

UCHWAŁA Nr XXXI/173/2021
Rady Gminy w Ciepiewie
z dnia 30 czerwca 2021 r.

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

Na podstawie art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2020 r., poz. 293 ze zmianami) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. 2020 r., poz. 713 ze zmianami) Rada Gminy w Ciepiewie uchwala, co następuje:

§ 1. W wyniku przeprowadzonej analizy aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiewów oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego stwierdza się:

- 1) konieczność aktualizacji Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ciepiewów;
- 2) potrzebę zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiewów uchwalonego Uchwałą Nr XIII/55/2004 Rady Gminy Ciepiewów z dnia 29 kwietnia 2004 r., częściowo zmienionego Uchwałą Nr XXVII/146/2016 Rady Gminy w Ciepiewie z dnia 8 grudnia 2016 roku oraz Uchwałą Nr XXVII/147/2016 Rady Gminy w Ciepiewie z dnia 8 grudnia 2016 roku i dostosowania dokumentu do zaktualizowanego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ciepiewów.

§ 2. „Analiza aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiewów oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego” stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ciepiewów.

§4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący
Rady Gminy w Ciepiewie

Waldemar Czapia

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR XXXI/173/2021
Rady Gminy w Ciepiewie
z dnia 30 czerwca 2021 r.

**w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
przestrzennego gminy Ciepiewie oraz miejscowych planów zagospodarowania
przestrzennego**

Zgodnie art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2020 r., poz. 293 ze zmianami) w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych, Wójt przynajmniej raz w trakcie kadencji, dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania.

Na podstawie art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Wójt przekazuje Radzie Gminy wyniki analiz, o których mowa w art. 32 ust. 1 ustawy, po uzyskaniu opinii gminnej komisji urbanistyczno-architektonicznej. 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 ww. ustawy.

Wójt Gminy Ciepiewie dokonał analizy aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ciepiewie oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W dniu 27 maja 2021 roku analiza została zaopiniowana przez Gminną Komisję Architektoniczno – Urbanistyczną, a jej wyniki Wójt przekazał Radzie Gminy Ciepiewie.

Niniejsza uchwała stanowi realizację obowiązku nałożonego przez ustawodawcę, po dokonaniu czynności wynikających z wyżej przytoczonych przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przewodniczący
Rady Gminy w Ciepiewie
Waldemar Czaplak

**ANALIZA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY CIEPIELÓW ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Opracowanie:



Koncept Pracownia Urbanistyczna
tel. (+48) 61 307 03 53
e-mail: biuro@konceptpracownia.pl
www.konceptpracownia.pl

mgr Michał Chlebowski – nr zaświadczenia ZOIU: Z-561/KW/402/2014
mgr inż. arch. Julita Bogumińska

Poznań – Ciepeliów, 2021

Spis treści:

1. Cel opracowania.....	3
2. Charakterystyka gminy Ciepiałów.....	4
3. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	6
4. Stan prawny	10
5. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Ciepiałów	20
6. Procesy budowlane na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę.....	27
7. Budżet gminy	29
8. Wnioski z przeprowadzonej analizy	30
Spis tabel:	32
Spis rycin:.....	32

1. Cel opracowania

Celem opracowania jest ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ponieważ na terenie całej gminy Ciepiałów obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, na jej terenie nie są wydawane decyzje o warunkach zabudowy oraz decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293 ze zmianami), Wójt przynajmniej raz w trakcie kadencji dokonuje analizy aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, ocenia postępy w opracowaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania. Po sporządzeniu analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, Wójt zasięga opinii komisji architektoniczno – urbanistycznej, a następnie przedstawia Radzie wyniki wraz z projektem uchwały.

Rada Gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności Studium i planów miejscowych. Jeśli natomiast uzna je za nieaktualne w całości lub części, podejmuje działania mające na celu zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Ustalenia i wnioski wynikające z analizy są przydatne w ocenie stanu zagospodarowania przestrzennego gminy, pozwalają w zbiorczy i całościowy sposób przedstawić władzom jednostki samorządu terytorialnego aktualny stan zagospodarowania przestrzennego, konieczność dokonania zmian w istniejących aktach prawa miejscowego lub potrzebę sporządzenia nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, biorąc pod uwagę wnioski mieszkańców o ich sporządzenie. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym stanowi wytyczną do opracowania wieloletniego programu sporządzania planów miejscowych.

W niniejszym opracowaniu analizie zostało poddane Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów, uchwalone Uchwałą Nr VII/56/99 Rady Gminy Ciepiałów z dnia 25 maja 1999 r., jego częściowe zmiany uchwalone Uchwałą Nr II/16/2014 Rady Gminy w Ciepiałowie z dnia 5 grudnia 2014 r. oraz Uchwałą Nr XXI/123/2016 Rady Gminy w Ciepiałowie z dnia 27 maja 2016 r.

Analizie poddano również projekt częściowej zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów będący w trakcie opracowania na podstawie Uchwały Nr XX/111/2020 Rady Gminy Ciepiałów z dnia 9 maja 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów.

Przeanalizowano również obowiązujący na terenie całej gminy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów uchwalony Uchwałą Nr XIII/55/2004 Rady Gminy w Ciepiałowie z dnia 29 kwietnia 2004 r. Ponadto miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów uchwalony Uchwałą Nr XXVII/146/2016 Rady Gminy w Ciepiałowie z dnia 8 grudnia 2016 roku oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów (zmiana nr 2) uchwalony Uchwałą Nr XXVII/147/2016 Rady Gminy w Ciepiałowie z dnia 8 grudnia 2016 roku, które stanowią częściową zmianę planu z 2004 roku. A także projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów będący w trakcie opracowania na podstawie Uchwały Nr XX/112/2020 Rady Gminy Ciepiałów z dnia 9 maja 2020 roku w sprawie przystąpienia do

sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów (zmiana nr 3).

Podstawowym i najważniejszym dokumentem planistycznym gminy jest Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Szczegółowa zawartość tekstowa i graficzna studium określona została w art. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [...]. Koszty sporządzenia studium, jako dokumentu gminnego, obciążają budżet gminy. Studium, jako dokument mający odzwierciedlać politykę przestrzenną gminy w zakresie dopuszczalnych sposobów gospodarowania przestrzenią sporządzane jest przez wójta, po uprzednim podjęciu przez radę gminy uchwały o przystąpieniu do jego sporządzenia. Inicjatywa sporządzenia studium w ujęciu kompetencyjnym należy zatem do rady gminy, jako organu stanowiącego gminy, a więc i jako organu kreującego politykę w tej dziedzinie. Wójt, będąc zaś organem wykonawczym gminy, a więc i organem wykonującym uchwały rady gminy, sporządza studium wykonując kierunkowe ustalenia przyjęte w uchwale rady gminy.

Studium sporządzane jest dla całego obszaru gminy i składa się z dwóch części; tekstowej i graficznej. Przy jego sporządzaniu uwzględnia się zasady zagospodarowania określone w koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju, ustalenia strategii rozwoju i planu zagospodarowania przestrzennego województwa oraz strategii rozwoju gminy, jeżeli uprzednio taka strategia została w gminie opracowana.¹

Poszczególne zapisy gminnych opracowań przedstawiające politykę przestrzenną gminy oraz stanowiących akty prawa miejscowego analizowano pod kątem zgodności z obowiązującymi aktami prawnymi, błędów oraz zasadności ich poszczególnych ustaleń. Wyniki przedstawiono w dalszej części opracowania. Następnie dokonano analizy wydanych decyzji o warunkach zabudowy, decyzji o ustaleniu inwestycji celu publicznego, biorąc pod uwagę obowiązujące miejscowe plany, projekty planów będące w opracowaniu oraz zapisy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Na końcu opracowania zawarto wnioski i wytyczne do wieloletniego programu sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wynikające z przeprowadzonych analiz.

2. Charakterystyka gminy Ciepiałów

Gmina Ciepiałów jest gminą wiejską położoną w południowej części województwa mazowieckiego, w powiecie lipskim. Przed reformą administracyjną w latach 1975 – 1998 gmina Ciepiałów była częścią województwa radomskiego. Gmina zajmuje powierzchnię 135,3 km². Ciepiałów graniczy z czterema gminami powiatu lipskiego: Chotcza, Lipsko, Sienno oraz Rzecznów, z gminą Iłża z powiatu radomskiego, a także z dwiema gminami powiatu zwoleńskiego: Zwoleń i Kazaniów.

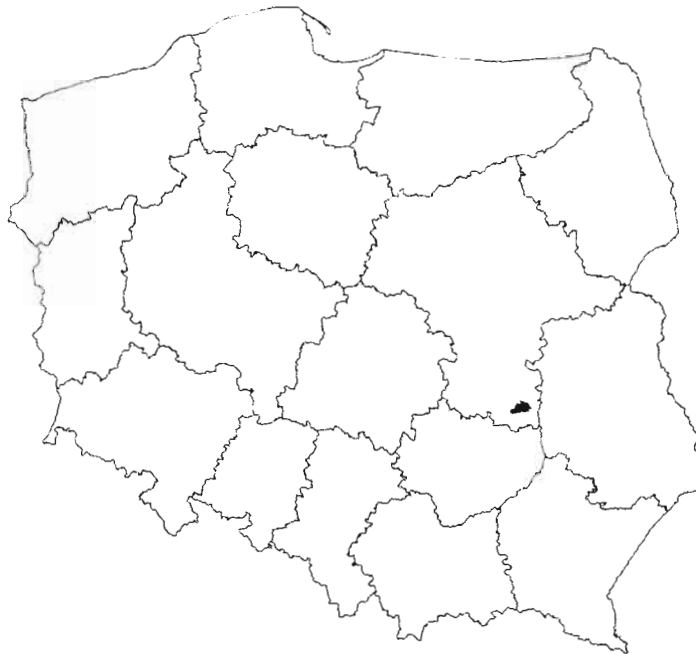
Gmina Ciepiałów podzielona jest na 28 sołectw: Antoniów-Czerwona, Anusin, Bąkowa, Bielany, Borowiec, Chotyże, Ciepiałów, Ciepiałów Kolonia, Dąbrowa, Drezno, Gardzienice Kolonia, Kalków, Kochanów-Sajdy, Kunegundów-Czarnolas, Łaziska, Marianki, Kawęczyn, Pasieki, Pcin, Podgórze, Podolany, Ranachów B, Rekówka, Stare Gardzienice, Stary Ciepiałów, Świesielice, Wielgie, Wólka Dąbrowska..

Gminę Ciepiałów w 2019 r. zamieszkiwało 5530 mieszkańców. Kobiety stanowiły 49,75% ludności Ciepiałowa w przeciwieństwie do powiatu, gdzie wskaźnik feminizacji wynosił 50,42%. Liczba osób w wieku produkcyjnym maleje w okresie długoterminowym

¹ Marian Wolanin, Postępowanie planistyczne w gminie; komentarz praktyczny do art. 10.

– w 2015 r. stanowiły one 61,58% ludności gminy, w roku 2016 – 61,40%, w roku 2017 - 61,42%, w roku 2018 – 61,41%, a w roku 2019 – 60,87%. Liczba osób w wieku przedprodukcyjnym zwiększyła się w roku 2016 (18,54%) w stosunku do roku 2015 (18,47%), natomiast w latach 2017-2019 r. uległa zmniejszeniu w porównaniu z 2016 rokiem i wynosiła kolejno dla roku 2017 - 17,97%, 2018 – 17,59% i 2019 – 17,65%. Zwiększeniu ulega liczba osób w wieku poprodukcyjnym – w roku 2015 wynosiła 19,92%, w 2016 roku – 20,07%, w 2017 roku – 20,61%, w 2018 roku – 21,00%, a w 2019 roku – 21,48%. Przyrost naturalny gminy w roku 2019 był ujemny i wynosił - 24.

Ryc. 1. Lokalizacja gminy Ciepiałów na tle podziału administracji wojewódzkiej Polski.



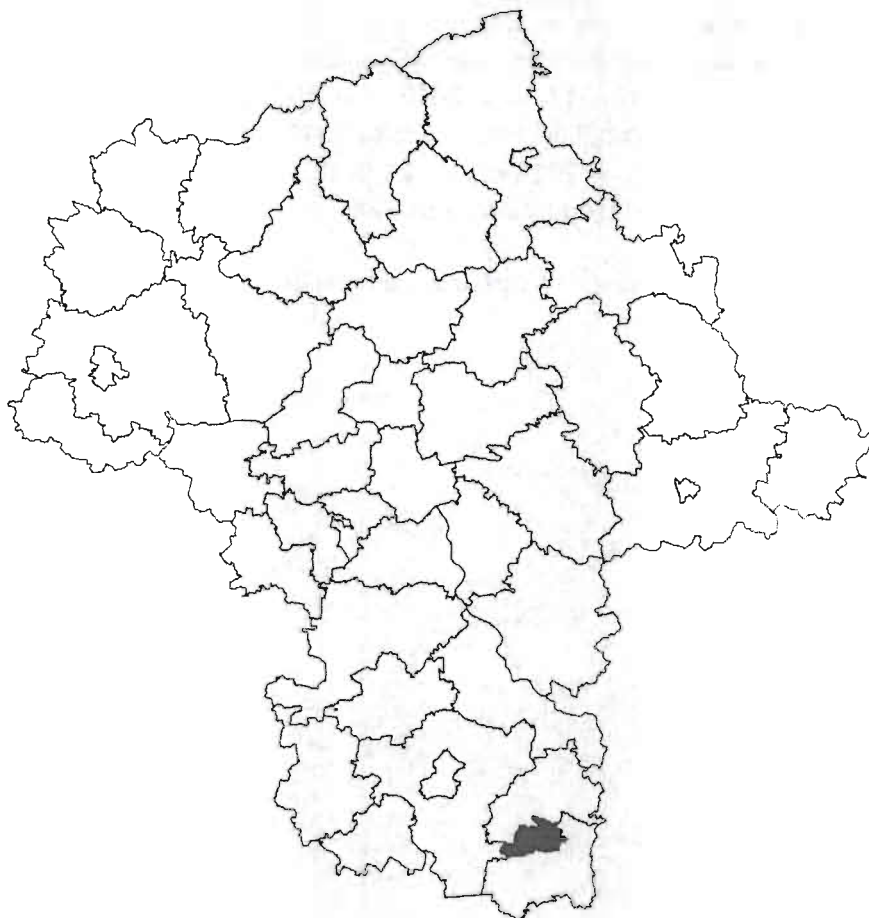
Źródło grafiki: opracowanie własne

Osób bezrobotnych w gminie Ciepiałów zarejestrowano 276, co stanowiło 8,2% spośród osób w wieku produkcyjnym.

Dochody gminy ogółem na 1 mieszkańca zwiększały się co roku. W 2017 r. wynosiły 4.644,73 zł, w roku 2018 – 4.685,93zł, natomiast w 2019 r. – 4.883,54zł. Wydatki natomiast gminy ogółem na 1 mieszkańca nie wzrastały z roku na rok. W 2017 roku gmina wydała w przeliczeniu na 1 mieszkańca 4.897,57 zł, w roku 2018 kwota ta uległa zmniejszeniu i wynosiła 4.419,25 zł. W 2019 roku kwota wydatków zwiększyła się i wynosiła 4.794.05 zł.

W roku 2019 w gminie Ciepiałów funkcjonowało 368 podmiotów gospodarki narodowej zarejestrowanych w rejestrze REGON – było to 13,64% wszystkich podmiotów powiatu lipskiego, z czego 11 podmiotów należało do sektora publicznego, a 357 do sektora prywatnego. Liczba podmiotów zwiększyła się o 16 w porównaniu z 2018 rokiem i o 25 w porównaniu z 2017 rokiem.

Ryc. 2. Lokalizacja gminy Ciepiałów na tle powiatów województwa mazowieckiego.



Źródło grafiki: opracowanie własne

3. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy

Prace nad Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów rozpoczęły we wrześniu 1998 r. i zostały zakończone w marcu 1999 r. Rada Gminy Ciepiałów Uchwałą Nr VII/56/99 z dnia 25 maja 1999 r. uchwaliła Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów. Podstawą prawną do sporządzenia Studium była Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1994 r., Nr 89, poz. 415 ze zm.). Opracowanie – Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów składa się z części uwarunkowań, podzielonej na część opisową zawierającą diagnozę stanu gminy wraz z uwarunkowaniami rozwojowymi i część graficzną. Drugą częścią Studium są kierunki zagospodarowania przestrzennego, na które składa się część opisowa oraz część graficzna.

W Uwarunkowaniach Studium scharakteryzowano gminę pod względem ogólnych informacji, takich jak:

- położenie,
- obszar,
- stan ludności wraz z ruchem naturalnym i migracjami,
- zatrudnienie,
- środowisko przyrodnicze, jego elementy abiotyczne i biotyczne,

- dziedzictwo materialne wraz ze stanem zainwestowania
- stan prawny.

W podrozdziale „Diagnoza stanu” ocenie poddano:

- środowisko przyrodnicze,
- poziom rozwoju gminy w szczególności poziom życia mieszkańców,
- demografię,
- infrastrukturę techniczną.
- środowisko kulturowe
- stan prawny.

W podrozdziale „Uwarunkowania” zawarto opis prognozy demograficznej dla gminy Ciepiałów, stan środowiska przyrodniczego, uwarunkowania antropogeniczne w tym m.in. powiązania zewnętrzne gminy zapewniające dostęp do usług. Wskazano również ograniczenia, konflikty i szanse rozwoju gminy wynikające z uwarunkowań zewnętrznych i wewnętrznych, systemu komunikacji i infrastruktury technicznej. Część tekstowa Uwarunkowań Studium gminy Ciepiałów znalazła swoje odzwierciedlenie na załączniku graficznym pod tym samym tytułem.

Cześć Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów zatytułowaną „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” podzielono na pięć podrozdziałów:

- Podstawowe szanse i problemy rozwoju gminy Ciepiałów wynikające z uwarunkowań,
- Podstawowe cele zagospodarowania przestrzennego,
- Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy wynikające z uwarunkowań,
- Polityka kształtowania przestrzennego zagospodarowania gminy,
- Obszary objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego i wskazane do objęcia sporządzeniem takich planów.

Studium w podrozdziale „Polityka kształtowania przestrzennego zagospodarowania gminy” określają zasady rozwoju miejscowości Ciepiałów jako centralnej jednostki osadniczej gminy oraz zasady użytkowania i zabudowy wiejskiej. W podrozdziale tym winny się znaleźć zalecenia związane z parametrami nowej zabudowy. Wskazaniami dla obszaru miejscowości Ciepiałów jest ilość kondygnacji dla zabudowy mieszkaniowej (2-3 kondygnacje) oraz minimalna powierzchnia biologicznie czynna (20%) dla funkcji przemysłowej i usługowej. Dla terenów wiejskich określono ilość kondygnacji (1-2 kondygnacji), rodzaj i kąt nachylenia dachu (dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci 30-45°). Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy podane dla terenów wiejskich dotyczą także miejscowości Ciepiałów.

Załącznik graficzny Kierunków Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów w zakresie zabudowy wyznacza tereny do zainwestowania podzielone na:

- adaptowaną zabudowę małomiasteczkową o dominujących funkcjach mieszkaniowo – usługowych;
- tereny zabudowy małomiasteczkowej o dominujących funkcjach mieszkaniowo – usługowych do zainwestowania w kolejnych sekwencjach rozwoju;
- adaptowaną zabudowę wiejską oraz tereny rozwojowe wiejskich jednostek osiedleńczych o dominującej funkcji rolniczej;
- tereny zabudowy letniskowej do adaptacji;
- projektowane tereny zabudowy letniskowej;

- obszary do rewitalizacji, rewaloryzacji i modernizacji.

Kierunkiem rozwoju na terenach wiejskich, wskazanym w Studium gminy Ciepiałów jest tzw. zabudowa ulicowa (ulicówka), charakteryzująca się rozwojem zabudowy po obu stronach ciągów komunikacyjnych (dróg powiatowych i gminnych), która wyglądem przypomina zabudowę miejską. Kierunek rozwoju miasta Ciepiałów oprócz typowej zabudowy miejskiej również został w części wyznaczony jako tzw. ulicówki – wzdłuż drogi gminnej w stronę wsi Kolonia Gardzienice oraz wzdłuż drogi gminnej w południowej części miasta, która łączy się z drogą krajową.

Znaczna część gminy przewidziana została w Studium do przeznaczenia jako obszary otwarte – nie do zabudowania wyznaczone m.in. jako użytki orne, doliny rzek i cieków oraz lasy o charakterze naturalnym.

Obowiązujące od 25 maja 1999 roku Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów zostało poddane częściowej zmianie na podstawie Uchwały Nr XLI/219/2014 z dnia 26 marca 2014 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów. Uzasadnieniem wprowadzenia zmiany było umożliwienie realizacji nowego sposobu zagospodarowania terenów poprzez wyznaczenie nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową, zagrodową i produkcyjno – usługową. Zmianą zostały objęte następujące działki:

- Drezno – nr ewid. 8/2,
- Świesielice – nr ewid. 264/1, 265,
- Wólka Dąbrowska – nr ewid. 423,
- Łaziska – nr ewid. 232,
- Czerwona – nr ewid. 299,
- Marianki – nr ewid. 437,
- Wielgie – nr ewid. 82/4,
- Ciepiałów – nr ewid. 337, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054,
- Ciepiałów Stary – nr ewid. 247,
- Ranachów B – nr ewid. 276, 278.

Częściowa zmiana Studium gminy Ciepiałów została sporządzona na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004 r. Nr 118, poz. 1233). Zapisy Uwarunkowań Studium z roku 1999 uzupełniono o pojedyncze ustalenia związane z ww. nieruchomościami. W Kierunkach Studium zapisano ustalenia dla istniejącej zabudowy oraz podano parametry dla nowej zabudowy. Tereny zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej oraz teren produkcyjno – usługowy otrzymały wskaźniki dotyczące minimalnej powierzchni nowowydzielanej działki, maksymalną wysokość zabudowy dla budynków i budowli, maksymalną liczbę kondygnacji, maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki oraz wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej. Ustaleniom podlegały również tereny leśne, teren rolniczy, teren wód powierzchniowych oraz tereny komunikacji – drogi głównej i drogi dojazdowej.

Częściowa zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów została przyjęta Uchwałą Nr II/16/2014 Rady Gminy w Ciepiałowie z dnia 5 grudnia 2014 r.

Następnie opracowano kolejną częściową zmianę Studium na podstawie Uchwały Nr VII/43/2015 z dnia 21 maja 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów. Uchwała została zmieniona Uchwałą Nr XII/66/2015 z dnia 29 września 2015 r., na podstawie której zmieniono zakres opracowania o dwie nieruchomości. Uzasadnieniem wprowadzenia zmiany było umożliwienie realizacji nowego sposobu zagospodarowania terenów poprzez wyznaczenie nowych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej na terenach dotychczas niezagospodarowanych i przeznaczonych w obowiązującym Studium pod tereny rolnicze. Ponadto zmiana studium umożliwiała realizację zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej na terenach zlokalizowanych w gminie Ciepiałów. Zmianą zostały objęte następujące działki:

- Bielany – nr ewid. 12/1, 12/2, 85/1, 85/2, 181 oraz części działek nr ewid. 631, 632/2,
- Kolonia Ciepiałów – nr ewid. 543,
- Wólka Dąbrowska – nr ewid. 464, 528/2, 537,
- Wielgie – nr ewid. 134/7, 134/8, 134/9, 134/10, 134/11, 341,
- Gardzienice – nr ewid. 194,
- Pasieki – nr ewid. 48,
- Rekówka – nr ewid. 75/1, 292,
- Pcin – nr ewid. 45,
- Marianki – nr ewid. 442,
- Łaziska – nr ewid. 170, 720,
- Świesielice – nr ewid. 1136, 1669 oraz części działki nr ewid. 44/2,
- Ciepiałów – nr ewid. 565, 566, 567, 568, 755,
- Ciepiałów Stary – nr ewid. 456/1, 456/2, 460, 529, 611, 612, 613, 623 oraz część działki nr ewid. 525,
- Bąkowa - nr ewid. 609/1, 666, 668/1,
- Czerwona – nr ewid. 370,
- Kawęczyn – nr ewid. 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279/1, 279/2, 279/3, 279/4, 280, 281, 282, 283, 285, 286, 287/1, 287/2, 287/3, 288, 289, 290, 291 oraz części działek nr ewid. 56, 60, 284.

Częściowa zmiana Studium gminy Ciepiałów została sporządzona na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199 ze zmianami) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004 r. Nr 118, poz. 1233). Zapisy Uwarunkowań Studium z roku 1999 uzupełniono o pojedyncze ustalenia związane z ww. nieruchomościami. W Kierunkach Studium zapisano ustalenia dla nowej zabudowy w ramach terenów zabudowy mieszkaniowej, usługowej i zagrodowej. Ustaleniom podlegały również tereny leśne, tereny zieleni urządzonej, tereny rolnicze bez prawa zabudowy oraz tereny rolnicze z dopuszczeniem zabudowy.

Częściowa zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów została przyjęta Uchwałą Nr XXI/123/2016 Rady Gminy w Ciepiałowie z dnia 27 maja 2016 roku.

Rada Gminy w Ciepiałowie podjęła Uchwałą XX/111/2020 Rady Gminy Ciepiałów z dnia 9 maja 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium

uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepeliów. Zmiana zostały objęte następujące działki:

- Czarnolas – nr ewid. 381/1, 398, 451/1 oraz części działek nr ewid. 382, 406, 409, 410,
- Marianki – nr ewid. 478,
- Gardzienice – nr ewid. 167,
- Rekówka – nr ewid. 137/1, 137/2, 139/2, 148/1, 148/3, 313,
- Ciepeliów Kolonia – nr ewid. 405,
- Bielany – nr ewid. 85/2,
- Kawęczyn – nr ewid. 110, 111, 114, 123, 125, 275, 446, 448/2, 456/1, 464 oraz część działki nr ewid. 372,
- Świesielice – nr ewid. 256/2, 259/1, 299/2, 315, 1135, 1417, 1421/1, 1885, 1875, 2001, 2185/1, 2185/2 (przed zmianą numeracji nr ewid. 1973, 1974, 1975),
- Czerwona – nr ewid. 159/1, 159/2, 160/1, 733,
- Łaziska – nr ewid. 1284/1,
- Drezno – nr ewid. 73,
- Bąkowa – nr ewid. 627,
- Wielgie – nr ewid. 196, 311, 320,
- Pcin – nr ewid. 80/2, 1117/2,
- Ciepeliów Stary – nr ewid. 126/2, 138/2, 146/2, 147/2, 148/2, 163, 174, 179, 181, 187, 188, 189, 237, 238, 423/2, 568, 638 oraz część działki nr ewid. 151, 60, 284.

Przygotowany projekt częściowej zmiany Studium przewiduje wprowadzenie przewidywanego przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową, zagrodową, mieszkaniowo-usługową, usługową, a także wydobyć kruszywa na terenach dotychczas niezagospodarowanych.

Podstawą do opracowania projektu częściowej zmiany Studium jest ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293 ze zmianami) oraz rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004 r. Nr 118, poz. 1233). Tekst uwarunkowań i kierunków projektu zmiany Studium ujednociono i uzupełniono o niezbędne ustalenia wynikające z art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

4. Stan prawny

W obecnym stanie prawnym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiana sporządzana jest na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293 ze zmianami). Artykuł 10 ustawy określa zakres uwarunkowań i kierunków studium. Dodatkowo aktem wykonawczym do ustawy jest Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004, Nr 118, poz. 1233), które określa wymogi dotyczące materiałów planistycznych, skali opracowań kartograficznych, stosowanych oznaczeń, nazewnictwa i standardów oraz sposobu dokumentowania prac planistycznych.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, które na podstawie wyraźnego wskazania art. 9 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu

przestrzennym (zwana dalej u.p.z.p.) nie jest aktem prawa miejscowego [...], zostało wprowadzone do systemu prawnego przepisami ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym jako akt prawny o charakterze fakultatywnym. Zgodnie z art. 87 ust. 4 u.p.z.p. gminy, które w dniu wejścia w życie u.p.z.p. nie posiadały studium, zostały zobowiązane do sporządzenia i uchwalenia tego aktu w terminie roku od dnia wejścia w życie u.p.z.p., czyli do dnia 11 lipca 2004 r. W komentarzach podkreśla się, że podstawową "sankcją" w konsekwencji braku studium jest niemożność uchwalania planów miejscowych na obszarze gminy, przy czym owa sankcja nie została określona przepisem prawnym, stanowi natomiast przedmiot domniemania w związku z wymogiem określonym w art. 9 ust. 4 u.p.z.p.²

Uchwalone w 1999 r. na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów, zgodnie art. 87 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zachowało swoją moc. Gmina nie była zmuszona do sporządzenia dokumentu studium lub dokonania jego aktualizacji.

Przepisy art. 6 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie której zostało sporządzone Studium gminy Ciepiałów, również określały uwarunkowania i kierunki jakie należało zawrzeć w części tekstowej studium. Różnice pomiędzy przepisami prawa przedstawiono w tabeli.

Tabela 1. Porównanie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym dotyczącymi Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym
Zakres projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy:	
Art. 10 ust. 1. W studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z: 1) dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu, 2) stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony; 2a) diagnozy, o której mowa w art. 10a ust. 1 ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju, przygotowanej na potrzeby strategii rozwoju gminy; 3) stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,	Art. 6 ust. 4 1) dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu, 2) występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów szczególnych, 3) stanu i funkcjonowania środowiska przyrodniczego i kulturowego, w tym stanu rolniczej przestrzeni produkcyjnej, 4) prawa własności gruntów, 5) jakości życia mieszkańców, 6) zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

² Igor Zachariasz, Komentarz do art. 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stan prawny na dzień 01.02.2013 r.

w tym krajobrazu kulturowego;

4) stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

4a) rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych;

5) warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia, oraz zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem;

6) zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia;

7) 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 na obszarach funkcjonalnych w rozumieniu art. 5 pkt 6a ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju,

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;

8) stanu prawnego gruntów;

9) występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;

10) występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych;

11) występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla;

12) występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów

<p>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.</p>	
<p>Art 10 ust. 2 W studium określa się w szczególności: 1) uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 lit. d: a) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego, b) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy; 2) (uchylony); 3) obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk; 4) obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej; 5) kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej; 6) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym, 7) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa; 8) obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia</p>	<p>Art. 6 ust. 5 1) obszary objęte lub wskazane do objęcia ochroną na podstawie przepisów szczególnych, 2) lokalne wartości zasobów środowiska przyrodniczego i zagrożenia środowiskowe, 3) obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej, w tym wyłączone z zabudowy, 4) obszary zabudowane, ze wskazaniem, w miarę potrzeby, terenów wymagających przekształceń lub rehabilitacji, 5) obszary, które mogą być przeznaczone pod zabudowę, ze wskazaniem, w miarę potrzeby, obszarów przewidzianych do zorganizowanej działalności inwestycyjnej, 5a) obszary, które mogą być przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wynikającą z potrzeby zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, 6) kierunki rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym obszary, na których będą stosowane indywidualne i grupowe systemy oczyszczania ścieków, a także tereny niezbędne do wytyczania ścieżek rowerowych, 7) obszary, dla których sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkowe na podstawie przepisów szczególnych lub ze względu na istniejące uwarunkowania, 8) obszary przewidywane do realizacji zadań i programów wynikających z polityki, o której mowa w ust. 2.</p>

<p>scaień i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej;</p> <p>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;</p> <p>10) kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;</p> <p>11) obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;</p> <p>12) obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;</p> <p>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);</p> <p>14) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji;</p> <p>14a) obszary zdegradowane;</p> <p>15) granice terenu zamkniętego i jego strefy ochronnej, w tym stref ochronnych wynikających z decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa;</p> <p>16) (uchylony)</p>	
--	--

Uwarunkowania oraz kierunki i obszary wymienione odpowiednio w art. 10 ust. 1 oraz 2 i 2a, w związku z użyciem zwrotu "w szczególności", wyznaczają minimalny obligatoryjny zakres studium w zakresie określonym art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W studium mogą być zatem określone inne niż wskazane w art. 10 ust. 1 uwarunkowania oraz inne niż wskazane w art. 10 ust. 1 i 2a [...] kierunki i tereny, zgodnie z klauzulami generalnymi określonymi art. 1 ust. 2 [...], w ramach przysługującego gminie władztwa planistycznego.³

Powyższe zestawienie uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przedstawia różnice pomiędzy obecnie obowiązującymi przepisami ustawy o planowaniu

³ Igor Zachariasz, Komentarz do art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stan prawny na dzień 01.02.2013 r.

i zagospodarowaniu przestrzennym, a przepisami na podstawie których uchwalono w 1999 r. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów – tj. ustawy z 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Otwarty charakter przepisów art. 10 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym umożliwia gminie, zarówno w obszarze uwarunkowań, jak też kierunków rozwinąć studium o dodatkowe elementy opisowe wynikające z dokumentów gminnych takich jak: plany rozwoju lokalnego, wieloletnie plany inwestycyjne, czy też o dokumenty ponadlokalne – plany zagospodarowania przestrzennego województwa oraz programy krajowe. Ponadto przepisy obecnie obowiązujące w znacznie bardziej szczegółowy sposób ustalają minimum jakie winno się znaleźć w części tekstowej studium. Porównując zapisy ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym zauważyć można w zakresie uwarunkowań, że punkty nr 1, 2, 3, 4, 5 i 6 odpowiadają odpowiednio punktom nr 1, 9, 3, 8, 5 i 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Pozostałe punkty art. 6 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowią szereg zapisów, które obowiązkowo muszą zostać opisane w części tekstowej uwarunkowań Studium, a które to pokazują stan zagospodarowania gminy i pozwalają na realne zarządzanie jej przestrzenią.

Zgodność zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów z obowiązującymi obecnie przepisami art. 10 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedstawia poniższa tabela.

Tabela 2. Analiza Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów z wymogami art. 10 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:	
Art. 10 ust. 1.	
W studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z:	
1) dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu,	Studium wymaga częściowej aktualizacji o zrealizowaną dotychczas infrastrukturę i analizę na jej zapotrzebowanie i rozbudowę
2) stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony;	Studium jest aktualne w tym zakresie
2a) diagnozy, o której mowa w art. 10a ust. 1 ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju, przygotowanej na potrzeby strategii rozwoju gminy;	Studium jest aktualne w tym zakresie
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;	Studium wymaga częściowej aktualizacji w tym zakresie
4) stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;	Studium wymaga aktualizacji w tym zakresie
4a) rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych;	Studium jest aktualne w tym zakresie

5) warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia, oraz zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem;	Studium jest aktualne w tym zakresie
6) zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia;	Studium wymaga aktualizacji w tym zakresie – mapy zagrożenia powodziowego i mapy ryzyka powodziowego
7) 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 na obszarach funkcjonalnych w rozumieniu art. 5 pkt 6a ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju, 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;	Studium wymaga aktualizacji w tym zakresie
8) stanu prawnego gruntów;	Studium wymaga aktualizacji w tym zakresie
9) występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;	Studium aktualne w tym zakresie
10) występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych;	Studium aktualne w tym zakresie
11) występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla;	Studium wymaga aktualizacji w tym zakresie – złoża kopalin „Świesielice”, złoża kopalin „Rekówka”, złoża kopalin „Kopalin II”, złoża kopalin „Wielgie”
12) występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych;	Studium wymaga aktualizacji w tym zakresie - tereny górnicze „Świesielice”, obszar i teren górniczy „Rekówka”, obszar i teren górniczy „Kopalin II”
13) stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-	Studium wymaga częściowej aktualizacji – Program Ochrony Środowiska dla Gminy Ciepiałów na lata 2014-2017 z perspektywą

ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami;	do roku 2021
14) zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych;	Studium wymaga aktualizacji – Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego
15) wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.	Studium wymaga aktualizacji w tym zakresie – mapy zagrożenia powodziowego i mapy ryzyka powodziowego
Art 10 ust. 2 W studium określa się w szczególności:	
1) uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 lit. d: a) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego, b) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy;	Studium wymaga aktualizacji w tym zakresie – uaktualnienie bilansu, weryfikacja oraz zweryfikowanych kierunków rozwoju
2) (uchylony);	---
3) obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk;	Studium wymaga częściowej aktualizacji w tym zakresie
4) obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;	Studium wymaga aktualizacji w tym zakresie
5) kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;	Studium wymaga aktualizacji w tym zakresie o ustalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego
6) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym;	Studium wymaga aktualizacji w tym zakresie o ustalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego
7) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa;	Studium wymaga aktualizacji w tym zakresie o ustalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego
8) obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym	Studium aktualne w tym zakresie – obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej;	
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;	Studium aktualne w tym zakresie – obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
10) kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;	Studium aktualne w tym zakresie – obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
11) obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;	Studium wymaga aktualizacji w tym zakresie o uwzględnienie map zagrożenia powodziowego i map ryzyka powodziowego (część wschodnia gminy)
12) obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;	Studium wymaga aktualizacji w tym zakresie o weryfikację i ewentualne wyznaczenie filaru ochronnego
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);	Studium aktualne w tym zakresie
14) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji;	Studium wymaga aktualizacji w tym zakresie o weryfikację i ewentualne wprowadzenie obszarów
14a) obszary zdegradowane;	Studium wymaga aktualizacji w tym zakresie o weryfikację i ewentualne wprowadzenie obszarów
15) granice terenu zamkniętego i jego strefy ochronnej, w tym stref ochronnych wynikających z decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa;	Studium aktualne w tym zakresie
16) (uchylony)	---

Powyższe zestawienie pokazuje w jakich obszarach uwarunkowań oraz kierunków Studium gminy Ciepiałów wymaga dokonania pełnej lub częściowej aktualizacji. Zmiany w przepisach prawa oraz dokumenty stworzone na szczeblu lokalnym i ponadlokalnym

wpływają na konieczność przeprowadzenia aktualizacji dokumentu wyjściowego do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, jakim jest studium.

Dla terenów objętych częściową zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego uchwaloną Uchwałą Nr II/16/2014 Rady Gminy w Ciepielowie z dnia 5 grudnia 2014 r. oraz Uchwałą Nr XXI/123/2016 Rady Gminy w Ciepielowie z dnia 27 maja 2016 r. rozdziały uwarunkowania i kierunki były opracowane i zgodne z przepisami obowiązującymi na dzień podjęcia ww. Uchwały. Weryfikacji, pod kątem przeprowadzania analizy i wprowadzenia odpowiednich zapisów, podlegały tylko i wyłącznie działki objęte uchwaloną częściową zmianą Studium. Dla pozostałej części Studium obowiązują ustalenia uchwalone w 1999 r.

W obecnym stanie prawnym istotnym elementem w procedurze zmiany studium jest przeprowadzenie analizy demograficznej, ekonomicznej, środowiskowej i społecznej w oparciu o rzeczywiste wskaźniki. Bardzo ważne jest również przeprowadzenie aktualizacji bilansu terenów, z którego będzie wynikać potrzeba uruchomienia nowych terenów lub likwidacja nadwyżki terenów wprowadzonych wcześniej do studium. Rzetelny dobór wskaźników i dokładne dokonanie obliczeń pozwalają na ustalenie realnego zapotrzebowania na tereny mieszkaniowe lub wskazują na ich nadmierną ilość. Analiza terenów budowlanych będzie również musiała znaleźć swoje odzwierciedlenie w budżecie gminy, a ściślej w możliwościach finansowych realizacji infrastruktury komunikacyjnej, technicznej i społecznej, które są zadaniem własnym gminy.

Gmina nie będzie mogła, tak jak odbywało się to dotychczas, wskazać bez uzasadnienia nowych terenów do zabudowy. Częstym błędem samorządów było duże przeszacowanie i wprowadzanie nowych terenów przewidzianych do zainwestowania, w stosunku do potrzeb i możliwości ich uzbrojenia. Podkreślić należy, że gminy po wyznaczeniu i uruchomieniu terenów budowlanych, oprócz kosztów budowy infrastruktury technicznej i dróg musiały ponosić koszty związane m.in. z rozbudową placówek oświatowych, organizacją dowozu dzieci do przedszkoli i szkół, realizacją terenów rekreacyjnych i sportowych.

Konieczność przeprowadzenia opisanej powyżej analizy i wprowadzenia jej wyników do studium zostały wprowadzone w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez przepisy ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2021 r., poz. 485). Gmina podejmując uchwałę o częściowej zmianie studium, będzie musiała przeprowadzić analizę opisaną w art. 10 ust. 1 pkt 7, a jej wyniki będą skutkować na wprowadzenie zmian w całym dokumencie. Oznacza to, że na podstawie Uchwały Nr XX/111/2020 Rady Gminy Ciepiałów z dnia 9 maja 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów, będzie konieczność sporządzenia bilansu dla obszaru całej gminy, a jego wyniki będą musiały zostać wprowadzone w całym dokumencie, a nie tylko w obszarze podlegającym zmianie. Zasadnym wydaje się podjęcie uchwały w sprawie zmiany studium gminy Ciepiałów dla całego jej obszaru.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów, opracowane 22 lata temu w ówczesnych ramach prawnych, pomimo iż jest dokumentem obowiązującym, stało się nieaktualne i wymaga podjęcia przez samorząd gminny stosownych kroków do jego aktualizacji. Podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium w zakresie całego obszaru gminy, pozwoli na zaktualizowanie stanu prawnego oraz na rewizję stanu istniejącego zainwestowania i wyznaczenia kierunków rozwoju gminy na kolejne lata. [...] Zgodnie z art. 32 ust. 3 ustawy

o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym studia oraz plany miejscowe, które na podstawie art. 87 odpowiednio ust. 1 i 2 tej ustawy zachowały moc, powinny być sukcesywnie dostosowywane do obowiązujących przepisów. Plany miejscowe powinny być uwzględnione w programie, o którym mowa w art. 32 ust. 1. W wyroku z dnia 30 czerwca 2011 r., II OSK 697/11, LEX nr 1083681, NSA podkreślił, że uchwała o studium powinna być na bieżąco aktualizowana, a tym samym ocena zgodności planu miejscowego ze studium powinna opierać się na przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a nie przepisach ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym [...]. Uznanie studium bądź planu miejscowego za nieaktualny skutkuje koniecznością podjęcia uchwały o zmianie studium bądź planu miejscowego lub uchwały o przystąpieniu do sporządzania nowego studium bądź planu, w zależności od stopnia ich nieaktualności.⁴

5. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Ciepiałów

Cały obszar gminy Ciepiałów objęty jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów uchwalonego Uchwałą Nr XIII/55/2004 Rady Gminy w Ciepiałowie z dnia 29 kwietnia 2004 r. oraz jego częściowymi zmianami uchwalonymi:

- Uchwałą Nr XXVII/146/2016 Rady Gminy w Ciepiałowie z dnia 8 grudnia 2016 roku,
- Uchwałą Nr XXVII/147/2016 Rady Gminy w Ciepiałowie z dnia 8 grudnia 2016 roku.

Podstawą opracowania planu miejscowego uchwalonego w 2004 r. była Uchwała Nr XXV/174/2001 Rady Gminy w Ciepiałowie z dnia 27 czerwca 2001 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów. Częściowe zmiany planu zagospodarowania przestrzennego z 2016 r. opracowane zostały na podstawie Uchwały Nr XLI/220/2014 Rady Gminy w Ciepiałowie z dnia 26 marca 2014 r. i Uchwały Nr XLI/221/2014 z dnia 26 marca 2014 r., natomiast druga częściowa zmiana planu z 2016 r. opracowana została na podstawie Uchwały Nr VII/44/2015 Rady Gminy w Ciepiałowie z dnia 21 maja 2015 r. i Uchwały Nr XII/67/2015 Rady Gminy w Ciepiałowie z dnia 29 września 2015 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów z 2004 r. został przygotowany w oparciu o Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów uchwalone Uchwałą Nr VIII/56/99 Rady Gminy Ciepiałów z dnia 25 maja 1999 r., natomiast:

- dwie częściowe zmiany planu miejscowego z 2016 roku opracowane zostały na podstawie częściowej zmiany Studium gminy Ciepiałów uchwalonej Uchwałą Nr II/16/2014 Rady Gminy w Ciepiałowie z dnia 5 grudnia 2014 r. oraz Uchwałą Nr XXI/123/2016 Rady Gminy w Ciepiałowie z dnia 27 maja 2016 roku.

Rozpoczęta w 2001 roku procedura sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów przeprowadzona była, podobnie jak w przypadku Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów, na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Pomimo, że projekt planu miejscowego został przyjęty po zmianie ustawy, zgodnie z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w stosunku do których podjęto

⁴ Igor Zachariasz, Komentarz do art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stan prawny na dzień 01.02.2013 r.

uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia lub zmiany planu oraz zawiadomiono o terminie wyłożenia do publicznego wglądu należało zastosować przepisy dotychczasowe.

Procedura miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została opisana w art. 18 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym. Kolejność postępowania po podjęciu uchwały przez zarząd gminy, jest zbliżona do postępowania opisanego w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym po podjęciu uchwały przez radę gminy.

Zakres miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został określony w art. 10 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym oraz w art. 15 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Różnice pomiędzy przepisami przedstawiono w poniższej tabeli.

Tabela 3. Porównanie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym dotyczącymi miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym
Art. 15 Obligatoryjne i fakultatywne elementy planu miejscowego	Art. 10 Fakultatywne elementy planu miejscowego
<p>1. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:</p> <p>1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;</p> <p>2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania;</p> <p>3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.</p> <p>2. W planie miejscowym określa się obowiązkowo:</p> <p>1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;</p> <p>2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;</p> <p>3) zasady ochrony środowiska, przyrody</p>	<p>1. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustala się, w zależności od potrzeb:</p> <p>1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania, w tym tereny, które mogą być przeznaczone pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 1.000 m² - w gminach o liczbie mieszkańców do 20.000, oraz o powierzchni sprzedażowej powyżej 2.000 m² - w gminach o liczbie mieszkańców ponad 20.000,</p> <p>2) linie rozgraniczające ulice, place oraz drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi, a także tereny niezbędne do wytyczania ścieżek rowerowych,</p> <p>3) tereny przeznaczone dla realizacji celów publicznych oraz linie rozgraniczające te tereny,</p> <p>4) granice i zasady zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie,</p> <p>5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny</p>

<p>i krajobrazu;</p> <p>3a) zasady kształtowania krajobrazu;</p> <p>4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;</p> <p>5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;</p> <p>6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;</p> <p>7) 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;</p> <p>8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;</p> <p>9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;</p> <p>10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;</p> <p>11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;</p> <p>12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.</p>	<p>tej infrastruktury,</p> <p>6) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów, a także maksymalne lub minimalne wskaźniki intensywności zabudowy,</p> <p>7) zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane,</p> <p>8) szczególne warunki zagospodarowania terenów, w tym zakaz zabudowy, wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i zdrowia ludzi, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych,</p> <p>9) tereny, na których przewiduje się stosowanie systemów indywidualnych lub grupowych oczyszczenia ścieków bądź zbiorników bezodpływowych,</p> <p>10) tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenu,</p> <p>11) granice obszarów:</p> <p>a) zorganizowanej działalności inwestycyjnej,</p> <p>b) rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,</p> <p>c) przekształceń obszarów zdegradowanych.</p> <p>1a. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uwzględnia się 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 (Dz. U. Nr 41, poz. 412).</p> <p>2. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zarząd gminy dołącza prognozę skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze oraz, w przypadku ustalenia w planie terenów, które mogą być przeznaczone pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w ust. 1 pkt 1, prognozę skutków</p>
--	--

<p>2a. 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.</p> <p>3. W planie miejscowym określa się w zależności od potrzeb:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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; 3a) 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; 4) granice terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a; 4a) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym; 4b) 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, przedsięwzięcia Euro 2012 lub decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa; 5) granice terenów rekreacyjno- 	<p>budowy tych obiektów dla rynku pracy, komunikacji, istniejącej sieci handlowej oraz zaspokojenia potrzeb i interesów konsumentów, a także opinię zarządu powiatu, zarządów gmin sąsiednich i powiatowego (miejskiego) rzecznika konsumentów, dotyczącą budowy tego obiektu.</p> <p>3. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego określa się również stawkę procentową, służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 3.</p>
--	--

<p>wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;</p> <p>6) 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;</p> <p>7) granice terenów zamkniętych, i granice stref ochronnych terenów zamkniętych;</p> <p>8) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;</p> <p>9) (uchylony);</p> <p>10) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.</p>	
---	--

Na podstawie zestawienia przedstawionego w tabeli jednoznacznie widać, że przepisy aktualnie obowiązujące są bardziej szczegółowe. Zasadnicza różnica widoczna jest pomiędzy art. 15 ust 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a art. 10 ust. 1 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym – obecnie obowiązująca ustawa wylicza obowiązkowe do ujęcia w projekcie planu elementy, natomiast ustawa z 1994 r. wprowadzała możliwość wyboru w zależności od potrzeb. W przypadku planów miejscowych sporządzonych na podstawie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, powodowało to często niejednoznaczność konstrukcji tekstu planu, czyli uchwały. Pojawiały się wątpliwości interpretacyjne, w szczególności przy sporządzaniu projektu budowlanego lub wydawaniu decyzji o pozwoleniu na budowę. W takich przypadkach często autor projektu planu miejscowego, na wniosek gminy, zajmował stanowisko i wydawał opinię interpretującą zapisy.

Ponadto do ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Minister Infrastruktury wydał Rozporządzenie z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, które reguluje kwestie materiałów planistycznych, skali opracowań kartograficznych, stosowanych oznaczeń, nazewnictwa, standardów i sposobu dokumentowania prac planistycznych. Do ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym zostało wydane Zarządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 30 grudnia 1994 r. w sprawie rodzajów i wzorów dokumentów stosowanych w pracach planistycznych, które nie posiadało tak ważnych elementów jak nazewnictwo czy skala opracowania. Tym samym plan miejscowy gminy Ciepiałów z 2004 r. został opracowany w skali 1:10 000, natomiast jego częściowe zmiany w skali 1:1000.

Zarówno miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów, uchwalony w roku 2004, jak też jego częściowe zmiany uchwalone w 2015 i 2016 roku

stanowią obowiązujące akty prawa miejscowego, na podstawie których realizowane są procesy inwestycyjne w gminie Ciepiałów.

Aktualnie w opracowaniu jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów, sporządzany na podstawie Uchwały Nr XX/112/2020 Rady Gminy Ciepiałów z dnia 9 maja 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów (zmiana nr 3). Zakres opracowania planu miejscowego jest tożsamy z przeprowadzaną częściową zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, na podstawie Uchwały Nr XX/111/2020 Rady Gminy Ciepiałów z dnia 9 maja 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów.

W okresie od stycznia 2016 r. do kwietnia 2021 r. do Urzędu Gminy w Ciepiałowie wpłynęło 61 wniosków o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, z czego 55 zostało podjętych przy opracowywanej zmianie planu nr 3. Pozostałe wnioski wpłynęły w późniejszym terminie, wówczas będą rozpatrzone przy kolejnej procedurze planistycznej. Z 55 podjętych wniosków nie rozpatrzono pozytywnie ok. 7% próśb, w związku z powyższym nie uwzględniono ich w przygotowywanej zmianie planu nr 3, bądź uwzględniono częściowo. Największa ilość podań uwzględnionych przy aktualnej zmianie planu - 76,36 % stanowiła wnioski o zmianę przeznaczenia na cele budowlane zabudowy mieszkaniowej, w tym 92,86% stanowią podania uwzględnione.

Tabela 4. Wykaz wniosków o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego względem funkcji w okresie od stycznia 2016 r. do kwietnia 2021 r.

<i>Wnioski uwzględnione</i>		<i>Wnioski nieuwzględnione</i>	
Wnioskowana funkcja	Liczba	Wnioskowana funkcja	Liczba
Zabudowa mieszkaniowa	39	Zabudowa mieszkaniowa	6
Zabudowa mieszkaniowo-usługowa	2	Fotowoltaika	4
Zabudowa usługowa	2	-	-
Teren pod zalesienie	4	-	-
Teren pod eksploatację kopalni	4	-	-
Razem	51	Razem	10

Wnioski o zmianę planu, które wpłynęły w terminie późniejszym i nie zostały uwzględnione w przygotowywanej zmianie planu nr 3 dotyczyły zabudowy mieszkaniowej i farm fotowoltaicznych.

Rekomendowana do podjęcia aktualizacja dokumentu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów będzie miała przełożenie na kształt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Po dokonaniu aktualizacji Studium gminy Ciepiałów należy podjąć prace mające na celu dostosowanie, wg obowiązujących standardów, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów.

Tabela 5. Wykaz wniosków o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego względem lokalizacji w okresie od stycznia 2016 r. do kwietnia 2021 r.

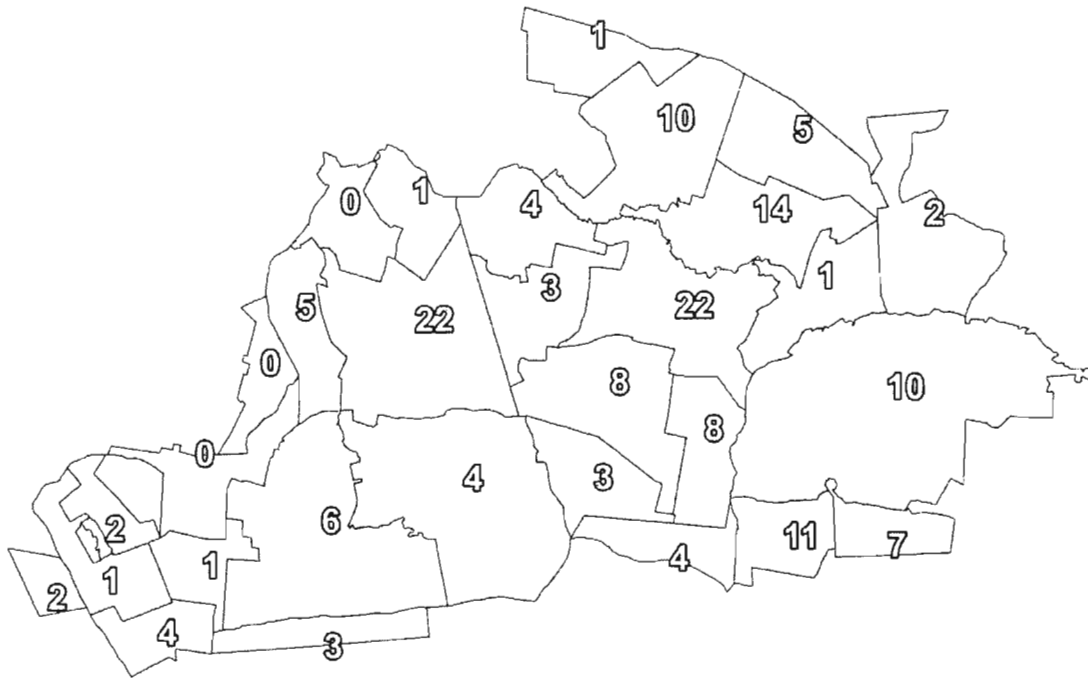
Obręb	Liczba
Antoniów	-
Anusin	1
Bąkowa	1
Bielany	1
Borowiec	-
Chotyże	-
Ciepielów	1
Ciepielów Kolonia	1
Ciepielów Stary	12
Czarnolas	1
Czerwona	2
Dąbrowa	1
Drezno	1
Gardzienice	2
Gardzienice Kolonia	-
Kąków	-
Kawęczyn	8
Kochanów	-
Łaziska	3
Marianki	2
Pasieki	-
Pcin	3
Podgórze	1
Podolany	1
Ranachów B	-
Rekówka	5
Świesielice	11
Wielgie	3
Wielgie Oczko	-
Wólka Dąbrowska	-
Razem	61

Tabela 6. Wykaz pozwoleń na budowę wydanych w latach 2016 – 2020 na terenie gminy Ciepiałów

L.p.	Sołectwo	2016	2017	2018	2019	2020	Suma
1	Antoniów - Czerwona	-	1	-	1	1	3
2	Anusin	3	2	1	3	2	11
3	Bąkowa	1	2	1	-	2	6
4	Bielany	3	1	-	-	-	4
5	Borowiec	1	-	-	-	-	1
6	Chotyże	-	-	1	-	2	3
7	Ciepiałów	7	3	3	2	7	22
8	Ciepiałów – Kolonia	-	-	4	1	-	5
9	Dąbrowa	2	1	1	1	3	8
10	Drezno		1	3	1	2	7
11	Gardzienice – Kolonia	2	1	-	-	-	3
12	Kałków	2	1	1	2	2	8
13	Kawęczyn	-	-	1	1	-	2
14	Kochanów – Sajdy	-	-	-	-	-	0
15	Kunegundów - Czarnolas	-	-	-	-	-	0
16	Łaziska	1	-	-	1	2	4
17	Marianki	-	2	1	-	2	5
18	Pasieki	-	-	-	-	1	1
19	Pcin	1	3	3	2	1	10
20	Podgórze	-	-	-	2	-	2
21	Podolany	-	1	1	-	1	3
22	Ranachów B	-	-	-	1	-	1
23	Rekówka	-	-	-	1	-	1
24	Stare Gardzienice	-	4	-	-	-	4
25	Stary Ciepiałów	2	5	3	2	2	14
26	Świesielice	2	1	2	1	4	10
27	Wielgie	1	7	4	4	6	22
28	Wólka Dąbrowska		1	1	1	1	4
Razem		28	37	31	27	41	164

Łącznie na terenie gminy Ciepiałów, w latach 2016 – 2020 przeprowadzono 164 procesów inwestycyjnych, dla których zostały wydane pozwolenia na budowę. Najwięcej decyzji wydano w 2020 roku. Do roku 2017 widoczna jest tendencja wzrostowa wydawanych pozwoleń na budowę. W kolejnym 2018 roku oraz następnym liczba pozwoleń na budowę spadła. Największa liczba inwestycji została zrealizowana w sołectwie Ciepiałów (22) i Wielgie (22). Ciepiałów jest największą pod względem ludności i powierzchni miejscowością gminy. Średnio rocznie w sołectwie Ciepiałów i Wielgie, wydawano 4,4 pozwolenia na budowę. Najmniej pozwoleń, po 1 decyzji w okresie 5 lat, wydano w sołectwie Borowiec, Pasieki, Ranachów B i Rekówka. Żadna decyzja nie została wydana dla sołectwo Kochanów – Sajdy i Kunegundów - Czarnolas. Dla pozostałych miejscowości wydano kilka lub kilkanaście pozwoleń na budowę w latach 2016 – 2020. Do marca 2021 r. wydano w roku bieżącym 7 pozwoleń na budowę, w tym 2 na terenie obrębu Podgórze oraz po jednym na terenie obrębów: Drezno, Kawęczyn, Rekówka, Wielkie i Wólka Dąbrowska.

Ryc. 4. Pozwolenia na budowę wydane w latach 2016 – 2020 na terenie gminy Ciepiałów względem lokalizacji.



Źródło grafiki: opracowanie własne

7. Budżet gminy

Zgodnie z Uchwałą Budżetową na rok 2021 Nr XXV/151/2020 Rady Gminy Ciepiałów z dnia 30 grudnia 2020 roku w sprawie: Uchwały budżetowej Gminy Ciepiałów na rok 2021, wraz z uchwałami zmieniającymi tj. Uchwałą Nr XXVII/156/2021 Rady Gminy Ciepiałów z dnia 22 stycznia 2021 roku w sprawie wprowadzenia zmian w Uchwale Budżetowej na rok 2021 Nr XXV/151/2020 z dnia 30 grudnia 2020 roku i Uchwałą Nr XXVII/161/2021 Rady Gminy Ciepiałów z dnia 19 marca 2021 roku w sprawie wprowadzenia zmian w Uchwale Budżetowej na rok 2021 Nr XXV/151/2020 z dnia 30 grudnia 2020 roku na planowanie i zagospodarowanie przestrzenne w gminie Ciepiałów została przeznaczona kwota 60.100 zł. Budżet przeznaczony na planowanie i zagospodarowanie przestrzenne stanowi 0,18% łącznych wydatków gminy Ciepiałów i 0,25% wydatków bieżących. Kwota przeznaczona na planowanie i zagospodarowanie przestrzenne w roku 2021 jest mniejsza w porównaniu z kwotą przeznaczoną na zakup usług planowania i zagospodarowania przestrzennego w roku 2020. Pierwotnie w budżecie gminy Ciepiałów na rok 2021 uwzględniono mniejsze wydatki na planowanie i zagospodarowanie przestrzenne. Rada Gminy w Ciepiałowie podjęła Uchwałą Nr XXV/151/2020 Rady Gminy Ciepiałów z dnia 30 grudnia 2020 roku w sprawie: Uchwały budżetowej Gminy Ciepiałów na rok 2021 – zaplanowano wydatki jako zakup usług pozostałych w kwocie 47.000 zł. Następnie Uchwałą Nr XXVI/156/2021 Rady Gminy Ciepiałów z dnia 22 stycznia 2021 roku w sprawie wprowadzenia zmian w Uchwale Budżetowej na rok 2021 Nr XXV/151/2020 z dnia 30 grudnia 2020 roku – zaplanowano wydatki jako zakup usług pozostałych w kwocie

49.000 zł. Uchwałą Nr XXVII/161/2021 Rady Gminy Ciepiałów z dnia 19 marca 2021 roku w sprawie wprowadzenia zmian w Uchwale Budżetowej na rok 2021 Nr XXV/151/2020 z dnia 30 grudnia 2020 roku zmieniła Uchwałę Budżetową na rok 2021 zwiększając budżet wydatków dla planowania i zagospodarowania przestrzennego o 11.100 zł, otrzymując ostatecznie kwotę 60.100 zł.

8. Wnioski z przeprowadzonej analizy

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów, opracowane na podstawie Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1994 r., Nr 89, poz. 415 ze zmianami), uchwalone zostało Uchwałą Nr VII/56/99 Rady Gminy Ciepiałów z dnia 25 maja 1999 r. Dokument został częściowo zmieniony Uchwałą Nr II/16/2014 Rady Gminy w Ciepiałowie z dnia 5 grudnia 2014 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów, które zostało przygotowane na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2015, poz. 199 ze zmianami) oraz Uchwałą Nr XXI/123/2016 Rady Gminy w Ciepiałowie z dnia 27 maja 2016 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów, które zostało przygotowane na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2015, poz. 199 ze zmianami).

Rada Gminy w Ciepiałowie podjęła Uchwałę Nr XX/111/2020 Rady Gminy Ciepiałów z dnia 9 maja 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów.

Na podstawie powyższej analizy aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego stwierdzić należy, że dokument Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania gminy Ciepiałów powstały przed 22 lat, wymaga aktualizacji. Zakres wymaganej aktualizacji przedstawia tabela, w której porównano elementy art. 10 ust 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z obecnie obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów. Oprócz aktualizacji w zakresie uwarunkowań i kierunków, zawartych w wyżej powołanym artykule ustawy, wymagane jest uwzględnienie w Studium dokumentów lokalnych i ponadlokalnych m.in. Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego. Ponadto podjęta Uchwała Nr XX/111/2020 Rady Gminy Ciepiałów z dnia 9 maja 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów, wymagać będzie przeprowadzenia analizy ekonomicznej, demograficznej, społecznej i środowiskowej w stosunku do całej gminy, a nie tylko do obszaru objętego ww. uchwałami. Jej wyniki muszą zostać uwzględnione w całym dokumencie Studium. Należy podjąć uchwałę o zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w której zostanie określony zasięg obejmujący cały obszar gminy Ciepiałów, w stosunku do którego zostaną przeprowadzone analizy.

Na tej podstawie konieczna będzie również zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów uchwalonego Uchwałą Nr XIII/55/2004 Rady Gminy w Ciepiałowie z dnia 29 kwietnia 2004 r., Uchwałą Nr XXVII/146/2016 Rady Gminy w Ciepiałowie z dnia 8 grudnia 2016 roku oraz Uchwałą Nr XXVII/147/2016 Rady Gminy w Ciepiałowie z dnia 8 grudnia 2016 roku i dostosowania dokumentu do zaktualizowanego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Gminy Ciepiałów. Zakres wymaganej aktualizacji będzie można określić po dokonaniu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Spis tabel:

Tabela 1. Porównanie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym dotyczącymi Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego	11
Tabela 2. Analiza Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów z wymogami art. 10 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.....	15
Tabela 3. Porównanie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym dotyczącymi miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.....	21
Tabela 4. Wykaz wniosków o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego względem funkcji w okresie od stycznia 2016 r. do kwietnia 2021 r.....	25
Tabela 5. Wykaz wniosków o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego względem lokalizacji w okresie od stycznia 2016 r. do kwietnia 2021 r.....	26
Tabela 6. Wykaz pozwoleń na budowę wydanych w latach 2016 – 2020 na terenie gminy Ciepiałów.....	28

Spis rycin:

Ryc. 1. Lokalizacja gminy Ciepiałów na tle podziału administracji wojewódzkiej Polski.	5
Ryc. 2. Lokalizacja gminy Ciepiałów na tle powiatów województwa mazowieckiego.	6
Ryc. 3. Wnioski o zmianę planu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego względem lokalizacji w okresie od stycznia 2016 r. do kwietnia 2021 r.....	27
Ryc. 4. Pozwolenia na budowę wydane w latach 2016 – 2020 na terenie gminy Ciepiałów względem lokalizacji.....	29