

Załącznik do uchwały
Nr XVI/73/2016
Rady Gminy Chąśno
z dnia 30 marca 2016 r.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Soltysiak
Ireneusz Soltysiak

ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY CHĄŚNO

POWIAT ŁOWICKI
WOJEWÓDZTWO ŁÓDZKIE

Organ sporządzający analizę:

mgr inż. Dariusz Reczulski
WÓJT GMINY CHĄŚNO

Projektant:

Janina Załuska

Janina Załuska
-PROJEKTANT MIEJSCOWYCH PLANÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO-
NR UPRAWNIEŃ 1289/91

mgr Janina Załuska

marzec 2016 r.

SPIS TREŚCI

Lp.	Tytuł rozdziału	Strona
1.	Podstawa prawna i zawartość opracowania.	3
2.	Charakterystyka obowiązujących dokumentów planistycznych wraz z oceną ich aktualności pod kątem zgodności z przepisami prawa.	4
2.1.	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.	5
2.2.	Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące na obszarze gminy.	11
3.	Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w opracowaniu.	15
4.	Wnioski w sprawie opracowania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.	16
5.	Wnioski w sprawie opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub zmiany planów miejscowych.	16
6.	Decyzje o warunkach zabudowy i decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.	17
7.	Decyzje o pozwoleniu na budowę.	18
8.	Ocena aktualności dokumentów planistycznych i program wykonywania dalszych prac planistycznych.	19
8.1.	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.	19
8.2.	Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.	20

1. Podstawa prawna i zawartość opracowania.

Niniejsze opracowanie stanowi realizację obowiązku nałożonego przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2015 r. poz.199, z późn.zm.). W w/wym. ustawie stanowi się:

Art.32.1. W celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art.57 ust.1-3 i art.67, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.

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

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

Art. 33. 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.

Poza aspektami prawnymi dla okresowego wykonywania powyższych analiz i ocen, istotne jest, że uzyskuje się na potrzeby planowania rozwoju gminy możliwie pełną i uporządkowaną wiedzę o procesach zachodzących w zagospodarowaniu przestrzeni gminy. Wiedza ta wykorzystywana jest przy sporządzaniu nowych dokumentów planistycznych lub przy zmianie aktualnie obowiązujących dokumentów.

Podstawowymi aktami prawnymi regulującymi zagadnienia gospodarowania przestrzenią na obszarze gminy jest w/wym. ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i wydane z upoważnienia tejże ustawy, przepisy wykonawcze:

- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587),
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz.U. z 2004 r. Nr 118, poz. 1233),

- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587),
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz.U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1589).

Niniejsze opracowanie zawiera:

- charakterystykę i ocenę aktualności ustaleń obowiązujących dokumentów planistycznych, tj. studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chąsno oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- informacje o aktualnie wykonywanych dokumentach planistycznych,
- informacje o wnioskach, jakie wpłynęły w latach 2011 – 2015, o zmianę ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, o zmianę lub sporządzenie planów miejscowych wraz informacją o stanie ich realizacji,
- informacje na temat wydawanych w latach 2011 - 2015 decyzji o warunkach zabudowy, decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, decyzji o pozwoleniu na budowę,
- propozycje dalszych działań w zakresie podejmowania opracowań planistycznych.

2. Charakterystyka obowiązujących dokumentów planistycznych wraz z oceną ich aktualności pod kątem zgodności z przepisami prawa.

Politykę przestrzenną Gminy wyrażają dwa rodzaje dokumentów planistycznych: studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Studium określa cele i kierunki polityki przestrzennej, które są realizowane przez Samorząd na obszarze gminy. Jest dokumentem, którego sporządzenie jest obowiązkowe. Studium opracowuje się dla całego obszaru gminy - w jego granicach administracyjnych. Określona w studium polityka przestrzenna winna odpowiadać zasadom ustanowionym przepisami prawa i uwzględniać w zagospodarowaniu gminy, między innymi: wymagania ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury, wymagania ochrony środowiska, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, uwzględniać walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności, potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa oraz potrzeby interesu publicznego. Przesądając w studium o kierunkach zmian w strukturze przestrzennej gminy i w przeznaczeniu terenów oraz o kierunkach i wskaźnikach dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów – przesądza się jednocześnie o treści miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, których obowiązywanie ma wymiar powszechny. Plany miejscowe są aktami prawa miejscowego i ich sporządzenie poza niewielkimi wyjątkami, nie jest obowiązkowe. Wszystkie inwestycje budowlane podejmowane na obszarach obowiązywania planów miejscowych muszą respektować ustalenia tychże planów.

Natomiast poza władztwem Samorządu pozostaje trzeci z instrumentów kształtujących przestrzeń gminy, to jest decyzje administracyjne określające warunki zabudowy i zagospodarowania terenu na obszarach pozbawionych planów miejscowych. Wyróżnia się dwa rodzaje decyzji: „o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego” oraz „o warunkach zabudowy”. Wydawane są zawsze na wniosek Inwestora dla ściśle określonego rodzaju inwestycji, sytuowanej w ściśle określonym miejscu. Jeśli zostaną spełnione warunki określone ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, i nie jest to sprzeczne z przepisami odrębnymi – nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy i ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego. Samorząd nie ma wpływu na warunki wykonania zabudowy w terenach nie objętych planami miejscowymi, nie ma możliwości kreowania ładu i estetyki przestrzeni. Ustalenie warunków dla inwestycji w drodze decyzji – poprzez niejednoznaczne ustalenia prawa - mogą jednak powodować brak pewności inwestorów co do możliwości realizacji swoich zamierzeń, jak też sposobu ich realizacji. Problemem dla inwestorów może też być postrzeganie różnych warunków zabudowy ustalanych dla inwestycji z pozoru podobnych.

2.1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy zostało przyjęte przez Radę Gminy Chąsno uchwałą Nr IV/11/2011 z dnia 2 lutego 2011 r. Niniejszy dokument został sporządzono w oparciu o przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. tekst jednolity z 2012 r., poz. 647, z późn.zm.) i rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz.U. Nr 118, poz.1233). W/wym. dokument stanowi drugą edycję studium. Zastąpił pierwotne studium gminy, którego zakres określiła obowiązująca wówczas ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139, z późn. zm.), i które Rada Gminy Chąsno przyjęła uchwałą Nr XXII/72/2000 z dnia 30 sierpnia 2000 r.

Do studium II edycji Rada Gminy Chąsno wprowadziła w roku 2013 zmianę. Zmiana polegała na określeniu nowego kierunku zagospodarowania dla kilku działek położonych we wsi Goleńsko, na pograniczu gruntów miasta Łowicza i gruntów gminy Łowicz. Dopuszczono ich przeznaczenie na cele zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Zmiana studium została wprowadzona na mocy uchwały Rady Gminy Chąsno nr XXVI/128/2013 z dnia 21 marca 2013 r.

W obowiązującym studium, określając kierunki kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy, zakłada się:

- rozwój zabudowy rolniczej we wszystkich ośrodkach zabudowy wiejskiej - w granicach ukształtowanych pasm zabudowy. Są to „obszary zabudowy o

dominującej funkcji zabudowy zagrodowej, z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej i techniczno-produkcyjnej”;

- kontynuację rozwoju mieszkalnictwa i usług w gminnym ośrodku mieszkaniowo-usługowym w Chąśnie i we wsi Goleńsko, graniczącej z miastem Łowiczem. Dla tego rodzaju zabudowy i zagospodarowania wyznacza się „obszary zabudowy o funkcji zabudowy mieszkaniowej i usługowej, z dopuszczeniem zabudowy techniczno-produkcyjnej”;
- rozwój zabudowy techniczno-produkcyjnej, głównie w obszarach przyległych do drogi wojewódzkiej nr 584. Są to „obszary zabudowy o funkcji techniczno-produkcyjnej, z dopuszczeniem zabudowy usługowej”;
- utrzymanie w zagospodarowaniu terytorium gminy funkcji rolniczej - jako wiodącej (poza ukształtowanymi pasmami zabudowy wiejskiej). Są to „obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej z dopuszczeniem zabudowy o funkcji produkcji rolniczej”, i również (w niewielkim zakresie) - „obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej”;
- ochronę przed zabudową obszaru doliny rzeki Nidy. Grunty położone w dolinie tej rzeki mają status „obszarów rolniczej przestrzeni produkcyjnej, wyłączonych z zabudowy”;
- dopuszczenie zalesień na gruntach najsłabszych wraz z pełną ochroną istniejących lasów. Dla realizacji tych celów wyznacza się (powierzchniowo nierozległe) „obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej z dopuszczeniem zalesień” i „obszary gospodarki leśnej”;
- utrzymanie i modernizację dotychczasowego układu powiązań drogowych;
- budowę systemu kanalizacji sanitarnej dla zwartych ośrodków zabudowy,
- doprowadzenie sieci gazowej dla potrzeb zaopatrzenia gminy,
- dopuszczalność lokalizacji elektrowni wiatrowych w wyznaczonych na „obszarach rolniczej przestrzeni produkcyjnej” w „strefach dopuszczalnych lokalizacji elektrowni wiatrowych”.

W art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi się, jakie ustalenia winny się znaleźć w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i jakie uwarunkowania winny być uwzględnione przy sporządzaniu tego dokumentu. Poniżej zawiera się ocenę aktualności studium gminy Chąsno w kontekście wymagań aktualnie obowiązujących przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Najistotniejsze zmiany odnośnie treści studium, wprowadzone po roku 2011, tj. po roku w którym dokonano pełnej aktualizacji treści studium gminy Chąsno, to zmiany które są zawarte w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz.U. z 2015 r. poz.1777).

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

1) dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu;

W Studium gminy Chąśno analizuje się i uwzględnia powyższe uwarunkowania.

2) stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony;

W Studium gminy Chąśno analizuje się i uwzględnia powyższe uwarunkowania.

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;

W Studium gminy Chąśno analizuje się i uwzględnia powyższe uwarunkowania.

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

W Studium gminy Chąśno analizuje się i uwzględnia powyższe uwarunkowania.

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

Sejmik Województwa Łódzkiego dotychczas nie uchwalił audytu krajobrazowego.

5) warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia;

W Studium gminy Chąśno analizuje się i uwzględnia powyższe uwarunkowania.

6) zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia;

W Studium gminy Chąśno analizuje się i uwzględnia powyższe uwarunkowania.

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 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;**

W studium gminy Chąśno zawierają się analizy uwarunkowań środowiskowych, społeczno-demograficznych i ze sfery ekonomicznej wraz z oceną tych uwarunkowań w kategoriach sił i słabości gminy, szans i zagrożeń, tj. ich wpływu stymulującego lub hamującego na możliwości rozwoju gminy. Brak jest analiz w zakresie możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, służących realizacji zadań własnych gminy. W treści studium nie bilansuje się terenów przeznaczonych pod zabudowę, w sposób wskazany w art.10 ust. 5, ust.6 i ust.7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

8) stanu prawnego gruntów;

W Studium gminy Chąśno analizuje się i uwzględnia powyższe uwarunkowania.

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

W Studium gminy Chąśno analizuje się i uwzględnia powyższe uwarunkowania.

10) występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych;

W Studium gminy Chąśno analizuje się powyższe uwarunkowania; na obszarze gminy nie występują tego rodzaju zagrożenia.

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

W Studium gminy Chąśno analizuje się powyższe uwarunkowania; na obszarze gminy nie występują udokumentowane złoża kopalin, zasoby wód podziemnych, ani też udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla.

12) występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych;

W Studium gminy Chąśno analizuje się powyższe uwarunkowania; na obszarze gminy nie występują tereny górnicze.

13) stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami;

W Studium gminy Chąśno analizuje się i uwzględnia powyższe uwarunkowania.

14) zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych;

W Studium gminy Chąśno analizuje się i uwzględnia powyższe uwarunkowania.

15) wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.

W Studium gminy Chąśno analizuje się powyższe uwarunkowania; na obszarze gminy nie występują zagrożenia powodzią.

Zgodnie z brzmieniem art.10 ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
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 wyłączane spod zabudowy;

W Studium gminy Chąśno zawierają się rozstrzygnięcia w zakresie opisanym w lit. a i lit. b, przy czym ustalenia te nie są poprzedzone dokonaniem bilansu terenów, w sposób określony w art. 10 ust.5, ust.6 i ust.7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Należy tutaj wskazać, że w studium gminy tylko w niewielkim zakresie obszarowym wyznacza się tereny dla nowej zabudowy, których zasięg wykracza poza ukształtowane struktury funkcjonalno-przestrzenne jednostek osadniczych gminy (poza ukształtowane pasma zabudowy wiejskiej). Takie tereny wyznacza się w ośrodku gminnym w Chąśnie (dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i zabudowy techniczno-produkcyjnej), w Goleńsku, wsi graniczącej z miastem Łowicz (dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej), we wsi Wyborów i wsi Karsznice Duże - w obu

przypadkach przy drodze wojewódzkiej nr 584 (dla zabudowy techniczno-produkcyjnej) i we wsi Sierzniki od Boczek przy drodze nr 2713E, prowadzącej do Łowicza (dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej). Część tych terenów objęta jest miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

3) obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk;

Studium gminy Chańsko zawiera ustalenia w w/wym. zakresie; ustalenia te zachowują swoją aktualność.

4) obszary oraz zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

Studium gminy Chańsko zawiera ustalenia w w/wym. zakresie; ustalenia te zachowują swoją aktualność.

5) kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

Studium gminy Chańsko zawiera ustalenia w w/wym. zakresie; ustalenia te zachowują swoją aktualność.

6) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

Studium gminy Chańsko zawiera ustalenia w w/wym. zakresie; ustalenia te zachowują swoją aktualność.

7) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art.48 ust.1 ustawy;

Studium gminy Chańsko zawiera ustalenia w w/wym. zakresie; ustalenia te zachowują swoją aktualność.

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;

W studium gminy Chańsko nie wskazuje się w/wym. obszarów; takie obszary nie występują lub nie wyznacza się.

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 gminy Chańsko zawiera ustalenia w w/wym. zakresie. Są to, przede wszystkim, fragmenty przyulicznych terenów położonych po drugiej stronie podstawowych pasm zabudowy wsi: Skowroda, Karnków, Goleńsko, Sierzniki, Błędów, Mastki, Marianka, Chańsko Drugie. Tereny te nie były objęte planem miejscowym z 2009 r. (plan z 2009 r. obejmuje prawie wszystkie obszary z zabudową poszczególnych miejscowości gminy), z uwagi na brak stosownych map, wymaganych do opracowania planu, lub z uwagi na brak wskazania dla ich przeznaczenia na cele zabudowy w „starym” studium gminy, które wówczas obowiązywało. Obszarami wskazanymi do opracowania planów miejscowych, zgodnie z ustaleniami studium aktualnie obowiązującego, są również niektóre tereny przewidziane do rozwoju zabudowy o funkcjach nierolniczych, położone poza ukształtowanymi ośrodkami zabudowy wiejskiej. Wyodrębnione zostały w obrębach

wsi: Goleńsko, Chańsko, Wyborów, Sierzniki i Karsznice Duże. Dla części tych terenów takie plany zostały już sporządzone lub są sporządzane.

10) kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;

Studium gminy Chańsko zawiera ustalenia w w/wym. zakresie.

11) obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;

Takie obszary nie występują na terytorium gminy Chańsko.

12) obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;

Takie obiekty i obszary nie występują na terytorium gminy Chańsko.

13) obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;

Takie obszary nie występują na terytorium gminy Chańsko.

14) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji;

W studium gminy Chańsko nie wskazano w/wym. obszarów. Takie obszary nie występują na terytorium gminy.

14a) obszary zdegradowane;

W studium gminy Chańsko nie wskazano w/wym. obszarów. Takie obszary nie występują na terytorium gminy.

15) granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych;

Takie tereny nie występują na terytorium gminy Chańsko.

16) obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie;

Nie zachodzi potrzeba wyznaczenia takich obszarów.

W art. 10 ust.2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi się:

Jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, w studium ustala się ich rozmieszczenie.

W studium gminy Chańsko dopuszcza się lokalizację elektrowni wiatrowych i wyznacza się ich rozmieszczenie w tzw. „strefach dopuszczalnych lokalizacji elektrowni wiatrowych w planach miejscowych”.

W art. 10 ust.3a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi się:

Jeżeli na terenie gminy przewiduje się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m², w studium określa się obszary, na których mogą być one sytuowane.

W studium gminy Chańsko nie przewiduje się lokalizacji w/wym. obiektów handlowych.

Reasumując, przedstawiona wyżej analiza zgodności treści studium z aktualnie obowiązującymi przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wskazuje, iż generalnie, treść studium zachowuje swoją aktualność zarówno w części dotyczącej rozpoznania uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, jak i określenia kierunków tego rozwoju. Brak w studium analiz w zakresie zbilansowania terenów przeznaczonych pod zabudowę, stosownie do zasad zapisanych w art. 10 ust.5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dotyczą noweli przepisów wprowadzonych z dniem 18 listopada 2015 r. ustawą o rewitalizacji), nie przekreśla zasadności rozstrzygnięć studium o obranych kierunkach rozwoju.

2.2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące na obszarze gminy.

W art. 15 ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym rozstrzyga się, jakie ustalenia winny się znaleźć w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z brzmieniem w/wym. przepisu prawa, w planie miejscowym określa się obowiązkowo:

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

W zależności od potrzeb zakres stanowienia planu miejscowego może być rozszerzony. W art.10 ust.3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa się katalog dopuszczalnego rozszerzenia ustaleń planu.

W art.16 ust.1 ustawy określa się wymagania dla map, które winny być użyte przy sporządzaniu planu miejscowego:

„Plan miejscowy sporządza się w skali 1:1000, z wykorzystaniem urzędowych kopii map zasadniczych albo w przypadku ich braku map katastralnych, gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się stosowanie map w skali 1:500 lub 1:2000, a w przypadku planów miejscowych, które sporządza się wyłącznie w celu przeznaczenia gruntów do zalesienia lub wprowadzenia zakazu zabudowy, dopuszcza się stosowanie map w skali 1:5000.”

Poniżej zawiera się wykaz planów miejscowych obowiązujących na obszarze gminy Chańsko wraz z ich krótką charakterystyką, i oceną aktualności w kontekście wymagań w.cyt. przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wszystkie plany miejscowe zachowują zgodność z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy - II edycji, przyjętym przez Radę Gminy Chańsko uchwałą Nr IV/11/2011 z dnia 2 lutego 2011 r.

Aktualnie na obszarze gminy obowiązują następujące plany miejscowe:

- przyjęty uchwałą Rady Gminy w Chańsku Nr XXVIII/81/97 z dnia 16 października 1997r. (Dz.Urz.Woj. Skierniewickiego Nr 6, poz.80). Plan obejmuje obszar z zabudową wsi Goleńsko Małe. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi ok. 13 ha.

Plan sporządzony został w trybie i zgodnie z wymaganiami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Zakres regulacji zawarty w tym planie nie spełnia wszystkich warunków zapisanych w aktualnie obowiązujących przepisach ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W szczególności dotyczy to wymagań określonych w art.15 ust.2 pkt 6 i art.16 ust.1 tejże ustawy. Rysunek planu wykonany jest w skali 1:5000.

Plan zachowuje swoją moc, zgodnie z przesądzeniami art. 87 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

- przyjęty uchwałą Rady Gminy w Chańsku nr XXXVI/143/02 z dnia 10 października 2002r. (publ. w Dz.Urz.Woj. Łódzkiego z 2003 r. Nr 4, poz.36, z późn.zm.). Plan obejmuje grunty położone we wsiach: Błędów, Chańsko, Chańsko Drugie, Goleńsko, Karnków, Karsznice Duże, Karsznice Małe, Mastki, Niespusza Wieś, Nowa Niespusza, Przemysłów, Sierżniki, Skowroda, Wyborów, o łącznej powierzchni ok. 440 ha. Rozstrzygnięcia planu dotyczą wyznaczenia obszarów dopuszczalnych zalesień na obszarze gminy, wyznaczenia terenu zabudowy we wsi Goleńsko, po zachodniej stronie drogi nr 584, także zmiany przeznaczenia i określenia warunków zabudowy dla jednej, zabudowanej nieruchomości położonej we wsi Goleńsko.

Plan sporządzony został w trybie i zgodnie z wymaganiami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Zakres regulacji zawarty w tym planie w stosunku

do obszaru przeznaczonego do zabudowy nie spełnia wszystkich warunków zapisanych w aktualnie obowiązujących przepisach ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W szczególności dotyczy to wymagań określonych w art.15 ust.2 pkt 6. Rysunki planu wykonano w skalach odpowiednich do wymagań ustawy z 2003 r.

Plan zachowuje swoją moc, zgodnie z przesądzeniami art. 87 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

- przyjęty uchwałą Rady Gminy Chąśno Nr XXVII/126/09 z dnia 29 października 2009r.(publ. w Dz.Urz.Woj. Łódzkiego Nr 25, poz.177, z późn.zm.). Plan obejmuje niemal wszystkie tereny z zabudową poszczególnych miejscowości gminy, także tereny wskazane do rozwoju tej zabudowy – w myśl ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chąśno z 2000 r. Powierzchnia objęta tym planem wynosi ok. 868 ha. Dominującą funkcją zabudowy i zagospodarowania na obszarze z zabudową wiejską (określoną w w/wym. planie) jest zabudowa rolnicza. Na gruntach niezabudowanych, niższych klas bonitacyjnych ustala się prawo do zabudowy rolniczej z usługami. W granicach wsi Chąśno (w obrębie gminnego ośrodka mieszkaniowo-usługowego) i wsi Goleńsko wyznacza się tereny dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Plan został sporządzony w oparciu o przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisów wykonawczych, tj. rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. Nr 164, poz.1587). Generalnie, ustalenia zawarte w tym planie, wyczerpują zakres stanowienia planów miejscowych, wymagany aktualnie obowiązującymi przepisami prawa. W kontekście wymagań art. 15 ust.1 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w obecnym brzmieniu, należy wskazać na brak zapisów dotyczących intensywności zabudowy i liczby miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Wobec specyfiki obszarów zabudowy wiejskiej, ocenia się że braki te nie niosą istotnych, negatywnych, konsekwencji dla właściwego kształtowania ładu przestrzennego na obszarze gminy.

- przyjęty uchwałą Rady Gminy Chąśno Nr XI/44/2011 z dnia 22 września 2011r. (publ. w Dz.Urz.Woj. Łódzkiego Nr 291, poz.2962). Plan obejmuje grunty położone we wsi Mastki, o powierzchni 0, 80 ha i zastępuje dla tego obszaru ustalenia planu z 2009 r. W planie rozstrzyga się o lokalizacji świetlicy wiejskiej (inwestycja została zrealizowana). Ustalenia planu zachowują swoją aktualność.
- przyjęty uchwałą Rady Gminy Chąśno Nr XV/63/2012 z dnia 24 stycznia 2012r. (publ. w Dz.Urz.Woj. Łódzkiego z 2012 r. poz. 815). Plan obejmuje grunty położone we wsi

Błędów, o powierzchni ok. 3,15 ha. W części, na powierzchni ok. 1,50 ha, zastępuje ustalenia planu z 2009 r. W planie przewiduje część w/wym. gruntów na cele zabudowy produkcyjnej, składy i magazyny (pod potrzeby lokalizacji obiektów z zakresu przetwórstwa rolno-spożywczego). Ustalenia planu w tym zakresie, zostały w części, zrealizowane. Treść planu pozostaje aktualna.

- przyjęty uchwałą Rady Gminy Chąsno Nr XXI/88/2012 z dnia 11 września 2012r. (publ. w Dz.Urz.Woj. Łódzkiego z 2012 r. poz.3292). Plan obejmuje grunty położone we wsi Chąsno, we wsi Goleńsko i wsi Przemysłów, o łącznej powierzchni 1,85 ha i zastępuje dla tych obszarów ustalenia planu z 2009 r. W planie dla obszaru we wsi Chąsno rozstrzyga się o przeznaczeniu gruntów dla zabudowy usługowej i pod zieleń, we wsi Goleńsko o przeznaczeniu gruntów dla zabudowy usługowej, we wsi Przemysłów zmienia się warunki dla realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w obrębie jednej działki budowlanej. Ustalenia planu, zostały w części, zrealizowane. Treść planu pozostaje aktualna.
- przyjęty uchwałą Rady Gminy Chąsno Nr XXIX/146/2013 z dnia 24 maja 2013 r. (publ. w Dz.Urz.Woj. Łódzkiego z 2013 r. poz.3473). Plan obejmuje grunty położone we wsi Chąsno, o powierzchni 0,82 ha i zastępuje dla tego obszaru ustalenia planu z 2009 r. W planie rozstrzyga się o lokalizacji warsztatu napraw samochodów. Ustalenia planu w tym zakresie zostały zrealizowane. Treść planu jest aktualna.
- przyjęty uchwałą Rady Gminy Chąsno Nr VI/24/2015 z dnia 17 kwietnia 2015r. (publ. w Dz.Urz.Woj. Łódzkiego z 2015 r. poz.2197). Plan obejmuje grunty położone we wsiach: Goleńsko, Karnków, Mastki, Chąsno. Łączna powierzchnia gruntów objętych planem wynosi 32,59 ha. Dla obszarów wsi: Goleńsko, Karnków i Mastki (o powierzchni 1,44 ha) w/wym. plan stanowi zmianę ustaleń planu z 2009 r. W planie dla obszaru we wsi Goleńsko rozszerza się prawo do zabudowy rolniczej z usługową na tereny dotychczas wyłączone z zabudowy, we wsi Karnków dla terenów rolnych wyłączonych z zabudowy ustala się prawo do zabudowy zagrodowej z usługami z zakresu agroturystyki, we wsi Mastki na działce z zabudową usługową dopuszcza się realizację budynku mieszkalnego jednorodzinnego. Grunty we wsi Chąsno, o powierzchni ok. 21 ha przewiduje się na cele zabudowy produkcyjnej, składy i magazyny; pozostałe grunty przewiduje się do użytkowania rolniczego.

Zapisy planu są aktualne i zgodne z wymaganiami art.15 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

- przyjęty uchwałą Rady Gminy Chąsno Nr VI/25/2015 z dnia 17 kwietnia 2015r. (publ. w Dz.Urz.Woj. Łódzkiego z 2015 r. poz.2198). Plan obejmuje grunty położone w Goleńsku, przy drodze nr 584, o powierzchni 1,50 ha. Plan w części, na powierzchni ok. 1ha

stanowi zmianę ustaleń planów miejscowych uchwalonych w 2002 r. i w 2009 r.. W planie rozstrzyga się o poszerzeniu terenów dla zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów. Zapisy planu są aktualne i zgodne z wymaganiami art.15 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Łączna powierzchnia gruntów objętych planami miejscowymi wynosi ok. 1354,3 ha, co stanowi 19% powierzchni gminy. Istotne dla oceny postępów w opracowywaniu planów miejscowych jest fakt, że niemal wszystkie tereny z istniejącą zabudową w granicach poszczególnych jednostek osadniczych gminy objęte są planami miejscowymi i zdecydowana większość zmian dokonywanych w zabudowie i zagospodarowaniu terenów gminy odbywała się, w ostatnich latach na warunkach zawartych w planach miejscowych.

Obowiązujące, wyżej opisane plany miejscowe, jakkolwiek wykonywane w różnym stanie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i przepisów prawa z nią powiązanych - nie są z nimi sprzeczne. Nie zachodzą okoliczności, w których ustalenia tych planów nie mogą być realizowane wobec późniejszych zmian w ustawach odnoszących się do sfery planowania przestrzennego.

3. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w opracowaniu.

W wykonaniu uchwał Rady Gminy Chąśno o przystąpieniu do sporządzenia planów miejscowych lub zmiany planów, podjęte zostały prace nad nowymi planami miejscowymi:

- dla fragmentów wsi: Chąśno, Chąśno Drugie, Goleńsko, Karsznice Duże, Karsznice Małe, Mastki, Niespusza Wieś, Nowa Niespusza, Sierzniki i Skowroda, stosownie do uchwały inicjującej Nr XXII/96/12 z dnia 8 listopada 2012 r. Celem opracowania planu jest umiejscowienie na w/wym. obszarach obiektów elektrowni wiatrowych i określenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu;
- dla dwu fragmentów wsi Goleńsko, w zakresie wskazanym w uchwale Rady Gminy Chąśno Nr XXXIII/167/2013 z dnia 26 września 2013 r. Celem opracowania planu miejscowego dla jednego z obszarów (przy granicy z miastem Łowicz) jest ustalenie warunków realizacji zabudowy mieszkaniowo - usługowej, dla drugiego - dopuszczenie realizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego w ramach zabudowy o funkcji produkcyjno-usługowej (dotyczy terenu dawnej bazy SKR-u w Goleńsku);
- dla fragmentu wsi Goleńsko, w zakresie wskazanym w uchwale Rady Gminy Chąśno Nr XXXIV/177/2013 z dnia 8 listopada 2013 r. Celem opracowania planu miejscowego jest ustalenie warunków dla realizacji zabudowy mieszkaniowo - usługowej na obszarze położonym wzdłuż drogi gminnej prowadzącej do wsi Sierzniki (od strony skrzyżowania z drogą wojewódzką nr 584);

- dla nieruchomości położonej we wsi Marianka, w zakresie wskazanym uchwałą Rady Gminy Chąšno w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany planu Nr VI/26/2015 z dnia 17 kwietnia 2015 r. Celem opracowania planu jest zmiana warunków zabudowy dla projektowanej świetlicy wiejskiej na terenie u zbiegu dróg: wojewódzkiej nr 584 i drogi gminnej prowadzącej w kierunku do wsi Chąšno;
- dla fragmentu wsi Goleńsko Małe i fragmentu wsi Sierzniki od Boczek, stosownie do uchwały Nr IX/39/2015 Rady gminy Chąšno z dnia 31 sierpnia 2015 r. Celem opracowania planu miejscowego dla pierwszego z w/wym. obszarów jest dopuszczenie budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego w ramach uzupełnienia zagospodarowania nieruchomości przeznaczonej w planie miejscowym na cele zabudowy usługowo-produkcyjnej. Opracowanie planu dla drugiego obszaru zostało podjęte w celu umożliwienia budowy budynku mieszkalnego w ramach zabudowy zagrodowej, na terenie który w planie dotychczasowym nie był przewidziany do zabudowy.

4. Wnioski w sprawie opracowania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

W okresie od daty uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy - II edycji, tj. od lutego 2011 r. wpłynął jeden wniosek o zmianę studium i sporządzenie planu miejscowego w celu przeznaczenia gruntów położonych we wsi Goleńsko na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnego (wniosek dotyczył działki ewidencyjnej o numerze 732). Wniosek ten został uwzględniony. Rada Gminy Chąšno uchwałą nr XXVI/128/2013 z dnia 21 marca 2013 r. wprowadziła stosowną zmianę do treści studium.

Aktualnie, brak jest nowych wniosków o dokonanie zmiany ustaleń studium.

5. Wnioski w sprawie opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub zmiany planów miejscowych.

W okresie od daty uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy - II edycji, tj. od lutego 2011 r., do końca lutego b.r. wpłynęło ogółem 15 wniosków o sporządzenie planów miejscowych lub zmianę planów miejscowych, ze strony właścicieli gruntów lub inwestorów. Większość, z nich to wnioski o zmianę ustaleń planu miejscowego gminy, który został uchwalony w 2009 r.

Dla realizacji 14 wniosków zostały podjęte opracowania planów. 8 wniosków zostało zrealizowanych w pełni, tj. Rada Gminy Chąšno w latach: 2012, 2013 i 2015 przyjęła uchwały o zatwierdzeniu planów dla obszarów, których te wnioski dotyczyły. Przedmiotowe plany zostały omówione w rozdziale 2.2 niniejszego opracowania. Dla realizacji kolejnych,

6-ciu wniosków Rada Gminy Chańno podjęła uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planów i w wykonaniu tych uchwał zostały rozpoczęte prace nad opracowaniem planów. O trwających pracach w wykonaniu w/wym. uchwał inicjujących mowa w rozdziale 3 niniejszego opracowania.

W roku 2015 wpłynął wniosek właściciela działki położonej we wsi Chańno, o numerze ewidencyjnym 55 o sporządzenie planu dla zlokalizowania na tej działce budynku mieszkalnego jednorodzinnego. Działka położona jest w sąsiedztwie terenów z zabudową mieszkaniową ośrodka gminnego. Działka nie jest objęta planem miejscowym, i w stosunku do tego obszaru nie istnieje obowiązek sporządzenia planu miejscowego. Według ustaleń studium gminy, przedmiotowa działka znajduje się w obszarze przewidzianym do rozwoju zabudowy mieszkaniowo-usługowej (obszar oznaczony symbolem B1), w ramach poszerzenia terenów mieszkaniowych ośrodka gminnego. Z realizacją wniosku wiąże się obowiązek sporządzenia planu dla całego obszaru „B1”. Ponieważ nie wyczerpały się możliwości zabudowy na terenie wyznaczonym na ten cel w obowiązującym planie miejscowym, także z uwagi na fakt, iż „otwarcie” nowych terenów do zabudowy w ośrodku gminnym wiąże się z podjęciem zobowiązania przez Gminę do wykonania inwestycji w zakresie budowy nowych dróg i rozbudowy infrastruktury technicznej, nie proponuje się obecnie podjęcia prac nad nowym planem. Ocenia się, że realizacja wniosku o lokalizację budynku mieszkalnego jednorodzinnego jest możliwa w drodze decyzji o warunkach zabudowy; wykonanie takiej decyzji nie niesie za sobą zagrożenia niemożnością przyszłego przygotowania nowych terenów do zabudowy mieszkaniowej, zgodnie z założeniami studium.

6. Decyzje o warunkach zabudowy i decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

W latach 2011 - 2015 wydano ogółem 13 decyzji o warunkach zabudowy i 2 decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego:

w 2011 r - 5 decyzji,

w 2012 r. - 1 decyzję,

w 2013 r. - 2 decyzje,

w 2014 r. - 2 decyzje,

w 2015 r. - 5 decyzji.

Wszystkie inwestycje, których lokalizację rozstrzygano w drodze wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu zachowały zgodność z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, odnoszącymi się do przeznaczenia terenów. Większość w/wym. decyzji określała warunki zabudowy w odniesieniu do części planowanej inwestycji - części wykraczającej swoim zasięgiem poza

granice nieruchomości objętych obowiązującym planem (budynki w zabudowie zagrodowej lokalizowane w głębi działek).

Wydane decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dotyczyły budowy sieci wodociągowej na gruntach wsi Mastki i rozbudowy sieci elektroenergetycznej we wsi Niespusza Wieś.

7. Decyzje o pozwoleniu na budowę.

Wydane przez Starostę Łowickiego decyzje o pozwoleniu na budowę ilustrują najpełniej zmiany, jakie dokonują w zagospodarowaniu terenów gminy Chańsko.

W latach 2011 - 2015 wydane zostały 135 decyzje o pozwoleniu na budowę na różnego rodzaju obiekty budowlane. Ilość wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę w poszczególnych latach, pogrupowanych według rodzaju obiektów budowlanych, ilustruje poniższe zestawienie:

Rodzaje obiektów budowlanych	Liczba wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę według roku wydania				
	2011	2012	2013	2014	2015
<i>Budynki mieszkalne w zabudowie jednorodzinnej*</i>	12	7	2	6	2
<i>Budynki gospodarcze w zabudowie jednorodzinnej</i>	1	2	-	1	2
<i>Budynki mieszkalne w zabudowie zagrodowej**</i>	2	3	4	3	3
<i>Budynki inwentarskie w zabudowie zagrodowej</i>	4	5	5	2	3
<i>Budynki gospodarcze w zabudowie zagrodowej</i>	3	10	4	3	6
<i>Budowle w zabudowie zagrodowej</i>	4	1	6	3	3
<i>Budynki produkcyjne, magazynowe</i>	3	2	-	1	1
<i>Budynki usługowe</i>	-	-	-	1	2
<i>Obiekty z zakresu infrastruktury technicznej</i>	4	5	2	2	-
Ogółem decyzje	33	35	23	22	22

*2 decyzje dotyczyły rozbudowy budynków

** 3 decyzje dotyczyły rozbudowy budynków

Z porównania liczby wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu i liczby wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę, wynika że zdecydowana większość realizowanych w latach 2011 - 2015 inwestycji następowała w oparciu o ustalenia planów miejscowych.

Stosownie do charakteru zagospodarowania terenu gminy, większość inwestycji realizowanych w w/wym. okresie to budowy wykonywane w ramach zabudowy zagrodowej, a głównie odnosiły się do rozbudowy zaplecza gospodarczo-produkcyjnego gospodarstw rolnych. Z kolei, większość inwestycji w sferze mieszkalnictwa dotyczyła jednak rodzaju zabudowy, która nie jest związana z prowadzeniem gospodarstw rolnych, tj. zabudowy

mieszkaniowej jednorodzinnej. Najwięcej pozwoleń na budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych zostało wydanych w obrębie wsi Chańsko i w obrębie wsi Goleńsko. W obu wsiach, w stopniu najszerszym udostępnia się w planach miejscowych tereny dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

8. Ocena aktualności dokumentów planistycznych i program wykonywania dalszych prac planistycznych.

8.1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Przedstawione w rozdziale 2.1. informacje i analizy dotyczące obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chańsko wykazała zasadniczą zgodność jego treści z przepisami prawa. W studium brak jest jedynie skorelowania wyznaczonych kierunków rozwoju z bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę, dokonywanym na zasadach zapisanych w art. 10 ust.5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zasady te zostały wprowadzone z dniem 18 listopada 2015 r. na mocy przepisów ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz.U. z 2015r. poz.1777). Brak w studium analiz w celu zbilansowania terenów przeznaczonych pod zabudowę nie przekreśla zasadności rozstrzygnięć studium gminy Chańsko o obranych kierunkach rozwoju. Wyznaczone w studium obszary dla rozwoju zabudowy poza zwartą zabudową osadniczą gminy nie są rozległe. Należy oceniać, że przy obecnych uwarunkowaniach, ustalenia studium gminy odnoszące się do przeznaczenia terenów do zabudowy są optymalne. Nie zachodzi potrzeba wprowadzenia zmian do treści studium w uwzględnieniu wniosków o zmianę ustaleń studium; aktualnie brak jest takich wniosków.

Ewentualne przystąpienie do zmiany studium (np. wobec konieczności uwzględnienia przyszłych wniosków o wprowadzenie zmian), będzie musiało być poprzedzone analizą bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, w zakresie określonym w art. 10 ust.5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Dokonując bilansów terenów przeznaczonych pod zabudowę wymagane jest, kolejno:

- ***sformułowanie, na podstawie analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognoz demograficznych oraz możliwości finansowych gminy, maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę, wyrażonego w ilości powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy. Określając zapotrzebowanie na nową zabudowę bierze się pod uwagę perspektywę nie dłuższą niż 30 lat i niepewność procesów rozwojowych wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz nie więcej niż o 30%;***
- ***oszacowanie chłonności, położonych na terenie gminy, obszarów o w pełni wykształconej zawartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej, rozumianej jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy;***

- *oszacowanie chłonności, położonych na terenie gminy, obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, innych niż wyżej wymienione, rozumianej jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy;*
- *porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę oraz sumy powierzchni użytkowej zabudowy (w podziale na funkcje zabudowy), która określa chłonność obszarów w zwartej strukturze jednostek osadniczych i obszarów poza tymi strukturami, przeznaczonych do zabudowy w planach miejscowych, a następnie, gdy maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę:*
 - *nie przekracza sumy powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy - nie przewiduje się lokalizacji nowej zabudowy poza obszarami zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej jednostek osadniczych i obszarami przeznaczonymi do zabudowy w planach miejscowych,*
 - *przekracza sumę powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy - bilans terenów pod zabudowę uzupełnia się o różnicę tych wielkości wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy, i przewiduje się lokalizację nowej zabudowy poza wyżej wymienionymi obszarami, maksymalnie w ilości wynikającej z uzupełnionego bilansu;*
- *określenie:*
 - *możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,*
 - *potrzeb inwestycyjnych gminy wynikających z konieczności realizacji zadań własnych, związanych z lokalizacją nowej zabudowy.*

W przypadku gdy potrzeby inwestycyjne przekraczają możliwości finansowania, dokonuje się zmiany w celu dostosowania zapotrzebowania na nową zabudowę do możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej oraz społecznej.

8.2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Analiza obowiązujących na obszarze gminy planów miejscowych pod kątem zgodności z przepisami prawa została przedstawiona w rozdziale 2.2. niniejszego opracowania. Analiza ta wykazała, że plany te, jakkolwiek wykonywane w różnym stanie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i przepisów prawa z nią powiązanych - nie są z nimi sprzeczne. Nie zachodzą okoliczności, w których ustalenia tych planów nie mogą być realizowane wobec późniejszych zmian w ustawach odnoszących się do sfery planowania przestrzennego. Indywidualne wnioski, jakie wpłynęły do Wójta Gminy Chańno o zmianę ustaleń planu mają charakter jednostkowy, ograniczony do pojedynczych nieruchomości i ukierunkowany na realizację ściśle określonych zamierzeń inwestycyjnych. Istotne jest, że wnioski te nie pozostają w sprzeczności z założoną w studium strukturą funkcjonalno-przestrzenną obszaru gminy. Wnioski o zmianę planów miejscowych, jakie wpłynęły w latach 2011-2015 zostały zrealizowane lub są w trakcie realizacji (treść rozdziałów 3 i 5 niniejszego opracowania).

Należy przypuszczać, że wnioski o takim charakterze będą wpływały w latach następnych i dla ich realizacji niezbędne będzie opracowanie jednostkowych zmian planów miejscowych.

Aktualnie, w rejestrze wniosków o sporządzenie planu miejscowego znajduje się jeden niezrealizowany wniosek; jego ocena przedstawiona została w rozdziale 5 niniejszego opracowania. Nie wyklucza się, iż w latach następnych wpłyną wnioski o sporządzenie planów miejscowych, dla obszarów wskazanych w studium do rozwoju zabudowy, które to obszary dotychczas nie zostały objęte planami miejscowymi. Analiza tych wniosków, stosownie do przepisów art.15 ust.1 i art.32 ust.3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (z uwzględnieniem noweli wprowadzonej przepisami w/wym. ustawy o rewitalizacji) winna uwzględniać wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe terenu, wymagania ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego, ochrony zdrowia, walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności, potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, potrzeby interesu publicznego oraz potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej (w tym, oceniane w kontekście wpływu na finanse publiczne). Z przeprowadzanych analiz w w/wym. zakresie będzie wynikała zasadność i celowość podjęcia prac nad sporządzeniem nowych planów.

Przedstawiona w rozdziale 6 niniejszego opracowania, analiza wniosków o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu nie daje podstaw do wskazania pierwszoplanowych potrzeb opracowania nowych planów - planów dla obszarów rozwoju zabudowy wskazanych w studium jako „obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego i gdzie przewiduje się zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze”, a które to obszary aktualnie nie są objęte planami.

Należy przyjmować, że zmiany planów miejscowych i nowe plany miejscowe będą sporządzane sukcesywnie, w latach następnych, w pierwszej kolejności dla realizacji wniosków jakie będą wpływać do Wójta Gminy od właścicieli nieruchomości i zainteresowanych inwestorów (po przeprowadzeniu analizy zasadności podjęcia opracowania), i w miarę posiadanych środków budżetowych.

Przewiduje się ukończenie opracowywanych planów miejscowych, o potrzebie opracowania których przesądziła Rada Gminy Chąśno uchwałami o przystąpieniu do sporządzenia planów miejscowych i zmiany planów (wymienione zostały w rozdziale 3 niniejszego opracowania). Plany te winny być zakończone z uwzględnieniem zmian ostatnio wprowadzonych do ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym w szczególności, nowej treści art. 15 ust.1 tejże ustawy.