Grunty pod wodami	powierzchniowe - płynące	12	12	0
Nieużytki		43	43	0

źródło danych: GUS, 2012 oraz Starostwo Powiatowe w Ostrowi Mazowieckiej, 2016 r.

Z porównania zestawienia powierzchni gruntów w gminie z ostatnich 4 lat¹⁾ wynika, iż nastąpiły nieznaczne zmiany w użytkowaniu i zagospodarowaniu. Większość gruntów zachowała dotychczasowy sposób użytkowania i zagospodarowania, jedynie o 1 ha zwiększyła się powierzchnia terenów zajmowanych przez gospodarstwa rolne (grunty rolne zabudowane) i o 1 ha zmniejszyła się powierzchnia gruntów zajmowanych przez lasy. Przy czym tak niewielkie różnice mogą wynikać z korekcji wcześniejszych błędów.

Podane wyżej dane statystyczne wynikające z ewidencji gruntów prowadzonej przez Starostwo Powiatowe i przekazywanej do GUS, nie oddają jednak w pełni realnego sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu m.in. w zakresie terenów zajmowanych przez siedliska, jako terenów zabudowanych, w gospodarstwach rolnych (szczególnie w przypadku zabudowy rozproszonej tereny zajmowane przez siedliska są większe niż przedstawia to ewidencja użytkowania gruntów).

Ludność gminy liczy 3806²⁾ mieszkańców (59% ogólnej liczby ludności to ludność w wieku produkcyjnym), w latach 2006-2015 spadła o ponad 4%. Natomiast w przeciągu ostatnich 10 lat ilość mieszkań w gminie wzrosła o ok. 5,2%, zaś ich powierzchnia o prawie 6%, co skutkowało zmniejszeniem ilości osób przypadających na mieszkanie z 4 osób w 2006 r. do 3,6 w 2015 r. oraz zwiększeniem powierzchni użytkowej przypadającej na osobę z 24,1 m² w 2006 r. do 26,6 m² w 2015 r. Widoczny jest więc w gminie trend związany z odejściem od schematu rodziny wielopokoleniowej zamieszkującej jedno mieszkanie oraz dążenie do zwiększenia komfortu zamieszkania poprzez zwiększenie powierzchni mieszkania przypadającej na jedną osobę.

¹⁾ najpóźniejsze dane GUS z zakresu „Powierzchnia geodezyjna kraju według kierunków wykorzystania” pochodzą z 2012 r., stąd brak jest możliwości odniesienia się do lat wcześniejszych

²⁾ wg danych GUS stan na 31.12.2015 r.

Tab. 2. Zasoby mieszkaniowe w gminie Stary Lubotyń w latach 2006-2015

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Liczba ludności	3968	3922	3924	3926	3952	3929	3878	3875	3807	3806
Ilość mieszkań	996	998	1001	1001	1043	1044	1046	1046	1047	1048
Ilość osób na mieszkanie	4,0	3,9	3,9	3,9	3,8	3,8	3,7	3,7	3,6	3,6
Powierzchnia użytkowa mieszkań (m ²)	95463	95823	96294	96294	100381	100525	100908	100908	101063	101188
Powierzchnia użytkowa mieszkań (m ²) na osobę	24,1	24,4	24,5	24,5	25,4	25,6	26,0	26,0	26,5	26,6

źródło danych: opracowanie własne na podstawie danych GUS, 2016

Tab. 3. Wydane pozwolenia na budowę nowych budynków i rozbudowę już istniejących w gminie Stary Lubotyń w latach 2009-2016

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Suma w latach 2009-2016
Pozwolenia na budowę na nowe budynki									
mieszkalne	9	10	6	16	10	7	4	3	65
usługowe	0	1	0	1	1	2	0	0	5
gospodarcze, magazynowe	8	5	4	7	7	8	9	18	66
Pozwolenia na rozbudowę budynków									
mieszkalnych	0	0	0	0	0	7	5	4	16
usługowych	0	0	0	3	0	0	0	0	3
gospodarczych, magazynowych	0	0	0	0	0	5	5	1	11

źródło danych: UG Stary Lubotyń³⁾

Tab. 4. Nowe budynki oddane do użytku i istniejące budynki rozbudowywane w gminie Stary Lubotyń w latach 2006-2015

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Suma w latach 2006-2015
Nowe budynki oddane do użytku											
mieszkania	1	3	5	0	1	2	2	0	3	4	21
budynki handlowo-usługowe	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	1
budynki garaży	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1
budynki gospodarstw rolnych (poza bud. mieszkalnymi)	2	0	0	2	1	2	0	1	3	2	13
Istniejące budynki rozbudowywane											
ogólnodostępne obiekty kulturalne	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1
budynki gospodarstw rolnych (poza bud. mieszkalnymi)	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	2

źródło danych: GUS, 2016

³⁾ najwcześniejsze kompleksowe dane z tego zakresu pochodzą z 2009 r. stąd brak jest możliwości odniesienia się do danych wcześniejszych

Jak wynika z danych przedstawionych w tabeli 3, liczba pozwoleń na budowę nowych budynków mieszkalnych, gospodarczych oraz magazynowe w latach 2009-2016 jest porównywalna. W ostatnich trzech latach możemy zaobserwować znaczny wzrost ilości budynków rozbudowywanych, głównie mieszkalnych ale i gospodarczo-magazynowych.

Najwięcej pozwoleń na budowę budynków mieszkalnych – 16, wydano w roku 2012. Liczba ta z roku na rok systematycznie malała, wzrastała natomiast ilość budynków mieszkalnych rozbudowywanych.

Ciągłą tendencję wzrostową można zaobserwować w przypadku wydawanych pozwoleń na budowę budynków gospodarczych i magazynowych, co wiąże się z rolniczym charakterem gminy.

Według danych przedstawionych w tabeli 4, w latach 2006-2015 do użytku oddano najwięcej budynków mieszkalnych, a w drugiej kolejności budynków gospodarczych lub inwentarskich w gospodarstwach rolnych.

Biorąc pod uwagę obecną liczbę mieszkańców gminy oraz analizując liczbę wydanych pozwoleń na budowę oraz liczbę budynków oddanych do użytku w ostatnich 10 latach, możemy stwierdzić, że ruch budowlany w gminie jest przeciętny

Ponadto zestawiając dane z tabeli nr 1 i pozostałych tabel zamieszczonych w niniejszym rozdziale wynika, iż mimo wzrostu powierzchni użytkowej mieszkań, w tym realizacji nowych budynków mieszkalnych, nie nastąpił istotny wzrost terenów zabudowanych, co może świadczyć o tym, iż nowe budynki powstają głównie w obrębie istniejących terenów zabudowy.

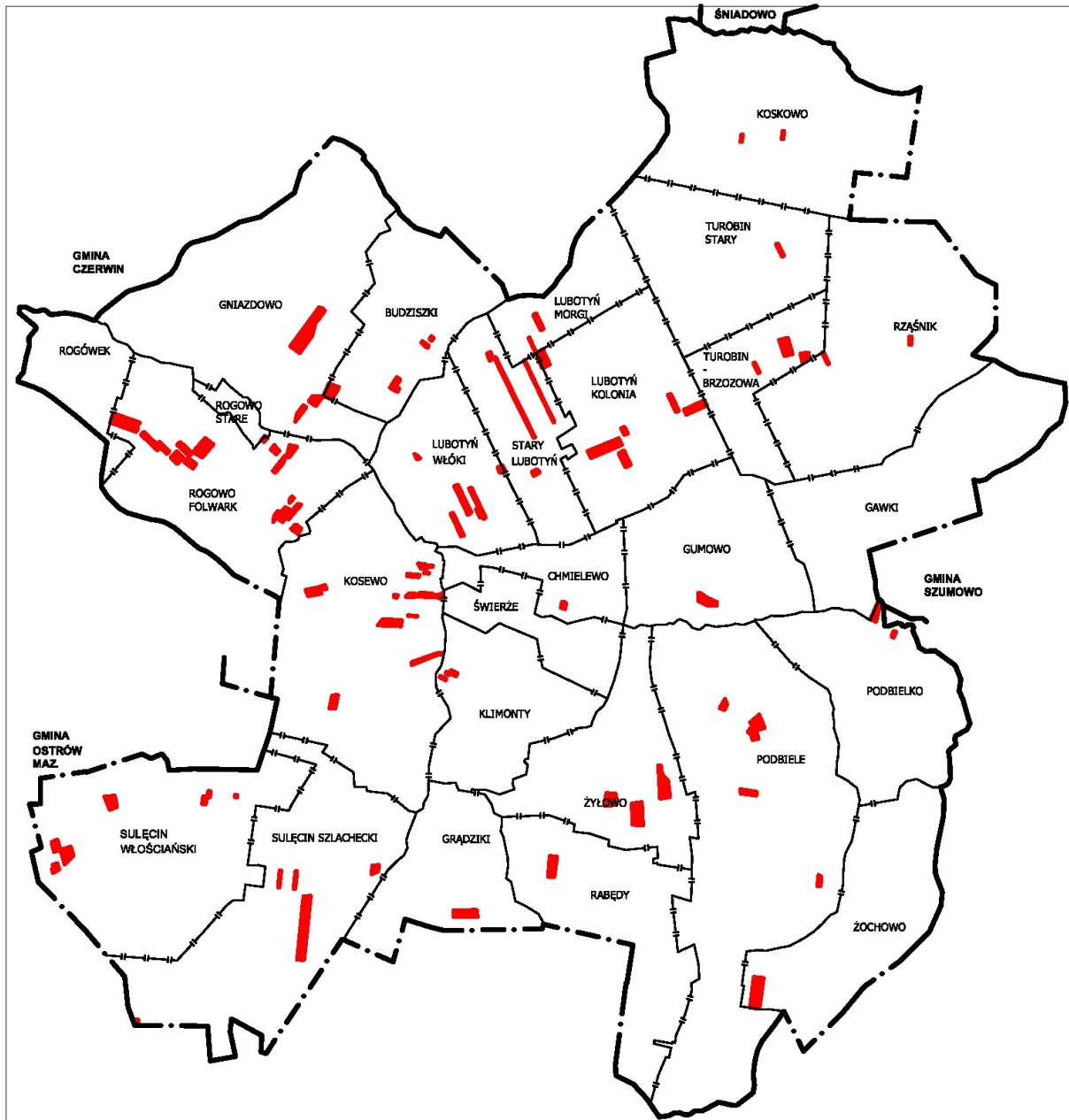
3. Wnioski o zmianę przeznaczenia terenu złożone w latach 2009-2016

W poniższej tabeli zestawiono wszystkie złożone wnioski dotyczące zmiany przeznaczenia terenu, które wpłynęły w latach 2009-2016, tj. od czasu uchwalenia poprzedniej, nieobowiązującej wersji Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Stary Lubotyń (uchwała Nr XXXI/156/09 Rady Gminy w Starym Lubotynie z dnia 17 grudnia 2009 r.), która uwzględniała wcześniejsze wnioski dotyczące zmiany przeznaczenia terenu, i na podstawie której zostały wprowadzone miejscowe zmiany do prawa lokalnego w latach 2011-2012.

Tab. 5 Wnioski dotyczące zmiany przeznaczenia terenu w planach miejscowych złożone w latach 2009-2016

Lp.	Nazwa miejscowości	Ilość złożonych wniosków z podziałem na różne przeznaczenia terenu					Razem wniosków:
		na tereny zab. mieszkaniowej jednorodzinnej (najczęściej z usługami)	na tereny zab. zagrodowej	na funkcję mieszane – zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej	na tereny zab. produkcyjno-usługowej	na tereny eksploatacji kruszywa naturalnego	
1.	Budziszki	-	2	2	-	-	4
2.	Gniazdowo	-	2	-	-	-	2
3.	Rogowo Folwark	1	5	1	-	-	6
4.	Klimonty	1	-	-	-	-	1
5.	Kosewo	5	5	1	-	-	11
6.	Koskowo	2	-	-	-	-	2
7.	Lubotyń Kolonia	-	1	-	-	-	1
8.	Lubotyń Morgi	1	-	-	-	-	1
9.	Lubotyń Włóki	5	-	1	1	-	6
10.	Podbiele	2	2	-	-	-	4
11.	Podbielko	-	2	-	-	-	2
12.	Rząśnik	-	2	-	-	-	2
13.	Sulęcín Włóściański	3	1	-	1	2	7
14.	Sulęcín Szlachecki	3	-	-	-	-	3
15.	Stary Lubotyń	4	-	-	-	-	4
16.	Stary Turobin	-	-	1	-	-	1
17.	Turobin Brzozowa	-	3	-	-	-	3
18.	Żyłowo	-	2	-	-	-	2
19.	Żochowo	-	-	-	-	1	1
Razem wniosków:		27	26	6	2	3	63

Rys. 1. Lokalizacja terenów, których dotyczą wnioski o zmianę przeznaczenia przedstawione w Tab. 5 (lokalizację terenów, których dotyczą wnioski oznaczono na czerwono)



Na 27 jednostek osadniczych w gminie dla 19 miejscowości złożono wnioski o zmianę przeznaczenia terenu. Dotyczyły one przede wszystkim zmiany istniejącego przeznaczenia (głównie rolnego lub leśnego) na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, najczęściej z towarzyszącymi usługami, i zabudowę zagrodową (porównywalna ilość wniosków). Kilka osób było niezdecydowanych o jaki typ zabudowy występuje – mieszkaniowy jednorodzinny czy zagrodowy i wpisało we wniosku oba te typy zabudowy.

Ponadto wpłynęły wnioski dotyczące zabudowy produkcyjno-usługowej w Sulęcín Włósciańskim i Lubotyń Włókach oraz eksploatacji kruszywa naturalnego w Sulęcín Włósciańskim (2) i Żochowie.

Z powyższych zestawień wynika, iż pomimo rezerw terenów wolnych od zabudowy, a wyznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zagrodową (o czym mowa w obowiązującym Studium), społeczność gminy złożyła licznie wnioski o wprowadzenie kolejnych terenów zabudowy przeznaczonych pod ww. funkcje.

4. Charakterystyka obowiązujących dokumentów planistycznych i ocena ich aktualności pod kątem wymogów wynikających z przepisów art. 10 ust. 1 i 2, art. 15 oraz art. 16 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

4.1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stary Lubotyń

Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stary Lubotyń zostało przyjęte w dniu 9 czerwca 2016 r. uchwałą Nr XIII/90/16 Rady Gminy Stary Lubotyń.

Zgodnie z art. 32 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - jednym z podstawowych kryteriów oceny aktualności studium jest określenie spójności jego ustaleń z wymogami wynikającymi z przepisów art. 10 ust. 1 i 2.

Zgodnie z obowiązującą wersją art. 10 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z:

1. *dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu;*
2. *stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony;*
3. *stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego;*
4. *stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;*
5. *rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych;*
6. *warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia;*
7. *zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia;*
8. *potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających w szczególności:*
 - 1) *analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,*
 - 2) *prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego,*
 - 3) *możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,*
 - 4) *bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę;*
9. *stanu prawnego gruntów;*
10. *występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;*
11. *występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych;*
12. *występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla;*
13. *występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych;*
14. *stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami;*
15. *zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych;*
16. *wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.*

Zgodnie zaś z ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu w studium określa się w szczególności:

1. *uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w art. 10 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:*
 - 1) *kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego,*
 - 2) *kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy;*
2. *obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk;*
3. *obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;*
4. *kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;*
5. *obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym;*

6. 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 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
7. obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej;
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;
9. kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;
10. obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;
11. obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;
12. obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015 r. poz. 2120);
13. obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji;
14. obszary zdegradowane;
15. granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych;
16. obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.

Obowiązujące w gminie Stary Lubotyń Studium zostało sporządzone zgodnie z aktualną wersją ww. ustawy, w tym art. 10, ust. 1 i 2. W związku z powyższym zawiera wszystkie wyżej wymienione elementy.

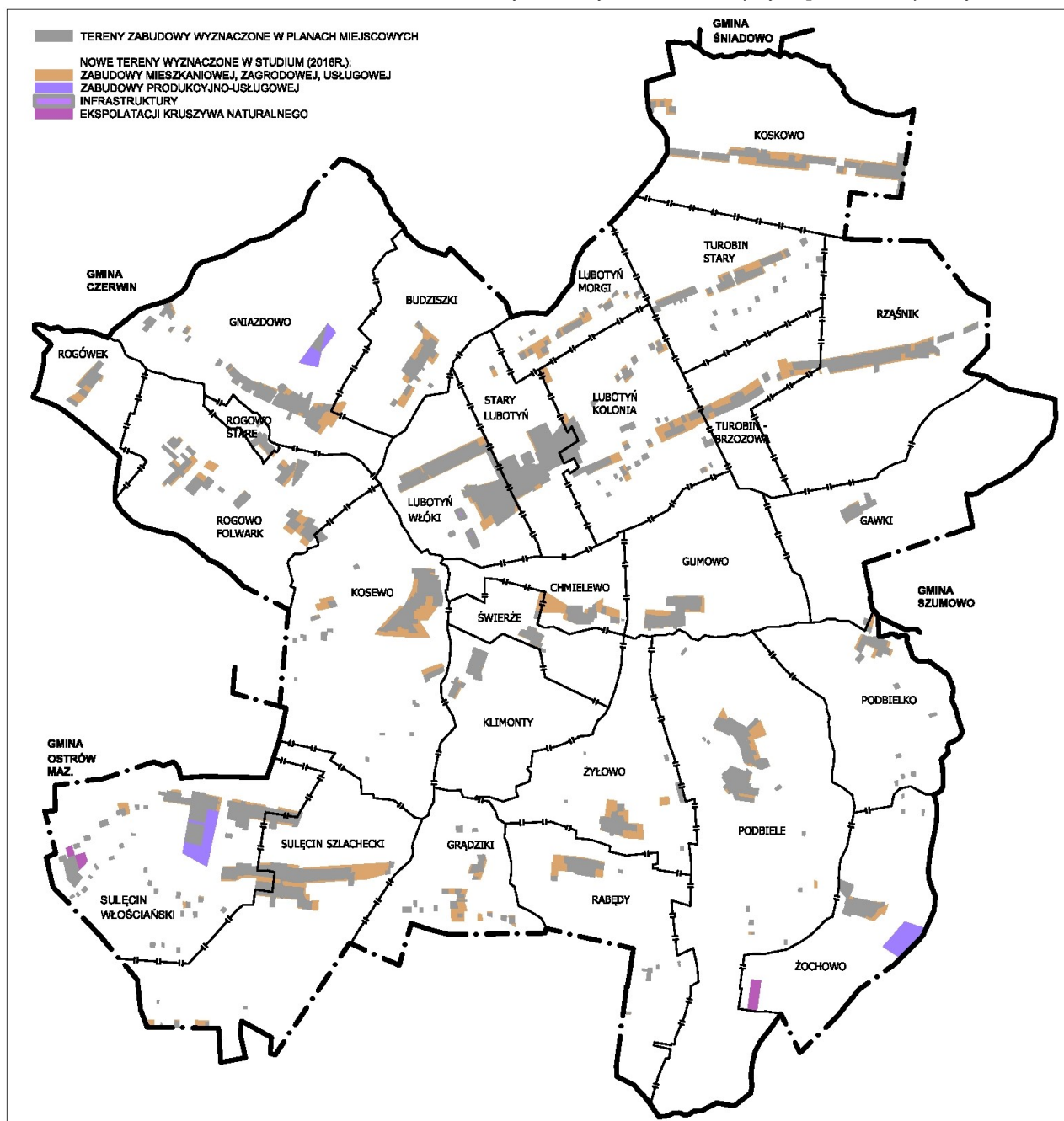
Sporządzone Studium zostało oparte o aktualne opracowania planistyczne wyższego rzędu, a także inne obecnie obowiązujące dokumenty, na podstawie których możliwe jest prawidłowe opracowanie Studium, w tym uwzględniono:

- Koncepcję Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030, przyjętą przez Radę Ministrów z dnia 13 grudnia 2011 r.
- Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego, przyjęty Uchwałą Nr 180/14 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 7 lipca 2014 r.
- Strategię Rozwoju Województwa Mazowieckiego do 2030 roku, Innowacyjne Mazowsze. Przyjętą Uchwałą Nr 158/13 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 28 października 2013 r.
- Plan Zadań Ochronnych obszaru specjalnej ochrony ptaków Puszcza Biała PLB 140007, Zarządzenie Nr 15 RDOŚ w Warszawie z dnia 31 maja 2014 r. wraz ze zmianą wprowadzoną Zarządzeniem RDOŚ w Warszawie z dnia 29 października 2014 r.
- Gminną Ewidencję Zabytków, 2014 r.
- Studium dla potrzeb planów ochrony przeciwpowodziowej – Etap III, RZGW, 2006 r.

Ponadto przy sporządzaniu Studium rozpatrzono wszystkie wnioski dotyczące zmiany przeznaczenia terenu oraz kierunków i wskaźników zagospodarowania, które wpłynęły w latach 2009-2015 (wnioski wymienione w rozdziale 3).

Marszałek Województwa Mazowieckiego wydał decyzje zatwierdzające dodatki: nr 1 (w dn. 30.03.2016 r.) oraz nr 2 (w dn. 28.09.2016 r.) do dokumentacji geologicznej w kategorii C₂ złoża piasków budowlanych „Prosienica II” udokumentowanego w miejscowościach Prosienica (gm. Ostrów Maz.) i Żochowo (Stary Lubotyń). Dodatki te zostały wydane w związku z dokonaniem podziału złoża na części, w tym „Prosienica II/1” i „Prosienica II/2”. Wg informacji z portalu Państwowego Instytutu Geologicznego MIDAS, żadna z ww. części tego złoża nie jest położona w gminie Stary Lubotyń. Ww. złożo zostało natomiast wskazane na rysunkach Studium, zatem nie zachodzi potrzeba aktualizacji Studium w zakresie występowania udokumentowanych złóż kopalin.

Rys. 2. Planowane zmiany przeznaczenia terenów ustalone w kierunkach zagospodarowania przestrzennego Studium z 2016 r. w stosunku do terenów wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych



Biorąc pod uwagę powyższą analizę należy stwierdzić, iż obowiązujące Studium gminy Stary Lubotyń jest aktualne i brak jest przesłanek do podjęcia działań, o których mowa w art. 27 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

4.2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Obszar gminy Stary Lubotyń jest objęty w 100% planami miejscowymi. Obowiązujące plany to:

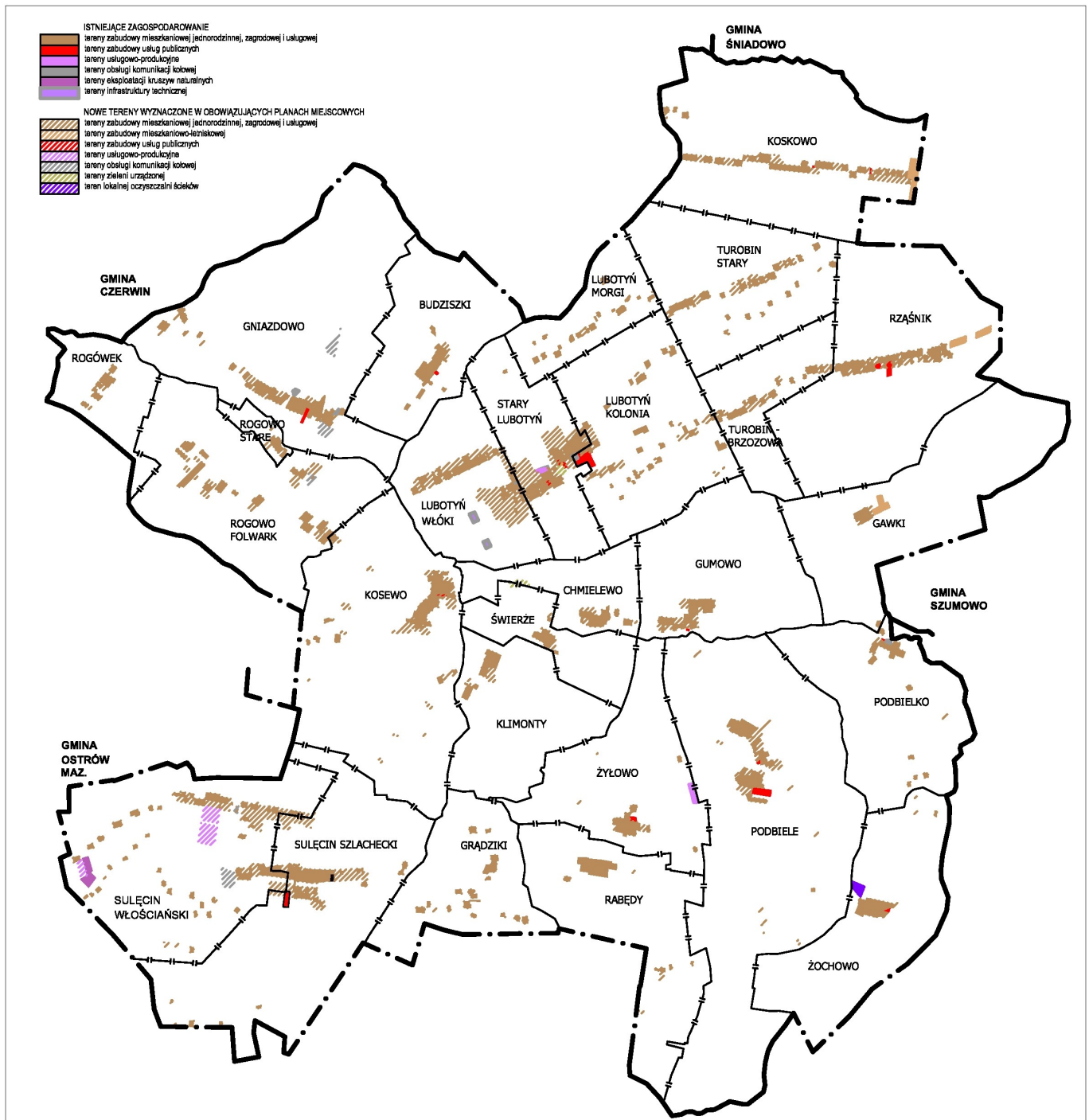
- Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Stary Lubotyń w części dotyczącej wsi Sulęcín Włocisciański przyjęta Uchwałą Nr 88/XVII/2000 Rady Gminy w Starym Lubotyniu z dnia 30 sierpnia 2000 r. – plan ten obejmuje teren górniczy Sulęcín i wyznacza tereny eksploatacji kruszywa naturalnego o powierzchni poniżej 2ha.

- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Stary Lubotyń, przyjęty Uchwałą Nr XXIX/35/05 Rady Gminy w Starym Lubotynie z dnia 8 grudnia 2005 r. – obejmował cały teren gminy za wyjątkiem obszaru planu miejscowego z 2000 r. (ok. 10957 ha). Plan ten realizował kompleksowo i spójnie politykę przestrzenną gminy, ustalając zarówno tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej z towarzyszącymi usługami, jak i tereny produkcji, składów, magazynów, usług, w tym usług publicznych, zieleni urządzonej, cmentarza, infrastruktury technicznej (wodociągów, kanalizacji, gospodarki odpadami, gazownictwa) oraz tereny rolne i leśne. Obecnie część jego ustaleń w zakresie wybranych terenów straciła moc po uchwaleniu kolejnych planów miejscowych (podanych poniżej). Zmiany prawa miejscowego przyjętego w 2005 r. dotyczą około 1,3% powierzchni tego planu – są więc to zmiany niewielkie powierzchniowo.
- Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stary Lubotyń w zakresie fragmentów wsi Stary Lubotyń i Lubotyń Kolonia przyjęta Uchwałą Nr VIII/46/07 Rady Gminy w Starym Lubotynie z dnia 27 czerwca 2007 r. – plan ten dotyczy ośrodka gminnego i wprowadził niewielkie zmiany porządkujące w planowanym zagospodarowaniu przestrzennym w stosunku do ustaleń określonych w planie miejscowym z 2005 r. Nie wprowadzał nowych, dużych terenów zabudowy, a podstawowo redefiniował typy zabudowy w ramach wyznaczonych terenów zabudowy w 2005 r., a także redefiniował wskaźniki urbanistyczne. W dokumencie tym wyznaczono tereny zabudowy: mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej, a także usług, produkcji oraz teren zieleni urządzonej. Plan ten obejmuje obszar ok. 42 ha, przy czym część z jego ustaleń została zmieniona uchwałą Nr X/61/11 Rady Gminy Stary Lubotyń z dnia 3 listopada 2011 r.
- Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stary Lubotyń w zakresie fragmentów sołectw Budziszki, Gniazdowo, Rogowo Folwark, Stare Rogowo, Kosewo przyjęta Uchwałą Nr VII/41/11 Rady Gminy Stary Lubotyń z dnia 26 maja 2011 r. – plan ten dotyczy pojedynczych działek lub niewielkich obszarów w ww. miejscowościach obejmując obszar ok. 30 ha w 25 częściach. Dokument wprowadza zmiany w przeznaczeniu terenów i wskaźnikach urbanistycznych w stosunku do planowanych w planie miejscowym z 2005 r. Wyznacza nowe tereny zabudowy zagrodowej, usług, obsługi komunikacji samochodowej, a także adaptuje część terenów rolnych i leśnych. Część z jego ustaleń została zmieniona uchwałą Nr XX/116/12 Rady Gminy Stary Lubotyń z dnia 18 października 2012 r.
- Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stary Lubotyń w zakresie fragmentów sołectw Chmielewo, Gawki, Gumowo, Podbiele, Rząśnik, Sulęcín Szlachecki, Sulęcín Włociański, Świerże, Żochowo, Żyłowo przyjęta Uchwałą Nr VII/42/11 Rady Gminy Stary Lubotyń z dnia 26 maja 2011 r. - plan ten dotyczy pojedynczych działek lub niewielkich obszarów w ww. miejscowościach obejmując obszar ok. 30 ha w 20 częściach. Dokument wprowadza zmiany w stosunku do planowanych w planie miejscowym z 2005 r. Wyznacza nowe tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej, zabudowy produkcyjno-usługowej, teren eksploatacji kruszywa naturalnego (o powierzchni poniżej 2ha), a także adaptuje część terenów rolnych i leśnych. Część z jego ustaleń została zmieniona uchwałą Nr XX/116/12 Rady Gminy Stary Lubotyń z dnia 18 października 2012 r.
- Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stary Lubotyń w zakresie fragmentu sołectwa Rabędy przyjęta Uchwałą Nr VII/43/11 Rady Gminy Stary Lubotyń z dnia 26 maja 2011 r. - plan ten dotyczy jednej działki o powierzchni ok. 1,1 ha położonej w sołectwie Rabędy i wprowadził zmianę w stosunku do planowanych w planie miejscowym z 2005 r. dopuszczając zalesienie części działki w obszarze Natura 2000.
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Stary Lubotyń w zakresie fragmentów sołectw Koskowo, Lubotyń Kolonia, Lubotyń Morgi, Lubotyń Włóki, Stary Lubotyń, Turobin Brzozowa, Stary Turobin przyjęty Uchwałą Nr X/61/11 Rady Gminy Stary Lubotyń z dnia 3 listopada 2011 r. – plan ten dotyczy pojedynczych działek lub niewielkich obszarów w ww. miejscowościach obejmując obszar ok. 26,5 ha w 14 częściach. Dokument wprowadza zmiany w stosunku do planowanych w planie miejscowym z 2005 r. i 2007 r. Wyznaczył nowe tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej oraz zabudowy produkcyjno-usługowej.
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Stary Lubotyń w zakresie fragmentów wsi Koskowo, Lubotyń-Kolonia, Lubotyń-Włóki, Rogowo-Folwark, Stare Rogowo, Sulęcín Szlachecki,

Żochowo przyjęty Uchwałą Nr XX/116/12 Rady Gminy Stary Lubotyń z dnia 18 października 2012 r. - plan ten dotyczy pojedynczych działek lub niewielkich obszarów w ww. miejscowościach obejmując obszar ok. 19,6 ha w 6 terenach. Dokument wprowadza zmiany w stosunku do planowanych w planie miejscowym z 2005 r. a także jego zmianach z 2011 r. (ww. Uchwałach Nr VII/41/11 i Nr VII/42/11). Wyznacza nowe tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej, dopuszcza na terenach rolnych w m. Żochowo lokalizację urządzeń i obiektów liniowych infrastruktury technicznej - kanalizacji i utylizacji ścieków dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi, a także adaptuje część terenów rolnych i leśnych.

W obowiązujących planach miejscowych w Starym Lubotyniu w głównej mierze zachowano funkcję rolniczą gminy. Tereny rolne są dominującym przeznaczeniem. Stosunkowo nieduży obszar gminy przeznaczony jest na tereny lasów i planowanych zalesień. Planowane zalesienia zostały wyznaczone głównie we wschodniej części gminy w nawiązaniu do istniejących kompleksów leśnych.

Rys. 3. Nowe tereny inwestycyjne wyznaczone w obowiązujących planach miejscowych na tle istniejącego zagospodarowania



Z pośród funkcji zabudowy w planach miejscowych wyznaczono głównie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej z dopuszczeniem towarzyszących usług. Plan miejscowy z 2005 r. w niewielkim stopniu wyznaczał nowe tereny pod zabudowę. Głównie adaptował on istniejące tereny zabudowy, zapewniał miejscowo powiększenie istniejących siedlisk w zabudowie zagrodowej oraz lokalnie uzupełniał tereny zabudowy w obszarach o w pełni wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Nowe tereny zabudowy zostały wprowadzone głównie w kolejnych planach miejscowych, należy jednak podkreślić, iż są to również tereny położone przede wszystkim w obszarach o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej jednostek osadniczych. Generalnie w planach miejscowych nie wprowadzono nowych terenów zabudowy o charakterze kolonijnym, położonych poza zasięgiem funkcjonowania komunalnej sieci infrastruktury technicznej. Obecnie największe rezerwy zaplanowanych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej z dopuszczonymi usługami położone są w miejscowościach: Lubotyń Włóki, Stary Lubotyń, Koskowo, Rogowo Folwark, Sulęcín Szlachecki i Sulęcín Włóściański.

Zgodnie z art. 32 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - jednym z podstawowych kryteriów oceny aktualności planów miejscowych jest określenie zgodności ich ustaleń z wymogami wynikającymi z przepisów art. 15 i art. 16 ust. 1 ww. ustawy.

Zgodnie z obowiązującą aktualnie wersją art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wójt sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem wraz z uzasadnieniem. Brzmienie tego ustępu zostało zmodyfikowane w wyniku zmian, jakie wprowadziła do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji. Ponieważ wszystkie obowiązujące w gminie Stary Lubotyń plany miejscowe zostały przyjęte przed wejściem w życie ww. zmian do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z powyższym nie posiadają uzasadnienia o treści wynikającej z art. 15 ust. 1. Ponadto wszystkie plany zostały uchwalone przed przyjęciem w czerwcu 2016 r. obecnie obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stary Lubotyń, zatem ich ustalenia odbiegają od obecnych wytycznych kierunkowych określonych w Studium. Należy jednak podkreślić, iż rozbieżności te dotyczą podstawowo wyznaczenia mniejszej powierzchni terenów zabudowy w planach miejscowych w stosunku do tej planowanej w Studium (w Studium nie ograniczono w żadnym z sołectw terenów zabudowy w stosunku do terenów wyznaczonych w planach miejscowych). Rozbieżności te przedstawia rys. nr 2. Ponadto rozbieżności te dotyczą tematyki wynikającej z dokumentów wyższego rzędu uwzględnionych w Studium, natomiast nie uwzględnionych w planach miejscowych (o czym jest mowa w dalszej części tego rozdziału).

Zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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;*
- 4. zasady kształtowania krajobrazu;*
- 5. zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;*
- 6. wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;*
- 7. 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 w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;*

8. granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
9. szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
10. szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
11. zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
12. sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
13. stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

Wg art. 15 ust. 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Plan miejscowy przewidujący lokalizację obiektu handlowego, o którym mowa w art. 10 ust. 3a, sporządza się dla terenu położonego na obszarze obejmującym co najmniej obszar, na którym powinny nastąpić zmiany w strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w wyniku realizacji tego obiektu.

Zgodnie z art. 15 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie w planie miejscowym określa się w zależności od potrzeb:

1. granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
2. granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
3. granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
4. granice terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a, oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
5. granice terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a;
6. granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
7. 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;
8. granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
9. granice pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;
10. granice terenów zamkniętych, i granice stref ochronnych terenów zamkniętych;
11. sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
12. minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

Wg art. 15 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Plan miejscowy przewidujący możliwość lokalizacji budynków umożliwia lokalizację urządzenia wytwarzającego energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystującego energię wiatru, o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii również w przypadku innego przeznaczenia terenu niż produkcyjne, chyba że ustalenia planu miejscowego zakazują lokalizacji takich urządzeń.

Dominująca część planów miejscowych w gminie Stary Lubotyń została sporządzona na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jedynie Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Stary Lubotyń w części dotyczącej wsi Sulęcín Włociański zatwierdzona Uchwałą Nr 88/XVII/2000 Rady Gminy w Starym Lubotyniu z dnia 30 sierpnia 2000 r. została sporządzona zgodnie z wówczas obowiązującą ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Uchwała ta jednak ze względu na specyficzną tematykę dotyczącą terenu eksploatacji kruszywa nie wymaga zmiany biorąc pod uwagę potrzebę dostosowania do obecnych wymogów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Pozostałe plany miejscowe zostały sporządzone zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i ich ustalenia odpowiadają wymogom tejże ustawy w wersji obowiązującej w chwili ich uchwalenia, a także są zgodne z wówczas obowiązującą powszechnie interpretacją przepisów. Należy podkreślić, iż zmiany wersji przepisów art. 15 nie wywołują konieczności wprowadzania zmian do obowiązujących planów miejscowych. Planem, który najbardziej odbiega od obecnych zapisów art. 15 jest Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Stary Lubotyń przyjęty uchwałą Nr XXIX/35/05 Rady Gminy w Starym Lubotyniu w dniu 8 grudnia 2005 r. obejmujący dominującą część gminy. Z pośród problemów natury prawnej tego planu należy wymienić:

- sformułowanie w słowniczku planu definicji w stosunku do niektórych wyrażeń, które są obecnie zdefiniowane w ustawach lub rozporządzeniach,
- stosowanie nazewnictwa obowiązującego wówczas w innych ustawach/rozporządzeniach a obecnie nieobowiązujących,
- brak określenia sposobu sytuowania obiektów budowlanych w stosunku do granic przyległych nieruchomości.

Ponadto plan ten nie uwzględnia tematyki wynikającej z dokumentów i przepisów odrębnych, które zostały opracowane w latach późniejszych i zostały uwzględnione w obowiązującym Studium gminy, w tym:

- obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,
- Gminnej Ewidencji Zabytków,
- planowanej drogi ekspresowej.

Ze względu na zmiany standardów zapisów planów miejscowych plan ten w szczególności dla terenów zabudowy powinien być stopniowo zastępowany nowymi aktami prawa lokalnego.

Pozostałe plany miejscowe, przyjęte w latach 2007-2012, nie są sprzeczne z dokumentami wyższego rzędu i realizują politykę przestrzenną gminy określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, z tego względu nie wymagają zasadniczych zmian.

Zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym *Plan miejscowy sporządza się w skali 1: 1000, z wykorzystaniem urzędowych kopii map zasadniczych albo w przypadku ich braku map katastralnych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się stosowanie map w skali 1: 500 lub 1: 2000, a w przypadkach planów miejscowych, które sporządza się wyłącznie w celu przeznaczenia gruntów do zalesienia lub wprowadzenia zakazu zabudowy, dopuszcza się stosowanie map w skali 1:5000.*

Analizując skalę map, na których zostały sporządzone obowiązujące w gminie Stary Lubotyń plany miejscowe należy zauważyć, iż są to:

- 1: 1000 - Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stary Lubotyń w zakresie fragmentów wsi Stary Lubotyń i Lubotyń Kolonia zatwierdzona Uchwałą Nr VIII/46/07 Rady Gminy w Starym Lubotyniu z dnia 27 czerwca 2007 r.; Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stary Lubotyń w zakresie fragmentów sołectw Budziszki, Gniazdowo, Rogowo Folwark, Stare Rogowo, Kosewo przyjęta Uchwałą Nr VII/41/11 Rady Gminy Stary Lubotyń z dnia 26 maja 2011 r. w zakresie terenów zabudowy i terenów rolnych; Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stary Lubotyń w zakresie fragmentów sołectw Chmielewo, Gawki, Gumowo, Podbiele, Rzaśnik, Sulęcín Szlachecki, Sulęcín Włociański, Świerże, Żochowo, Żyłowo przyjęta Uchwałą Nr VII/42/11 Rady Gminy Stary Lubotyń z dnia 26 maja 2011 r. w zakresie terenów zabudowy i terenów rolnych; Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stary Lubotyń w zakresie fragmentu sołectwa Rabędy przyjęta Uchwałą Nr VII/43/11 Rady Gminy Stary Lubotyń z dnia 26 maja 2011 r.; Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Stary Lubotyń w zakresie fragmentów sołectw Koskowo, Lubotyń Kolonia, Lubotyń Morgi, Lubotyń Włóki, Stary Lubotyń, Turobin Brzozowa, Stary Turobin przyjęty Uchwałą Nr X/61/11 Rady Gminy Stary Lubotyń z dnia 3 listopada 2011 r. oraz Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Stary Lubotyń w zakresie fragmentów wsi Koskowo, Lubotyń-Kolonia, Lubotyń-Włóki, Rogowo-Folwark, Stare Rogowo, Sulęcín Szlachecki, Żochowo zatwierdzony Uchwałą Nr XX/116/12 Rady Gminy Stary Lubotyń z dnia 18 października 2012 r.

- 1: 2000 - Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Stary Lubotyń zatwierdzony Uchwałą Nr XXIX/35/05 Rady Gminy w Starym Lubotynie z dnia 8 grudnia 2005 r. (plan sporządzony dla prawie całego terenu gminy), Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Stary Lubotyń w części dotyczącej wsi Sulęcín Włóściański zatwierdzona Uchwałą Nr 88/XVII/2000 Rady Gminy w Starym Lubotynie z dnia 30 sierpnia 2000 r.
- 1: 5000 - Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stary Lubotyń w zakresie fragmentów sołectw Budziszki, Gniazdowo, Rogowo Folwark, Stare Rogowo, Kosewo przyjęta Uchwałą Nr VII/41/11 Rady Gminy Stary Lubotyń z dnia 26 maja 2011 r. w zakresie terenów przeznaczonych do zalesienia; Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Stary Lubotyń w zakresie fragmentów sołectw Chmielewo, Gawki, Gumowo, Podbiele, Rząśnik, Sulęcín Szlachecki, Sulęcín Włóściański, Świerże, Żochowo, Żyłowo przyjęta Uchwałą Nr VII/42/11 Rady Gminy Stary Lubotyń z dnia 26 maja 2011 r. w zakresie terenów przeznaczonych do zalesienia.

Z powyższego zestawienia wynika, że plany sporządzone na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym spełniają wymogi art. 16 ust. 1 ww. ustawy.

Odnosnie wymagań w zakresie sporządzania planu na mapie, będącej kopią mapy pochodzącej z zasobu geodezyjno-kartograficznego, wymogi te zostały spełnione przez wszystkie plany. Problemem natomiast jest fakt, iż od 2000 r. w obrębie gminy zaktualizowano mapy ewidencyjne i zasadnicze, w tym w nowy sposób przedstawiono położenie niektórych dróg lub innych form zagospodarowania czy granice działek gruntu. Szczególnie istotny problem dotyczy w tym zakresie planu z 2005 r. Zestawienie tego planu z aktualnymi mapami zasadniczymi powoduje sytuację, iż lokalnie trudne jest jednoznaczne zinterpretowanie jego ustaleń przestrzennych.

Analiza planów miejscowych pod kątem ich zgodności z innymi aktami prawa, a także potrzebami społeczności lokalnej została przedstawiona w uwarunkowaniach Studium z 2016 r. i jest nadal aktualna. Przedstawione w uwarunkowaniach problemy zostały uwzględnione w kierunkach Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stary Lubotyń.

W związku z uwzględnieniem w Studium obowiązujących dokumentów wyższego rzędu, a także wniosków dotyczących zmiany przeznaczenia terenów Rada Gminy Stary Lubotyń pojęła dwie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia kolejnych zmian obowiązującego prawa miejscowego dla obszaru o powierzchni ok. 135 ha (tj. ok. 1,2% powierzchni gminy):

- Uchwała Nr XV/105/16 Rady Gminy Stary Lubotyń z dnia 27 października 2016 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów gminy Stary Lubotyń dla obszaru obejmującego fragmenty sołectw: Budziszki, Gniazdowo, Podbiele, Rogowo Folwark, Żochowo,
- Uchwała Nr XV/106/16 Rady Gminy Stary Lubotyń z dnia 27 października 2016 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów gminy Stary Lubotyń dla obszaru obejmującego fragmenty sołectw: Chmielewo, Gniazdowo, Stare Rogowo, Grądziki, Gumowo, Klimonty, Kosewo, Koskowo, Lubotyń-Kolonia, Lubotyń-Morgi, Lubotyń-Włóki, Podbiele, Podbielko, Rabędy, Rogowo Folwark, Rogówek, Rząśnik Stary Lubotyń, Stary Turobin, Sulęcín Szlachecki, Sulęcín Włóściański, Świerże, Turobin-Brzozowa i Żyłowo.

Plany te są w trakcie opracowania i obecnie trwa procedura ich uzgadniania i opiniowania z organami, o których mowa w art. 17 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rys. 4. Granice terenów, w stosunku do których przystąpiono do sporządzenia (zmiany) planów miejscowych w 2016 r.



5. Podsumowanie, w tym analiza postępów w opracowywaniu planów miejscowych i wieloletni program ich sporządzania

Oceniając postępy w opracowaniu planów miejscowych, należy stwierdzić, iż w gminie Stary Lubotyń plany miejscowe opracowywane są systematycznie w odstępach kilku letnich, uwzględniając tym samym kolejne zapotrzebowania właścicieli nieruchomości i potrzeby rozwoju gminy. Fakt objęcia w gminie 100% jej powierzchni planami miejscowymi stanowi wyjątkowo korzystną pod względem planistycznym sytuację na tle innych gmin w Polsce.

Obecnie obowiązują plany miejscowe przyjęte w latach: 2000, 2005, 2007, 2011 i 2012. Wcześniej obowiązujący plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy z roku 1989 przestał obowiązywać z końcem 2003 r. Opracowanie kolejnych planów miejscowych w gminie jest poprzedzone aktualizacją Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (pierwsze Studium zostało przyjęte w 2002 r., a kolejne w 2009 r. i 2016 r.), w którym uwzględnia się aktualną politykę z zakresu szeroko rozumianej gospodarki przestrzennej wyższego rzędu, a także lokalne potrzeby i możliwości. Obowiązujące plany miejscowe są zasadniczo zgodne z polityką gminy określoną w Studium przyjętym w 2009 r. Obecnie zostało przyjęte kolejne Studium (w 2016 r), które w dużym stopniu utrzymuje kierunki struktury funkcjonalno-przestrzennej określone w Studium z 2009 r. Zmiany wprowadzone w tym dokumencie, w stosunku do poprzedniej wersji Studium, wynikają z aktualnej analizy uwarunkowań, w tym bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, wniosków złożonych przez właścicieli gruntów, zmiany przepisów prawa powszechnego oraz przyjęcia w 2014 r. przez Sejmik Województwa nowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego. Dotychczasowa struktura funkcjonalno-przestrzenna gminy została zachowana poprzez kontynuowanie zasad rozmieszczenia przeznaczenia terenu w następujący sposób:

- poprzez koncentrację usług, w tym publicznych w miejscowości gminnej;
- poprzez lokalizację zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej i usługowej w poszczególnych sołectwach głównie w oparciu o wykształcony układ komunikacyjny, w strefie obsługi przez sieci infrastruktury technicznej;
- poprzez lokalizację zabudowy z zakresu usług, produkcji, składów i magazynów oraz obsługi komunikacji samochodowej w rejonach węzłów komunikacyjnych wiążących drogę wojewódzką z układem dróg powiatowych i gminnych, a także planowanej drogi krajowej klasy ekspresowej oraz w otoczeniu drogi krajowej nr 8 (znajdującej się poza granicami gminy);
- poprzez lokalizację zabudowy wypoczynkowo-mieszkaniowej w obszarze o dużych walorach przyrodniczo-krajobrazowych we wschodniej części gminy, w sąsiedztwie wzniesień Czerwonego Boru;
- poprzez zachowanie dotychczasowego użytkowania obszarów o wysokich wartościach przyrodniczych i krajobrazowych: kompleksów leśnych i dolin cieków wodnych.

Biorąc powyższe pod uwagę należy wskazać, iż nie zachodzi potrzeba całościowej zamiany obecnie obowiązującego prawa miejscowego w zakresie planowania przestrzennego, a jedynie wybranych fragmentów gminy, w obrębie których wprowadzono zmiany do polityki przestrzennej gminy.

W gminie Stary Lubotyń nie występują obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych.

W obowiązującym Studium przyjęto założenie, że tereny przewidziane do zmiany przeznaczenia, na których ustalenia obowiązującego planu różnią się od przewidywanych w Studium lub dla których wymagane jest dostosowanie do aktualnych przepisów, będą sukcesywnie obejmowane planami miejscowymi (zmianami planów miejscowych) w formie mniejszych powierzchniowo opracowań, odpowiadających bieżącym potrzebom inwestycyjnym.

W Studium wyznaczono obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego ze względu na wymóg uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Biorąc pod uwagę powyższe wskazania, a także inne potrzeby i możliwości rozwoju gminy określone w aktualnym Studium wskazane jest opracowanie planów miejscowych (ich zmian):

- uwzględniających w prawie miejscowym bieżące potrzeby mieszkańców, wyrażone wnioskami, o których mowa w rozdziale 3 niniejszego opracowania (obszary te zostały uwzględnione przy podejmowaniu uchwał przez Radę Gminy Nr XV/105/16 i XV/106/16 w dniu 27 października 2016 r. o przystąpieniu do sporządzania planów miejscowych);
- dla obszarów o kluczowym znaczeniu dla wzrostu potencjału inwestycyjnego gminy (wyznaczonych w Studium obszarów produkcyjno-usługowych, obszarów eksploatacji kruszywa naturalnego);
- kolejne obejmowanie nowymi planami miejscowymi terenów istniejącej i planowanej zabudowy wyznaczonych w poszczególnych sołectwach w celu dostosowania powierzchni tych terenów do powierzchni określonej w Studium (w uwarunkowaniach w Studium wskazano, iż w obecnych planach miejscowych tereny zabudowy zagrodowej mają niedostateczną „szerokość”, tj. odległość od frontu działki terenu zabudowy zagrodowej do końca zabudowy położonej w głębi działki; problem ten został uwzględniony w kierunkach Studium poprzez wyznaczenie szerszych pasów zabudowy wzdłuż dróg);
- dla terenów położonych w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (wyznaczonym w 2006 r. po przyjęciu przez Radę Gminy w Starym Lubotyniu planu miejscowego obejmującego prawie całą gminę w 2005 r.), gdzie w planie miejscowym dopuszczono przeznaczenie i sposób zagospodarowania niezgodny z obecnie obowiązującymi przepisami ustawy Prawo wodne. Do terenów tych należy m.in. teren zieleni urządzonej i parkingu w miejscowości Świerże.

Kolejność podejmowania uchwał oraz czas ich podejmowania będą uwarunkowane kondycją budżetu gminy oraz innymi istotnymi względami wynikającymi z aktualnych potrzeb gminy.

UZASADNIENIE

do uchwały nr XXVIII/170/17
Rady Gminy Stary Lubotyń
z dnia 30 listopada 2017 r.

w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stary Lubotyń i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Stary Lubotyń

Zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017 r., poz. 1073) Wójt Gminy Stary Lubotyń opracował analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Stary Lubotyń w celu oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stary Lubotyń oraz obowiązujących na obszarze gminy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W sporządzonym dokumencie pn.: „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Stary Lubotyń oraz ocena aktualności Studium i planów miejscowych” uwzględniono decyzje o pozwoleniu na budowę, dane Głównego Urzędu Statystycznego o budynkach oddanych do użytku i istniejących budynkach rozbudowywanych oraz wnioski dotyczące zmiany przeznaczenia terenu w prawie miejscowym, natomiast nie uwzględniono decyzji o ustaleniu warunków zabudowy oraz decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego, ponieważ na terenie gminy obowiązują od 2005 r. plany miejscowe obejmujące cały jej obszar, i od tego czasu ww. decyzje nie są wydawane.

Ponadto w Analizie wzięto pod uwagę zawartość obowiązujących w obszarze gminy dokumentów planistycznych (studium i planów miejscowych) oraz stopień ich zgodności z obowiązującymi obecnie przepisami prawa, a także wnioskami w sprawie zmiany planów miejscowych.

Analiza i jej wyniki uzyskały opinię gminnej komisji urbanistyczno-architektonicznej w dniu 23 sierpnia 2017 r.

Przyjęcie wyników analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, a także ocena aktualności dokumentów planistycznych, pozwoli na bieżącą koordynację planowania i programowania rozwoju gminy z uwzględnieniem zagadnień szeroko rozumianej gospodarki przestrzennej.