

Załącznik
do Uchwały Nr XLI. ²⁸⁴.2018
Rady Gminy Kotuń
z dnia 29 stycznia 2018 r.

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Kotuń

opracowanie:
mgr Jolanta Branowska
Karol Zalewski

Siedlce, grudzień 2017

1. Podstawa prawna opracowania

Podstawą prawną opracowania analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym w celu oceny aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Kotuń oraz planów miejscowych jest art. 32 Ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2017r., poz. 1073 ze zmianami).

W artykule 32 mówi się, że:

„W celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt (...) dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studiu (...) oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego”.

„Wójt (...) przekazuje radzie gminy wyniki analiz (...) 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 części (...) zmienia studium lub plan miejscowy ...”.

Celem opracowania jest dokonanie oceny aktualności studium oraz miejscowych planów.

Analizę przeprowadzono metodą porównawczą w zakresie:

- 1) zgodności studium z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego,
- 2) zgodności studium z przepisami prawa,
- 3) zgodności treści studium z zakresem określonym w par. 10 ust 1, 2, 2a i 3a ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2017r., poz. 1073 ze zmianami),
- 4) zgodności treści planów z zakresem określonym w par. 15 ust 1 oraz par. 16 ust. 1 ww ustawy oraz oceniono realizację polityki przestrzennej gminy po uchwaleniu Studium.

2. Obowiązujące dokumenty planistyczne

Obowiązujące dokumenty planistyczne:

1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kotuń przyjęte uchwałą nr XXVI/188/2013 Rady Gminy Kotuń z dnia 15 kwietnia 2013r.
2. Plany miejscowe:
 - 1) „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Kotuń” uchwalony uchwałą Nr XXX/197/02 Rady Gminy w Kotuniu z dnia 13 maja 2002, opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 159, poz. 3512 z dnia 18 czerwca 2002.
 - 2) „Miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gręzów, Broszków, Polaki” uchwalony uchwałą Nr XIX/117/04 Rady Gminy w Kotuniu z dnia 29 listopada 2004, opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego nr 31, poz. 839 z dnia 4 lutego 2005r.,.
 - 3) „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Polaki dla przebiegu linii elektroenergetycznej 400kV” uchwalony Uchwałą Nr XXXIII/223/2013 Rady Gminy Kotuń z dnia 9 grudnia 2013 roku opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z 2014 poz. 264.
 - 4) „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Kotuń dla przebiegu linii elektroenergetycznej 400kV – część 1” uchwalony Uchwałą Nr XXXIII/225/2013 Rady Gminy Kotuń z dnia 9 grudnia 2013 roku opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z 2014 poz. 266.
 - 5) „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Bojmie, Jagodne, Sionna, Mingosy, Wilczonek, Chlewiska i Pieróg dla przebiegu linii elektroenergetycznej 400kV” uchwalony Uchwałą Nr XXXIII/222/2013 Rady Gminy Kotuń z dnia 9 grudnia 2013 roku opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z 2014 poz. 263.

3. Gmina Kotuń w dokumentach rangi wojewódzkiej

W kierunkach zagospodarowania przestrzennego ustalonych w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego uchwalonego uchwałą nr 180/14 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 7 lipca 2014 roku (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego poz. 6868) na terenie gminy Kotuń wskazano:

- 1) obszary chronionego krajobrazu: Miński Obszar Chronionego Krajobrazu i Siedlecko-Węgrowski Obszar Chronionego Krajobrazu;
- 2) obszar Natura 2000: Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 Dolina Kostrzynia (kod obszaru PLB 140009);
- 3) „zielone pierścienie” wokół miast obejmujące wschodnią i centralną część gminy: pierścień wokół miasta Siedlce;
- 4) autostradę A2;
- 5) drogę krajową GP2;
- 6) linię kolejową nr 2 relacji Warszawa Zachodnia - Terespol;
- 7) napowietrzną linię elektroenergetyczną 400kV Miłosna – Siedlce Ujrzanów.

Wszystkie wyżej wymienione tereny i obiekty oraz zasady zagospodarowania zawarte w przepisach ich dotyczących, są uwzględnione w obowiązującym studium gminy. Natomiast nie są one uwzględnione lub uwzględnione tylko w części (aktualnej w chwili sporządzania planów) w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Kotuń i miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Gręzów, Broszków, Polaki.

Studium nie zawiera treści sprzecznych ze Strategią Rozwoju Województwa Mazowieckiego do 2030 roku przyjętą Uchwałą Nr 158/13 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 28 października 2013r..

W uwarunkowaniach i zasadach dotyczących ochrony przyrody Studium nie zawiera treści sprzecznych z ustaleniami Zarządzenia Nr 17 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 31 marca 2014 r w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Dolina Kostrzynia PLB 140009.

4. Analiza aktualności studium i zgodności z przepisami prawa

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kotuń sporządzone było w latach 2009-2012 i uchwalone w kwietniu 2013 roku. Poniżej przedstawiono zgodność ustaleń studium z obowiązującymi wymogami określonymi w art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Lp.	Wymogi ustawy dotyczące zakresu uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego, obejmujących: (art. 10 ust. 1)	Ustalenia studium		
		aktualne	częściowo aktualne	brak ustaleń
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 kulturowego;	+		
4.	stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków;	+		
	stanu dóbr kultury współczesnej;	+		
	rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych;	Brak audytu krajobrazowego		
5.	warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia;	+		
6.	zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia	+		
7.	analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne;		+	
	prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego;		+	
	możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy;		+	
	bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę;			+
8.	stanu prawnego gruntów;		+	
9.	występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;	+		
10.	występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych;	Nie występują		
11.	występowania udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych;	+		
	występowania udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla;	Nie występują		

12.	występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych;	+		
13.	stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami;		+	
14.	zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych;	+		
15.	Wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej;	+		

Częściowa nieaktualność uwarunkowań dotyczących przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu, analiz ekonomicznych, demograficznych, społecznych, możliwości finansowych gminy, stanu prawnego gruntów, stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej jest naturalna i wynika z upływu czasu oraz rozwoju gminy. Zmiany tych uwarunkowań wynikają również z realizacji ustaleń studium.

Natomiast brak bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę wynika ze zmiany przepisów prawa. Obowiązek wykonania bilansu wprowadziła ustawa z dnia 9 października 2015r. o rewitalizacji (Dz. U. poz. 1777) a więc półtora roku po uchwaleniu studium.

Lp.	Wymogi ustawy dotyczące zakresu kierunków zagospodarowania przestrzennego, obejmujących: (art. 10 ust. 2, 2a, 3a)	Ustalenia studium		
		aktualne	częściowo aktualne	brak ustaleń
1.	uwzględniające bilans terenów kierunku zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego;		+	
	uwzględniając bilans terenów kierunku 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;	+		
	obszary oraz zasady ochrony krajobrazu kulturowego;	+		
	obszary oraz zasady ochrony uzdrowisk;	Nie występują		
3.	obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków	+		
	obszary i zasady ochrony 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 (zadań rządowych);	+		
7.	obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie planów miejscowych na podstawie przepisów odrębnych;	+		
	obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;	+		
	obszary przestrzeni publicznej;	+		
8.	obszary, dla których gmina zamierza sporządzić plan miejscowy;	+		
	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;	Nie występują		
13.	obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji;	+		
	obszary zdegenerowane;	+		
14.	granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych;	+		
15.	granice obszarów, na których będą rozmieszczone urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii		+	
16.	Obszary, na których będą lokalizowane obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m ²	+		

Częściowa nieaktualność kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy i w przeznaczeniu terenów oraz wskaźników dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów może wynikać z braku bilansu terenów przeprowadzonego w sposób wskazany w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Częściowa nieaktualność granic terenów przeznaczonych do lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł wynika z zapisów dotyczących minimalnych odległości elektrowni wiatrowych od budynków mieszkalnych wprowadzonych Ustawą z dnia 20 maja 2016 o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. poz. 961) a więc po uchwaleniu Studium.

5. Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Plan Kotunia opracowany został w trybie nieobowiązującej już Ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999r. nr 15 poz. 139 ze zmianami). Plan Gręzowa, Broszkowa i Polaków w trybie ww ustawy w związku z art. 85 ust 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. nr 80 poz. 717) dopuszczającym dokończenie prac pod warunkiem ogłoszenia o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu.

Oba plany nie są zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kotuń oraz nie mają uzasadnienia wymaganego obecnymi przepisami.

Poniżej przedstawiono analizę ustaleń planów w stosunku do wymogów ustawy.

„Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Kotuń” uchwalony uchwałą Nr XXX/197/02 Rady Gminy w Kotuniu z dnia 13 maja 2002, opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 159, poz. 3512 z dnia 18 czerwca 2002.

Lp.	Wymogi ustawy dotyczące określenia obowiązkowych ustaleń planu	Częściowo aktualne	nieaktualne	nie występują
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, - minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji, - linie zabudowy, - 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.	szczegółowe 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.	+		

Rysunek planu sporządzony jest w skali 1:2000, dopuszczonej w obecnie obowiązujących przepisach.

„Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Gręzów, Broszków, Polaki” uchwalony uchwałą Nr XIX/117/04 Rady Gminy w Kotuniu z dnia 29 listopada 2004, opublikowany w Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego nr 31, poz. 839 z dnia 4 lutego 2005r.,

Lp.	Wymogi ustawy dotyczące określenia obowiązkowych ustaleń planu	Częściowo aktualne	nieaktualne	nie występują
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, - minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji, - linie zabudowy, - 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.	szczegółowe 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.			+

Rysunek planu sporządzony jest w skali 1:5000 i jest niezgodny z obecnie obowiązującymi przepisami.

Trzy plany sporządzone dla przebiegu linii elektroenergetycznej 400kV uchwalone w 2014 roku są zgodne ze Studium i aktualne. Obszary nimi objęte są zagospodarowane zgodnie z przeznaczeniem w nich ustalonym (linia 400kV została zrealizowana).

6. Wnioski do studium/planów

W latach 2002 – 2012 złożono około 600 wniosków o zmianę studium i/lub sporządzenie planu miejscowego, z tego z terenów wsi, na których obowiązują plany miejscowe:

Kotuń 58 wniosków;

Broszków 44 wnioski;

Gręzów 39 wniosków;

Polaki 36 wniosków.

Wnioski te zostały uwzględnione w studium.

Na obszarze pozostałych wsi wydawane są decyzje o warunkach zabudowy. Średnio wydawanych jest 52 decyzje rocznie. Dotyczą one głównie zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej, usługowej.

7. Ocena realizacji polityki przestrzennej gminy po uchwaleniu Studium

W przyjętym Studium wskazane zostały obszary, dla których Gmina zamierzała sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Są to:

- zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kotuń,
- zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gręzów, Broszków, Polaki,
- obszary powierzchniowej eksploatacji surowców,
- obszar projektowanego zbiornika wodnego „Suchocin”,
- obszar projektowanej linii elektroenergetycznej 400kV ze strefą ograniczonego użytkowania.

Zamierzenie to jest sukcesywnie realizowane.

Obszar przebiegu linii elektroenergetycznej 400kV ze strefą oddziaływania (pasem technologicznym) został objęty planami uchwalonymi w 2014 roku.

Następnie Gmina podjęła uchwały dotyczące zmian planów:

- 1) Uchwałę Nr IX.55.2015 Rady Gminy Kotuń z 18 maja 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Kotuń,
- 2) Uchwałę Nr XXIX.200.2016 Rady Gminy Kotuń z 27 grudnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Broszków, Gręzów i części wsi Polaki,
- 3) Uchwałę Nr XXXII.226.2017 Rady Gminy Kotuń z 27 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gręzów, Broszków, Polaki.

Procedowane są projekty tych planów.

8. Podsumowanie

1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest dokumentem częściowo nieaktualnym. Nieaktualność ta wynika z braku bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę i powstała wskutek zmiany przepisów prawa. Obowiązek wykonania bilansu wprowadziła ustawa z dnia 9 października 2015r. o rewitalizacji (Dz. U. poz. 1777) a więc półtora roku po uchwaleniu studium.
2. Dwa obowiązujące plany obejmujące cztery największe wsie, w tym miejscowość gminną są dokumentami nieaktualnymi.
3. Należy zakończyć procedurę sporządzania planów i je uchwalić oraz zmienić Studium dostosowując je do aktualnych przepisów.

11/15/2017

11/15/2017

11/15/2017

11/15/2017

11/15/2017