

Załącznik do uchwały Nr
Rady Gminy Mokrsko
z dnia r.

90-006 Łódź, ul. Piotrkowska 116/49
tel. (42) 632-80-38
fax (42) 634-07-00
www.wmwprojekt.pl
e-mail: pracownia@wmwprojekt.pl
ING Bank Śląski S.A. Konto Nr
77 1050 1461 1000 0092 5321 3921

Nazwa opracowania:

ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY MOKRSKO
(kadencja 2018-2024)

sporządzona na podstawie art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Zleceniodawca: **Gmina Mokrsko**

Autorzy: **dr inż. arch. Danuta Mirowska-Walas**

do dn. 09.08.2014 r. członek OIU z/s w Warszawie Nr WA-135

od dn. 10.08.2014 r. uprawniona do sporządzania studiów i miejscowych planów
na podstawie art. 5 pkt 2, 3, 4 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

mgr inż. Dmitrii Azarenko

uprawniony do sporządzania planu na podstawie art. 5 pkt 4 ustawy
z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Łódź, luty 2024

SPIS ZAWARTOŚCI

Część tekstowa

- Opis

Część graficzna

- Studium uikzp gminy Mokrsko oraz orientacyjna lokalizacja:
 - obowiązujących miejscowych planów
 - miejscowych planów w trakcie opracowania.....**zał. nr 1**
- Obowiązujące miejscowe plany – rysunki planów.....**zał. nr 2.1-2.5.54**
- Miejscowe plany w trakcie opracowania – uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planów - załączniki graficzne.....**zał. nr 3.1.1-3.3**

SPIS TREŚCI

1. Podstawa opracowania.....	4
2. Cel opracowania	4
3. Materiały wejściowe	5
4. Podstawy formalne zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy.....	5
5. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Mokrsko – ruch budowlany w świetle wydanych decyzji	7
6. Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego	9
6.1. Studium, jako dokument planistyczny.....	9
6.2. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mokrsko.	9
6.2.1. Studium uikzp z 2010 r.	9
6.2.2. Studium uikzp z 2016 r.	10
6.3. Ocena aktualności obowiązującego Studium uikzp z 2016 r.	10
7. Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	14
7.1 Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego	14
7.2 Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w trakcie opracowania.....	17
8. Wnioski w sprawie sporządzenia miejscowych planów lub zmiany miejscowych planów.....	18
9. Wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	19
10. Wyniki analizy	20
10.1 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego	20
10.2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego	21

1. Podstawa opracowania

Podstawę opracowania stanowi umowa zawarta pomiędzy Gminą Mokrsko a firmą „WMW - projekt” s.c. z siedzibą w Łodzi, przy ul. Piotrkowskiej 116/49 na wykonanie opracowania „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Mokrsko”.

2. Cel opracowania

Potrzeba przeprowadzenia analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Mokrsko jest wymogiem formalnym wynikającym z przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) (zwanej dalej „ustawa zmieniona”), która uwzględnia nowe uwarunkowania formalno-prawne wynikające z ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2023 poz. 1688) (zwanej dalej „nowelizacja ustawy z 2003 r.”).

Przed wejściem w życie „nowelizacji ustawy z 2003 r.” art.32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym brzmiał: *„w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt gminy (...) dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium (...)”*.

„Nowelizacja ustawy z 2003 r.” wprowadziła zamiast Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy nowy rodzaj opracowania planistycznego w randze aktu prawa miejscowego obejmującego całą gminę – plan ogólny.

W związku z powyższym zgodnie z obowiązującą „ustawą zmienioną” art.32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym otrzymał brzmienie: *„w celu oceny aktualności planu ogólnego i planów miejscowych wójt gminy (...) dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania(...)”*.

Powyższą ocenę należy wykonać, co najmniej jeden raz w czasie kadencji rady gminy.

Zgodnie z ww. ustawą wójt przekazuje radzie gminy wyniki przedmiotowej analizy, po wcześniejszym uzyskaniu opinii gminnej komisji urbanistyczno-architektonicznej. Po zapoznaniu się z wynikami przeprowadzonej analizy, rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności, wcześniej studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, obecnie planu ogólnego oraz planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne w całości lub części podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia

ich zmiany.

Wobec braku możliwości oceny planu ogólnego, dla którego „nowelizacja ustawy z 2003 r.” ustaliła termin opracowania przez gminy do końca 2025 r. w niniejszym opracowaniu odniesiono się do aktualnie obowiązującego studium uwarunkowania i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z powyższym niniejsze opracowanie określa:

- aktualność obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mokrsko,
- aktualność obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- postęp sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego będących w trakcie procedowania,
- propozycję wieloletniego programu sporządzania miejscowych planów.

Ponadto zawiera projekt uchwały Rady Gminy Mokrsko w sprawie aktualności miejscowych planów, ale bez odniesienia się do planu ogólnego gminy wobec braku takiego opracowania i tym samym możliwości jego oceny.

3. Materiały wejściowe

Materiały wejściowe do niniejszego opracowania stanowią:

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mokrsko zatwierdzone Uchwałą Nr XX/112/16 Rady Gminy Mokrsko z dnia 30 maja 2016 r.,
- obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego,
- uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

4. Podstawy formalne zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy

Podstawę formalną zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Mokrsko przed wejściem w życie ustawy z 2003 r. stanowiły:

- miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego Gminy Mokrsko zatwierdzony uchwałą Nr X/46/90 Gminnej Rady Narodowej w Mokrsku z dnia 26 kwietnia 1990 r. (Dz. Urz. Woj. Sieradzkiego z 1991r. nr 3, poz. 31)

i jego późniejsze zmiany;

- zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Mokrsko zatwierdzona Uchwałą Nr XXII/129/93 z dnia 15 maja 1993 r.,

- zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Mokrsko zatwierdzona Uchwałą Nr X/74/99 z dnia 27 października 1999 r.

W celu aktualizacji planu ogólnego Uchwałą Nr IV/18/02 Rady Gminy Mokrsko w dniu 30 grudnia 2002 r. przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu obejmującego całą gminę z wyłączeniem terenów objętych zmianą planu ogólnego, która była uchwalona po 1995 r. i zachowała swoją moc, który został zatwierdzony w 2003 r. już po wejściu ustawy, o której mowa poniżej.

Od 11 lipca 2003 r. zaczęła obowiązywać ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (zwana dalej „ustawą”) wprowadzająca znaczące zmiany w stosunku do poprzednio obowiązującej ustawy z dnia 7 lipca 1994 r.

Na mocy art. 87 ww. ustawy:

- „studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin oraz plany miejscowe uchwalone po dniu 1 stycznia 1995 r. zachowują moc”,
- „obowiązujące w dniu wejścia w życie ustawy miejscowe plany zagospodarowania uchwalone przed dniem 1 stycznia 1995 r. zachowują moc do czasu uchwalenia nowych planów, jednak nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2003 r.”

Zgodnie z powyższym utraciły moc:

- ww. miejscowy plan ogólny z 1990 r.,
- jego zmiana z 1993 r.

Natomiast zachowała moc zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Mokrsko zatwierdzona Uchwałą Nr X/74/99 z dnia 27 października 1999 r.

Obowiązująca ustawa z 2003 r. w zakresie prowadzenia działalności decyzyjnej w gospodarowaniu przestrzenią utrzymywała plan miejscowy, jako podstawę wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę, a w sytuacji braku planu miejscowego dała możliwość wydawania „decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu”.

Ww. ustawa określała dwa rodzaje decyzji administracyjnych o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu:

- decyzje o warunkach zabudowy – podstawowy rodzaj decyzji wydawanych w sytuacji braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego; decyzje tego typu wydawane są na podstawie art. 59 ustawy z uwzględnieniem przepisów wykonawczych tj. rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalenia wy-

magań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. nr. 164 poz. 1588), rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. nr 164 poz. 1589),

- decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego – wyjątkowy rodzaj decyzji wydawanych w sytuacji braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla inwestycji związanych ze szczególnym interesem publicznym; decyzje tego typu wydaje się na podstawie art. 50 ustawy z uwzględnieniem przepisów wykonawczych przedstawionych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. nr 164 poz. 1589).

Zgodnie z powyższym w czasie sporządzania niniejszej analizy na obszarze gminy obowiązuje tylko 1 punktowa zmiana ww. planu ogólnego zatwierdzona w 1999 r., która obejmuje tereny o stosunkowo niewielkiej powierzchni, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego z 2003 r. obejmujący całą gminę wraz ze zmianą planu z 2018 r. oraz 4 miejscowe plany zatwierdzone w latach 2010, 2020, 2021 i 2023.

W związku z pełnym pokryciem obszaru gminy miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego stanowią one podstawę do realizacji zmian w jej zagospodarowaniu przestrzennym.

Dla potrzeb realizacji planowanych inwestycji w odniesieniu do pojedynczych wybranych terenów Rada Gminy podejmuje na bieżąco uchwały w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowych planów. Stan zaawansowania tych opracowań opisano w pkt. 7.

5. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Mokrsko – ruch budowlany w świetle wydanych decyzji

W związku z pełnym pokryciem obszaru gminy miejscowymi planami w gminie nie są wydawane decyzje o warunkach zagospodarowania i zabudowy. Dla potrzeb określenia charakteru zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy poniżej przedstawiono charakterystykę decyzji o pozwoleniu na budowę stanowiących podstawę dokonujących się przekształceń.

Analizą objęto lata 2019 – 2023, w których wydano 151 decyzji o pozwoleniu na budowę.

Spośród 151 wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę, wyróżnić można 3 główne grupy, które obejmują:

- budynki mieszkalne,
- budynki gospodarcze, garaże,
- inne inwestycje.

Tabela 1. Decyzje o pozwoleniu na budowę wydane w latach 2019 - 2023

Rok	Budynki mieszkalne	Budynki gospodarcze, garaże	Inne inwestycje	Liczba wydanych pozwoleń na budowę łącznie
2019	8	5	16	29
2020	4	1	8	13
2021	5	12	26	43
2022	14	6	17	37
2023	8	6	15	29
Razem	39	30	82	151

Dane zawarte w tabeli potwierdzają, że w gminie Mokrsko najwięcej decyzji o pozwoleniu na budowę wydano w kategorii innych inwestycji, wśród których występują: rozbudowy, przebudowy i nadbudowy istniejących budynków mieszkalnych, inwestycje dotyczące infrastruktury technicznej oraz zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów lub ich części. Na drugim miejscu pod względem liczby wydanych decyzji były te dotyczące budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Najmniej decyzji dotyczyło realizacji budynków gospodarczych lub inwentarskich.

Charakterystykę przestrzenną ruchu budowlanego określają dane w poniższej tabeli.

Tabela 2. Decyzje o pozwoleniu na budowę wydane w latach 2019 - 2023 w poszczególnych obrębach ewidencyjnych

Obręby ewidencyjne	Liczba wydanych pozwoleń na budowę					
	2019	2020	2021	2022	2023	Razem
Brzeziny	0	0	0	0	0	0
Chotów	2	0	5	2	3	12
Jasna Góra	2	0	2	4	2	10
Komorniki	3	3	3	0	5	14
Krzyworzeka	6	4	8	5	5	28
Mątewki	0	0	1	0	0	1
Mokrsko	4	5	11	13	6	39
Motyl Żelazna	1	0	1	1	0	3
Ożarów	10	1	10	9	6	36
Słupsko	1	0	2	3	2	8

Spośród wszystkich obrębów najwięcej decyzji o pozwoleniu na budowę wydano w Mokrsku i Ożarowie (ok. 1/4 wszystkich ww. decyzji w gminie), następnie w Krzyworzece, Komornikach, Chotowie i Jasnej Górze, natomiast najmniej w Słupsko, Motyl Żelazna i Mątewkach. W analizowanym okresie nie wydano decyzji w Brzezinach.

6. Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

6.1. Studium, jako dokument planistyczny

Przed wejściem w życie „nowelizacji ustawy z 2003 r.” studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy było podstawowym narzędziem kształtowania polityki przestrzennej samorządu. Zgodnie z nowymi przepisami będzie nim również do czasu utraty mocy (grudzień 2025 r.) lub wcześniejszego sporządzenia przez gminę planu ogólnego obejmującego jej cały obszar. Studium jest wyrazem poglądów i postanowień związanych z rozwojem gminy.

Głównym zadaniem studium jest określenie polityki przestrzennej gminy, wpisanej w politykę przestrzenną państwa oraz ogólnych kierunków i zasad zagospodarowania przestrzennego gminy.

Studium ma także za zadanie sformułowanie lokalnych uwarunkowań, celów i programów rozwoju, tym samym jest dokumentem wytyczającym ogólną politykę przestrzenną gminy i jednocześnie posiada charakter wytycznych do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Określona w studium polityka przestrzenna powinna być zgodna z zasadami ustanowionymi w przepisach prawnych, w tym przede wszystkim z art. 10 ustawy z dnia 2003 r. sprzed „nowelizacji ustawy z 2003 r.”, w którym określono merytoryczną zawartość studium.

Studium nie jest aktem prawa miejscowego, jednak jego ustalenia są wiążące (z zastrzeżeniem wskazanych powyżej ram czasowych) dla organów gminy przy sporządzaniu miejscowych planów.

6.2. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mokrsko

6.2.1. Studium uikzp z 2010 r.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mokrsko zostało zatwierdzone uchwałą Nr XLVI/258/10 Rady Gminy Mokrsko z dnia

21 czerwca 2010 r.

Wraz z upływem czasu część ustaleń dotychczasowego Studium stanowiła przeszkodę dla prawidłowego rozwoju gminy, a wraz ze zmieniającymi się trendami gospodarczymi stanowiło też barierę w opracowaniu planów miejscowych. Aktualność i dane zawarte w dotychczasowym dokumencie nie przystawały już dłużej do stanu faktycznego, zarówno w zakresie uwarunkowań jak i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Z tego powodu wystąpiła konieczność dostosowania dokumentu do obowiązujących przepisów prawnych oraz aktualizacja ustaleń związanych z przeznaczeniem terenów w odpowiedzi na wnioski zgłoszone przez mieszkańców oraz przedsiębiorców z obszaru gminy oraz zainteresowanych inwestowaniem na jej obszarze.

6.2.2. Studium uikzp z 2016 r.

W związku z potrzebą aktualizacji Studium uikzp z 2010 r. Rada Gminy Mokrsko Uchwałą Nr XXV/136/12 z dnia 20 września 2012 r. przystąpiła do sporządzenia nowego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mokrsko. Przedmiotowy dokument został zatwierdzony uchwałą Nr XX/112/16 Rady Gminy Mokrsko z dnia 30 maja 2016 r. i aktualnie obowiązuje.

6.3. Ocena aktualności obowiązującego Studium uikzp z 2016 r.

Niniejsza ocena obejmuje określenie aktualności obowiązującego studium uikzp pod względem:

- merytorycznym (tj. w odniesieniu do zawartości merytorycznej opracowania),
- formalnym (tj. w odniesieniu do obowiązujących obecnie przepisów).
- Pod względem merytorycznym stwierdza się, że ww. opracowanie składa się z:
 - części tekstowej obejmującej rozdziały: I – Wprowadzenie, II – Uwarunkowania Zagospodarowania Przestrzennego, III – Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy, IV – Podsumowanie;
 - części graficznej składającej się z dwóch rysunków na mapach w skali 1:10 000:
 - Uwarunkowania;
 - Kierunki zagospodarowania, polityka funkcjonalno-przestrzenna

W części tekstowej: w rozdziale I – „Wprowadzenie” wskazano podstawę opracowania oraz uchwałą w sprawie przystąpienia do sporządzania Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mokrsko, zostały wymienione dotychczasowe

opracowania określające politykę przestrzenną gminy oraz wskazano zakres opracowania.

W rozdziale II – „Uwarunkowania Zagospodarowania Przestrzennego” uwzględniono: położenie i powiązania zewnętrzne, strukturę funkcjonalno-przestrzenną, zasoby i stan środowiska przyrodniczego, stan dziedzictwa kulturowego, uwarunkowania społeczno-demograficzne, stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, potrzeby i możliwości rozwoju gminy oraz zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych. Uwzględniono również dotychczasowe ustalenia z zakresu planowania przestrzennego, zgłaszane wnioski.

Dla potrzeb sporządzenia bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę określono wnioski wynikające z analiz uwarunkowań środowiskowych, uwarunkowań społecznych, w tym prognoz demograficznych, uwarunkowań ekonomicznych, w tym możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także społecznej służących realizacji zadań własnych gminy.

W rozdziale III – „Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy” wskazano kierunki polityki przestrzennej, przedstawiono obszary i zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego oraz ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym dóbr kultury współczesnej.

Określono kierunki zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów, sformułowano ustalenia szczegółowe dla poszczególnych rodzajów terenów o różnych funkcjach, w tym określono ich wskaźniki i parametry zagospodarowania. Ponadto wskazano przestrzenie publiczne i obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, obszary wymagające rehabilitacji i rekultywacji. Przedstawiono kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej oraz kierunki rozwoju układu komunikacji i systemów infrastruktury technicznej.

W polityce przestrzennej gminy nie uwzględniono rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym dla obszaru województwa łódzkiego, wobec braku takiego dokumentu, a także udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla wobec braku ich występowania w gminie. Ze względu na brak potrzeby i uzasadnienia nie wskazano również obszarów wymagających remediacji.

W rozdziale IV – „Podsumowanie” przedstawiono syntezę ustaleń Studium, w tym politykę funkcjonalno-przestrzenną, objaśnienie zmian w opracowaniu w stosunku do poprzedniej edycji Studium, wpływ uwarunkowań na ustalenie kierunków i zasad zagospodarowania

przestrzennego, interpretację zapisów i ustaleń Studium oraz uzasadnienie przyjętych rozwiązań.

W części graficznej:

Na rysunku „Uwarunkowania” w skali 1: 10 000 przedstawiono podział obszaru gminy na tereny o różnym użytkowaniu w podziale na: tereny zabudowy, tereny eksploatacji powierzchniowej, tereny leśne, cmentarze, tereny zieleni urządzonej, tereny trwałych użytków zielonych, zadrzewień, dolin rzecznych, tereny wód powierzchniowych oraz tereny użytkowane rolniczo.

Ponadto na ww. rysunku przedstawiono: układ komunikacyjny (m.in. kategorie dróg), środowisko kulturowe (m.in. obiekty i tereny w rejestrze zabytków i obiekty i tereny w gminnej ewidencji zabytków), środowisko przyrodnicze (m.in. obszary i obiekty objęte przyrodniczą ochroną oraz pozostałe obszary cenne przyrodniczo), infrastrukturę techniczną oraz inne.

Na rysunku „Kierunki zagospodarowania, polityka funkcjonalno-przestrzenna” w skali 1: 10 000 w ramach kierunków rozwoju i przekształceń struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy przedstawiono podział obszaru gminy na tereny o różnym przeznaczeniu w podziale na: tereny zabudowy mieszkaniowej, tereny zabudowy usługowej, tereny zabudowy produkcyjnej, tereny infrastruktury technicznej i obsługi komunikacji, tereny rekreacji indywidualnej, tereny rekreacyjno-wypoczynkowe, tereny zieleni oraz tereny użytkowane rolniczo.

Ponadto na ww. rysunku przedstawiono: kierunki kształtowania rozwoju komunikacji (m.in. klasy i kategorie dróg), obiekty i obszary objęte ochroną (m.in. obiekty wpisane do rejestru zabytków, obiekty i obszary objęte i planowane do objęcia przyrodniczymi formami ochrony), a także wskazano inne elementy, m.in. na udokumentowane złoża surowców mineralnych, tereny i obszary górnicze.

Pod względem merytorycznym należy stwierdzić, iż od momentu uchwalenia Studium z 2016 r., dokument stracił aktualność w niektórych aspektach.

Występuje konieczność aktualizacji szczególnie w zakresie:

- uwzględnienia ustaleń Planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego oraz planu zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Łodzi przyjętego Uchwałą Nr LV/679/18 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 28 sierpnia 2018 r.,

- zaktualizowania wszelkich danych statystycznych,
- weryfikacji ustalonych zasięgów i przeznaczenia poszczególnych terenów z dostosowaniem do aktualnych zamierzeń i potrzeb inwestycyjnych w zakresie terenów przeznaczonych pod zabudowę,
- uwzględnienia m.in. aktualnego stanu obiektów i obszarów objętych przyrodniczą ochroną, ochroną konserwatorską, udokumentowanych złóż kopalin, terenów i obszarów górniczych, miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Pod względem merytorycznym należy stwierdzić, iż uwzględnione w Studium z 2016 r. uwarunkowania częściowo się zdeaktualizowały, natomiast wskazane kierunki rozwoju funkcjonalno-przestrzennego gminy są w większości aktualne.

Pod względem formalnym należy stwierdzić, że:

Studium z 2016 r. sporządzono na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199, poz. 443, poz. 774, poz. 1265, poz. 1434, poz. 1713, poz. 1777, poz. 1830, poz. 1890), określającej m.in. procedurę jego sporządzania oraz zawartość.

Ponadto aktem prawnym określającym zakres Studium z 2016 r. było 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).

Studium z 2016 r. zgodnie z w/w przepisami, zawiera pełne ustalenia uwarunkowań i kierunków przedstawione w jednolitym tekście i rysunku.

Równolegle do sporządzenia Studium z 2016 r. , prowadzona była procedura strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, polegająca na sporządzeniu prognozy oddziaływania na środowisko projektu Studium wraz z niezbędnym zapewnieniem możliwości udziału społeczeństwa w postępowaniu.

Pod względem formalnym Studium z 2016 r. spełniło wszystkie wymogi obowiązujących w czasie jego opracowania przepisów.

Jednak obowiązujący dokument nie uwzględnia przepisów i innych opracowań, które weszły w życie od 2016 r. i w tym zakresie Studium z 2016 r. jest nieaktualne.

Obecnie, ze względu na aktualne uwarunkowania formalne obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mokrsko już nie może podlegać aktualizacji.

Powyższe wynika z przepisów przejściowych nowelizacji ustawy z 2003 r., które stanowią,

iż tylko projekty studiów lub ich zmiany, które przed wejściem w życie „nowelizacji ustawy z 2003 r.” tj. 24 września 2023 r. zostały doprowadzone do etapu uzgodnień i opinii mogą być procedowane na starych warunkach. W pozostałych przypadkach (poza pojedynczymi wyjątkami wskazanymi w przepisach) brak możliwości podejmowania zmian – aktualizacji studiów uikzp.

Reasumując, Studium z 2016 r. spełniło wszystkie wymogi przepisów obowiązujących w czasie jego opracowania, natomiast wymagałoby aktualizacji pod kątem obecnych uwarunkowań i oczekiwań mieszkańców, zgodności z przepisami zmienionymi po 2016 r., a także w zakresie uwzględnienia opracowań sporządzonych na szczeblach wojewódzkim, powiatowym czy gminnym po 2016 r. Jednak ale w wyniku wejścia w życie „nowelizacji ustawy z 2003 r.”:

- już nie może być aktualizowane,
- utraci swoją ważność przed 1 stycznia 2026 r.

7. Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obejmuje:

- obowiązujące miejscowe plany,
- miejscowe plany w trakcie opracowania.

7.1 Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Obecnie na obszarze gminy obowiązuje 5 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz 1 zmiana miejscowego planu ogólnego z 1999 r. i 1 zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Ww. zmiana ma punktowy charakter i była podejmowana ze względu na planowane konkretne inwestycje, których nie uwzględniał poprzedni plan.

Poniżej w formie tabelarycznej przedstawiono ww. zmiany – **Tabela 3.**

L.p.	Miejscowość – obręb	Główne cele	Nr uchwały i data	Uwagi	Numeracja na zał.nr 1/ nr zał. graficznego z rys. planów
1.	– Mokrsko – Chotów – Krzyworzeka	Budowa gazociągu przesyłowego wysokiego ciśnienia wraz ze stacją redukcyjną	Nr X/74/99 z dnia 27 października 1999 r.	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Mokrsko, uchwalonego Uchwałą Nr X/46/90 Rady Gminy w Mokrsku z dnia 26 kwietnia 1990 r. wraz ze zmianą uchwaloną Uchwałą Nr XXII/129/93 Rady Gminy w Mokrsku z dnia 15 maja 1993r na obszarze położonym w gminie Mokrsko	1/ -
2*.	Cały obszar gminy	Zabezpieczenie możliwości prowadzenia polityki lokalizacyjnej stwarzającej warunki dla: wielofunkcyjnego rozwoju gminy poprzez wyznaczenie nowych terenów budowlanych dla różnych funkcji oraz poprawy ładu przestrzennego w gminie przy jednoczesnym minimalizowaniu sytuacji kolizyjnych wynikających z przeznaczenia terenów dla różnych funkcji.	Nr XIV/64/03 z dnia 18 grudnia 2003 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Mokrsko	2/ 2.1
3.	– Brzeziny – Krzyworzeka – Ożarów	Budowa gazociągu wysokiego ciśnienia (wraz z towarzyszącą infrastrukturą oraz przewodami osłonowymi dla kabli do transmisji danych)	Nr L/284/10 z dnia 4 października 2010 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla Gminy Mokrsko w zakresie trasy gazociągu wysokiego ciśnienia wraz z towarzyszącą infrastrukturą oraz przewodami osłonowymi dla kabli do transmisji danych	3/ 2.2.1-2.2.18

4*.	zmiana tekstu planu	Aktualizacja ustaleń tekstu planu do obowiązujących przepisów	XLVIII/253/18 z dnia 7 września 2018 r.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mokrsko zatwierdzonego Uchwałą Nr XIV/64/03 Rady Gminy w Mokrsku z 18 grudnia 2003 r.	-
5.	– Brzeziny – Chotów – Komorniki – Krzyworzeka – Mątewki – Mokrsko – Motyl Żelazna – Ożarów – Słupsko	Uporządkowanie gospodarki przestrzennej gminy, weryfikacja ustaleń obowiązujących planów, usprawnienie procesu inwestycyjnego	XV/89/20 z dnia 28 stycznia 2020 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w gminie Mokrsko	5/ 2.3.1-2.3.53
6.	– Krzyworzeka – Mokrsko – Ożarów	Uporządkowanie gospodarki przestrzennej gminy, weryfikacja ustaleń obowiązujących planów, usprawnienie procesu inwestycyjnego	XXIX/169/21 z dnia 28 kwietnia 2021 r	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w gminie Mokrsko	6/ 2.4.1-2.4.5
7.	– Chotów – Komorniki – Krzyworzeka – Mątewki – Mokrsko – Motyl Żelazna – Ożarów – Słupsko	Uporządkowanie gospodarki przestrzennej gminy, weryfikacja ustaleń obowiązujących planów, usprawnienie procesu inwestycyjnego	LXVI/335/23 z dnia 6 września 2023 r	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w gminie Mokrsko	- 7/ 2.5.1-2.5.54

* – nieoznaczone na zał. nr 1

Lokalizację poszczególnych terenów objętych miejscowymi planami oraz zmianą planu ogólnego gminy wymienionymi powyżej w tabeli przedstawiono na **zał.nr 1**.

Rysunki miejscowych planów¹ przedstawiają zał. **nr 2.1 – 2.5.54**

¹ Rysunki zostały pomniejszone do wielkości arkusza A3 lub A4 – określona na nich skala nie jest wiążąca dla rysunku.

W odniesieniu do zawartości merytorycznej:

1) zmiany miejscowego planu ogólnego, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mokrsko - l.p. 1, 2 w **Tabeli 3**, należy stwierdzić, że określają one przeznaczenie terenów i warunki ich zabudowy i zagospodarowania w ogólnym stopniu szczegółowości, adekwatnym do skali rysunku planu tj. 1:5 000 oraz 1:10 000.

Ponieważ analizowana zmiana planu oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Mokrsko zostały sporządzone pod rządami poprzedniej ustawy z 1994 r. zarówno ich treść tekstowa jak i graficzna całkowicie nie odpowiada wymogom obecnie obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2023 poz. 977).

Pod względem formalnym zmianie uległy wymagania dotyczące procedury planistycznej. Nie ma to jednak znaczenia dla ustaleń planów. Zgodnie z zapisami obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „Plan miejscowy sporządza się w skali 1:1000, z wykorzystaniem urzędowych kopii map zasadniczych albo w przypadku ich braku map katastralnych, gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się stosowanie map w skali 1:500 lub 1:2000, a w przypadkach planów miejscowych, które sporządza się wyłącznie w celu przeznaczenia gruntów do zalesienia lub wprowadzenia zakazu zabudowy, dopuszcza się stosowanie map w skali 1:5000” (art. 16. ust.1).

Rysunki analizowanej zmiany miejscowego planu ogólnego oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mokrsko zostały sporządzone na mapie odpowiednio w skali 1:5 000 oraz 1:10 000 o bardzo małej czytelności. Konsekwencją użytej skali jest mniej szczegółowy rysunek planu od obecnie wymaganej formy rysunku.

2) miejscowych planów - l.p. 3-7 w **Tabeli 3**, należy stwierdzić, że jest to grupa planów uwzględniająca zarówno w treści jak i skali rysunku wymagany zakres i formę miejscowego planu określoną w obowiązującej ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

7.2 Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w trakcie opracowania

Poniżej w formie tabelarycznej przedstawiono tereny, dla których podjęto uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowych planów – **Tabela 4**.

L.p.	Obręb	Główne cele	Uchwała o przystąpieniu	Uwagi/ Nr na zał.nr 1/ nr zał. graficznego z uchwał o przystap. do planów
1.	– Krzyworzeka – Mokrsko – Ożarów	Realizacja zabudowy w zgodzie z polityką przestrzenną gminy oraz zasadami kształtowania ładu przestrzennego i zasadami ochrony środowiska	Nr XL/227/22 Rady Gminy Mokrsko z dnia 16 marca 2022 r.	1/ 3.1.1-3.1.6
2.	– Chotów – Ożarów	Realizacja zabudowy w zgodzie z polityką przestrzenną gminy oraz zasadami kształtowania ładu przestrzennego i zasadami ochrony środowiska	Nr XLV/249/22 Rady Gminy Mokrsko z dnia 30 czerwca 2022 r.	Uchwałą Nr LXXI/358/23 z dnia 28 grudnia 2023 r. zmieniono zasięg obszaru w zakresie zał. nr 2 do uch. nr XLV/249/22 2/ 3.2.1-3.2.2
3.	– Jasna Góra	Realizacja zabudowy w zgodzie z polityką przestrzenną gminy oraz zasadami kształtowania ładu przestrzennego i zasadami ochrony środowiska	Nr XLV/250/22 Rady Gminy Mokrsko z dnia 30 czerwca 2022 r.	3/ 3.3
4**.	Cały obszar gminy	Wprowadzenie do tekstu planu zmian zapisów dotyczących formy architektonicznej dachów	Nr LXIV/326/23 Rady Gminy Mokrsko z dnia 29 czerwca 2023 r.	-

* – nieoznaczone na zał. nr 1

** – nieoznaczone na zał. nr 1,3

Lokalizację poszczególnych terenów objętych projektami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wymienionych powyżej w tabeli, przedstawiono na tle rysunku Studium – **zał.nr 1**.

W trakcie opracowania są trzy miejscowe plany:

- projekt planu – l.p. 1 w **Tabeli 4** – etap opinii, uzgodnień,
- projekt planu – l.p. 2 w **Tabeli 4** - etap opinii, uzgodnień,
- projekt planu – l.p. 3 w **Tabeli 4** - etap opinii, uzgodnień,
- projekt zmiany planu – l.p. 4 w **Tabeli 4** - obwieszczenie, ogłoszenie o przystąpieniu.

Szczegółowe granice terenów objętych procedowanymi projektami planów przedstawiono na załącznikach graficznych do uchwał o przystąpieniu do sporządzenia tych planów, które stanowią **zał. nr 3.1.1 – 3.3**.

8. Wnioski w sprawie sporządzenia miejscowych planów lub zmiany miejscowych planów

Na podstawie otrzymanych danych w analizowanym okresie (lata 2019-2023) wpłynęło 91 wniosków o sporządzenie miejscowego planu lub zmianę miejscowego planu. W tym samym okresie wpłynęło także 7 wniosków o zmianę Studium uikzp.

W poniższej tabeli przedstawiono liczbę wniosków w poszczególnych latach w analizowanym okresie.

Tabela 5 – liczba wniosków o zmianę MPZP oraz Studium uikzp w latach 2019-2023

Rok	Liczba wniosków o zmianę MPZP	Liczba wniosków o zmianę Studium uikzp
2019	12	1
2020	11	1
2021	54	5
2022	9	0
2023	5	0
Razem	91	7

Jeśli wniosek dotyczył jednocześnie miejscowego planu i Studium uikzp, został uwzględniony w liczbie wniosków do miejscowego planu i do Studium uikzp. Jeśli wniosek nie zawierał informacji, którego dokumentu planistycznego dotyczy, został uwzględniony w liczbie wniosków do miejscowego planu.

9. Wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

W Studium z 2016 r. założono, iż opracowanie planów miejscowych będzie postępowało etapowo. Gmina nie przewidywała sporządzenia zmiany planu obejmującego cały jej obszar jednorazowo, wybierając wariant sukcesywnego uchwalania planów dla poszczególnych miejscowości, ze względu na potrzebę uruchamiania nowych terenów pod zabudowę lub korekty przeznaczenia zgodnie z kierunkiem określonym w Studium.

W Studium wskazano tereny do opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego położone w obrębach:

- Brzeziny – wzdłuż drogi gminnej 117054E – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- Chotów – wzdłuż dróg 4509E oraz 117054E – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zagrodowej,
- Jasna Góra oraz Komorniki – wzdłuż drogi gminnej 117055E – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wzdłuż drogi 4513E – tereny zabudowy zagrodowej,
- Komorniki – wzdłuż drogi 4513E – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zagrodowej,
- Krzyworzeka – w północno-wschodniej części obrębu – tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów, na terenie obrębu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zagrodowej,

- Mątewki – wzdłuż dróg 117059E oraz 4509E – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zagrodowej,
- Mokrsko – wzdłuż drogi 4512E – tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów, w zachodniej części obrębu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zagrodowej, teren usług sportu, w północno-zachodniej części obrębu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zagrodowej,
- Ożarów – wzdłuż dróg 117070E, 117069E, 117057E, 117056E, 117054E oraz 4514E – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zagrodowej,
- Słupsko – wzdłuż dróg 117209E oraz 117059E – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zagrodowej.

Część terenów położonych w obrębach: Krzyworzeka, Mokrsko i Ożarów, które zostały wskazane do sporządzenia miejscowych planów już są objęte uchwałami o przystąpieniu do ich opracowania.

Natomiast dla części terenów położonych w obrębach: Chotów, Komorniki, Krzyworzeka Mątewki, Mokrsko, Ożarów i Słupsko uchwalono już miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego (uchwały nr XV/89/2020, XXIX/169/2021, LXVI/335/2023).

Niezależnie od sporządzenia planu ogólnego, dla którego „nowelizacja ustawy z 2003 r.” ustaliła termin opracowania przez gminy do końca 2025 r., zasadne jest rozważenie sporządzenia miejscowych planów dla tych terenów, które w Studium z 2016 r. zostały wskazane dla realizacji zabudowy mieszkaniowej, a w planie ogólnym nie będą terenami budowlanymi ponieważ znajdują się poza zasięgiem terenów zwartej zabudowy wyznaczanym według ściśle określonych zasad i bezpośrednio powiązanych z danymi demograficznymi. Warunkiem uchwalenia planów dla ww. terenów w oparciu o dotychczasowe Studium z 2016 r. jest odpowiednie zaawansowanie procedury ich sporządzania do końca 2025 r.

10. Wyniki analizy

10.1 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Ze względu na upływ czasu od zatwierdzenia dokumentu przeszło 7 lat oraz zmiany przepisów od czasu uchwalenia obowiązującego zmiany Studium z 2016 r. należy uznać, że zawartość niniejszego dokumentu wymagałaby aktualizacji. Jednak wobec obecnych uwarunkowań formalnych ww. Studium już nie może podlegać aktualizacji, bowiem przepisy przejściowe „nowelizacji ustawy z 2003 r.” stanowią, iż tylko projekty studiów uikzp lub ich zmiany, które przed wejściem w życie ww. nowelizacji ustawy tj. 24 września 2023 r. zostały doprowadzone

do etapu uzgodnień i opinii mogą być procedowane na starych warunkach. W pozostałych przypadkach (poza pojedynczymi wyjątkami wskazanymi w przepisach) brak możliwości podejmowania zmian – aktualizacji studiów uikzp.

Należy wskazać, że dla potrzeb obligatoryjnie sporządzanego planu ogólnego dotyczącego całej gminy, treści zawarte w obecnie obowiązującym dokumencie ze względu na dezaktualizację oraz odmienną formę będą mogły być wykorzystane w bardzo ograniczonym zakresie.

10.2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

W odniesieniu do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy stwierdzić, że:

- w związku z pełnym pokryciem gminy Mokrsko miejscowymi planami, do czasu sporządzenia planu ogólnego, zagospodarowanie przestrzeni będzie opierać się wyłącznie w oparciu o ustalenia tych planów, bez konieczności sporządzania decyzji o warunkach zabudowy lub o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego,
- obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które zostały opracowane i uchwalone na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym nie spełniają wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ich treść zawiera znacząco mniej szczegółów niż stanowi obowiązująca ustawa. Jednak wobec formalnej konieczności sporządzenia planu ogólnego brak zasadności odrębnego aktualizowania planu gminy z 2003 r.,
- obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalane na podstawie ustawy z 2003 r. zachowują aktualność, zarówno pod względem merytorycznym jak i formalnym, z zastrzeżeniem możliwości wprowadzania zmian w zależności od bieżących potrzeb, składanych wniosków i innych zmiennych w czasie uwarunkowań. Jako najbardziej aktualne ze względu na czas uchwalania, wskazuje się plany uchwalane w latach 2018 – 2023,
- w wieloletnim programie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wskazano obszary, dla których zasadne jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w celu umożliwienia realizacji planowanych zamierzeń inwestycyjnych, porządkowania istniejącego zagospodarowania oraz racjonalizacji przekształceń struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy. Program powinien być realizowany poprzez sukcesywne przystępowanie do sporządzenia poszczególnych opracowań w miarę możliwości wynikających z funkcjonowania gminy.