

**UCHWAŁA NR V/25/24
RADY GMINY REGNÓW**

z dnia 25 września 2024 r.

w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Regnów i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Regnów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609, 721) oraz art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), w związku z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) Rada Gminy Regnów uchwala, co następuje:

§ 1.1. Uznaje się za częściowo nieaktualne ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Regnów, przyjętego uchwałą Nr VIII/50/2011 Rady Gminy Regnów z dnia 15.09.2011 r. sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Regnów.

2. Nieaktualne ustalenia obowiązującego Studium wynikają z:

- 1) niespełnienia wymogów określonych w aktualnie obowiązujących przepisach prawa;
- 2) zakładanych celów oraz aktualnych kierunków rozwoju Gminy.

§ 2. Uznaje się za aktualne obowiązujące w gminie Regnów miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zatwierdzone:

- 1) Uchwałą Nr XXXI/167/06 Rady Gminy Regnów z dnia 24 sierpnia 2006 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kazimierzów i Podskarbice Królewskie oraz fragmentów wsi: Annosław, Podskarbice Szlacheckie, Regnów, Ryłsk i Ryłsk Mały gmina Regnów, na fragmencie wsi Annosław (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego Nr 360 poz. 2782 z dnia 25 października 2006r.);
- 2) Uchwałą Nr VIII/50/07 Rady gminy Regnów z dnia 27 września 2007r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi Annosław, Podskarbice Szlacheckie, Regnów, Nowy Regnów, Ryłsk i Ryłsk Duży, gmina Regnów, na fragmencie wsi Regnów (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego Nr 336 poz. 3023 z dnia 30 października 2007r.);
- 3) Uchwałą Nr XXX/148/10 Rady Gminy Regnów z dnia 21 stycznia 2010r. w sprawie zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Regnów (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z dnia 22 marca 2010r Nr 80 poz. 645);
- 4) Uchwałą Nr VIII/51/11 Rady Gminy Regnów z dnia 15 września 2011r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Regnów, fragment obszaru wsi Regnów (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z dnia 20 października 2011r Nr 311 poz. 3140);
- 5) Uchwałą Nr XII/79/12 Rady Gminy Regnów z dnia 29 marca 2012r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Regnów, fragmenty obszarów wsi: Regnów, Nowy Regnów, Kazimierzów, Podskarbice Królewskie i Ryłsk (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z dnia 14 maja 2012r poz. 1471);

- 6) Uchwałą Nr XVII/103/2012 Rady Gminy Regnów z dnia 30 sierpnia 2012r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Regnów, fragmenty obszarów wsi: Regnów, Kazimierzów, Annosław, Podskarbice Szlacheckie, Nowy Regnów i Sowidół (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z dnia 24 października 2012r poz. 3343);
- 7) Uchwałą Nr XXXIV/204/2014 Rady Gminy Regnów z dnia 25 września 2014r. w sprawie zmiany niektórych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Regnów (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z dnia 29 października 2014 r. poz. 3756);
- 8) Uchwałą Nr VI/33/2015 Rady Gminy Regnów z dnia 22 kwietnia 2015r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Regnów, fragmenty obszarów wsi: Annosław, Kazimierzów Podskarbice Królewskie, Podskarbice Szlacheckie, Regnów i Sowidół (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z dnia 29 czerwca 2015 r. poz. 2597);
- 9) Uchwałą Nr XVII/103/2016 Rady Gminy Regnów z dnia 25 sierpnia 2016r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Regnów, fragment wsi Regnów (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z dnia 15 września 2016 r. poz. 3919);
- 10) Uchwałą Nr XII/72/19 Rady Gminy Regnów z dnia 30 grudnia 2019r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Regnów na fragmencie obrębu Sowidół (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z dnia 5 lutego 2020 r. poz. 798);
- 11) Uchwałą Nr XXXIV/211/22 Rady Gminy Regnów z dnia 19 sierpnia 2022 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Regnów na fragmencie obrębu Podskarbice Szlacheckie (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z dnia 22 września 2022 r. poz. 5119).

§ 3.1. Uznaje się za częściowo nieaktualne ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zatwierdzone:

- 1) Uchwałą Nr XIV/56/96 Rady Gminy w Regnowie z dnia 18 lipca 1996r. w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi: Annosław, Podskarbice Szlacheckie, Regnów, Nowy Regnów, Ryłsk, Ryłsk Duży. Gmina Regnów (Dz. Urz. Wojew. Skierniewickiego Nr 23 poz.161);
- 2) Uchwałą Nr XXIV/121/97 Rady Gminy w Regnowie z 30 grudnia 1997r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kazimierzów i Podskarbice Królewskie oraz fragmentów wsi: Annosław, Podskarbice Szlacheckie, Regnów, Ryłsk i Ryłsk Mały gmina Regnów (Dz. Urz. Wojew. Skierniewickiego z 1998r. Nr 4 poz.35);
- 3) Uchwałą Nr X/51/99 Rady Gminy w Regnowie z dnia 14 października 1999r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Regnów Gmina Regnów (Dz. Urz. Wojew. Łódzkiego Nr 142 poz.1538);
- 4) Uchwałą Nr XXV/116/2001 Rady Gminy Regnów z dnia 15 listopada 2001r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kazimierzów i Podskarbice Królewskie oraz fragmentów wsi Annosław, Podskarbice Szlacheckie, Regnów, Ryłsk i Ryłsk Mały Gmina Regnów (Dz. Urz. Wojew. Łódzkiego Nr 43 poz. 1120);
- 5) Uchwałą Nr XXV/117/2001 Rady Gminy Regnów z dnia 15 listopada 2001r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sowidół i Wólka Strońska oraz fragmentów wsi: Annosław, Regnów, Ryłsk Duży i Sławków Gmina Regnów (Dz. Urz. Wojew. Łódzkiego Nr 43 poz. 1121).

2. Nieaktualne ustalenia miejscowego planu wynikają:

- 1) z realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym - gazociągu wysokiego ciśnienia;
- 2) ze zmiany systemu gospodarki przestrzennej (poprzez zmiany ustaw);
- 3) z wprowadzenia wymogów znacznego uszczegółowienia ustaleń zapisywanych w dokumentach;
- 4) z wprowadzenia obowiązku rozszerzenia problematyki ustaleń o nowe treści mające na celu większą ochronę ładu przestrzennego a jednocześnie zwiększające ograniczenia wykonywania prawa własności;
- 5) z przedkładanych wniosków Inwestorów o zmianę warunków zagospodarowania terenu.

§ 4. Zobowiązuje się Wójt Gminy Regnów do monitorowania zachodzących zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy oraz sporządzenia planu ogólnego gminy a także, w miarę potrzeb i posiadanych środków budżetowych opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszaru gminy Regnów w kolejności:

- 1) kontynuację i zakończenie procedury sporządzenia planów miejscowych dla których podjęto uchwałę o przystąpieniu do takiego działania;
- 2) sporządzenie planów miejscowych (zmian planów) uwzględniających wnioski, o treści zgodnej z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego do momentu jego obowiązywania lub planu ogólnego w momencie gdy zostanie on uchwalony i wejdzie w życie.

§ 5. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Regnów.

§ 6. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodnicząca Rady Gminy

Patrycja Wróblewska-Firek

Uzasadnienie

podjęcia uchwały w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Regnów oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Regnów.

(wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Regnów oraz ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych)

Obowiązek dokonania oceny aktualności studium oraz planów miejscowych, co najmniej raz w czasie kadencji rady, wynika z art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W związku z wejściem w życie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688), treść powyższego przepisu uległa zmianie zastępując studium planem ogólnym. Mając jednak na uwadze treść art. 64 ust. 2 wskazanej wyżej ustawy zmieniającej oraz fakt, iż gmina nie posiada na obecną chwilę planu ogólnego, ocenie poddano aktualność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Regnów, przyjętego przez Radę Gminy Regnów uchwałą Nr VIII/50/2011 Rady Gminy Regnów z dnia 15 września 2011 r. sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Regnów i obowiązującego, zgodnie z ustawą, do czasu uchwalenia planu ogólnego, jednak nie dłużej niż do 31 grudnia 2025 r. Dla realizacji zobowiązania wynikającego z art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym opracowana została „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Regnów – 2024”, z której wnioski znalazły odzwierciedlenie w treści przedkładanego projektu uchwały w sprawie aktualności studium gminy Regnów oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy. Powyższy dokument uzyskał pozytywną opinię Gminnej Komisji Architektoniczno-Urbanistycznej w Regnowie z dnia 13 sierpnia 2024 r. Dokonując analizy zgodności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Regnów z art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zgodności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z art. 15 i 16 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wzięto pod uwagę brzmienie przepisów sprzed dnia wejścia w życie wspomnianej ustawy nowelizującej, tj. sprzed 24 września 2023 r.

Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Regnów, opracowane w pełnej aktualizacji, jako druga jego edycja, zostało przyjęte przez Radę Gminy Regnów uchwałą Nr VIII/50/2011 Rady Gminy Regnów z dnia 15 września 2011 r. sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Regnów. Aktualnie obowiązujące studium zostało sporządzone w oparciu o przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 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). Kolejne zmiany ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadziły nowe wymogi jakie winny spełniać dokumenty planistyczne. Jak wskazano powyżej aktualność Studium przeanalizowano pod względem jego zgodności z ustawą w brzmieniu przed wejściem w życie zmian wprowadzonych ustawą z dnia 7 lipca 2023 o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688). Wynika to z art. 65 powyższej ustawy mówiącym, iż studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin zachowują moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie,

jednak nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2025 r., i stosuje się do nich przepisy dotychczasowe. Z przeprowadzonej analizy wynika, iż obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Regnów, jest częściowo nieaktualne. Przedstawiona analiza w zakresie zgodności ustaleń studium z wymogami zapisanymi w art. 10 ust. od 1 do 3a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wykazała, że treść studium zachowuje taką zgodność zarówno w części dotyczącej uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy jak i określenia kierunków tego rozwoju. Brak jest natomiast zbilansowania terenów przeznaczonych pod zabudowę, stosownie do zasad zapisanych w art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozstrzygnięć w zakresie możliwości realizacji wolnostojących urządzeń produkcji energii elektrycznej opartych na energii słonecznej. Niezależnie jednak od powyższego, należy wskazać, iż w związku ze zmianami w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jakie weszły w życie z dniem 24 września 2023 r., nie ma już możliwości dokonania zmian lub aktualizacji studium (za wyjątkiem przypadków określonych w art. 65 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw). Z uwagi na wejście w życie powyższych przepisów aktualizacja zagadnień dotyczących planowania przestrzennego określonych w Studium powinna być zrealizowana w ramach prac nad planem ogólnym gminy, którego sporządzenie stało się obligatoryjne. Brak planu ogólnego, zgodnie z obowiązującymi przepisami, spowoduje z dniem 1 stycznia 2026 r. brak możliwości wydawania decyzji o warunkach zabudowy i lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz sporządzania i zmiany planów miejscowych (za wyjątkiem przypadków wskazanych w art. 67 ust. 4 ww. ustawy). W związku z powyższym kluczowym zadaniem Gminy na okres najbliższych dwóch lat jest sporządzenie planu ogólnego, tak aby zaczął obowiązywać najpóźniej od początku roku 2026.

Ocena aktualności planów miejscowych

Opierając się na przeprowadzonej analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, należy przyjąć, że ustalenia obowiązujących planów miejscowych posiadają różny stopień aktualności. Do oceny aktualności ustaleń miejscowych planów przyjęto następujące kryteria zgodności:

- z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
- z realizacjami sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- z wymogami innych przepisów prawa. W oparciu o powyższe analizy można stwierdzić, że zmiany przepisów prawa mają znaczący wpływ na aktualność ustaleń miejscowego planu. Plany miejscowe uchwalony pod rządami ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym nie spełniają wszystkich wymogów określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w tym dotyczących określenia parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu. W szczególności dotyczy to:

- sporządzenia rysunku planu miejscowego na mapach ewidencyjnych w skali 1:5000,
- braku określenia niektórych parametrów i wskaźników zagospodarowania, jak intensywności zabudowy, udziału powierzchni zabudowy w działce budowlanej itp. Plany miejscowe od Nr 7 do 17 na obszarze Gminy Regnów spełniają wszystkie wymogi ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym za wyjątkiem przebiegu gazociągu wysokiego ciśnienia gwB 1000 ze strefą kontrolowaną. Brak aktualności ustaleń miejscowych planów wynika przede wszystkim:

- ze zmiany systemu gospodarki przestrzennej (poprzez zmiany ustaw),
- z wprowadzenia wymogów znacznego uszczegółowienia ustaleń zapisywanych w dokumentach,

- z wprowadzenia obowiązku rozszerzenia problematyki ustaleń o nowe treści mające na celu większą ochronę ładu przestrzennego a jednocześnie zwiększające ograniczenia wykonywania prawa własności,

- z przedkładanych wniosków inwestorów o zmianę warunków zagospodarowania terenu. Powyższe wskazuje na konieczność doprowadzenia do zgodności ustaleń planów sporządzonych przed 2005 r. z kolejno wprowadzanymi modyfikacjami przepisów prawa.

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy

W okresie lat 2016 – 2023 zauważalne są zmiany w zagospodarowaniu obszaru gminy, dotyczące:

- rozbudowy infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę,
- poprawy jakości dróg lokalnych i dojazdowych,
- tworzenie lokalnych miejsc rekreacyjnych w sołectwach. Na obszarach pozbawionych ustaleń planu miejscowego wydano decyzji o ustaleniu warunków zabudowy dla 51 obiektów budowlanych. Realizacje zagospodarowania dotyczyły głównie budowy (rozbudowy):
 - budynków mieszkalnych – 15,
 - budynków gospodarczych – 20,
 - przechowalni owoców – 7. Na obszarach pozbawionych ustaleń planu miejscowego wydano decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego wyłącznie w zakresie sieci elektroenergetycznych (8) oraz instalacji gazowych (1). Decyzje nie były wydawane w sprzeczności z ustaleniami studium. Ogółem w latach 2016 – 2023 na obszarze gminy wydano pozwolenia na budowę pod realizację 139 obiektów budowlanych. W realizacjach dominują budynki mieszkalne (74) i przechowalnie owoców (13) oraz instalacje elektroenergetyczne i zbiorniki na gaz.

Analiza wniosków o zmianę planu miejscowego lub sporządzenie planu miejscowego

Podstawą do analizy aktualności studium i planów miejscowych jest zbiór wniosków zawarty w „Rejestrze wniosków o sporządzenie (zmianę) planu miejscowego”. Analizą objęto 18 wniosków w tym:

- wnioski (2) - zrealizowane zmianami planu,
- wnioski (8) dla terenów objętych uchwałami o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu,
- wnioski (8) z propozycjami sprzecznymi z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy dla których nie proponuje się zmiany planu lub sporządzenia planu.

Decyzja o podjęciu prac nad zmianą planów w celu realizacji wniosków przedstawionych i omówionych w „Analizie”, należy do Rady Gminy. Zakres obszarowy dla opracowania planów miejscowych będzie ostatecznie rozstrzygany w uchwałach o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu. Określając hierarchię zadań w zakresie opracowania planów miejscowych należy uznać za pierwszoplanowe sporządzenie zmiany planów dla realizacji indywidualnych wniosków omówionych w „Analizie”, jeżeli Rada Gminy uzna zasadność wprowadzenia zmian tam postulowanych. Nie wyklucza się wykonania planów miejscowych dla realizacji innych wniosków, które będą złożone w okresie po przedłożeniu Radzie Gminy niniejszej informacji. Należy ocenić, iż rozstrzygnięcia planów (zmiany planów) opracowywanych na wniosek inwestorów lub właścicieli gruntów, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, nie będą miały znaczącego wpływu na ukształtowaną strukturę funkcjonalno-przestrzenną gminy i na zachowanie ładu przestrzennego w zabudowie poszczególnych miejscowości. W programie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego niezbędne jest uwzględnienie znaczenia proponowanych zmian dla rozwoju gospodarczego gminy.

Wnioski do programu sporządzania aktów planowania przestrzennego.

Proponuje się następującą hierarchię zadań związanych ze sporządzaniem aktów planowania przestrzennego:

- 1) uchwalenie planu ogólnego gminy,
- 2) kontynuację i zakończenie procedury sporządzenia planów miejscowych dla których podjęto uchwałę o przystąpieniu do takiego działania,
- 3) sporządzenie planów miejscowych (zmian planów) uwzględniających wnioski, o treści zgodnej z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego lub planu ogólnego w momencie gdy zostanie on uchwalony i wejdzie w życie.

Przewodnicząca Rady Gminy



Patrycja Wróblewska-Firek