

**UCHWAŁA Nr XXI/124/2016**

**Rady Gminy w Ciepiewie**

**z dnia 27 maja 2016 r.**

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

Na podstawie art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2015 r. poz. 199 ze zmianami) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446) Rada Gminy w Ciepiewie uchwala, co następuje:

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

- 1) konieczność aktualizacji Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ciepiew;
- 2) potrzebę zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiew uchwalonego Uchwałą Nr XIII/55/2004 Rady Gminy Ciepiew z dnia 29 kwietnia 2004 r., częściowo zmienionego Uchwałą Nr V/30/2015 Rady Gminy Ciepiew z dnia 26 marca 2015 r. i dostosowania dokumentu do zaktualizowanego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ciepiew.

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

**§3.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ciepiew.

**§4.** Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Gminy

Waldemar Czaplak

**UZASADNIENIE**  
**DO UCHWAŁY NR XXI/124/2016**  
**Rady Gminy w Ciepeliowie**  
**z dnia 27 maja 2016 r.**

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

Zgodnie art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2015 r. poz. 199 ze zmianami) w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych, Wójt przynajmniej raz w trakcie kadencji, dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania.

Na podstawie art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Wójt przekazuje Radzie Gminy wyniki analiz, o których mowa w art. 32 ust. 1 ustawy, po uzyskaniu opinii gminnej komisji urbanistyczno-architektonicznej. Rada Gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub w części, podejmuje działania, o których mowa w art. 27 ww. ustawy.

Wójt Gminy Ciepeliów dokonał analizy aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ciepeliów oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W dniu 18.04.2016 r. analiza została zaopiniowana przez Gminną Komisję Architektoniczno – Urbanistyczną, a jej wyniki Wójt przekazał Radzie Gminy Ciepeliów.

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

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

Opracowanie:



Koncept Pracownia Urbanistyczna  
tel. +48 693 861 941  
e-mail: [biuro@konceptpracownia.pl](mailto:biuro@konceptpracownia.pl)  
[www.konceptpracownia.pl](http://www.konceptpracownia.pl)

mgr Michał Chlebowski – nr zaświadczenia ZOIU: Z-561/KW/402/2014  
mgr Maciej Groszak

Poznań – Ciepelów, 2016

## Spis treści:

Wstęp .....	3
Charakterystyka gminy Ciepiałów .....	3
Podstawa prawna analizy aktualności studium i planów miejscowych .....	5
Cel opracowania .....	5
Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów .....	6
Stan prawny .....	9
Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Ciepiałów .....	18
Procesy budowlane na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę .....	22
Budżet gminy .....	24
Wnioski z przeprowadzonej analizy .....	24

## **Wstęp.**

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego stanowi podstawowy dokument planistyczny gminy, który określa politykę przestrzenną i wyznacza kierunki rozwoju. Studium uwarunkowań i kierunków rozwoju przestrzennego nie jest aktem prawa miejscowego. Jest natomiast wewnętrznym aktem gminnym, wiążącym władzę samorządową w trakcie podejmowania działań mających na celu przygotowanie i uchwalenie aktów prawa miejscowego, którymi są miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Studium winno być uchwalane dla obszaru całej gminy, ponieważ w fazie przygotowania powstaje konieczność sporządzenia wielu analiz i uwarunkowań, które mają istotny wpływ na ostateczny kształt dokumentu. Ustalenia Studium nie stanowią natomiast podstawy do wydawania decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, które to nie muszą być zgodne z kierunkami rozwoju wyznaczonymi w Studium.

### **1. Charakterystyka gminy Ciepiałów.**

Gmina Ciepiałów jest gminą wiejską położoną w południowej części województwa mazowieckiego, w powiecie lipskim. Przed reformą administracyjną w latach 1975 – 1998 gmina Ciepiałów była częścią województwa radomskiego. Gmina zajmuje powierzchnię 135,3 km<sup>2</sup>. Ciepiałów graniczy z czterema gminami powiatu lipskiego: Chotcza, Lipsko, Sienno oraz Rzecznów, z gminą Iłża z powiatu radomskiego, a także z dwiema gminami powiatu zwoleńskiego: Zwoleń i Kazaniów.

**Ryc. 1. Lokalizacja gminy Ciepiałów na tle podziału administracji wojewódzkiej Polski.<sup>1</sup>**



<sup>1</sup> Źródło grafiki: [www.pl.wikipedia.org](http://www.pl.wikipedia.org)

Ryc. 2. Lokalizacja gminy Cielielów na tle powiatów województwa mazowieckiego.<sup>2</sup>



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

Gminę Cielielów w 2014 r. zamieszkiwało 5724 mieszkańców. Kobiety stanowiły 49,83% ludności Cielielowa w przeciwieństwie do powiatu, gdzie wskaźnik feminizacji wynosił 50,35%. Liczba osób w wieku produkcyjnym zwiększyła się – w 2012 r. stanowiły one 61,13% ludności gminy, w roku 2013 – 61,35%, a w roku 2014 - 61,79%. Liczba osób w wieku poprodukcyjnym zwiększyła się w roku 2013 (19,78%) w stosunku do roku 2012 (19,30%), natomiast w 2014 r. uległa zmniejszeniu w porównaniu z 2013 rokiem i wynosiła 19,60%. Zmniejszeniu ulega liczba osób w wieku przedprodukcyjnym – w roku 2012 wynosiła 19,58%, w 2013 roku – 18,87%, a w 2014 roku – 18,60%. Przyrost naturalny gminy w roku 2014 był ujemny i wynosił -12.

Osób bezrobotnych w gminie Cielielów zarejestrowano 414, co stanowiło 11,7% spośród osób w wieku produkcyjnym.

Dochody gminy ogółem na 1 mieszkańca zwiększały się co roku. W 2012 r. wynosiły 2.993,52 zł, w roku 2013 – 3.209,30 zł, natomiast w 2014 r. – 3.267,12 zł. Wydatki natomiast gminy ogółem na 1 mieszkańca nie wzrastały z roku na rok. W 2012 roku gmina wydała w przeliczeniu na 1 mieszkańca 2.966,62 zł, w roku 2013 kwota ta uległa zmniejszeniu i wynosiła 2.960,13 zł. W 2014 roku kwota wydatków zwiększyła się i wynosiła 3.224,44 zł.

<sup>2</sup> Źródło grafiki: [www.nowaostroleka.pl](http://www.nowaostroleka.pl)



W roku 2014 w gminie Ciepiałów funkcjonowało 334 podmiotów gospodarki narodowej zarejestrowanych w rejestrze REGON – było to 12,72% wszystkich podmiotów powiatu lipskiego, z czego 12 podmiotów należało do sektora publicznego, a 322 do sektora prywatnego. Liczba podmiotów zwiększyła się o 19 w porównaniu z 2013 rokiem i o 11 w porównaniu z 2012 rokiem. W 2014 r. firmy w sektorze budowlanym stanowiły 20,66% zarejestrowanych firm, w sektorze przemysłowym – 10,78% i w sektorze rolniczym – 6,88%.

## **2. Podstawa prawna analizy aktualności studium i planów miejscowych.**

Zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2015, poz. 199 ze zm.), Wójt przynajmniej raz w trakcie kadencji dokonuje analizy aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, ocenia postępy w opracowaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania. Po sporządzeniu analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, Wójt zasięga opinii komisji architektoniczno – urbanistycznej, a następnie przedstawia Radzie wyniki wraz z projektem uchwały.

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

## **3. Cel opracowania.**

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

W niniejszym opracowaniu analizie zostało poddane Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów, uchwalone Uchwałą Nr VII/56/99 Rady Gminy Ciepiałów z dnia 25 maja 1999 r., jego częściowa zmiana uchwalona Uchwałą Nr II/16/2014 Rady Gminy w Ciepiałowie z dnia 5 grudnia 2014 r.

Analizie poddano również projekt częściowej zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów będący w trakcie opracowania na podstawie Uchwały Nr VII/43/2015 z dnia 21 maja 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów, zmienionej Uchwałą Nr XII/66/2015 z dnia 29 września 2015 r.

Przeanalizowano również, obowiązujący na terenie całej gminy, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów uchwalony Uchwałą Nr XIII/55/2004 Rady Gminy w Ciepiałowie z dnia 29 kwietnia 2004 r., miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów uchwalony Uchwałą Nr V/30/2015 Rady Gminy w Ciepiałowie z dnia 26 marca 2015 r., który jest częściową zmianą planu z 2004 roku, a także projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów będący w trakcie opracowania na podstawie Uchwały Nr VII/44/2015 Rady Gminy w Ciepiałowie z dnia 21 maja 2015 r. zmienionej Uchwałą Nr XII/67/2015 Rady Gminy w Ciepiałowie z dnia 29

września 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów.

Podstawowym i najważniejszym dokumentem planistycznym gminy jest Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. *Szczegółowa zawartość tekstowa i graficzna studium określona została w art. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [...]. Koszty sporządzenia studium, jako dokumentu gminnego, obciążają budżet gminy. Studium, jako dokument mający odzwierciedlać politykę przestrzenną gminy w zakresie dopuszczalnych sposobów gospodarowania przestrzenią sporządzane jest przez wójta, po uprzednim podjęciu przez radę gminy uchwały o przystąpieniu do jego sporządzenia. Inicjatywa sporządzenia studium w ujęciu kompetencyjnym należy zatem do rady gminy, jako organu stanowiącego gminy, a więc i jako organu kreującego politykę w tej dziedzinie. Wójt, będąc zaś organem wykonawczym gminy, a więc i organem wykonującym uchwały rady gminy, sporządza studium wykonując kierunkowe ustalenia przyjęte w uchwale rady gminy. Studium sporządzane jest dla całego obszaru gminy i składa się z dwóch części; tekstowej i graficznej. Przy jego sporządzaniu uwzględnia się zasady zagospodarowania określone w koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju, ustalenia strategii rozwoju i planu zagospodarowania przestrzennego województwa oraz strategii rozwoju gminy, jeżeli uprzednio taka strategia została w gminie opracowana.*<sup>3</sup>

#### **4. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów.**

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

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

- położenie,
- obszar,
- stan ludności wraz z ruchem naturalnym i migracjami,
- zatrudnienie,
- środowisko przyrodnicze, jego elementy abiotyczne i biotyczne,
- dziedzictwo materialne wraz ze stanem zainwestowania
- stan prawny.

W podrozdziale „Diagnoza stanu” ocenie poddano:

- środowisko przyrodnicze,
- poziom rozwoju gminy w szczególności poziom życia mieszkańców,

---

<sup>3</sup> Marian Wolanin, Postępowanie planistyczne w gminie; komentarz praktyczny do art. 10.



- demografię,
- infrastrukturę techniczną.
- środowisko kulturowe
- stan prawny.

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

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

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

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

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

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

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

Kolonia Gardzienice oraz wzdłuż drogi gminnej w południowej części miasta, która łączy się z drogą krajową.

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

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

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

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

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

Rada Gminy w Ciepiałowie podjęła Uchwałę Nr VII/43/2015 z dnia 21 maja 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów. Uchwała została zmieniona Uchwałą Nr XII/66/2015 z dnia 29 września 2015 r., na podstawie której zmieniono zakres opracowania o dwie nieruchomości. Zgodnie z podjętą Uchwałą Nr VII/43/2015 Rady Gminy w Ciepiałowie z dnia 21 maja 2015 r. oraz Uchwałą Nr XII/66/2015 z dnia 29 września 2015 r. zmianą zostały objęte następujące działki:

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

Przygotowany projekt częściowej zmiany Studium przewiduje wprowadzenie przewidywanego przeznaczenia pod tereny zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej, tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej, tereny leśne, tereny zieleni urządzonej, tereny rolnicze bez prawa zabudowy, teren rolniczy z dopuszczeniem zabudowy oraz obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi raz na 100 lat.

Podstawą do opracowania projektu częściowej zmiany Studium jest ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.) oraz rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004 r. Nr 118, poz. 1233). Tekst uwarunkowań i kierunków projektu zmiany Studium ujednolicono i uzupełniono o niezbędne ustalenia wynikające z art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## **5. Stan prawny.**

W obecnym stanie prawnym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiana sporządzana jest na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2015 r., poz. 199 ze zm.). Artykuł 10 ustawy określa zakres uwarunkowań i kierunków studium. Dodatkowo aktem wykonawczym do ustawy jest Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004, Nr 118, poz. 1233), które określa wymogi dotyczące materiałów planistycznych, skali opracowań kartograficznych, stosowanych oznaczeń, nazewnictwa i standardów oraz sposobu dokumentowania prac planistycznych.

*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, które na podstawie wyraźnego wskazania art. 9 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (zwana dalej u.p.z.p.) nie jest aktem prawa miejscowego [...], zostało*



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

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

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

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

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym
Zakres projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy:	
Art. 10 ust. 1. W studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z: 1) dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu, 2) stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony; 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 4) stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej; 4a) rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych; 5) warunków i jakości życia mieszkańców, w tym	Art. 6 ust. 4 1) dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu, 2) występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów szczególnych, 3) stanu i funkcjonowania środowiska przyrodniczego i kulturowego, w tym stanu rolniczej przestrzeni produkcyjnej, 4) prawa własności gruntów, 5) jakości życia mieszkańców, 6) zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

<sup>4</sup> Igor Zachariasz, Komentarz do art. 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stan prawny na dzień 01.02.2013 r.

<p>ochrony ich zdrowia;</p> <p>6) zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia;</p> <p>7) potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających w szczególności:</p> <p>a) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,</p> <p>b) prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego,</p> <p>c) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,</p> <p>d) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę;</p> <p>8) stanu prawnego gruntów;</p> <p>9) występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;</p> <p>10) występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych;</p> <p>11) występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla;</p> <p>12) występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych;</p> <p>13) stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami;</p> <p>14) zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych;</p> <p>15) wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.</p>	
<p>Art 10 ust. 2</p> <p>W studium określa się w szczególności:</p> <p>1) uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 lit. d:</p> <p>a) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego,</p> <p>b) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w</p>	<p>Art. 6 ust. 5</p> <p>1) obszary objęte lub wskazane do objęcia ochroną na podstawie przepisów szczególnych,</p> <p>2) lokalne wartości zasobów środowiska przyrodniczego i zagrożenia środowiskowe,</p> <p>3) obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej, w tym wyłączone z zabudowy,</p> <p>4) obszary zabudowane, ze wskazaniem, w miarę potrzeby, terenów wymagających przekształceń lub rehabilitacji,</p>



tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy;

2) (uchylony);

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

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

5) kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

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

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

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;

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;

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

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

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

13) obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 412, z późn. zm.);

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

5) obszary, które mogą być przeznaczone pod zabudowę, ze wskazaniem, w miarę potrzeby, obszarów przewidzianych do zorganizowanej działalności inwestycyjnej,

5a) obszary, które mogą być przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wynikającą z potrzeby zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej,

6) kierunki rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym obszary, na których będą stosowane indywidualne i grupowe systemy oczyszczania ścieków, a także tereny niezbędne do wytyczania ścieżek rowerowych,

7) obszary, dla których sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkowe na podstawie przepisów szczególnych lub ze względu na istniejące uwarunkowania,

8) obszary przewidywane do realizacji zadań i programów wynikających z polityki, o której mowa w ust. 2.

14a) obszary zdegradowane; 15) granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych; 16) obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.	
--	--

*Uwarunkowania oraz kierunki i obszary wymienione odpowiednio w art. 10 ust. 1 oraz 2 i 2a, w związku z użyciem zwrotu "w szczególności", wyznaczają minimalny obligatoryjny zakres studium w zakresie określonym art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W studium mogą być zatem określone inne niż wskazane w art. 10 ust. 1 uwarunkowania oraz inne niż wskazane w art. 10 ust. 1 i 2a [...] kierunki i tereny, zgodnie z klauzulami generalnymi określonymi art. 1 ust. 2 [...], w ramach przysługującego gminie władztwa planistycznego.<sup>5</sup>*

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

<sup>5</sup> Igor Zachariasz, Komentarz do art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stan prawny na dzień 01.02.2013 r.

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

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:	
Art. 10 ust. 1. W studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z:	
1) dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu,	Studium <b>wymaga częściowej aktualizacji</b> o zrealizowaną dotychczas infrastrukturę i analizę na jej zapotrzebowanie i rozbudowę
2) stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony;	Studium jest aktualne w tym zakresie
3) stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego	Studium <b>wymaga częściowej aktualizacji</b> w tym zakresie
4) stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;	Studium <b>wymaga aktualizacji</b> w tym zakresie - Program Opieki nad Zabytkami na lata 2011-2014
4a) rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych;	Studium <b>wymaga aktualizacji</b> w tym zakresie
5) warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia;	Studium <b>wymaga aktualizacji</b> w tym zakresie – weryfikacja zapisów uwarunkowań
6) zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia;	Studium <b>wymaga aktualizacji</b> w tym zakresie – mapy zagrożenia powodziowego i mapy ryzyka powodziowego
7) potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających w szczególności: a) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, b) prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje 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;	Studium <b>wymaga aktualizacji</b> w tym zakresie
8) stanu prawnego gruntów;	Studium <b>wymaga aktualizacji</b> w tym zakresie – dane z roku 1997
9) występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;	Studium <b>wymaga aktualizacji</b> w tym zakresie – Korytarz ekologiczny „Dolina Ozanki”

10) występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych;	Studium aktualne w tym zakresie
11) występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla;	Studium <b>wymaga aktualizacji</b> w tym zakresie – złoża kopalin „Świesielice”
12) występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych;	Studium <b>wymaga aktualizacji</b> w tym zakresie - tereny górnicze „Świesielice”
13) stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami;	Studium <b>wymaga częściowej aktualizacji</b> – Program Ochrony Środowiska i Plan Gospodarki Odpadami dla Gminy Ciepiałów na lata 2011-2014 z uwzględnieniem lat 2015-2018
14) zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych;	Studium <b>wymaga aktualizacji</b> – Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego
15) wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.	Studium <b>wymaga aktualizacji</b> w tym zakresie – mapy zagrożenia powodziowego i mapy ryzyka powodziowego
Art 10 ust. 2 W studium określa się w szczególności:	
1) uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 lit. d: a) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego, b) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy;	Studium <b>wymaga aktualizacji</b> w tym zakresie – sporządzenie bilansu, weryfikacja oraz zweryfikowanych kierunków rozwoju
2) (uchylony);	---
3) obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk;	Studium <b>wymaga częściowej aktualizacji</b> w tym zakresie
4) obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;	Studium <b>wymaga aktualizacji</b> w tym zakresie o zapisy Programu Opieki nad Zabytkami na lata 2011 - 2014
5) kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;	Studium <b>wymaga aktualizacji</b> w tym zakresie o ustalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego
6) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym;	Studium <b>wymaga aktualizacji</b> w tym zakresie o ustalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego
7) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu	Studium <b>wymaga aktualizacji</b> w tym zakresie o ustalenia Planu Zagospodarowania



ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1;	Przestrzennego Województwa Mazowieckiego
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;	Studium aktualne w tym zakresie – obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
9) obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;	Studium aktualne w tym zakresie – obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
10) kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;	Studium aktualne w tym zakresie – obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
11) obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;	Studium <b>wymaga aktualizacji</b> w tym zakresie o uwzględnienie map zagrożenia powodziowego i map ryzyka powodziowego (część wschodnia gminy)
12) obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;	Studium <b>wymaga aktualizacji</b> w tym zakresie o weryfikację i ewentualne wyznaczenie filaru ochronnego
13) obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 412, z późn. zm.);	Studium aktualne w tym zakresie
14) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji;	Studium <b>wymaga aktualizacji</b> w tym zakresie o weryfikację i ewentualne wprowadzenie obszarów
14a) obszary zdegradowane;	Studium <b>wymaga aktualizacji</b> w tym zakresie o weryfikację i ewentualne wprowadzenie obszarów
15) granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych;	Studium aktualne w tym zakresie
16) obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.	Studium <b>wymaga aktualizacji</b> w tym zakresie o weryfikację i ewentualne wprowadzenie obszarów



Powyższe zestawienie pokazuje w jakich obszarach uwarunkowań oraz kierunków Studium gminy Ciepiałów wymaga dokonania pełnej lub częściowej aktualizacji. Zmiany w przepisach prawa oraz dokumenty stworzone na szczeblu lokalnym i ponadlokalnym wpływają na konieczność przeprowadzenia aktualizacji dokumentu wyjściowego do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, jakim jest studium.

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

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

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

Konieczność przeprowadzenia opisanej powyżej analizy i wprowadzenia jej wyników do studium zostały wprowadzone w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez przepisy ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2015 r., poz. 1777). Gmina podejmując uchwałę o częściowej zmianie studium, będzie musiała przeprowadzić analizę opisaną w art. 10 ust. 1 pkt 7, a jej wyniki będą skutkować na wprowadzenie zmian w całym dokumencie. Oznacza to, że na podstawie Uchwały Nr VII/43/2015 z dnia 21 maja 2015 r. Rady Gminy w Ciepiałowie w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów, zmienionej Uchwałą Nr XII/66/2015 z dnia 29 września 2015 r., będzie konieczność sporządzenia bilansu dla obszaru całej gminy, a jego wyniki będą musiały zostać wprowadzone w całym dokumencie, a nie tylko w obszarze podlegającym zmianie. Zasadnym wydaje się podjęcie uchwały w sprawie zmiany studium gminy Ciepiałów dla całego jej obszaru.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów, opracowane 17 lat temu w ówczesnych ramach prawnych, pomimo iż jest dokumentem obowiązującym, stało się nieaktualne i wymaga podjęcia przez samorząd gminny stosownych kroków do jego aktualizacji. Podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia

do sporządzenia zmiany Studium w zakresie całego obszaru gminy, pozwoli na zaktualizowanie stanu prawnego oraz na rewizję stanu istniejącego zainwestowania i wyznaczenia kierunków rozwoju gminy na kolejne lata. [...] Zgodnie z art. 32 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym studia oraz plany miejscowe, które na podstawie art. 87 odpowiednio ust. 1 i 2 tej ustawy zachowały moc, powinny być sukcesywnie dostosowywane do obowiązujących przepisów. Plany miejscowe powinny być uwzględnione w programie, o którym mowa w art. 32 ust. 1. W wyroku z dnia 30 czerwca 2011 r., II OSK 697/11, LEX nr 1083681, NSA podkreślił, że uchwała o studium powinna być na bieżąco aktualizowana, a tym samym ocena zgodności planu miejscowego ze studium powinna opierać się na przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a nie przepisach ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym [...]. Uznanie studium bądź planu miejscowego za nieaktualny skutkuje koniecznością podjęcia uchwały o zmianie studium bądź planu miejscowego lub uchwały o przystąpieniu do sporządzania nowego studium bądź planu, w zależności od stopnia ich nieaktualności.<sup>6</sup>

## **6. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Ciepiałów.**

Cały obszar gminy Ciepiałów objęty jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów uchwalonego Uchwałą Nr XIII/55/2004 Rady Gminy w Ciepiałowie z dnia 29 kwietnia 2004 r. oraz jego częściową zmianą uchwaloną Uchwałą Nr VI/30/2015 Rady Gminy w Ciepiałowie z dnia 26 marca 2015 r. Podstawą opracowania planu miejscowego uchwalonego w 2004 r. była Uchwała Nr XXV/174/2001 Rady Gminy w Ciepiałowie z dnia 27 czerwca 2001 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów. Częściowa zmiana planu zagospodarowania przestrzennego z 2015 r. opracowana została na podstawie Uchwały Nr XLI/220/2014 Rady Gminy w Ciepiałowie z dnia 26 marca 2014 r. i Uchwały Nr XLI/221/2014 z dnia 26 marca 2014 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów z 2004 r. został przygotowany w oparciu o Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów uchwalone Uchwałą Nr VIII/56/99 Rady Gminy Ciepiałów z dnia 25 maja 1999 r., natomiast częściowa zmiana planu miejscowego z 2015 roku opracowana została na podstawie częściowej zmiany Studium gminy Ciepiałów uchwalonej Uchwałą Nr II/16/2014 Rady Gminy w Ciepiałowie z dnia 5 grudnia 2014 r.

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

Procedura miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została opisana w art. 18 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym. Kolejność postępowania po podjęciu

---

<sup>6</sup> Igor Zachariasz, Komentarz do art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stan prawny na dzień 01.02.2013 r.

uchwały przez zarząd gminy, jest zbliżona do postępowania opisanego w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym po podjęciu uchwały przez radę gminy.

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

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

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym
Art. 15 Obligatoryjne i fakultatywne elementy planu miejscowego	Art. 10 Fakultatywne elementy planu miejscowego
<p>1. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:</p> <p>1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;</p> <p>2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;</p> <p>3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.</p> <p>2. W planie miejscowym określa się obowiązkowo:</p> <p>1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;</p> <p>2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;</p> <p>3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;</p> <p>3a) zasady kształtowania krajobrazu;</p> <p>4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;</p> <p>5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;</p> <p>6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu,</p>	<p>1. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustala się, w zależności od potrzeb:</p> <p>1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania, w tym tereny, które mogą być przeznaczone pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 1.000 m<sup>2</sup> - w gminach o liczbie mieszkańców do 20.000, oraz o powierzchni sprzedażowej powyżej 2.000 m<sup>2</sup> - w gminach o liczbie mieszkańców ponad 20.000,</p> <p>2) linie rozgraniczające ulice, place oraz drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi, a także tereny niezbędne do wytyczania ścieżek rowerowych,</p> <p>3) tereny przeznaczone dla realizacji celów publicznych oraz linie rozgraniczające te tereny,</p> <p>4) granice i zasady zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie,</p> <p>5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury,</p> <p>6) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów, a także maksymalne lub minimalne wskaźniki intensywności zabudowy,</p> <p>7) zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane,</p> <p>8) szczególne warunki zagospodarowania</p>



<p>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 zaopatrzone w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;</p> <p>7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;</p> <p>8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;</p> <p>9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;</p> <p>10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;</p> <p>11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;</p> <p>12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. 2a. Plan miejscowy przewidujący lokalizację obiektu handlowego, o którym mowa w art. 10 ust. 3a, sporządza się dla terenu położonego na obszarze obejmującym co najmniej obszar, na którym powinny nastąpić zmiany w strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w wyniku realizacji tego obiektu.</p> <p>3. W planie miejscowym określa się w zależności od potrzeb:</p> <p>1) granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;</p> <p>2) granice obszarów rehabilitacji istniejącej</p>	<p>terenów, w tym zakaz zabudowy, wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i zdrowia ludzi, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych,</p> <p>9) tereny, na których przewiduje się stosowanie systemów indywidualnych lub grupowych oczyszczenia ścieków bądź zbiorników bezodpływowych,</p> <p>10) tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenu,</p> <p>11) granice obszarów:</p> <p>a) zorganizowanej działalności inwestycyjnej,</p> <p>b) rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,</p> <p>c) przekształceń obszarów zdegradowanych.</p> <p>1a. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uwzględnia się granice Pomników Zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 412).</p> <p>2. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zarząd gminy dołącza prognozę skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze oraz, w przypadku ustalenia w planie terenów, które mogą być przeznaczone pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w ust. 1 pkt 1, prognozę skutków budowy tych obiektów dla rynku pracy, komunikacji, istniejącej sieci handlowej oraz zaspokojenia potrzeb i interesów konsumentów, a także opinię zarządu powiatu, zarządów gmin sąsiednich i powiatowego (miejskiego) rzecznika konsumentów, dotyczącą budowy tego obiektu.</p> <p>3. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego określa się również stawkę procentową, służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 3.</p>
--	--

<p>zabudowy i infrastruktury technicznej;</p> <p>3) granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;</p> <p>3a) granice terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a, oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;</p> <p>4) granice terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a;</p> <p>4a) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;</p> <p>4b) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012;</p> <p>5) granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;</p> <p>6) granice pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;</p> <p>7) granice terenów zamkniętych, i granice stref ochronnych terenów zamkniętych;</p> <p>8) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;</p> <p>9) (uchylony);</p> <p>10) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.</p>	
---	--

Na podstawie zestawienia przedstawionego w tabeli jednoznacznie widać, że przepisy aktualnie obowiązujące są bardziej szczegółowe. Zasadnicza różnica widoczna jest pomiędzy art. 15 ust 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a art. 10 ust. 1 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym – obecnie obowiązująca ustawa wylicza obowiązkowe do ujęcia w projekcie planu elementy, natomiast ustawa z 1994 r.



wprowadzała możliwość wyboru w zależności od potrzeb. W przypadku planów miejscowych sporządzonych na podstawie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, powodowało to często niejednoznaczną konstrukcję tekstu planu, czyli uchwały. Pojawiały się wątpliwości interpretacyjne, w szczególności przy sporządzaniu projektu budowlanego lub wydawaniu decyzji o pozwoleniu na budowę. W takich przypadkach często autor projektu planu miejscowego, na wniosek gminy, zajmował stanowisko i wydawał opinię interpretującą zapisy.

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

Zarówno miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów, uchwalony w roku 2004, jak też jego częściowa zmiana uchwalona w 2015 roku stanowią obowiązujące akty prawa miejscowego, na podstawie których realizowane są procesy inwestycyjne w gminie Ciepiałów.

Aktualnie w opracowaniu jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów, sporządzany na podstawie Uchwały Nr VII/44/2015 Rady Gminy w Ciepiałowie z dnia 21 maja 2015 r. zmienionej Uchwałą Nr XII/67/2015 z dnia 29 września 2015 r. Zakres opracowania planu miejscowego jest tożsamy z przeprowadzaną częściową zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, na podstawie Uchwały Nr VII/43/2015 z dnia 21 maja 2015 r. Rady Gminy w Ciepiałowie, zmienionej Uchwałą Nr XII/66/2015 z dnia 29 września 2015 r.

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

## **7. Procesy budowlane na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę.**

Pozwolenia na budowę dla terenu gminy Ciepiałów wydawane są przez Starostę Powiatowego w Lipsku. Na podstawie art. 35 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 1409 ze zm.) przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego właściwy organ, czyli starosta, sprawdza zgodność projektu budowlanego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i innymi aktami prawa miejscowego albo decyzji o warunkach zabudowy w przypadku braku planu miejscowego. Ponieważ gmina Ciepiałów w całości objęta jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego uchwalonym w 2004 roku, zmienionym w części w 2015 roku, pozwolenia na

budowę wydawane są na podstawie obowiązującego prawa miejscowego i nie ma potrzeby wydawania na wniosek decyzji o warunkach zabudowy.

Ruch budowlany w latach 2010 - 2015 został przedstawiony w poniższej tabeli sporządzone na podstawie danych uzyskany w Starostwie Powiatowym w Lipsku.

**Tabela 3. Wykaz pozwoleń na budowę wydanych w latach 2010 – 2015 na terenie gminy Ciepiałów**

L.p.	Sołectwo	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Suma
1	Antoniów - Czerwona	1		1		5	2	9
2	Anusin	3	4			3	2	12
3	Bąkowa	3	3	2	1		4	13
4	Bielany		3		1			4
5	Borowiec		1	1				2
6	Chotyże	1					2	3
7	Ciepiałów	3	5	6	3	1	3	21
8	Ciepiałów – Kolonia	1	1	1	2	1	1	7
9	Dąbrowa		3		2	2	1	8
10	Drezno	2	1		1			4
11	Gardzienice – Kolonia	3	1	1		2	1	8
12	Kałków	3	3	1	1		3	11
13	Kochanów – Sajdy	1						1
14	Czarnolas	1	2		1		1	5
15	Łaziska	1	2	1	2		1	7
16	Marianki		2				1	3
17	Kawęczyn		1					1
18	Pasieki							0
19	Pcin	1			2	3	1	7
20	Podgórze	1						1
21	Podolany		1					1
22	Ranachów B		1	2	3		1	7
23	Rekówka		3		1	1	1	6
24	Stare Gardzienice	1	1	1	1	2		6
25	Stary Ciepiałów		1		2		2	5
26	Świesielice	2	2	3	2	4	1	14
27	Wielgie	6	1	2	1	3	4	17
28	Wólka Dąbrowska			1			1	2
Suma		34	42	23	26	27	33	185

Łącznie na terenie gminy Ciepiałów, w latach 2010 – 2015 przeprowadzono 185 procesów inwestycyjnych, dla których zostały wydane pozwolenia na budowę. Najwięcej decyzji wydano w 2011 roku. W kolejnym, 2012 roku, liczba pozwoleń na budowę spadła o blisko połowę. Od roku 2012 widoczna jest tendencja wzrostowa wydawanych pozwoleń na budowę. Największa liczba inwestycji została zrealizowana w miejscowości Ciepiałów (21), która jest największą pod względem ludności i powierzchni miejscowością gminy. Średnio rocznie w miejscowości Ciepiałów, wydawano 3,5 pozwolenia na budowę. Najmniej pozwoleń, po 1 decyzji w okresie 6 lat, wydano w Kochanowie – Sajdach, Nowym

Kawęczynie, Podgórzu i Podolanach. Żadna decyzja nie została wydana dla miejscowości Pasieki. Dla pozostałych miejscowości wydano kilka lub kilkanaście pozwoleń na budowę w latach 2010 – 2015.

## **8. Budżet gminy.**

Zgodnie z Uchwałą Budżetową na rok 2016 Nr XVI/88/2015 Rady Gminy w Ciepielowie z dnia 31 grudnia 2015 r. na planowanie i zagospodarowanie przestrzenne w gminie Ciepielów została przeznaczona kwota 54.300 zł, z czego na zakup usług związanych z planowaniem i zagospodarowaniem przestrzennym, kwota 52.145 zł – różnica tj. 2.155 zł przeznaczono jest na wynagrodzenia bezosobowe i związane z nimi składki. Budżet przeznaczony na planowanie i zagospodarowanie przestrzenne stanowi 0,24% łącznych wydatków gminy Ciepielów i 0,37% wydatków bieżących. Kwota przeznaczona na planowanie i zagospodarowanie przestrzenne w roku 2016 jest większa w porównaniu z kwotą przeznaczoną na zakup usług planowania i zagospodarowania przestrzennego w roku 2015. Pierwotnie w budżecie gminy Ciepielów na rok 2015 nie zostały uwzględnione wydatki na planowanie i zagospodarowanie przestrzenne. Rada Gminy w Ciepielowie podjęła Uchwałę Nr VI/42/2015 z dnia 14 kwietnia 2015 r. w sprawie zmian w Uchwale Budżetowej na rok 2105 Nr III/20/2014 z dnia 31 grudnia 2014 r. – zaplanowano wydatki jako zakup usług pozostałych w kwocie 24.000 zł. Uchwałą Nr VIII/57/2015 z dnia 25 czerwca 2015 r. Rada Gminy w Ciepielowie zmieniła Uchwałę Budżetową na rok 2015 zwiększając budżet wydatków dla planowania i zagospodarowania przestrzennego o 4.000 zł. Kolejna zmiana polegająca na zwiększeniu wydatków na planowanie i zagospodarowanie przestrzenne została dokonana przez podjęcie Uchwały Nr XII/68/2015 Rady Gminy w Ciepielowie z dnia 29 września 2015 r., w której zwiększono kwotę z 28.000 zł do 30.000 zł.

## **9. Wnioski z przeprowadzonej analizy.**

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

Rada Gminy w Ciepielowie podjęła Uchwałę Nr VII/43/2015 z dnia 21 maja 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepielów. Uchwała została zmieniona Uchwałą Nr XII/66/2015 z dnia 29 września 2015 r., na podstawie której uległ zmianie zakres opracowania.

Na podstawie powyższej analizy aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego stwierdzić należy, że dokument Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania gminy Ciepielów powstały przed 17 laty, wymaga aktualizacji. Zakres wymaganej aktualizacji przedstawia tabela, w której porównano elementy art. 10 ust 1 i 2

ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z obecnie obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów. Oprócz aktualizacji w zakresie uwarunkowań i kierunków, zawartych w wyżej powołanym artykule ustawy, wymagane jest uwzględnienie w Studium dokumentów lokalnych i ponadlokalnych m.in. Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego. Ponadto podjęta Uchwała Nr VII/43/2015 Rady Gminy w Ciepiałowie z dnia 21 maja 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium, zmieniona Uchwałą Nr XII/66/2015 Rady Gminy w Ciepiałowie z dnia 29 września 2015 r., wymagać będzie przeprowadzenia analizy ekonomicznej, demograficznej, społecznej i środowiskowej w stosunku do całej gminy, a nie tylko do obszaru objętego ww. uchwałami. Jej wyniki muszą zostać uwzględnione w całym dokumencie Studium. Należy podjąć uchwałę o zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w której zostanie określony zasięg obejmujący cały obszar gminy Ciepiałów, w stosunku do którego zostaną przeprowadzone analizy.

Na tej podstawie konieczna będzie również zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ciepiałów uchwalonego Uchwałą Nr XIII/55/2004 Rady Gminy w Ciepiałowie z dnia 29 kwietnia 2004 r., częściowo zmienionego Uchwałą Nr V/30/2015 Rady Gminy w Ciepiałowie z dnia 26 marca 2015 r. i dostosowania dokumentu do zaktualizowanego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ciepiałów. Zakres wymaganej aktualizacji będzie można określić po dokonaniu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.