

ANALIZA

**ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM,
AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAN I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
I MIEJSCOWYCH PLANÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY STRZELCE**

Płock, luty 2016 r.

Spis treści

I.	INFORMACJE WSTĘPNE	3
	1. Podstawy formalne, prawne i cel opracowania	3
	2. Zakres opracowania	3
	3. Dokumenty, materiały i informacje wejściowe	4
II.	OGÓLNE INFORMACJE O GMINIE, STAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO..	4
	1. Położenie gminy	4
	2. Zaludnienie gminy	4
	3. Funkcje gospodarczo – administracyjne gminy	5
	4. Infrastruktura techniczna	6
	5. Zabytki i opieka nad zabytkami	7
	6. Środowisko przyrodnicze, obszary i elementy chronione	8
	7. Ochrona środowiska i istniejące zagrożenia	8
III.	OBOWIAZUJĄCE DOKUMENTY Z ZAKRESU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO I GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ	8
IV.	TRENDY ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY NA PODSTAWIE WYSTĄPIEN O DECYZJE O WARUNKACH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU, O DECYZJE POZWOLENIA NA BUDOWĘ ORAZ WNIOSKÓW O SPORZĄDZENIE LUB ZMIANĘ PLANÓW MIEJSCOWYCH I STUDIUM	9
V.	ANALIZA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY STRZELCE	15
VI.	ANALIZA AKTUALNOŚCI MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW GMINY STRZELCE.....	18
VII.	OCENA AKTUALNOŚCI OPRACOWAŃ ZWIĄZANYCH Z PLANOWANIEM PRZESTRZENNYM: W ZAKRESIE OCHRONY I OPIEKI NAD ZABYTKAMI ORAZ EKOFIZJOGRAFII	19
	1. Gminna ewidencja zabytków	19
	2. Gminny program opieki nad zabytkami	20
	3. Ekofizjografia podstawowa	20
	4. Strategia rozwoju gminy	21
VIII.	WNIOSKI	21

I. INFORMACJE WSTĘPNE.

1. Podstawy formalne, prawne i cele opracowania.

Opracowanie pn. „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Strzelce” wykonano w oparciu o umowę zawartą w dniu 12.01.2016 r. pomiędzy Gminą Strzelce a Panią Barbarą Piosik prowadzącą działalność gospodarczą pn. „Planowanie Przestrzenne, Urbanistyka, Projektowanie Architektoniczne S.C. – mgr Barbara Piosik, mgr inż. Ryszard Piosik ” z siedzibą 09-410 Płock, ul. Zubrzyckiego nr 39/1”.

Celem opracowania jest ocena zmian w zagospodarowaniu przestrzennym terenu gminy Strzelce w okresie lat 2012 – 2015 r. oraz analiza i ocena aktualności dokumentów planistycznych uchwalonych dla terenu gminy, a są to:

1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce przyjęte Uchwałą Nr VI/25/2015 Rady Gminy Strzelce w dniu 26.03.2015 r.,
2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego terenów gminy Strzelce wymienione w pkt III,

oraz opracowań związanych z planowaniem przestrzennym, to jest:

1. Gminna ewidencja zabytków,
2. Gminny Program Opieki nad Zabytkami
3. Strategia rozwoju gminy
4. Ekofizjografia podstawowa.

Podstawą prawną niniejszego opracowania jest przepis art. 32 ust. 1 Ustawy z dnia 27.03.2003 r. – o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zmianami/, który brzmi:

„w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych burmistrz 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 studium i planów miejscowych”.

Analiza i ocena sporządzana winna być co najmniej jeden raz w okresie kadencji rady gminy. Po zaopiniowaniu przez gminną komisję urbanistyczno - architektoniczną lub inną właściwą komisję powołaną przez Wójta, rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy i studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy”.

2. Zakres opracowania.

Opracowanie obejmuje zapoznanie się z obowiązującymi dokumentami planistycznymi oraz innymi materiałami, programami i informacjami związanymi z gospodarką przestrzenną, pozwalającymi na przedmiotową analizę oraz sformułowanie wniosków w ścisłej współpracy z Wójtem Gminy Strzelce.

Dla zachowania prawidłowej wykładni systemowej obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i zgodności z celem analizy, kierowano się komentarzem prof. Z. Niewiadomskiego, zawartym w „Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne” wyd. C.H.BECK Warszawa 2008 r.

3. Dokumenty, materiały i informacje wejściowe.

Wykorzystano następujące dokumenty, decyzje administracyjne, programy, materiały i informacje:

1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce przyjęte Uchwałą Nr VI/25/2015 z dnia 26.03.2015 r.,
2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące dla wskazanych w nich terenów gminy Strzelce, plany te zostały wymienione w rozdziale III, pkt. 2.1,
3. Gminna ewidencja zabytków gminy Strzelce (opracowanie niekompletne).
4. Strategia rozwoju gminy Strzelce na lata 2015 - 2023.
5. Stan zainwestowania w infrastrukturę techniczną: sieć wodociągowa i kanalizacyjna /informacje z Urzędu Gminy/,
6. Plan zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego - Uchwała Nr XLV/524/2002 Sejmiku Województwa łódzkiego z dnia 09.07.2002 r., zmieniony Uchwałą Nr LX/1648/10 z dnia 21.09.2010 r.,

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego sytuuje gminę Strzelce w problemowym obszarze, w którym prognozowany jest ubytek ludności w okresie do 2030 r.. Jest to strefa żywicielska z bardzo korzystnymi warunkami dla rozwoju rolnictwa z wielkością gospodarstw rolnych powyżej średniej w województwie łódzkim. Wskazywane są problemy rynku pracy oraz klimatyczne w strefie największego deficytu wód powierzchniowych i opadów oraz najniższej lesistości.

W wizji rozwoju przestrzennego Plan ukierunkowanego na równowagę systemu osadniczego i poprawę spójności terytorialnej regionu gmina Strzelce jest usytuowana w obszarach: strategicznej strefie żywicielskiej, rejonie rozwoju przedsiębiorczości w oparciu o główne węzły transportowe, oraz rozwoju funkcji rekreacyjnej na bazie wód geotermalnych. Ze względu na dobre warunki agroekologiczne gmina jest zaliczana do obszarów wielofunkcyjnego rozwoju wsi na bazie restrukturyzacji rolnictwa. Centralna część gminy przy drodze krajowej i węzle autostrady A-1 może stanowić pasmo aktywizacji gospodarczej, a fragment zachodnich terenów cechują walory przyrodnicze.

II. OGÓLNE INFORMACJE O GMINIE, STAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1. Położenie gminy.

Gmina Strzelce położona jest w powiecie kutnowskim, w północnej części województwa łódzkiego, na granicy z województwem mazowieckim. Graniczy z gminą Gostynin i gminą Szczawin Kościelny położonymi w województwie mazowieckim, oraz z gminami: Oporów, Kutno i Łanięta. Władze samorządowe gminy urzędują we wsi Strzelce.

Przez teren gminy przebiegają drogi: autostrada A1 oraz droga krajowa Nr 60 relacji Płock – Kutno, a także powstała w 1924 roku linia kolejowa łącząca Kutno z Płockiem. Autostrada A1 przebiega z południowego – wschodu na północny – zachód; na terenie gminy bezpośredni dostęp do autostrady znajduje się w poprzez węzeł w miejscowości Sójki.

Gmina położona jest poza zasięgiem terenów chronionych na podstawie ustawy o ochronie przyrody.

2. Zaludnienie gminy.

Zaludnienie gminy od 2004 roku do 2014 roku miało tendencję malejącą, jedynie nieznaczny przyrost liczby mieszkańców zanotowano w roku 2010 w porównaniu z rokiem poprzednim (wzrost o 0,4%) i w roku 2014 w porównaniu z rokiem 2013 (wzrost o 0,4%) i kształtowało

się w kolejnych latach następująco (stan na koniec roku wg faktycznego miejsca zamieszkania):

Tabela 1. Liczba ludności gminy Strzelce w latach 2004-2013 wg faktycznego miejsca zamieszkania (stan na 31.12 wg danych GUS)

Lata	Liczba ludności		
	ogółem	mężczyźni	kobiety
2004 r.	4.318	2.156	2.162
2005 r.	4.217	2.103	2.114
2006 r.	4.193	2.088	2.105
2007 r.	4.141	2.064	2.077
2008 r.	4.100	2.043	2.057
2009 r.	4.100	2.030	2.070
2010 r.	4.118	2.032	2.086
2011 r.	4.114	2.032	2.082
2012 r.	4.086	2.023	2.063
2013 r.	4.050	1.994	2.056
2014 r.	4.065	2.003	2.062

Zaludnienie gminy ogółem od roku 2004 do 2014 spadło o 5,9%, tj. o 253 osoby. Liczba mieszkańców w 2014 r. wg faktycznego miejsca zamieszkania wynosiła 4.065 osób, w tym 2.003 mężczyzn (49,3%) oraz 2.062 kobiety (50,7%).

W miejscowości Strzelce liczba mieszkańców w latach 2004 – 2011 utrzymywała się na w miarę stałym poziomie; w roku 2012 r. była niższa o 2,6% w porównaniu z rokiem poprzednim i rokiem 2004. W roku 2012 była niższa o 2,4% w porównaniu z rokiem poprzednim i o około 5% niższa w porównaniu z rokiem 2004.

Tabela 2. Liczba ludności w miejscowości Strzelce w latach 2004-2013 (wg danych UG)

Lata	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Liczba ludności ogółem	682	682	680	681	682	688	681	682	664	648

3. Funkcje gospodarczo – administracyjne gminy.

Główne funkcje gospodarcze gminy to przede wszystkim wysoko produkcyjne rolnictwo i jego obsługa. Funkcje gospodarcze gminy mogą być realizowane w oparciu o arealy dobrej bonitacji glebowej z potrzebą aktywizacji w kierunku przetwórstwa rolno – spożywczego, ogrodnictwa oraz zindywidualizowanych działalności wspierających rolnictwo. Na terenie gminy w rolnictwie przeważa produkcja roślinna; obserwuje się wzrost zainteresowania i inwestowania w obiekty chowu trzody chlewnej i drobiu. W gminie znaczącą rolę odgrywa firma hodowlano - nasienna „Hodowla Roślin Strzelce Sp. z o.o.” specjalizująca się w

badaniach nad odmianami zbóż, produkcją materiału siewnego i chowem bydła. Również znaczące są Zakłady Mięsne Koniarek funkcjonujące w m. Kozia Góra. Poza tym działalność prowadzą liczne „mikroprzedsiębiorstwa” w branży budowlanej oraz handlu hurtowego i detalicznego. W sieci osadniczej wyróżniają się miejscowości: Strzelce – siedziba władz Gminy i Sójki; są to miejscowości wielofunkcyjnej obsługi mieszkańców i rolnictwa. Potencjalne warunki rozwoju i poziom inwestowania w ostatnich latach rejestrowane są także w m. Klonowiec Stary.

W m. Strzelce znajdują się w szczególności: Urząd Gminy, Szkoła Podstawowa i Gimnazjum, Biblioteka Gminna, Poczta Polska, Bank Spółdzielczy, Ośrodek Kultury, stacja paliwa LPG, obiekty usługowe (gastronomia, ośrodek zdrowia, apteka, placówki handlowe, w tym na potrzeby obsługi i zaopatrzenia rolnictwa) oraz obiekty kultu religijnego. W m. Sójki znajdują się w szczególności: obiekty usługowe (hotel z gastronomią w zabytkowym dworze i parku, piekarnia, placówki handlowe, w tym na potrzeby obsługi rolnictwa. Na terenie gminy w pobliżu m. Sójki znajduje się węzeł autostrady A-1, dostępne tereny w jego otoczeniu – rejon m. Bociany - mają potencjalne warunki rozwoju i aktywizacji gospodarczej. Niewielki jest na terenie gminy udział leśnych kompleksów, ale sprzyjają one gospodarstwu wykorzystaniu lasów, a także indywidualnemu zbieractwu, myślistwu i rekreacji.

Na terenie gminy odbywa się eksploatacja kopalni pospolitych występujących w m. Zgórze,

4. Infrastruktura techniczna.

Infrastruktura techniczna na terenie gminy zabezpiecza podstawowe zapotrzebowanie na media:

- sieć wodociągowa zasilana jest z ujęć i stacji uzdatniania wody w miejscowościach Klonowiec Stary, Muchnice Nowe i Strzelce. Zaopatrują one ponad 93,6% mieszkańców (wg danych GUS z 2014 r.). Rozproszona zabudowa pozostająca poza zasięgiem sieci gminnej korzysta z indywidualnych ujęć wody. Istniejące zasoby ujęć wód zabezpieczają potrzeb gospodarstw domowych i rolnictwa.
- oczyszczalnia ścieków i sieć kanalizacji sanitarnej istnieje jedynie w miejscowości Strzelce; korzysta z niej 12,6% mieszkańców (wg danych GUS z 2014 r.). Poza tym funkcjonują indywidualne zbiorniki na nieczystości płynne, które często nie są szczelne oraz przydomowe oczyszczalnie ścieków. W ostatnich latach 2012 - 2015 wybudowano łącznie 150 przydomowych oczyszczalni ścieków. Do Urzędu Gminy wpłynęło 60 wniosków z gospodarstw zainteresowanych realizacją takich oczyszczalni.
- zaopatrzenie w energię elektryczną następuje z GPZ 110/15kV Kutno - Skłęczki; poprzez sieci elektroenergetyczne 15 kV do lokalnych stacji transformatorowych 15/04kV,
- przez środkową część gminy przebiega rurociąg gazowy wysokiego ciśnienia relacji Łódź – Kutno – Gostynin ze stacją redukcyjno – pomiarową I^o w zlokalizowaną m. Strzelce. Z gazu przewodowego korzysta zaledwie 2,1% mieszkańców (wg danych GUS z 2014 r.); dla gospodarstw indywidualnych dystrybuowany jest dość powszechnie gaz propan – butan w butlach poprzez szereg punktów wymiany butli.
- telekomunikacja, internet i sieć komórkowa zabezpieczone są przez różnych operatorów: Multimedia Polska SA, Telekomunikacja Polska - Orange, GSM Plus, ERA , Centertel.
- gospodarka odpadami regulowana jest zgodnie z Uchwałą Nr XIII/64/07 Rady Gminy Strzelce z dnia 28 grudnia 2007 r. w sprawie przyjęcia „Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Strzelce”.

5. Zabytki i opieka nad zabytkami.

5.1. Zabytki nieruchome.

Na terenie gminy znajdują się liczne obiekty zabytkowe.

Do najcenniejszych należą następujące obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków:

- Park w Siemianowie wraz z obszarem przylegającym do granic parku na odległość 200 m w zespole parkowo – dworsko – folwarcznym – Nr rej. 631 z dnia 24.03.1992 r.,
- Dwór w Sójkach z obszarem przylegającym do granic parku na odległość 150 m w zespole dworsko – folwarcznym – Nr rej. 492 z dnia 10.04.1979 r.
- Park w Sójkach wraz z częścią podwórza gospodarczego oraz układem stawów w zespole dworsko – folwarcznym Nr rej. 624 z dnia 01.08.1991 r.
- Kościół parafialny p.w. św. Trójcy w Strzelcach w zespole sakralnym – Nr 552 z dnia 10.01.1985 r.
- Pałac w Strzelcach wraz z obszarem przylegającym do granic pałacu na odległość 150 m w zespole pałacowo – parkowo – folwarcznym – Nr rej. 500 z dnia 25.05.1979 r.

Inne zabytki nieruchome znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków:

- Zespół folwarczny w Długotęce,
- Dwór w Niedrzewiu Drugim,
- Dwór w zespole parkowo – dworsko – folwarcznym w Siemianowie,
- Spichlerz w zespole parkowo – dworsko – folwarcznym w Siemianowie,
- Pozostałości zespołu cukrowni w zespole dworsko – folwarcznym w Sójkach,
- Plebania w zespole sakralnym w Strzelcach,
- Gorzelnia w zespole pałacowo – parkowo – folwarcznym w Strzelcach,
- Magazyn w zespole pałacowo – parkowo – folwarcznym w Strzelcach,
- Spichlerz w zespole pałacowo – parkowo – folwarcznym w Strzelcach,
- Pozostałości zespołu cukrowni w zespole pałacowo – parkowo – folwarcznym w Strzelcach,
- Dwór w zespole dworsko – parkowym w Woli Raciborowskiej,
- Park w zespole dworsko – parkowym w Woli Raciborowskiej,
- Cmentarz ewangelicki w Holendrach,
- Cmentarz ewangelicko – augsburski w Marianowie,
- Cmentarz rzymsko – katolicki w Muchnicach Nowych,
- Cmentarz przykościelny wraz z obszarem przylegającym do granic cmentarza na odległość 50 m w zespole sakralnym w Strzelcach,
- Park w zespole pałacowo – parkowo – folwarcznym w Strzelcach,
- Cmentarz rzymsko – katolicki w Strzelcach.

Wszystkie w/w obiekty zabytkowe ujęte są w Gminnej Ewidencji Zabytków gminy Strzelce.

5.2. Zabytki archeologiczne:

Na terenie gminy znajduje się 105 stanowisk archeologicznych.

Najliczniejszą grupę stanowią ślady osadnictwa i osady. W miejscowościach: Bociany, Marianów, Muchnice Nowe, Muchnów, Sójki, Strzelce, Wieszczyce znajdują się stanowiska archeologiczne – wieś historyczna.

Zabytki archeologiczne znajdujące się na terenie gminy reprezentują różne epoki: od epoki kamienia, w tym paleolitu, mezolitu i neolitu, przez epokę żelaza, wpływów rzymskich, do średniowiecza i nowożytności. Najliczniejsze są zabytki reprezentujące późne średniowiecze i nowożytność.

Największe skupiska stanowisk znajdują się w miejscowościach: Niedrzew Pierwszy i Niedrzew Drugi, Długołęka, Klonowiec Stary i Wieszczyce. Mniej liczne znajdują się również w miejscowościach Niedrzaków, Strzelce, Wola Raciborowska, Przyzórz.

Wszystkie stanowiska archeologiczne ujęte są w Gminnej Ewidencji Zabytków gminy Strzelce.

6. Środowisko przyrodnicze, obszary i elementy chronione.

Na obszarze gminy prawnej ochronie na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych podlegają grunty orne klasy bonitacyjnej II i III. Zajmują one około 59% powierzchni wszystkich użytków rolnych, tworząc zwarte obszary. Warunki do prowadzenia gospodarki rolnej są tutaj bardzo korzystne w szczególności dla uprawy warzyw i roślin przemysłowych. Użytki zielone tj. łąki i pastwiska zajmują około 2,8 % powierzchni gminy, niewielki jest udział jest terenów zadrzewionych i zakrzewionych i wynosi około 1,2 %. Lesistość gminy jest natomiast niewielka – lasy zajmują tylko około 9,8% powierzchni gminy, w tym wyróżniające się kompleksy: uroczysko Klonowiec i uroczysko Siemianów. Klimat i ogólne warunki higieny atmosfery charakteryzują się dobrymi parametrami.

Obszar gminy położony jest poza zasięgiem terenów chronionych na podstawie ustawy o ochronie przyrody.

7. Ochrona środowiska i istniejące zagrożenia.

Najistotniejsze problemy wynikają z nieuregulowanej w pełni gospodarki ściekami oraz dominującego sposobu zaopatrzenia w ciepło z indywidualnych kotłowni opalanych węglem powodujących zanieczyszczenia ziemi i powietrza. Efektem stanu gospodarki ściekowej jest zły stan rzek i zanieczyszczenie gleby.

Wdrożony został zorganizowany system gospodarki odpadami, w tym znaczna część odpadów zbierana jest selektywnie. W ramach systemu zbierane są odpady biodegradowalne, budowlane i niebezpieczne.

III. OBOWIĄZUJĄCE DOKUMENTY Z ZAKRESU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO I GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ

Są to:

1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce (Uchwała Nr 218/XVIII/2001 Rady Gminy Strzelce z dnia 10.09.2010 r.), zmienione Uchwałą Nr VI/25/2015 z dnia 26.03.2015 r. (*zmiany ograniczone głównie „do określenia nowych przestrzeni do urbanizacji i kierunków działalności w ramach wielofunkcyjnego rozwoju obszarów wiejskich, położonych w większości w południowej części gminy i stanowiących kontynuację terenów rozwojowych wyznaczonych w obowiązującym dokumencie”*).
2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce:
 - 2.1. **Sporządzone na podstawie obowiązującej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zmianami):**

- a. Uchwała nr XXVIII/151/05 Rady Gminy Strzelce z dnia 29 czerwca 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w miejscowości Strzelce (*tereny skupionej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej, celu publicznego, sportu i rekreacji, rolnicze, tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i inne*),
- b. Uchwała nr XXIV/124/08 Rady Gminy Strzelce z dnia 20 grudnia 2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości Zgórze – działki nr ewid. 40/3 i 38/3 (*tereny eksploatacji kopaliny pospolitej z zabudową gospodarczą z nimi związaną*),
- c. Uchwała XXVIII/143/09 Rady Gminy Strzelce z dnia 20 maja 2009 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Niedrzew Pierwszy - działki nr ewid. 15/1 i 15/2 (*tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zabudową usług konsumpcyjnych*),

W toku opracowywania są miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w oparciu o Uchwałę Nr XIV/59/2012 Rady Gminy Strzelce z dnia 19.01.2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu miejscowości Sójki oraz w oparciu o uchwałę Nr VIII/46/2015 Rady Gminy Strzelce z dnia 13 sierpnia 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 221 w miejscowości Klonowiec Stary, które nie są przedmiotem analizy.

3. Plan zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego - Uchwała nr XLV/524/2002 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 09.07.2002 r., zmieniony Uchwałą nr LX/1648/10 z dnia 21.09.2010 r.,
4. Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe dla gminy Strzelce – grudzień 2003 r.,
5. Gminna ewidencja zabytków gminy Strzelce (projekt),
6. Strategia rozwoju gminy Strzelce na lata 2015 – 2023 (projekt),

IV. TRENDY ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY NA PODSTAWIE WYSTĄPIEŃ O DECYZJE O WARUNKACH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU, O DECYZJE POZWOLENIA NA BUDOWĘ ORAZ WNIOSKÓW O SPORZĄDZENIE LUB ZMIANĘ PLANÓW MIEJSCOWYCH I STUDIUM

1. W latach 2012 - 2015 wystąpiono z 133 wnioskami o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 123 wnioski o ustalenie warunków zabudowy, w tym 89 wniosków dotyczyło ustalenia warunków zabudowy dla budowy nowych obiektów a 34 wnioski dotyczyły ustalenia warunków zabudowy dla rozbudowy obiektów istniejących (w tym nadbudowy, przebudowy, zmiany sposobu użytkowania oraz przeniesienia i zmiany decyzji).
 - 10 wniosków o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego, w tym 9 dotyczyło infrastruktury technicznej (sieci wodociągowej, sieci elektroenergetycznej), 1 dotyczył infrastruktury drogowej.

Tabela 3. Zestawienie wniosków o ustalenie warunków zabudowy wg lat (dane z Urzędu Gminy)

ZABUDOWA ZAGRODOWA	2012 r.		2013 r.		2014 r.		2015 r.		Razem
	B ¹⁾	R ¹⁾	B ¹⁾	R ¹⁾	B ¹⁾	R ¹⁾	B ¹⁾	R ¹⁾	
Budynki mieszkalne	3	3	2	4	3	4	4	4	27
Kurniki	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Chlewnie i obory	-	-	-	3	1	-	3	-	7
Budynki gospodarcze i garażowe	5	2	5	1	6	-	5	-	24
Inne	2	-	4	-	4	-	6	-	16
Razem	10	5	11	8	14	4	18	4	74
ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA	2012 r.		2013 r.		2014 r.		2015 r.		
	B ¹⁾	R ¹⁾	B ¹⁾	R ¹⁾	B ¹⁾	R ¹⁾	B ¹⁾	R ¹⁾	
Budynki mieszkalne	7	3	3	-	5	2	2	1	23
Budynki gospodarcze i garażowe	2	-	-	1	2	1	1	-	7
Inne	2	-	1	-	-	-	-	-	3
Razem	11	3	4	1	7	3	3	1	33
ZABUDOWA USŁUGOWA	2012 r.		2013 r.		2014 r.		2015 r.		
	B ¹⁾	R ¹⁾	B ¹⁾	R ¹⁾	B ¹⁾	R ¹⁾	B ¹⁾	R ¹⁾	
Budynki usługowe	-	-	-	-	1	3	-	1	5
Razem	-	-	-	-	1	3	-	1	5
ZABUDOWA USŁUGOWO - MIESZKANIOWA	2012 r.		2013 r.		2014 r.		2015 r.		
	B ¹⁾	R ¹⁾	B ¹⁾	R ¹⁾	B ¹⁾	R ¹⁾	B ¹⁾	R ¹⁾	
Budynki usługowo – mieszkańcove	-	-	2	-	1	-	-	1	4
Razem	-	-	2	-	1	-	-	1	4
ZABUDOWA PRODUKCYJNO - MAGAZYNOWA	2012 r.		2013 r.		2014 r.		2015 r.		
	B ¹⁾	R ¹⁾	B ¹⁾	R ¹⁾	B ¹⁾	R ¹⁾	B ¹⁾	R ¹⁾	
Budynki magazynowe	-	-	-	-	1	-	-	-	1
Razem	-	-	-	-	1	-	-	-	1
TERENY OBSŁUGI PROD. W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWL. I OGRODNICZYCH	2012 r.		2013 r.		2014 r.		2015 r.		
	B ¹⁾	R ¹⁾	B ¹⁾	R ¹⁾	B ¹⁾	R ¹⁾	B ¹⁾	R ¹⁾	
Inne	1	-	-	-	-	-	-	-	1
Razem	1	-	-	-	-	-	-	-	1
INNE	2012 r.		2013 r.		2014 r.		2015 r.		
	B ¹⁾	R ¹⁾	B ¹⁾	R ¹⁾	B ¹⁾	R ¹⁾	B ¹⁾	R ¹⁾	
Elektrownie fotowoltaiczne	1	-	1	-	1	-	-	-	3
Farmy wiatrowe	1	-	-	-	-	-	-	-	1
Inne	-	-	-	-	1	-	-	-	1
Razem	2	-	1	-	2	-	-	-	5
INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO	2012 r.		2013 r.		2014 r.		2015 r.		
	B ¹⁾	R ¹⁾	B ¹⁾	R ¹⁾	B ¹⁾	R ¹⁾	B ¹⁾	R ¹⁾	
Infrastruktura techniczna	3	-	-	-	4	1	1	-	9

Infrastruktura drogowa	-	-	-	1	-	-	-	-	1
Inne	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Razem	3	-	-	1	4	1	1	-	10
ŁĄCZNIE	27	8	18	10	30	11	22	7	133
	35		28		41		29		133
SUMA									133

B¹⁾ – budowa

R¹⁾ – rozbudowa (w tym także nadbudowa, przebudowa i zmiana sposobu użytkowania)

Największa liczba wniosków złożonych w latach 2012 – 2015 dotyczyła ustalenia warunków zabudowy dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Ich liczba wynosiła 50, co stanowi 37,6% ogólnej liczby złożonych wniosków. W tym 23 wnioski (46,0%) dotyczyły realizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych na terenach zabudowy zagrodowej, a 27 (54,0%) dotyczyło realizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W ogólnej liczbie złożonych 50 wniosków dotyczących budynków mieszkalnych jednorodzinnych, 29 wniosków dotyczyło budowy nowych obiektów, a 21 wniosków związanych było z rozbudową obiektów istniejących. Wnioski o ustalenie warunków zabudowy dla budowy nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych stanowiły 21,8% ogólnej liczby złożonych wniosków, dla ich rozbudowy 15,8% ogólnej liczby złożonych wniosków o ustalenie warunków zabudowy.

W latach 2012 – 2015 złożono 31 wniosków o ustalenie warunków zabudowy dla budowy i rozbudowy budynków gospodarczych, co stanowiło 23,3% ogólnej liczby złożonych wniosków.

Dla zabudowy usługowej, mieszkaniowo – usługowej, produkcyjno – magazynowej w latach 2012 – 2015 złożono ogółem 10 wniosków o ustalenie warunków zabudowy, co stanowiło jedynie 7,5% ogólnej liczby złożonych wniosków. Dla budowy elektrowni fotowoltaicznych i farm wiatrowych złożono 4 wnioski o ustalenie warunków zabudowy, co stanowiło 3,0% ogólnej liczby złożonych wniosków. Są to najmniejsze udziały w planowanych procesach inwestorskich dla działalności gospodarczej nierolniczej.

W latach 2012 – 2015 złożono 10 wniosków o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego, co stanowiło 7,5% ogólnej liczby złożonych wniosków. Jest to niewielki udział w planowanych procesach inwestorskich realizujących lokalne cele publiczne. Dotyczyły one przede wszystkim inwestycji w zakresie linii elektroenergetycznych i sieci wodociągowych.

Reasumując: w ogólnej liczbie 133 wniosków o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu złożono, w szczególności:

- 50 wniosków dotyczących budowy i rozbudowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
- 31 wniosków dotyczących budowy i rozbudowy budynków gospodarczych, garażowych,
- 19 wniosków dotyczących budowy i rozbudowy innych obiektów w zabudowie zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej (w tym między innymi urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, stawów),
- 10 wniosków dotyczących realizacji inwestycji celu publicznego.

Liczbę wniosków złożonych dla inwestycji realizowanych w poszczególnych miejscowościach gminy z podziałem na lata przedstawiono w niżej zamieszczonej tabeli.

Tabela 4. Zestawienie wniosków o ustalenie warunków zabudowy i lokalizacji inwestycji celu publicznego wg miejscowości i wg lat

MIEJSCOWOŚĆ	2012 r.	2013 r.	2014 r.	2015 r.	Razem
Aleksandrów	-	1	2	1	4
Bociany	-	-	2	1	3
Dąbkowice	2	3	1	2	8
Dębina	-	1	-	-	1
Długołęka	1	1	4	4	10
Holendry	-	2	-	-	2
Janiszew	1	2	1	-	4
Karolew	2	1	1	-	4
Klonowiec Stary	7	3	5	3	18
Kozia Góra	-	-	2	1	3
Marianka	-	2	-	3	5
Marianów	-	1	-	-	1
Muchnice	1	-	-	1	2
Muchnice Nowe	3	-	-	-	3
Muchnow	-	-	1	1	2
Niedrzaków	-	2	-	1	3
Niedrzew Pierwszy	-	-	2	1	3
Niedrzew Drugi	1	1	3	3	8
Przyórz	1	3	2	2	8
Rejmontów	-	1	2	-	3
Siemianów	3	-	3	-	6
Sójki	1	3	7	2	13
Strzelce	2	-	-	-	2
Strzelce Kolonia	-	-	-	1	1
Wieszczyce	1	-	1	-	2
Wola Raciborowska	4	1	1	1	7
Zaranna	2	-	1	1	4
Zgórze	3	-	-	-	3
ŁĄCZNIE	35	28	41	29	133

Największa liczba wniosków złożonych w latach 2012 – 2015 dotyczyła inwestycji realizowanych w miejscowościach: Klonowiec Stary (18 wniosków), Sójki (13 wniosków) i Długołęka (10 wniosków). Były to inwestycje związane głównie z budynkami mieszkalnymi jednorodziennymi oraz budynkami gospodarczymi, garażowymi.

Wnioski złożone dla inwestycji realizowanych w w/w miejscowościach stanowiły 30,8% ogólnej liczby złożonych wniosków o ustalenie warunków zabudowy i lokalizacji inwestycji celu publicznego.

2. W latach 2011 - 2014 wydano 101 decyzji o pozwoleniu na budowę (łącznie ze zgłoszeniami), w tym 72 decyzje na budowę nowych obiektów oraz 29 na rozbudowę, nadbudowę, przebudowę i zmianę sposobu użytkowania.

Tabela 5. Zestawienie decyzji o pozwoleniu na budowę w zależności od rodzaju inwestycji i z podziałem na lata (wg danych z Urzędu Gminy)

Rodzaj inwestycji	2011 r.		2012 r.		2013 r.		2014 r.		Razem
	B ^{*)}	R ^{*)}	B ^{*)}	R ^{*)}	B ^{*)}	R ^{*)}	B ^{*)}	R ^{*)}	
Budynki mieszkalne	4	3	4	4	5	3	7	5	35
Budynki gospodarcze, gospodarczo – garażowe i garażowe	4	1	5	2	5	-	11	-	28
Budynki usługowe	-	-	-	-	-	-	-	2	2
Budynki magazynowe	1	1	-	-	-	-	-	1	3
Budynki inwentarskie	-	1	1	-	-	-	-	2	4
Infrastruktura techniczna	6	-	2	-	-	-	3	3	14
Inne	4	-	5	1	3	-	2	-	15
Razem	19	6	17	7	13	3	23	13	101
ŁĄCZNIE	25		24		16		36		101

B^{*)} – budowa

R^{*)} – rozbudowa (w tym także nadbudowa, przebudowa i zmiana sposobu użytkowania)

W latach 2011 – 2014 wydano 35 decyzji o pozwoleniu na budowę i zgłoszono inwestycje związane z budową nowych i rozbudową istniejących budynków mieszkalnych; stanowiły one 34,7% ogólnej liczby zgłoszeń i wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę. 20 decyzji o pozwoleniu na budowę i zgłoszeń dotyczących budynków mieszkalnych związanych było z budową nowych obiektów, co stanowiło 57,1% liczby zgłoszeń i wydanych decyzji dla budynków mieszkalnych oraz 19,8% ogólnej liczby zgłoszeń i wydanych decyzji w latach 2011 – 2014.

Ponadto w latach 2011 – 2014 wydano 28 decyzji o pozwoleniu na budowę i zgłoszono inwestycje związane z budową nowych i rozbudową istniejących budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo -garażowych; stanowiły one 27,7% ogólnej liczby zgłoszeń i wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę. 25 spośród nich dotyczyło budowy nowych obiektów, co stanowiło 89,3% liczby zgłoszeń i wydanych decyzji dla w/w budynków oraz 24,8% ogólnej liczby zgłoszeń i wydanych decyzji w analizowanych latach.

Decyzji o pozwoleniu na budowę dotyczących infrastruktury technicznej w latach 2011 – 2014 wydano 14, co stanowiło 13,9% ogólnej liczby wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę. Nowych inwestycji dotyczyło 11 decyzji, co stanowiło 78,6% decyzji dotyczących infrastruktury technicznej.

Największy ruch inwestycyjny określony liczbą wydanych pozwoleń na budowę i zgłoszonych robót budowlanych w latach 2011 – 2014 zanotowano w miejscowościach: Strzelce (21 zgłoszeń i decyzji o pozwoleniu na budowę) oraz Długotłęka, Przyszów i Sójki (po 8 zgłoszeń i decyzji o pozwoleniu na budowę).

Tabela 6. Zestawienie zgłoszeń robót budowlanych oraz decyzji o pozwoleniu na budowę w latach 2004 - 2013 z podziałem na miejscowości (wg danych z Urzędu Gminy)

MIEJSCOWOŚĆ	2012 r.	2013 r.	2014 r.	2015 r.	Razem
Aleksandrów	1	-	2	-	3
Bociany	-	-	2	1	3
Dąbkowice	-	1	-	-	1
Dębina	-	2	-	2	4
Długołęka	1	2	1	4	8
Janiszew	-	1	-	-	1
Karolew	1	-	-	1	2
Klonowiec Stary	-	3	1	-	4
Kozia Góra	1	-	1	1	3
Marianka	-	2	-	-	2
Muchnice	2	-	-	-	2
Muchnice Nowe	1	2	-	1	4
Muchnow	-	-	1	1	2
Niedrzaków	-	2	-	-	2
Niedrzew Pierwszy	-	1	1	1	3
Niedrzew Drugi	-	-	-	1	1
Przyzórz	3	2	2	1	8
Rejmontów	-	-	-	1	1
Siemianów	1	-	1	2	4
Sójki	2	1	1	4	8
Strzelce	8	4	-	9	21
Wieszczyce	-	-	1	-	1
Wola Raciborowska	1	-	1	4	6
Zaranna	-	1	1	1	3
Zgorze	2	-	-	-	2
ŁĄCZNIE	24	24	16	35	99

3. W latach 2012 - 2015 wydano 9 decyzji o podziałach nieruchomości potencjalnie przeznaczonych do zabudowy.

Tabela 7. Zestawienie decyzji o podziałach nieruchomości potencjalnie przeznaczonych do zabudowy w latach 2012 - 2015 z podziałem na miejscowości (wg danych z Urzędu Gminy)

MIEJSCOWOŚĆ	Powierzchnia do 1000 m ²	Powierzchnia 1001 m ² - 2000 m ²	Powierzchnia 2001 m ² - 3000 m ²	Razem
Aleksandrów	1	1	-	2
Długołęka	-	1	-	1
Karolew	-	1	-	1
Klonowiec Stary	-	-	2	2

Niedrzew Pierwszy	-	1	-	1
Strzelce	-	1	-	1
Zaranna	-	-	1	1
ŁĄCZNIE	1	5	3	9

4. Do Urzędu Gminy Strzelce nie wpłynęły żadne wnioski o sporządzenie lub o zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego bądź dot. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

V. ANALIZA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY STRZELCE

Dokonując analizy w oparciu o przepisy art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie sposób jest nie **zapoznać się z komentarzem prof. Z. Niewiadomskiego**, gdyż art. 32 „wprowadza treści normatywne niezwykle istotne dla prawidłowej wykładni systemowej całej komentowanej ustawy”. Podstawą do podjęcia przez radę gminy uchwały w sprawie aktualności planów miejscowych i studium są prowadzone przez burmistrza analizy **zmian w zagospodarowaniu przestrzennym jak również wnioski w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.**

Kwestia zgodności obowiązujących miejscowego planu i studium z wymogami wynikającymi z przepisów art. 10 ust. 1, 2, /ustawa nie wskazuje ust. 2a i 3a/, art. 15 oraz art. 16 ust. 1 jest kolejnym kryterium brany pod uwagę.

„Zgodnie z wykładnią gramatyczną przepisów art. 32 ust. 2 rada gminy stwierdza aktualność studium i planów miejscowych w zakresie jednej uchwały”

„Podjęcie uchwały w sprawie nieaktualności aktu planistycznego, nie przesądza jeszcze o jego ważności”. „Jest to samodzielna ocena rady gminy, **że przyjęte studium i plan miejscowy „są nieadekwatne do istniejących uwarunkowań faktycznych”** i nie zapewniają prawidłowego prowadzenia polityki przestrzennej”.

1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce (Uchwała Nr 218/XVIII/2001 Rady Gminy Strzelce z dnia 29.09.2001 r.) **zostało sporządzone na podstawie przepisów ustawy dnia 07.07.1994 r – o zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. Nr 89 poz. 415 z późn. zm./, a więc w oparciu o nieobowiązujący obecnie w planowaniu przestrzennym system prawny.** Studia sporządzane w oparciu o w/w uchyloną ustawę określały politykę przestrzenną gminy i mogą formalnie pozostawać w obrocie prawnym jako narzędzie działania samorządu gminnego, jeżeli w wyniku jego analizy władze gminy nie zdecydują, że jest ono nieaktualne i uznają zasadność zmiany swojej polityki w gospodarce przestrzennej. Zasadność takiej zmiany Rada Gminy Strzelce potwierdziła Uchwałą Nr XLVII/199/2010 z dnia 10.09.2010 r. w sprawie przystąpienia do zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i opracowano nowe Studium.
2. Zmianę **Studium przyjęto Uchwałą Nr VI/25/2015 z dnia 26.03.2015 r. Rady Gminy.** Merytorycznie została „*ograniczona głównie do określenia nowych przestrzeni do urbanizacji i kierunków działalności w ramach wielofunkcyjnego rozwoju obszarów wiejskich, położonych w większości w południowej części gminy i stanowiących kontynuację terenów rozwojowych wyznaczonych w obowiązującym dokumencie*”. **Formalnie jest to nowy dokument uchwalony bez wyodrębniania zmian.**

3. Porównując i uwzględniając obligatoryjny zakres problematyki Studium określony przepisami obowiązującej ustawy z dnia 27.03.2003 r. - o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zmianami) wskazuje się, że:
- obecny dokument składa się z dwutomowej części opisowej („uwarunkowania rozwoju” oraz „kierunki rozwoju”) i dwu załączników graficznych Studium na mapach w skali 1:15 000. Część opisowa o uwarunkowaniach rozwoju gminy ma charakter diagnozy stanu istniejącego. Część opisowa Studium dot. kierunków zagospodarowania przestrzennego czyli stricte odnoszących się do polityki przestrzennej samorządu gminnego, stanowi koncepcję rozwoju przestrzennego gminy, zaktualizowaną w latach 2011 – 2015 r.. Określono w niej również wytyczne do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
 - **Studium poprzez jego zmianę w 2015 r. zostało dostosowane do przepisów obowiązującej ustawy z dnia 27.03.2003 r. i do przepisów 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). Obecnie obowiązująca ustawa została ostatnio zmieniona, poszerzony został obligatoryjny zakres zagadnień dot. uwarunkowań rozwoju gminy oraz obligatoryjny zakres ustaleń kierunków zmian w strukturze przestrzennej i przeznaczeniu terenów.** Z dniem 18 listopada 2015 r., a więc już **po uchwaleniu obowiązującego Studium** weszły w życie istotne regulacje prawne w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dotyczące zakresu opracowania Studium (Dz. U. z 2015 r. poz. 1777). W szczególności wprowadzono obowiązek m.i.: sporządzenia bilansów terenów przeznaczonych pod zabudowę, wykonania analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, oszacowania chłonności terenów i zapotrzebowania na nową zabudowę wg różnych jej funkcji, dokonania oceny możliwości finansowania przez gminę realizacji zadań własnych dot. inwestycji komunikacyjnych i infrastruktury technicznej. Temu nie mógł i nie musiał sprostać obowiązujący dokument, uchwalony w marcu 2015 r.

Poniżej podano zestawienie problematyki w analizowanym tekście Studium; są one zgodne z przepisami ustawy na dzień opracowania Studium.

UWARUNKOWANIA ROZWOJU – część I. zawiera:

1. Stan zagospodarowania terenu gminy, w tym: *gmina Strzelce w regionie, powiązania zewnętrzne i Sieć osadnicza,*
2. Stan ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony,
3. Stan środowiska przyrodniczego, rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej,
4. Stan dziedzictwa kulturowego,
5. Warunki i jakość życia mieszkańców,
6. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia,
7. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy,
8. Stan prawny gruntów,
9. Tereny i obiekty chronione n podstawie przepisów odrębnych,
10. Obszary naturalnych zagrożeń ekologicznych,
11. Złoża kopalin i zasobu wód podziemnych,
12. Tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych,
13. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym: *zaopatrzenie w wodę, gospodarka ściekowa, gospodarka odpadami stałymi, zaopatrzenie w gaz, zaopatrzenie w ciepło, telekomunikacja, elektroenergetykę, komunikacja,*

14. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych,
15. Ochrona przeciwpowodziowa.

KIERUNKI ROZWOJU – część II określa w szczególności:

1. Uwarunkowania inspirujące i ograniczające rozwój, cele rozwoju strategiczne i operacyjne oraz zadania zmierzające do poprawy sytuacji na terenie Gminy Strzelce,
2. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy,
3. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów,
4. Obszary oraz zasady ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego,
5. Obszary oraz zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
6. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
7. Rozmieszczenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym,
8. Rozmieszczenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym,
9. Obszar wymagające sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej,
11. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią i osuwania się mas ziemnych,
12. Obszary, dla których wyznacza się w złożu filar ochronny,
13. Obszary wymagające rehabilitacji lub rekultywacji,
14. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych;
15. Uzasadnienie przyjętych rozwiązań i synteza ustaleń projektu Studium

Na obszarze gminy przewidziano obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu; w studium ustalono ich rozmieszczenie.

Podkreślenia wymaga formalna relacja między ustaleniami Studium a miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Obowiązująca ustawa z dnia 27.03.2003 r. – o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nadaje dokumentowi określającemu politykę przestrzenną gminy istotną rangę; w art.9 ust.4 wskazuje, że „ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”, w art. 20. ust. 1 wskazuje, że „miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie może naruszać ustaleń studium”.

W tym kontekście przy sporządzaniu planów miejscowych wątpliwości może budzić i skutkować zróżnicowanymi interpretacjami zapis Studium dot. **zakazu zabudowy**. W strefie rolniczo – osadniczej (przeznaczona do urbanizacji) wskazano „**zakaz sytuowania obiektów związanych z obsługą produkcji w gospodarstwach hodowlanych w odległości mniejszej niż 500 m od terenów istniejącej i wyznaczonych terenów potencjalnej zabudowy mieszkaniowej**” (str. 15 –części II „Kierunki rozwoju”).

Brak jest w obowiązujących przepisach definicji „obektów obsługi w gospodarstwach rolnych”. W Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyodrębnia się w grupie terenów użytkowanych rolniczo „**tereny (RU) obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich**”, ale nie są one zdefiniowane. Także w omawianym Studium nie ma wyjaśnienia jakiego rodzaju obiektów dotyczy ten zakaz, więc nie ma jednoznaczności czy wskazana bezpieczna odległość 500 m od zabudowy mieszkaniowej dotyczy terenów jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej czy również zabudowy zagrodowej, w której realizowane są budynki

mieszkalne. Będzie to miało istotne znaczenie w trakcie sporządzania miejscowych planów i formułowania prawa miejscowego, z zakazami dla zabudowy stosownie do ustaleń Studium. **Ustalono, że intencją autorów Studium i w konsekwencji organu sporządzającego Studium, zakaz ten dotyczy realizacji ferm drobiu, tuczu trzody chlewnej i chowu bydła na dużą skalę, realizowanych jako obiekty „przemysłowej produkcji hodowlanej” sytuowanych także jako nie związane przestrzennie z zabudową mieszkaniową ich właścicieli.**

VI. ANALIZA AKTUALNOŚCI MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW GMINY STRZELCE

- 1) Uchwała nr XXVIII/151/05 Rady Gminy Strzelce z dnia 29 czerwca 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w miejscowości Strzelce (*tereny skupionej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej, celu publicznego, sportu i rekreacji, rolnicze, tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i inne*). Plan ten jest sukcesywnie realizowany i nie ma istotnych problemów formalnych i interpretacyjnych w jego zapisach. Brak ustaleń dot. zabezpieczenia miejsc postojowych na działkach budowlanych oraz wskazania intensywności zabudowy na działce budowlanej. Nie zgodne z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym są tzw. „subdelegacje” (np. str. 8 pkt. 2) dot. dopuszczenia poza ustaleniami planu „odstępstw” od zakazu realizacji urządzeń infrastruktury w liniach rozgraniczających dróg powiatowych „za zgodą zarządcy drogi”); zakres odstępstw winien być uzgodniony na etapie sporządzania planu lub (np. str. 9 pkt 3) wskazanie w planie obowiązku pokrycia kosztów związanych z przedsięwzięciem przez inwestora (dot. usunięcia kolizji z urządzeniami elektroenergetycznymi), co regulują przepisy odrębne. Plan został uchwalony w roku 2005 r.; nie stoi w sprzeczności z polityką obowiązującego Studium, przyjętego później przez Radę Gminy w roku 2015 r..
- 2) Uchwała nr XXIV/124/08 Rady Gminy Strzelce z dnia 20 grudnia 2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości Zgórze – działki nr ewid. 40/3 i 38/3 (*tereny eksploatacji kopaliny pospolitej z zabudową gospodarczą z nimi związaną*). Plan jest realizowany.
- 3) Uchwała XXVIII/143/09 Rady Gminy Strzelce z dnia 20 maja 2009 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Niedrzew Pierwszy - działki nr ewid. 15/1 i 15/2 (*tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zabudową usług konsumpcyjnych*). Plan ustala warunki zabudowy i zagospodarowania terenu obejmującego zespół 14 działek budowlanych; ich zabudowa nie została podjęta.

Podjęta została uchwała Nr XIV/59/2012 przez Radę Gminy Strzelce z dnia 19.01.2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w miejscowości Sójki oraz uchwała Nr VIII/46/2015 Rady Gminy Strzelce z dnia 13 sierpnia 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 221 w miejscowości Klonowiec Stary , które są w toku opracowania.

VII. OCENA STANU AKTUALNOŚCI OPRACOWAŃ ZWIĄZANYCH Z PLANOWANIEM PRZESTRZENNYM: W ZAKRESIE OCHRONY I OPIEKI NAD ZABYTKAMI ORAZ EKOFIZJOGRAFII.

1. Gminna ewidencja zabytków.

W 2015 r. został opracowany projekt Gminnej ewidencji zabytków. Ujęto w nim zabytki nieruchomości wpisane do rejestru zabytków i inne znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz stanowiska archeologiczne.

Posiadany przez Gminę projekt Gminnej ewidencji zabytków składa się z kart adresowych opracowanych dla wszystkich w/w obiektów nieruchomości i stanowisk archeologicznych.

Zgodnie z obowiązującymi aktualnie przepisami podstawę prawną opracowania gminnej ewidencji zabytków stanowi:

- Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003 r., Nr 162, poz.1568 z późn. zm.),
- Rozporządzenie Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 26 maja 2011 r. w sprawie prowadzenia rejestru zabytków, krajowej, wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków oraz krajowego wykazu zabytków skradzionych lub wywiezionych za granicę niezgodnie z prawem (Dz. U. z 2011 r., Nr 113, poz. 661).

Zgodnie z art. 22 pkt 4 ustawy „*Wójt prowadzi gminną ewidencję zabytków w formie zbioru kart adresowych zabytków nieruchomości z terenu gminy*”.

W myśl art. 22 pkt 5 ustawy w gminnej ewidencji powinny być ujęte:

- 1) *zabytki nieruchomości wpisane do rejestru,*
- 2) *inne zabytki nieruchomości znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków,*
- 3) *inne zabytki nieruchomości wyznaczone przez wójta w porozumieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków.*

W art. 3 ustawa definiuje wśród wielu innych, następujące użyte w niej określenia, które oznaczają:

- **zabytek** - *nieruchomość lub rzecz ruchomą, ich części lub zespoły, będące dziełem człowieka lub związane z jego działalnością i stanowiące świadectwo minionej epoki bądź zdarzenia, których zachowanie leży w interesie społecznym ze względu na posiadaną wartość historyczną, artystyczną lub naukową;*
- **zabytek archeologiczny** – *zabytek nieruchomy, będący powierzchniową, podziemną lub podwodną pozostałością egzystencji i działalności człowieka, złożoną z nawarstwień kulturowych i znajdujących się w nich wytworów bądź ich śladów albo zabytek ruchomy, będący tym wytworem;*

Zgodnie z art. 21 w/w ustawy „*Ewidencja zabytków jest podstawą do sporządzania programów opieki nad zabytkami przez (...) gminy*”.

Rozporządzenie Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 26 maja 2011 r. w sprawie prowadzenia rejestru zabytków, krajowej, wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków oraz krajowego wykazu zabytków skradzionych lub wywiezionych za granicę niezgodnie z prawem (Dz. U. z 2011 r., Nr 113, poz. 661) określa: „*Karta adresowa zabytku nieruchomego zawiera następujące rubryki: nazwa, czas powstania, miejscowość, adres, przynależność administracyjna, formy ochrony, opracowanie karty adresowej, fotografia z opisem wskazującym orientację albo mapa z zaznaczonym stanowiskiem archeologicznym*”. Wzór karty adresowej zabytku nieruchomego określa

załącznik nr 6 do n/n rozporządzenia.

Z analizy materiałów wynika, że Gminna Strzelce posiada projekt Gminnej ewidencji zabytków w rozumieniu obowiązujących przepisów, który jest w trakcie uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Nie jest opracowany jeszcze Gminny Program Opieki nad Zabytkami.

2. Gminny program opieki nad zabytkami.

Zgodnie z obowiązującymi aktualnie oraz w 2012 r. przepisami podstawę prawną do sporządzenia Gminnego programu opieki nad zabytkami stanowią przepisy Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003 r., Nr 162, poz.1568 z późn. zm.).

Zgodnie z art. 87 pkt 1 w/w ustawy wójt gminy sporządza na okres 4 lat gminny program opieki nad zabytkami. Program po uzyskaniu opinii wojewódzkiego konserwatora zabytków przyjmuje rada gminy.

Art. 87 pkt 2 w/w ustawy określa cele sporządzanego programu, są to w szczególności:

- *włączenie problemów ochrony zabytków do systemu zadań strategicznych, wynikających z koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju;*
- *uwzględnianie uwarunkowań ochrony zabytków, w tym krajobrazu kulturowego i dziedzictwa archeologicznego, łącznie z uwarunkowaniami ochrony przyrody i równowagi ekologicznej;*
- *zahamowanie procesów degradacji zabytków i doprowadzenie do poprawy stanu ich zachowania;*
- *wyeksponowanie poszczególnych zabytków oraz walorów krajobrazu kulturowego;*
- *podejmowanie działań zwiększających atrakcyjność zabytków dla potrzeb społecznych, turystycznych i edukacyjnych oraz wspieranie inicjatyw sprzyjających wzrostowi środków finansowych na opiekę nad zabytkami;*
- *określenie warunków współpracy z właścicielami zabytków, eliminujących sytuacje konfliktowe związane z wykorzystaniem tych zabytków;*
- *podejmowanie przedsięwzięć umożliwiających tworzenie miejsc pracy związanych z opieką nad zabytkami.*

Wójt gminy co 2 lata sporządza sprawozdanie z realizacji programu opieki nad zabytkami, które przedstawia radzie gminy.

Zgodnie z art. 21 w/w ustawy „Ewidencja zabytków jest podstawą do sporządzania programów opieki nad zabytkami przez (...) gminy”.

Gmina Strzelce nie posiada Gminnego programu opieki nad zabytkami.

3. Ekofizjografia podstawowa.

Gmina posiada „Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe dla gminy Strzelce” wykonane w grudniu 2003 r..

Zostało ono opracowane w granicach administracyjnych gminy.

Podstawą prawną w/w opracowania były nadal obowiązujące przepisy Rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie opracowań ekofizjograficznych z dnia 09.09.2002 r..

Opracowanie to zawiera następujące elementy:

1. Przedmiot opracowania i podstawa opracowania
2. Powiązania przyrodnicze obszaru z otoczeniem

3. Struktura przyrodnicza obszaru
4. Stan, funkcjonowanie i zagrożenia środowiska przyrodniczego
5. Ocena stanu środowiska, jego zagrożeń i możliwości ich ograniczania
6. Stan i ocena istniejącego zagospodarowania miasta i gminy
7. Ocena warunków ekofizjograficznych terenu do pełnienia określonych funkcji
8. Wstępna prognoza dalszych zmian w środowisku
9. Podsumowanie
10. Bibliografia

Ze względu na brak zasadniczych zmian stanu środowiska i jego komponentów w granicach gminy Strzelce, można uznać, że opracowanie to jest aktualne dla potrzeb planowania przestrzennego. Będąca w posiadaniu Gminy Strzelce Ekofizjografia była wykorzystana przy sporządzaniu Studium przyjętego uchwałą w 2015 r. i może być wykorzystana przy sporządzaniu planów miejscowych dla terenów gminy.

4. Strategia rozwoju gminy

Strategia została opracowana przez samorząd gminny w 2015 r. z perspektywą do 2023; nie została jeszcze przedłożona Radzie Gminy. Strategia jest dokumentem programowym gminy określającym obszary priorytetowe i cele, które mają umożliwić rozwój społeczno – gospodarczy jej terenu. Może być i powinna być uwzględniona przy sporządzeniu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zgodnie z art. 9 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która wskazuje na obowiązek „uwzględnienia w Studium zasad określonych w koncepcji zagospodarowania kraju, planie województwa oraz strategii rozwoju gminy, o ile gmina dysponuje takim opracowaniem”. Sporządzenie Studium, jego zaawansowanie wyprzedziło prace nad Strategią, która nie została jeszcze przyjęta przez Radę Gminy. Ogólne założenia projektu Strategii nie kolidują z zapisami Studium.

VIII. WNIOSKI

1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce przyjęte Uchwałą Nr VI/25/2015 z dnia 26.03.2015 r. uznaje się jako aktualny dokument określający politykę przestrzenną stanowiący wiążące ustalenia dla sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Rozważyć jednak należałoby sporządzenie zmiany Studium ze względu na wagę problemu i skutki prawne wprowadzonego „zakazu zabudowy obiektami obsługi produkcji w gospodarstwach hodowlanych” w odległości mniejszej niż 500 m od terenów istniejącej i potencjalnej zabudowy mieszkaniowej w strefie rolniczo – osadniczej. Zmiana mogłaby obejmować wyłącznie doprecyzowanie i zdefiniowanie jakiej zabudowę dotyczy w/w zakaz ewentualnie wskazanie na mapie „Kierunki rozwoju” orientacyjnego zasięgu obszarowego z uwzględnieniem bądź rozróżnieniem zabudowy zagrodowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (vide: treść w rozdz. V pkt 3 - str. 20).
2. Gmina posiada trzy Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego terenów sporządzone w oparciu o obowiązującą ustawę o planowaniu i *zagospodarowaniu* przestrzennym. Plany miejscowe dla m. Strzelce i m. Zgórze są realizowane. Plany te

można uznać jako aktualne. Ze względu na stopień zainteresowania zabudową terenów w m. Klonowiec Stary **uzasadnione jest sporządzenie dla obrębu Klonowiec Stary miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego porządkującego strukturę przestrzenną i dla ukierunkowania inwestowania stosownie do uwarunkowań i predyspozycji obszaru wskazanych w Studium.**

3. W Urzędzie Gminy nie złożono żadnych wniosków o sporządzenie lub o zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego bądź Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

4. Ruch budowlany na terenie Gminy Strzelce notowany w analizowanych latach 2012 do 2015 nie był mały. Łącznie wydano 133 decyzji ustalających warunki zabudowy i zagospodarowania terenu (w dla inwestycji celu publicznego). Najwięcej decyzji ustalających warunki zabudowy i zagospodarowania terenu zanotowano dla terenów położonych w miejscowościach: Klonowiec Stary (18 decyzji) i Sójki (13 decyzji); są to tereny nie objęte miejscowymi planami.

W tym okresie do Starosty Kutnowskiego wpłynęło łącznie 101 spraw związanych z inwestycjami budowlanymi (zgłoszenia i wnioski o pozwolenia na budowę). Były to inwestycje realizowane na podstawie decyzji o warunkach zabudowy oraz wypisów i wyrysów z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Dla m. Strzelce, która posiada obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego do Starosty Kutnowskiego wpłynęło łącznie 21 spraw związanych z inwestycjami budowlanymi (zgłoszenia i wnioski o pozwolenia na budowę).

Dla m. Sójki sporządzany jest miejscowy plan, będący obecnie na etapie uzgadniania i opiniowania projektu planu przez organy i instytucje właściwe w planowaniu przestrzennym.

Poziom zainteresowania inwestowaniem w Klonowcu Starym uzasadnia przystąpienie w najbliższym czasie do sporządzenia miejscowego planu dla tej miejscowości.

Z uwagi na wzrastające zainteresowanie budową obiektów ferm chowu zwierząt gospodarskich: drobiu i trzody chlewnej uciążliwych dla mieszkańców w szczególności ze względu na odory oraz zważywszy na wskazany Strategii i Studium rozwój funkcji turystyczno – rekreacyjnej na terenie gminy, **rozważenia wymaga przystąpienie do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalającego tereny zakazu takiej zabudowy. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w art. 16 ust. 1 dopuszcza opracowanie miejscowego planu wprowadzającego zakaz zabudowy;** plan taki opracowuje się na mapach w skali 1:5000. Stanowiłby on realizację polityki przestrzennej określonej w Studium, a dotyczącej zakazu zabudowy obiektami „przemysłowej produkcji hodowlanej”, o której mowa w rozdz. V pkt 3 niniejszej analizy.

5. W zakresie materiałów planistycznych sporządzonych na podstawie przepisów odrębnych, do których należą w szczególności **Gminna ewidencja zabytków i opracowywany na jej podstawie Program opieki nad zabytkami oraz Ekofizjografia podstawowa** obowiązuje przepis § 10 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r., Nr 164, poz. 1587). Powyższe opracowania są sporządzane i wykorzystywane na potrzeby projektów planów miejscowych i **powinny być aktualne na dzień przystąpienia do sporządzania projektu miejscowego planu.**

- Posiadane „Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe dla gminy Strzelce” jest aktualne.
- Na podstawie sporządzanej w porozumieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków Gminnej ewidencji zabytków powinien zostać opracowany Programem opieki nad zabytkami pozytywnie zaopiniowany przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i następnie przyjęty przez Radę Gminy.
- Strategia rozwoju gminy nie jest dokumentem formalnie niezbędnym do sporządzenia studium i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 9 ust. 2 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r., poz.199 z późn. zm.) w sporządzanym studium uwzględnia się zasady określone w strategii rozwoju gminy, o ile gmina dysponuje takim opracowaniem. Sporządzenie Studium i Uchwała Rady Gminy o przyjęciu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miało miejsce w trakcie prac nad Strategią Rozwoju Gminy.

Ogólne założenia projektu Strategii Rozwoju Gminy nie kolidują z polityką przestrzenną zawartą w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Strzelce.

Opracowała:

mgr Barbara Piosik

uprawnienia urbanistyczne nr 851/89