

**UCHWAŁA Nr X/78/19**  
**Rady Gminy Szelków**  
**z dnia 26 września 2019 r.**

**w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Szelków oraz oceny 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 2019 r. poz. 506, z późn. zm.) oraz art. 32 ust. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z późn. zm.) uchwała się, co następuje:

**§ 1.**

Przyjmuje się przedłożone przez Wójta Gminy Szelków wyniki oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Szelków i planów miejscowych obowiązujących na obszarze gminy Szelków zawarte w „Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Szelków”, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.**

W wyniku przeprowadzonej przez Wójta Gminy Szelków „Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Szelków”, stwierdza się:

1. Konieczność aktualizacji i dostosowania Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Szelków do obowiązujących wymogów prawnych i standardów, a także potrzeb bieżących określonych w „Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Szelków” oceniającej aktualność studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Szelków.
2. Potrzebę kontynuacji prac nad aktualizacją miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z uwzględnieniem aktualnych potrzeb rozwoju gminy Szelków, a także potrzeb bieżących określonych w „Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Szelków” oceniającej aktualność planów miejscowych.

**§ 3.**

Przyjmuje się wieloletni program sporządzania planów miejscowych dla obszaru gminy Szelków.

**§ 4.**

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Szelków.

**§ 5.**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**PRZEWODNICZĄCY**  
**RADY GMINY**  
  
**Dariusz Bartosiewicz**



## UZASADNIENIE

**do Uchwały Nr X/78/19 Rady Gminy Szelków z dnia 26 września 2019 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Szelków oraz oceny miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.**

Podjęcie niniejszej uchwały wynika z art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z późn. zm.).

Dla obszaru gminy opracowano „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Szelków”, uchwalone Uchwałą Nr III/23/02 Rady Gminy w Szelkowie z dnia 30 grudnia 2002 r. Zmiana studium została dokonana dla całego obszaru gminy Uchwałą Nr XIX/96/2012 Rady Gminy w Szelkowie z dnia 28 czerwca 2012 r. Gmina Szelków posiada pełne pokrycia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Wójt Gminy Szelków przeprowadził wymagane ustawą analizy i czynności dotyczące oceny aktualności studium i planów miejscowych, jak też wykonał stosowne opracowanie o nazwie „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Szelków”.

Z dokonanych analiz wynika brak aktualności przedmiotowego Studium oraz niepełna aktualność przedmiotowych planów miejscowych.

Ocenione zostały postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowany wieloletni program ich sporządzania. Skutkiem podjęcia uchwały będzie przyjęcie wieloletniego programu sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zawartego w „Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Szelków” określającego kierunek niezbędnych działań planistycznych pozwalających na skoordynowane i zrównoważone prowadzenie polityki planistycznej, których celem będzie sporządzanie nowych planów oraz aktualizacja obowiązujących, w tym sporządzonego na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przedłożona ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wskazuje utratę aktualności studium oraz potrzebę sukcesywnej aktualizacji obowiązujących planów miejscowych.

Wyniki analizy aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Szelków wraz z oceną miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego podlegały zaopiniowaniu przez Powiatową Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną w Makowie Mazowieckim na posiedzeniu w dniu 27 sierpnia 2019 r. i uzyskały pozytywną opinię z dnia 27 sierpnia 2019 r.

Wobec powyższego istnieją podstawy formalno-prawne do przyjęcia przedłożonego projektu uchwały.

SEKRETARZ GMINY  
*Barbara Skarżyńska*  
mgr Barbara Skarżyńska

Załącznik  
do Uchwały Nr X/78/19  
Rady Gminy Szelków  
z dnia 26 września 2019 r.



**ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU  
PRZESTRZENNYM GMINY SZELKÓW**



| <b>spis treści:</b>  | <b>str.</b> |
|--|-------------|
| I. WPROWADZENIE - CELE OPRACOWANIA I PODSTAWY PRAWNE   | 5           |
| II. CHARAKTERYSTYKA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY W LATACH 2014-2018 ORAZ GŁÓWNYCH TENDENCJI W JEJ ROZWOJU                                  | 6           |
| 1. Ogólna charakterystyka gminy.   | 6           |
| 2. Wskaźniki ruchu inwestycyjnego.   | 7           |
| III. OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY   | 7           |
| 1. Podstawowe założenia oceny, wynikające z roli studium.  | 7           |
| 2. Podstawa oceny  | 9           |
| 3. Charakterystyka układu i zakresu ustaleń studium.   | 9           |
| IV. OCENA RELACJI USTALEŃ STUDIUM Z OBOWIĄZUJĄCYMI PLANAMI MIEJSCOWYMI   | 11          |
| 1. Ocena stopnia aktualności ustaleń studium w odniesieniu do obecnych potrzeb gminy i zgłoszonych wniosków oraz planowanych przedsięwzięć inwestycyjnych. | 11          |
| V. OCENA AKTUALNOŚCI USTALEŃ STUDIUM W ZAKRESIE WSKAZANIA OBOWIĄZKU OPRACOWANIA PLANÓW MIEJSCOWYCH.  | 12          |
| 1. Ocena aktualności zapisów studium.  | 16          |
| 2. Realizacja polityki.  | 18          |
| 3. Wnioski.  | 18          |
| VI. OKREŚLENIE NIEZBĘDNEGO ZAKRESU ZMIANY STUDIUM POD KĄTEM WYMAGAŃ PRAWNYCH.  | 19          |
| VII. ANALIZA PLANÓW MIEJSCOWYCH.   | 21          |
| VIII. PODSUMOWANIE.  | 22          |
| IX. PROGRAM POŻĄDANYCH PRAC PLANISTYCZNYCH, W TYM ZAKRES ZMIANY STUDIUM ORAZ ZAKRES PLANÓW MIEJSCOWYCH   | 23          |
| X. WIELOLETNI PROGRAM SPORZĄDZANIA PLANÓW MIEJSCOWYCH (ZMIAN)  | 24          |

**Załączniki:**

Rys.1 ANALIZA WNIOSKÓW DO PLANÓW MIEJSCOWYCH ORAZ STUDIUM

---

**zespół autorski:**

projektant - mgr inż. arch. kraj. urbanista Adam Zawadzki

analiza - mgr inż. arch. Bożena Kaźmierczak

---



## I . WPROWADZENIE - CELE OPRACOWANIA I PODSTAWY PRAWNE

Ustawodawca w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. stwierdza, iż „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 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.”

W ramach realizacji zadania związanego z przedmiotową analizą przeprowadzono ocenę aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz planów zagospodarowania przestrzennego.

Prowadzenie polityki przestrzennej w obszarze gminy wymaga przeprowadzenia okresowych ocen postępów zarówno ilościowych jak i jakościowych w jego zagospodarowaniu, co najmniej raz w kadencji funkcjonowania jej władz. Oceny takie mają szczególne znaczenie dla monitorowania stanu realizacji zadań przyjętych w tej dziedzinie oraz ukierunkowania prowadzenia dalszych prac planistycznych.

**Celem** sporządzenia niniejszego opracowania jest:

- 1) opracowanie analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ze wskazaniem ich głównych tendencji i oceną skali ruchu inwestycyjnego;
- 2) ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;
- 3) informacja na temat planów miejscowych;
- 4) opracowanie projektu uchwały Rady Gminy w sprawie oceny aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Szeków oraz oceny miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Przyjęty **zakres** merytoryczny opracowania wynika z powyższych regulacji ustawowych i stanowi część oceny zgodnie z art. 32 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym zwłaszcza:

- 1) oceny aktualności studium, planów oraz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy;
- 2) oceny wieloletniego programu sporządzania planów miejscowych w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.

W związku z powyższym Wójt, przekazuje radzie gminy wyniki analiz, po uzyskaniu opinii Komisji Rolnictwa Rady Gminy Szeków, co najmniej raz w czasie kadencji rady. Rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności Studium, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub w części, podejmuje działania, o których mowa w art. 27 ustawy. Przy podejmowaniu uchwały, o której mowa w ust. 2, rada gminy bierze pod uwagę w szczególności



zgodność projektu Studium z wymogami wynikającymi z przepisów art. 10 ust. 1 i 2.

## **II. CHARAKTERYSTYKA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY W LATACH 2014-2018 ORAZ GŁÓWNYCH TENDENCJI W JEJ ROZWOJU**

### **1. Ogólna charakterystyka gminy.**

Gmina Szelków położona jest w północno-wschodniej części województwa mazowieckiego w powiecie makowskim, na terenie dwóch regionów: Dolina Dolnej Narwi i na Wysoczyźnie Ciechanowskiej. Graniczy od zachodu z gminami Karniewo i Maków Mazowiecki, od północy z gminą Czerwonka, od wschodu z gminą Rzewnie, od południa z gminami Obryte i Pułtusk.

Powierzchnia gminy wynosi 11293 ha i liczy 3657 mieszkańców. Obszar gminy obejmuje 24 sołectwa. Są to: Bazar, Chrzanowo, Chyliny, Ciepielewo, Dzierżanowo, Głódki, Grzanka, Kaptury, Laski, Magnuszew Mały, Magnuszew Duży, Makowica, Nowy Strachocin, Nowy Szelków, Orzyc, Pomaski Małe, Pomaski Wielkie, Przeradowo, Rostki, Smrock-Dwór, Smrock-Kolonia, Stary Strachocin, Stary Szelków, Zakliczewo.

Gmina jest typową gminą rolniczą o dobrych warunkach dla rolnictwa. W strukturze użytków przeważają grunty orne, w mniejszym stopniu obecne są użytki zielone występujące głównie w dolinach rzek oraz sady. Lesistość gminy jest dość wysoka i wynosi 24 %.

Przez gminę przebiega droga krajowa nr DK61, łącząca Warszawę z Augustowem. Droga ta stanowi główną oś komunikacyjną obszaru gminy o kierunku wschód – zachód i ma podstawowe znaczenie dla powiązań komunikacyjnych w skali lokalnej i regionalnej.

Główne zewnętrzne, przyrodnicze powiązania gminy związane są z dolinami rzek Narwi i Orzyca oraz z większymi kompleksami leśnymi przylegającymi do granic gminy.

Obszar gminy wyróżnia się w skali krajowej dużymi walorami przyrodniczymi o czym może świadczyć m.in. włączenie części Gminy do obszarów NATURA 2000 PLB 140014 „Dolina Dolnej Narwi” oraz całej do obszaru funkcjonalnego Zielonych Płuc Polski jak również do sieci CORINE jako ostoja (Doliny Narwi między Orłowem i Pułtuskim nr G06400300) oraz projektowane włączenie do Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych (ESOCh) poprzez utworzenie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Orzyca (OchKDO). Do interesujących krajobrazowo i przyrodniczo terenów należy zaliczyć głównie dolinę rzeki Narwi i dolinę rzeki Orzyc, kompleksy leśne okolicy Ciepielewa, „Las Krasieniak” jak również bardzo dobrze zachowaną krawędź wysoczyzny.



## **2. Wskaźniki ruchu inwestycyjnego.**

Podstawą do sporządzenia oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków dla gminy jest analiza zmian w jej zagospodarowaniu przestrzennym i ocena ich zgodności z ustaleniami studium. Wyznacznikami tych zmian był przede wszystkim średni przyrost zabudowy mieszkaniowej i rozbudowa istniejącego systemu infrastruktury technicznej oraz komunikacji.

Wskaźnikiem ruchu inwestycyjnego na terenie gminy, poza statystycznym odnotowaniem wprowadzenia nowych inwestycji mieszkalnych i sieciowych, jest także zakres podjętych prac planistycznych, które służą przygotowaniu terenów do zainwestowania oraz liczba wydawanych pozwoleń na budowę. W tym przypadku mamy do czynienia z planem miejscowym uchwalonym w 2005 roku obejmującym cały obszar gminy oraz jego fragmentaryczną zmianą uchwaloną w 2012r (Uchwała Nr XX/102/2012 Rady Gminy w Szelkowie z dnia 01 sierpnia 2012 r.)

### **III. OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY**

Gmina Szelków jest gminą, która posiada pełne pokrycie obszaru gminy aktualnymi planami zagospodarowania przestrzennego sporządzonymi w 2005 roku w czasie obowiązywania obecnej ustawy z 2003 r. Pod rządami ustawy z 1994 r. dla gminy sporządzono studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, uchwalone Uchwałą Nr III/23/02 Rady Gminy w Szelkowie z dnia 30 grudnia 2002 r., natomiast zmianę pod rządami nowej ustawy obecnie obowiązującej z 2003 r. (zmiana i ujednoczenie Studium przyjęto Uchwałą Nr XIX/96/2012 Rady Gminy w Szelkowie z dnia 28 czerwca 2012 r.)

Relacje zachodzące między studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, a planami miejscowymi gminy należy rozpatrywać więc wyłącznie pod kątem zgodności z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r., której wymogi zgodnie z art. 32 ust. 3, muszą być brane pod uwagę przez radę gminy przy podejmowaniu uchwał.

#### **1. Podstawowe założenia oceny, wynikające z roli studium.**

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest obok strategii jednym z dwóch podstawowych dokumentów planowania strategicznego, służącym określeniu polityki przestrzennej gminy. Stosownie do wymagań określonych w obowiązującej ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, studium stanowi wykładnię tej polityki w odniesieniu do całego obszaru gminy, wypracowaną na podstawie zidentyfikowanych uwarunkowań, celów oraz kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, określonych na tle jej powiązań z otoczeniem. Studium nie jest przepisem gminnym i stanowi akt kierownictwa wewnętrznego władz



samorządowych gminy. Oznacza to, że studium a także jego zmiany zobowiązują władze gminy do działania w sposób określony w odpowiednich uchwałach. Nie stwarza to bezpośrednich skutków prawnych dla mieszkańców, właścicieli nieruchomości, czy też inwestorów, wywiera jednak istotne skutki pośrednie, przede wszystkim w sferze zagospodarowania przestrzennego poprzez sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i wydawanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenów.

*Studium wiąże władze gminy przy:*

- 1) sporządzaniu planów miejscowych,
- 2) wydawaniu w/w decyzji administracyjnych,
- 3) wykorzystania ustaleń studium do opracowania programów branżowych i koncepcji rozwojowych oraz działań promocyjnych.

Dokumenty te wymagają ciągłego monitorowania po to, aby ocenić skuteczność i aktualność zastosowanych instrumentów oraz dostosowywania ich do zmieniających się uwarunkowań i pojawiających się nowych okoliczności.

Oddzielnej ocenie powinny zostać poddane te ustalenia studium, które stanowią o kierunkach rozwoju (wizja rozwoju) i te, które stanowią o sposobach realizacji przyjętych ustaleń (skuteczność realizacji).

Ocena aktualności studium jest możliwa pod warunkiem ciągłego monitoringu zachodzących w gminie zmian będących skutkiem realizacji studium, bądź też wynikających z innych procesów niezależnych od studium. Dopiero w dłuższej perspektywie możliwa jest obiektywna ocena skutków realizacji założonej polityki, a w konsekwencji - ocena trafności i stopnia realizacji studium, jego aktualności oraz aktualności planów miejscowych. Przedwczesne i fragmentaryczne zmiany studium mogą stanowić przeszkodę w realizacji przyjętej wizji i celów rozwoju, a także zniekształcać obraz zmian przestrzennych zachodzących w gminie i utrudniać obiektywną ocenę aktualności tego dokumentu oraz innych dokumentów będących realizacją polityki gminy.

*Zmiana studium powinna być dokonana jedynie w sytuacji, gdy:*

- 1) zasadniczo zmieniają się uwarunkowania,
- 2) pojawia się całkiem nowa koncepcja rozwoju,
- 3) realizacja założonej polityki staje się niemożliwa z powodu ustaleń obowiązującego dokumentu,
- 4) wynika to z obowiązujących przepisów prawa.

Niniejsza ocena jest, więc oceną aktualności założonej wizji rozwoju, przyjętych ogólnych kierunków rozwoju struktury gminy oraz przydatności studium do prowadzenia aktywnej polityki przestrzennej. Dlatego też jej zasadniczym celem jest odpowiedź na pytanie: czy podstawowe założenia rozwoju przestrzennego gminy powinny zostać zmienione i w jakim zakresie oraz czy zapisy studium umożliwiają realizację polityki.



## 2. Podstawa oceny

Ocena została opracowana na podstawie:

- 1) analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz wynikającej z niej oceny szans i zagrożeń rozwoju przestrzennego gminy;
- 2) badania zgodności Studium z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 roku w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;
- 3) aktualności obowiązującego studium pod względem prawnym w tym w powiązaniu z dokumentacjami wiążącymi (w stosunku do tego dokumentu).

## 3. Charakterystyka układu i zakresu ustaleń studium.

1. Zmiana studium składa się z następujących części:

### Wprowadzenie – zakres zmiany studium

1. Wstęp
2. Zakres studium
3. Podstawy prawne
4. Materiały wyjściowe

### CZĘŚĆ I – UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1. ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE
  - 1.1. Uwarunkowania zewnętrzne
  - 1.2. Uwarunkowania wewnętrzne
    - 1.2.1. Uwarunkowania wynikające z istnienia lokalnych wartości środowiska przyrodniczego
    - 1.2.2. Funkcjonowanie środowiska przyrodniczego
    - 1.2.3. Zagrożenia środowiska przyrodniczego
    - 1.2.4. Obiekty i tereny chronione na podstawie ustaw szczególnych
  - 1.3. Analiza słabych i mocnych stron oraz szans i zagrożeń rozwoju gminy w zakresie przyrodniczym i krajobrazowym
2. ZAGOSPODAROWANIE
  - 2.1. Osadnictwo na terenie gminy Szeków
    - 2.1.1. Geneza osadnictwa
    - 2.1.2. Ocena struktury przestrzennej i stanu zagospodarowania gminy Szeków
  - 2.2. Środowisko kulturowe – wartości i zasady ochrony
  - 2.3. Mieszkalnictwo
  - 2.4. Usługi
  - 2.5. Uwarunkowania i możliwości rozwoju przestrzennego gminy związane z układem komunikacyjnym
    - 2.5.1. Układ komunikacyjny i warunki jego usprawnienia.
    - 2.5.2. Mocne i słabe strony układu komunikacyjnego.
      - 2.5.2.1. Uwarunkowania komunikacyjne ograniczające rozwój przestrzenny gminy.
      - 2.5.2.2. Uwarunkowania sprzyjające rozwojowi przestrzennemu
    - 2.5.3. Cele i polityka rozwoju komunikacji w gminie Szeków.

2.5.4. Zasady kształtowania sieci drogowej.

2.5.5. Zasady polityki parkingowej.

2.5.6. Zasady ograniczania przed hałasem i skażenia i drogowymi

2.6. Infrastruktura techniczna

2.6.1. Uwarunkowania rozwoju gminy wynikające z funkcjonowania systemów infrastruktury technicznej

- Zaopatrzenie w wodę

- Odprowadzanie i oczyszczanie ścieków

- Usuwanie i utylizacja odpadów

- Zaopatrzenie w gaz i ciepło

- Elektroenergetyka

- Telekomunikacja

2.6.2. Mocne i słabe strony zaopatrzenia gminy Szelków w urządzenia infrastruktury technicznej

3. SYTUACJA SPOŁECZNO-GOSPODARCZA

3.1. Infrastruktura społeczna

3.1.1. Założenia demograficzne

3.1.2. Jakość życia mieszkańców

3.1.3. Rynek pracy i bezrobocie

3.2. Rolnicza przestrzeń produkcyjna

3.3. Struktura władania gruntami

## CZEŚĆ II – KIERUNKI ROZWOJU

1. USTALENIA OGÓLNE

2. Struktura przestrzenna gminy Szelków

3. Lokalne wartości środowiska przyrodniczego i zagrożenia środowiskowe

4. Obszary objęte lub wskazane do objęcia ochroną na podstawie przepisów szczególnych

4.1. Obszary i obiekty ochrony przyrody

4.2. Ochrona środowiska kulturowego

5. Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej, w tym wyłączone z zabudowy

6. Ochrona przed uciążliwościami ze strony terenów urządzeń komunikacji

7. Tereny urządzeń infrastruktury technicznej objęte ochroną lub zagrażające otoczeniu

8. Tereny urządzeń infrastrukturalnych wskazane do objęcia ochroną

9. Ochrona przeciwpowodziowa

10. Obszary zabudowane, ze wskazaniem, w miarę potrzeby, terenów wymagających przekształceń lub rehabilitacji

11. Obszary, które mogą być przeznaczone pod zabudowę, ze wskazaniem, w miarę potrzeby, obszarów przewidzianych do zorganizowanej działalności inwestycyjnej

12. Obszary, które mogą być przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wynikającą z potrzeby zaspakajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej

13. Kierunki rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym obszary, na których będą stosowane indywidualne i grupowe systemy oczyszczania ścieków, a także tereny niezbędne do wytyczenia ścieżek rowerowych

13.1. Komunikacja

13.2. Infrastruktura techniczna

13.3. Zaopatrzenie w wodę

13.4. Odprowadzanie i oczyszczanie ścieków



- 13.5. Gospodarka odpadami
- 13.6. Zaopatrzenie w gaz ziemny i energię ciepłą
- 13.7. Zaopatrzenie w energię elektryczną
- 13.8. Telekomunikacja
- 14. Obszary zagrożone powodzią
- 15. Obszary, dla których sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkowe na podstawie przepisów szczególnych lub ze względu na istniejące uwarunkowania
- 16. Obszary przewidywane do realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym
- 17. Obszary przewidywane do realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym
- 18. Obszary przestrzeni publicznej
- 19. Polityka przestrzenna
  - 19.1. Priorytety polityki przestrzennej
  - 19.2. Główne zagadnienia wymagające rozwiązania
  - 19.3. Instrumenty polityki przestrzennej
- 20. Działania sprzyjające rozwojowi gospodarczemu gminy i mogące ten rozwój przyspieszyć
- 21. Synteza ustaleń studium

**Załączniki graficzne:** rysunki „Studium”, wykonane w skali 1:15 000,

#### **IV. OCENA RELACJI USTALEŃ STUDIUM Z OBOWIĄZUJĄCYMI PLANAMI MIEJSCOWYMI**

Dla obszaru gminy opracowano jeden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego oraz jedną zmianę. Plan miejscowy dla całej gminy został opracowany przed uchwaleniem zmiany studium, natomiast zmiany planu zostały opracowane po uchwaleniu zmiany studium. Przy analizowaniu tych dokumentów wykazano, że ustalenia zawarte w planach nie są transponowane do ustaleń studium i są to głównie niezgodności w zakresie wyznaczonych obszarów przeznaczonych pod zainwestowanie oraz obszarów wyłączonych spod zabudowy. Obecny kształt studium ze względu na nowe przepisy oraz interpretacje zapisów studium przez organ nadzorczy wojewody uniemożliwia prowadzenie rozsądnej polityki przestrzennej przez Gminę, w tym głównie wyznaczanie lub korektę terenów przeznaczonych pod zabudowę.

##### **1. Ocena stopnia aktualności ustaleń studium w odniesieniu do obecnych potrzeb gminy i zgłoszonych wniosków oraz planowanych przedsięwzięć inwestycyjnych.**

Wśród obecnych potrzeb inwestycyjnych gminy, wskazanych przez jej władze, wymienić należy, jako zadania aktualne niezrealizowane na podstawie obowiązującego studium a wymagające zachowanie jako ustalenia:

- 1) intencjonalne lokalizowanie nowych zespołów zabudowy;
- 2) budowę obiektów zaplecza technicznego gminy oraz sieci infrastruktury technicznej, jak również realizację szeroko pojętego celu publicznego;
- 3) wzmocnienie ochrony przeciwpowodziowej,
- 4) adaptuję istniejącego układu drogowego.



Urząd Gminy dysponuje wnioskami zebranymi w okresie 2005 - 2017 dotyczącymi ujęcia w planach miejscowych nowych lokalizacji, przede wszystkim zabudowy mieszkalnej i usługowej oraz produkcji.

Wnioski które wpływają do Urzędu, są analizowane na bieżąco i nie zawsze mają odzwierciedlenie w planach zagospodarowania przestrzennego.

W części wnioski te można uznać za wskazujące na potrzebę uruchomienia nowych terenów do zainwestowania w przewidywanej zmianie studium. Szczegółowy bilans terenów oraz zapotrzebowanie na nową zabudowę powinna określić analiza dokonywana w ramach obowiązku ustawowego (ustawa o pizp Art.10.2.1) i która częściowo została opracowana na potrzeby niniejszego opracowania.

Na potrzeby niniejszego opracowania wykonano również próbę zmierzenia się z nowymi realiami opracowywania studium w tym głównie z koniecznością opracowania bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę oraz chłonnością obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze przestrzennej w granicach jednostki osadniczej.

## **V. OCENA AKTUALNOŚCI USTALEŃ STUDIUM W ZAKRESIE WSKAZANIA OBOWIĄZKU OPRACOWANIA PLANÓW MIEJSCOWYCH**

W studium nie wskazuje się terenów, dla których obowiązkowe jest opracowanie planów miejscowych.

Powyższe ustalenia wymagają korekty, gdyż zgodnie z art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów przestrzeni publicznej. Niezbędne jest także wskazanie zgodnie z aktualnymi potrzebami obszarów, dla których „gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne (zgodnie z art. 10 ust. 2 pkt. 9).



## Ocena zgodności studium z obecnymi wymogami prawnymi.

|     | Obecne wymagania ustawowe<br>Zalecenia   | Stoień uwzględnienia   |                  |  |
|-----|--|--|------------------|--|
|     |  | w tekście  | na rysunkach     |  |
| 1   | 2  | 3  | 4                | 5  |
|     | <b>uwaga ogólna: brak bezpośrednich powiązań zawartymi w studium schemat zakresu uwarunkowań</b>   | <b>wymogów Art.10.1. z uwarunkowaniami ustaleń studium jest odmienny od ustawowego</b> |                  |  |
| 1.  | Art.10.1.1) dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu;   | wystarczający  | niewystarczający | Rysunek studium wymaga gruntownej korekty ze względu na pojawienie się na rysunku Studium obszarów rolniczej przestrzeni produkcyjnej wyłączonych spod zabudowy a które to obszary są wyznaczone m.in. w jednostkach osadniczych i stanowią wraz z lasami oraz terenami zalewowymi ok. 90% powierzchni gminy |
| 2.  | Art.10.1.2) stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony;  | wystarczający  | niewystarczający |  |
| 3.  | Art.10.1.3) stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego;   | wystarczający  | niewystarczający |  |
| 4.  | Art.10.1.4) stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;   | wystarczający  | wystarczający    |  |
| 5.  | Art.10.1.4a) rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych;  | --brak ustaleń--   | --brak ustaleń-- | brak dokumentu audytu  |
| 6.  | Art.10.1.5) warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia;   | wystarczający  | wystarczający    |  |
| 7.  | Art.10.1.6) zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia;   | wystarczający  | wystarczający    |  |
| 8.  | Art.10.1.7) potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających w szczególności:<br>a) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,<br>b) prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego,<br>c) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,<br>d) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę; | --brak ustaleń--   | --brak ustaleń-- | wymaga przeprowadzenia analizy wprowadzonych ustawą z dnia 9 października 2015 o rewitalizacji   |
| 9.  | Art.10.1.8) stanu prawnego gruntów;  | wystarczający  | wystarczający    |  |
| 10. | Art.10.1.9) występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;  | wystarczający,   | wystarczający,   |  |
| 11. | Art.10.1.10) występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych;   | wystarczający  | wystarczający    |  |
| 12. | Art.10.1.11) występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla;   | wystarczający  | wystarczający    |  |



| Lp. | Cz. I - obecne wymagania ustawowe<br>Dotyczące zakresu kierunków<br>Zagospodarowania przestrzennego,<br>a w tym:  | Stopień uwzględnienia w studium                   |   | Zalecenia  |
|-----|---|---|---|--|
|     |   | w tekście   | na rysunkach                                      |  |
| 1.  | 2.  | 3.  | 4.  | 5.   |
| 13. | Art.10.1.12)występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych;  | wystarczający                                     | wystarczający                                     |  |
| 14. | Art.10.1.13)stanu systemów komunikacji i Infrastruktury technicznej, w tym stopnia Uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami; | wystarczający, wymagający częściowej aktualizacji | wystarczający, wymagający częściowej aktualizacji | Częściowa aktualizacja winna objąć zmiany zaistniałe w ostatnim okresie w tym wnioski dotyczące budowy farm fotowoltaicznych |
| 15. | Art.10.1.15)wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.   | wystarczający, wymagający częściowej aktualizacji | wystarczający, wymagający częściowej aktualizacji | wprowadzenie brakujących ustaleń   |

| Lp. | Cz. II - obecne wymagania ustawowe<br>Dotyczące zakresu kierunków<br>Zagospodarowania przestrzennego,<br>a w tym:   | Stopień uwzględnienia w studium                   |   | Zalecenia   |
|-----|---|---|---|---|
|     |   | w tekście   | na rysunkach                                      |   |
| 1.  | 2.  | 3.  | 4.  | 5.  |
| 1.  | Art.10.2.1 )uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 lit. d:<br>a)(...) oraz w przeznaczeniu terenów, w Tym wynikające z audytu krajobrazowego,<br>b)kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy; | niewystarczający,                                 | niewystarczający,                                 | Aktualizacja ustaleń zgodnie z ustawą   |
| 2.  | Art.10.2.3) obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk;  | wystarczający, wymagający aktualizacji            | wystarczający, wymagający aktualizacji            | Wprowadzenie brakujących ustaleń, w tym wskazanie terenów wyłączonych spod zabudowy |
| 3.  | Art.10.2.4) obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;   | wystarczający, wymagający częściowej aktualizacji | wystarczający, wymagający częściowej aktualizacji | częściowa aktualizacja winna objąć zaistniałe zmiany                                |
| 4.  | Art.10.2.5) kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;   | wystarczający, wymagający częściowej aktualizacji | wystarczający, wymagający częściowej aktualizacji | częściowa aktualizacja winna objąć zaistniałe zmiany                                |
| 5.  | Art.10.2.6) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym;  | wystarczający, wymagający częściowej aktualizacji | wystarczający, wymagający częściowej aktualizacji | częściowa aktualizacja winna objąć zaistniałe zmiany                                |
| 6.  | Art.10.2.7) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu  | wystarczający, wymagający aktualizacji i          | wystarczający, wymagający aktualizacji i          | wprowadzenie brakujących ustaleń  |



| Lp. | Cz. II - obecne wymagania ustawowe dotyczące zakresu kierunków zagospodarowania przestrzennego, a w tym:  | Stopień uwzględnienia w studium                                 |   | Zalecenia  |
|-----|---|---|---|--|
|     |   | w tekście   | na rysunkach  |  |
| 1.  | 2.  | 3.  | 4.  | 5.   |
|     | ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego Województwa ustaleniami programów, O których mowa w art. 48 ust. 1;  | wystarczający   | wystarczający   |  |
| 7.  | Art.10.2.8) 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;              | wystarczający, wymagający aktualizacji i rozszerzenia           | wystarczający, wymagający aktualizacji i rozszerzenia           | wymaga przeprowadzenia analizy i uzupełnienia ustaleń.           |
| 8.  | Art.10.2.9) 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;  | wymagający przeprowadzenia analizy polityki przestrzennej gminy | wymagający przeprowadzenia analizy polityki przestrzennej gminy | pozostawienie ustaleń bądź ich zmiana                            |
| 9.  | Art.10.2.11) obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;   | wystarczający, wymagający aktualizacji i rozszerzenia           | wystarczający, wymagający aktualizacji i rozszerzenia           | wprowadzenie brakujących ustaleń                                 |
| 10. | Art.10.2.12) obiekt lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;  | ----brak ustaleń---   | ----brak ustaleń---   | wymaga przeprowadzenia analizy i uzupełnienia ustaleń.           |
| 11. | Art.10.2.13) 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); | ----brak ustaleń---   | ----brak ustaleń---   | brak występowania  |
| 12. | Art.10.2.14) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji;  | wystarczający, wymagający aktualizacji i rozszerzenia           | wystarczający, wymagający aktualizacji i rozszerzenia           | wprowadzenie brakujących ustaleń                                 |
| 13. | Art.10.2.14a) obszary zdegradowane;   | ----brak ustaleń---   | ----brak ustaleń---   | wymaga przeprowadzenia analizy i uzupełnienia ustaleń.           |
| 14. | Art.10.2.15) granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych;  | ----brak ustaleń---   | ----brak ustaleń---   | wymaga przeprowadzenia analizy i uzupełnienia ustaleń.           |
| 15. | Art.10.2.16) obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.  | ----brak ustaleń---   | ----brak ustaleń---   | wymaga przeprowadzenia analizy i uzupełnienia ustaleń.           |
| 16. | 2a. Jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów,   | ----brak ustaleń---   | ----brak ustaleń---   | Wymaga przeprowadzenia analizy i uzupełnienia ustaleń w zakresie |



| Lp. | Cz. II - obecne wymagania ustawowe dotyczące zakresu kierunków zagospodarowania przestrzennego, a w tym:  | Stopień uwzględnienia w studium |                     | Zalecenia  |
|-----|---|---------------------------------|---------------------|--|
|     |   | w tekście                       | na rysunkach        |  |
| 1.  | 2.  | 3.                              | 4.                  | 5.   |
|     | na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a takżeich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu; w studium ustala się ich rozmieszczenie. |                                 |                     | złożonych wniosków                                     |
| 17. | 3a. Jeżeli na terenie gminy przewiduje się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m <sup>2</sup> , w studium określa się obszary, na których mogą być one sytuowane.  | ----brak ustaleń---             | ----brak ustaleń--- | wymaga przeprowadzenia analizy i uzupełnienia ustaleń. |

### 1. Ocena aktualności zapisów studium.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy zostało przyjęte w roku 2002 oraz zmienione w 2012 roku. Natomiast podstawowym narzędziem aktywnej realizacji tego dokumentu są plany miejscowe.

Ocenę aktualności zapisów studium przeprowadzono w oparciu o analizy cząstkowe dotyczące zmian w zagospodarowaniu przestrzennym. Poszczególne analizy i oceny służące do dokonania oceny aktualności zapisów studium wykonano w oparciu o rejestr wniosków o zmianę planów miejscowych oraz realizacji celu publicznego.

Zidentyfikowane zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym, zostały ocenione pod kątem ich korzystnego bądź niekorzystnego wpływu na rozwój gminy, a następnie zbadano ich zależność od polityki nakreślonej w Studium oraz sposobu realizacji tej polityki. Metoda użyta dla przedmiotowej analizy podporządkowana była następującym kryteriom:

- 1) Elastyczności i zmienności całego układu w czasie i przestrzeni, przy zachowaniu jego równowagi;
- 2) koegzystencji struktur systemu przyrodniczego i antropogenicznego w krajobrazie;
- 3) eliminacji kolizyjnych funkcji ekologicznych i gospodarczych,
- 4) agregacji wzajemnie wspierających się funkcji ekologicznych i gospodarczych,



5) ochrony różnorodności krajobrazu, jego lokalnych niepowtarzalnych cech przyrodniczych i kulturowych.

Ocena treści dokumentu pozwala stwierdzić, iż:

- 1) część tekstowa studium, w tym cele i wizja rozwoju gminy po ujednoczeniu w 2012 roku pozostaje aktualna, stanowiąc ogólny kierunek dążenia do wytyczonych celów;
- 2) zasady zrównoważonego rozwoju pozostają również aktualne, jako wyraz cywilizacyjnej konieczności;
- 3) uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy Szelków zmieniły się w zakresie:
  - ustaleń planu zagospodarowania województwa,
  - ochrony terenów ważnych przyrodniczo, nowych obszarów wprowadzających ograniczenia w użytkowaniu, w tym: obszaru Natura 2000,
  - wyznaczenia obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią, sporządzonych przez RZGW (wody dziesięcioletniej oraz pięćsetletniej)
- 4) Główne kierunki rozwoju przestrzennego, zakładające intensywne i wielofunkcyjne wykorzystanie przestrzeni wiejskiej, przy zachowaniu zasady „ograniczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową do zwartych jednostek osadniczych” są nieaktualne w części rysunkowej studium i **wymagają aktualizacji w zakresie wyznaczenia obszarów przeznaczonych pod zainwestowanie oraz obszarów wyłączonych spod zabudowy. Obecny kształt tego dokumentu ze względu na nowe przepisy oraz interpretacje zapisów studium przez organ nadzorczy wojewody uniemożliwia prowadzenie rozsądnej polityki przestrzennej przez Gminę. W związku z powyższym stwierdzono konieczności zmian w tym zakresie.**
- 5) Szczegółowego przeanalizowania i ewentualnej aktualizacji wymagać będą również zagadnienia dotyczące, systemu przyrodniczego. Będzie on wymagał uszczegółowienia i weryfikacji, po przeprowadzeniu stosownych analiz, w tym:
  - planów ochrony obszarów Natura 2000;
  - sposobu realizacji ochrony;
  - zasięgu systemu przyrodniczego, a w konsekwencji określenie dopuszczalnych zmian w przebiegu granicy terenów przewidzianych do zainwestowania;
  - zasobów i terenów mieszkaniowych (zmiany będą dotyczyć zasięgu terenów mieszkaniowych oraz ewentualnych zmian intensywności w tych terenach, po przeprowadzeniu stosownych analiz);
  - realizacji polityki przestrzennej.

Zakres ten wymaga przed przystąpieniem do sporządzenia zmiany studium opracowanie dokumentacji ekofizjograficznej, jako podstawowego dokumentu umożliwiającego ocenę i propozycję przekształceń poszczególnych eko-komponentów na terenie gminy.



## 2. Realizacja polityki.

Przyjmując brak aktualności Studium w części rysunkowej kierunków, oceniono brak pełnej możliwości realizacji przyjętej polityki. Stwierdzono, że instrumenty polityki określone w Studium są właściwe ale jedynie w części tekstowej, natomiast podstawowym i najskuteczniejszym narzędziem jej realizacji są plany miejscowe.

Dla sprawnej realizacji Studium oraz wzmocnienia wykorzystania wszystkich dostępnych instrumentów konieczne jest stałe monitorowanie zmian i uwarunkowań, budowanie bazy danych o gminie i umożliwienie przepływu danych w celu koordynacji i spójności podejmowanych działań;

## 3. Wnioski.

- A. **W zakresie ustaleń Studium wymaga zmiany, szczególnie w zakresie przesądzeń przestrzennych w zakresie obszarów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową oraz obszarów wyłączonych spod zabudowy jak również systemu ochrony przeciwpowodziowej, infrastruktury i środowiska przyrodniczego. Zmiany te powinny zostać poprzedzone wnikliwą analizą aktualnych uwarunkowań.**
- B. Konieczna jest budowa systemu ciągłego monitorowania zmian zachodzących w procesie rozwoju przestrzennego gminy. Stała analiza pozwoli określać na bieżąco ewentualną konieczność i zasadność zmian polityki oraz instrumentów niezbędnych dla niej z realizacji poszczególnych zadań. Będzie ona również wykorzystywana dla koordynacji, dokonywania ocen i prognozowania, co pozwoli na zwiększenie skuteczności działań zmierzających do osiągnięcia założonych celów.
- C. Nowe wymagania dla sporządzania lub zmiany (aktualizacji) studium wynikają z obowiązującej obecnie Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- D. Zapisy nowej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z późn. zm.) i rozporządzenia do niej stawiają wymagania nie w pełni uwzględnione w studium gminy Szeków.
- E. **Każdy przypadek zamiaru podjęcia uchwały w sprawie sporządzania planu miejscowego dla gminy Szeków - różniącego się od ustaleń studium - skutkować będzie koniecznością dokonania odpowiedniej zmiany studium.**



## VI. OKREŚLENIE NIEZBĘDNEGO ZAKRESU ZMIANY STUDIUM POD KĄTEM WYMAGAŃ PRAWNYCH.

Obowiązujące studium wymaga dostosowania do obowiązujących wymogów prawnych, określonych w art. 10 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględnieniu zadań inwestycyjnych.

Analiza studium pod kątem aktualnych wymagań prawnych wskazuje, że nie zawiera ono lub zawiera niepełne (nieaktualne) ustalenia w zakresie:

- 1) granic obszarów stanowiące obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych w tym obszary Q1% oraz Q10%. W roku 2015 Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej opracował mapy zagrożenia powodziowego oraz mapy ryzyka powodziowego. Mapy te zawierają obecnie obowiązujące zasięgi obszarów, na których ryzyko wystąpienia powodzi jest małe, duże oraz średnie.
- 2) analizy potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających w szczególności:
  - a) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne;
  - b) prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam, gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego;
  - c) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy;
  - d) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę;

Obowiązek sporządzenia w/w analiz jako podstawy do podejmowania decyzji planistycznych wynika z wejścia w życie ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2018 r. poz. 1398, z późn. zm.); należy podkreślić, iż powyższa zmiana przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie nakłada na władze gminy obowiązku dokonania weryfikacji tego dokumentu; trzeba jednak mieć na uwadze, że jeżeli władze gminy uznają za konieczne dokonanie zmiany studium polegającej na zwiększeniu obszarów wskazanych pod nowe zainwestowanie, to podstawą dla tego działania musi być dokonanie opisanych powyżej analiz, a wprowadzenie takiej zmiany będzie zależne od ich wyniku. Wynik analiz będzie miał także wpływ na sposób rozpatrywania wniosków w sprawie zmiany studium; jeżeli bowiem wykażą one niewielkie możliwości wyznaczania nowych terenów inwestycyjnych, niezbędne będzie także wprowadzenie stosownych restrykcji przy rozpatrywaniu wniosków.

W niniejszym dokumencie podjęto próbę oszacowania bilansu i chłonności oraz wyznaczono w celach poglądowych i szacunkowych granice jednostek osadniczych dla poszczególnych wsi oraz określono szacunkową chłonność dla terenów wolnych od zabudowy w granicach tych jednostek. Obliczenia przedstawiono poniżej:



1. Pod względem demograficznym w 2018 roku gmina osiągnęła najniższą liczebność (w stosunku do lat 2006-2017).

**Tabela 2. Ludność ogółem w latach 2006-2018 (stan na 31 XII)**

| 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 |
|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 3698 | 3716 | 3719 | 3724 | 3818 | 3790 | 3758 | 3730 | 3693 | 3711 | 3704 | 3704 | 3675 |

(dane na podstawie: GUS)

2. W tym okresie można zaobserwować również stały wzrost obciążenia demograficznego.

**Tabela 3. Ludność w wieku poprodukcyjnym na 100 osób w wieku przedprodukcyjnym w latach 2006-2018**

| 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016  | 2017  | 2018  |
|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|-------|-------|-------|
| 82,7 | 84,3 | 84,1 | 83   | 84,1 | 84,6 | 88,3 | 91,2 | 94,9 | 97,7 | 100,4 | 104,5 | 106,5 |

(dane na podstawie: GUS)

3. Ilość potencjalnych działek budowlanych możliwych do zabudowania w perspektywie 30-letniej w przypadku zabudowy mieszkaniowo-usługowej w strefie zainwestowania zgodnej ze Studium i MPZP przekracza kilkakrotnie potrzeby lokalnej społeczności (przy założeniu wybudowania 9 mieszkań rocznie na terenie gminy (średnia z lat 2005-2018) tj. 270 nowych mieszkań (domów jednorodzinnych) w perspektywie 30-letniej. Nie uwzględniono przy tym wzrostu ilości nowych mieszkań (a jedynie średnią wieloletnią) ze względu na ujemny wzrost demograficzny i brak perspektywy zmiany tendencji (patrz pkt 1;2).

**Tabela 1. Mieszkania oddane do użytku w latach 2005-2018 (wg definicji obowiązującej od 2018r.)**

| 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 |
|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 4    | 7    | 3    | 8    | 12   | 7    | 12   | 12   | 12   | 8    | 11   | 10   | 8    | 11   |

(dane na podstawie: GUS)

4. Po dokonanej analizie należy zwrócić uwagę na fakt, iż w obowiązującym MPZP zostały wyznaczone duże obszary przeznaczone pod zainwestowanie mieszkaniowo-usługowe poza wykształconymi jednostkami osadniczymi oraz na obszarach o wysokiej bonitacji gleby, które to obszary na chwilę obecną nie zostały zabudowane, co powinno zostać skorygowane w nowej edycji studium oraz kolejno planach miejscowych.

### **1. Chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno - przestrzennej w granicach jednostki osadniczej**

Na potrzeby niniejszego opracowania wyznaczono (w części rysunkowej) obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno - przestrzennej w granicach jednostek osadniczych (523 ha). Chłonność została obliczona poprzez oszacowanie ilości nowych działek budowlanych jakie mogą powstać w tych jednostkach na terenach wolnych od zabudowy (195 ha). Wielkość działek przyjęto na 2500 m<sup>2</sup>.



Na tej podstawie obliczono ilość nowych działek budowlanych które mogą powstać na terenie jednostek osadniczych na 780 szt. Ilość ta przekracza ponad 2,5 krotnie maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę (przy założeniu wybudowania 270 mieszkań w perspektywie 30-letniej).

**W związku z powyższym nowa edycja studium powinna ograniczyć się do lokalizacji nowej zabudowy wyłącznie w obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno - przestrzennej w granicach jednostki osadniczej oraz w obszarach które obecnie są przeznaczone pod zabudowę w obowiązujących MPZP. Przy korekcie i wyznaczaniu nowych terenów należy skupić się na próbie wykształcenia układów ruralistycznych poszczególnych miejscowości, w dostosowaniu do aktualnych potrzeb mieszkańców.**

Zgodnie z art. 33 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „Jeżeli w wyniku zmiany ustaw zachodzi konieczność zmiany studium lub planu miejscowego, czynności, o których mowa w art. 11 i 17, wykonuje się odpowiednio w zakresie niezbędnym do dokonania tych zmian”.

## VII. ANALIZA PLANÓW MIEJSCOWYCH

1. Wykaz aktualnych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:
  - a) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Szelków zatwierdzony Uchwałą Nr XXVII/96/2005 Rady Gminy w Szelkowie z dnia 31 stycznia 2005 r.
  - b) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Szelków zatwierdzony Uchwałą Nr XX/102/2012 Rady Gminy w Szelkowie z dnia 1 sierpnia 2012 r.
2. Wyniki oceny postępów w opracowywaniu planów miejscowych dla obszarów gminy:
  - a) cały obszar gminy Szelków posiada pokrycie miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego ze zmianami,
  - b) zmiana planu w 2012 r., wykazuje zainteresowanie uruchamianiem nowych terenów inwestycyjnych przez gminę,
  - c) pod względem zakresu Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obowiązujące plany są aktualne,
  - d) roczny postęp w opracowaniu planów (w okresie 5 letnim) można ocenić dla tego okresu jako niezaistniały;
  - e) uruchamianie nowych procedur planistycznych zgodnie z kształtowaniem polityki gminy mogła by wpłynąć na racjonalną gospodarkę przestrzenną w gminie;
  - f) Opracowywanie nowych planów miejscowych będzie możliwe dopiero po wykonaniu aktualizacji studium, gdyż obecnie obowiązując studium w znacznym stopniu ogranicza możliwości zmiany planów zwłaszcza w zakresie tworzenia nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę. Ograniczenie to będzie jednak znaczne również a w zasadzie głównie ze względu na konieczność opracowania analiz, prognoz demograficznych oraz bilansu terenów, o czym piszemy w następnym rozdziale.



## VIII. PODSUMOWANIE.

Analiza wykazała potrzebę kompleksowej aktualizacji studium dla całego obszaru gminy, w tym w jego podstawowych założeniach w zakresie:

- realizacji polityki przestrzennej gminy;
- celów i wizji rozwoju gminy;
- zasad zrównoważonego rozwoju;
- głównych kierunków rozwoju przestrzennego - zakładających intensywne i wielofunkcyjne wykorzystanie przestrzeni wiejskiej, przy zachowaniu zasady „ograniczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową do zwartych jednostek osadniczych”.

W związku z czym stwierdzono konieczność zmian w tym zakresie.

Prace nad docelową zmianą studium winny obejmować:

- a. aktualizację w zakresie wyznaczonych obszarów przeznaczonych pod zainwestowanie oraz obszarów wyłączonych spod zabudowy, w tym określenie granic jednostek osadniczych.
- b. aktualizację w zakresie wyznaczenia obszarów rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW.
- c. aktualizację w zakresie ochrony środowiska w tym dostosowanie studium do zapisów planów ochrony obszarów Natura 2000.
- d. opracowanie analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, w tym głównie prognozy demograficznej oraz bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.
- e. granic obszarów stanowiące obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych w tym obszary Q10% oraz Q0,2% ( Q1% zostało wyznaczone w aktualizacji studium z 2012 r.).

W związku z wejściem w życie zmiany w ustawie o pizp ograniczającej swobodę w wyznaczaniu nowych terenów budowlanych oraz w związku z projektem całkiem nowej ustawy o pizp, **za wskazane uznaje się sporządzenie analizy potrzeb i możliwości rozwoju gminy**. Analizy te określą limity terenów, które mogą być dodatkowo przeznaczone pod zainwestowanie (w szczególności w zakresie zabudowy mieszkaniowej) i ułatwią władzom gminy rozpatrywanie ew. wniosków o zmianę studium z perspektywy w/w ograniczeń.



## **IX. PROGRAM POŻĄDANYCH PRAC PLANISTYCZNYCH, W TYM ZAKRES ZMIANY STUDIUM ORAZ ZAKRES PLANÓW MIEJSCOWYCH**

Prace planistyczne można przeprowadzić w dwóch wariantach:

1. Zadaniowym związanym bezpośrednio z wnioskami o przekształcenie terenów, które to powinny być poprzedzone uchwałami o przystąpieniu do zmiany studium i/lub miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Tereny te można grupować i prowadzić w ramach jednej procedury dla obszarów o podobnych funkcjach np. tereny zabudowy mieszkaniowej, usługowej, produkcyjnej czy eksploatacji powierzchniowej, można je również grupować jako wyodrębnione jednostki osadnicze posiadające czytelne granice przestrzenne.
2. Globalnym – przeprowadzonym dla obszaru całej gminy. Wariant ten ma za zadanie dostosowanie całego studium do obowiązującego prawa, natomiast zmiany planów miejscowych powinny dotyczyć obrębów geodezyjnych lub jednostek osadniczych.

Przedstawione powyżej warianty mogą być realizowane zgodnie ze strategią rozwoju Gminy. Prowadzenie prac planistycznych poza obszarami zurbanizowanymi powinno odbywać się ze szczególną rozwagą, a tworzenie nowych enklaw zabudowy winno być poprzedzone staranną analizą zarówno aspektów przyrodniczych jak i krajobrazowo - kulturowych.

Wyniki przeprowadzonej oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy:

- 1) sporządzanie lub aktualizacja (zmiana) Studium powinna wynikać z tekstu Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z późn. zm.) oraz przepisów odrębnych,
- 2) uzupełnienie i aktualizacja zapisów w zakresie uzyskania zgodności Studium ze zmienionymi wymogami wynikającymi z przepisów art. 10 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zgodnie z analizą i podsumowaniem, w tym głównie potrzeb i możliwości rozwoju gminy [art. 10 ust. 1, pkt 7)] jak również bilansów terenów przeznaczonych pod zabudowę [art. 10 ust. 2, pkt 1)].

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, zostały uchwalone w trybie nowej ustawy z 2003 r. Zmiany planów miejscowych można dokonywać dla wydzielonych terenów jednak wprowadzane zmiany muszą być zgodne ze studium.

### **Wyniki oceny postępów w opracowywaniu planów miejscowych dla obszarów gminy**

W związku z pokryciem planami miejscowymi całego terenu gminy postępy w opracowaniu planów można uznać za zadowalające.



Zaawansowanie prac nad miejscowymi planami będącymi w trakcie sporządzania nie występuje. Obecnie nie są prowadzone procedury związane z planami miejscowymi.

## **X. WIELOLETNI PROGRAM SPORZĄDZANIA PLANÓW MIEJSCOWYCH (ZMIAN)**

W nawiązaniu do ustaleń studium z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z późn. zm.) oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego, za obszary priorytetowe do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, uznaje się:

- 1) obszary ewidencyjne dla których występuje duża ilość wniosków: Orzyc, Stary Szelków, Magnuszew Mały, Magnuszew Duży, Zakliczewo, Makowica, Smrock-Dwór, Smrock-Kolonia, Przeradowo, Rostki, Ciepiewo, Chrzanowo
- 2) priorytetowe obszary ewidencyjne związane z rozwojem gospodarczym gminy: Bazar

Określona kolejność podejmowania uchwał oraz czas ich podejmowania jest uwarunkowany stabilnością zapisów obowiązującej obecnie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W pierwszej kolejności należy jednak zaktualizować studium zgodnie z pkt. VIII niniejszego opracowania. Przesunięcia kolejności realizacji opracowań zależą również od kondycji budżetu gminy oraz innych istotnych czynników. Korekty zaproponowanych zadań mogą ulegać zmianom w powiązaniu ze zmianami kierunków rozwoju zawartych w Studium oraz w dostosowaniu do bieżących potrzeb gminy.

### **MATERIAŁY WYJŚCIOWE**

1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Szelków, zatwierdzone Uchwałą Nr III/23/02 Rady Gminy w Szelkowie z dnia 28 czerwca 2002 r.
2. Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Szelków, zatwierdzona Uchwałą Nr XIX/96/2012 Rady Gminy w Szelkowie z dnia 28 czerwca 2012 r.
3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Szelków zatwierdzony Uchwałą Nr XXVII/96/05 Rady Gminy w Szelkowie z dnia 31 stycznia 2005 r.
4. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Szelków zatwierdzony Uchwałą Nr XX/102/2012 Rady Gminy w Szelkowie z dnia 1 sierpnia 2012 r.
5. Rejestr wniosków zgłoszonych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, 2005-2018.
6. Mapa ewidencji gruntów i budynków dla gminy Szelków.