

**UCHWAŁA NR 372/LIV/2022**  
**RADY GMINY MNIÓW**  
z dnia 29.12.2022 r.

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miejscowości Pieradła, obręb Przełom.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2022 r. poz. 559, 583 i 1005) oraz art. 14 ust. 1, 2 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) Rada Gminy Mniów uchwała, co następuje:

**§ 1.**

Przyjmuje się przedłożoną przez Wójta Gminy Mniów analizę zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mniów, obejmującą część obszaru miejscowości Pieradła, obręb Przełom oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami obowiązującego dla obszaru gminy „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mniów”, która stanowi załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały.

**§ 2.**

1. Przystępuje się do sporządzenia „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miejscowości Pieradła, obręb Przełom”.
2. Granice miejscowego planu wyznacza mapa, która stanowi załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 3.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mniów.

**§ 4.**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

## UZASADNIENIE

### **do Uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miejscowości Pieradła, obręb Przelom.**

Z dniem 11 lipca 2003 r. weszła w życie ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która reguluje zasady kształtowania polityki przestrzennej przez jednostki samorządu terytorialnego i organy administracji rządowej, jak też zakres i sposoby postępowania w sprawach przeznaczania terenów na określone cele oraz ustalania zasad ich zagospodarowania i zabudowy. Według postanowień art. 3 ust. 1 tej ustawy, do zadań własnych gminy należy kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z wyjątkiem morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej oraz terenów zamkniętych.

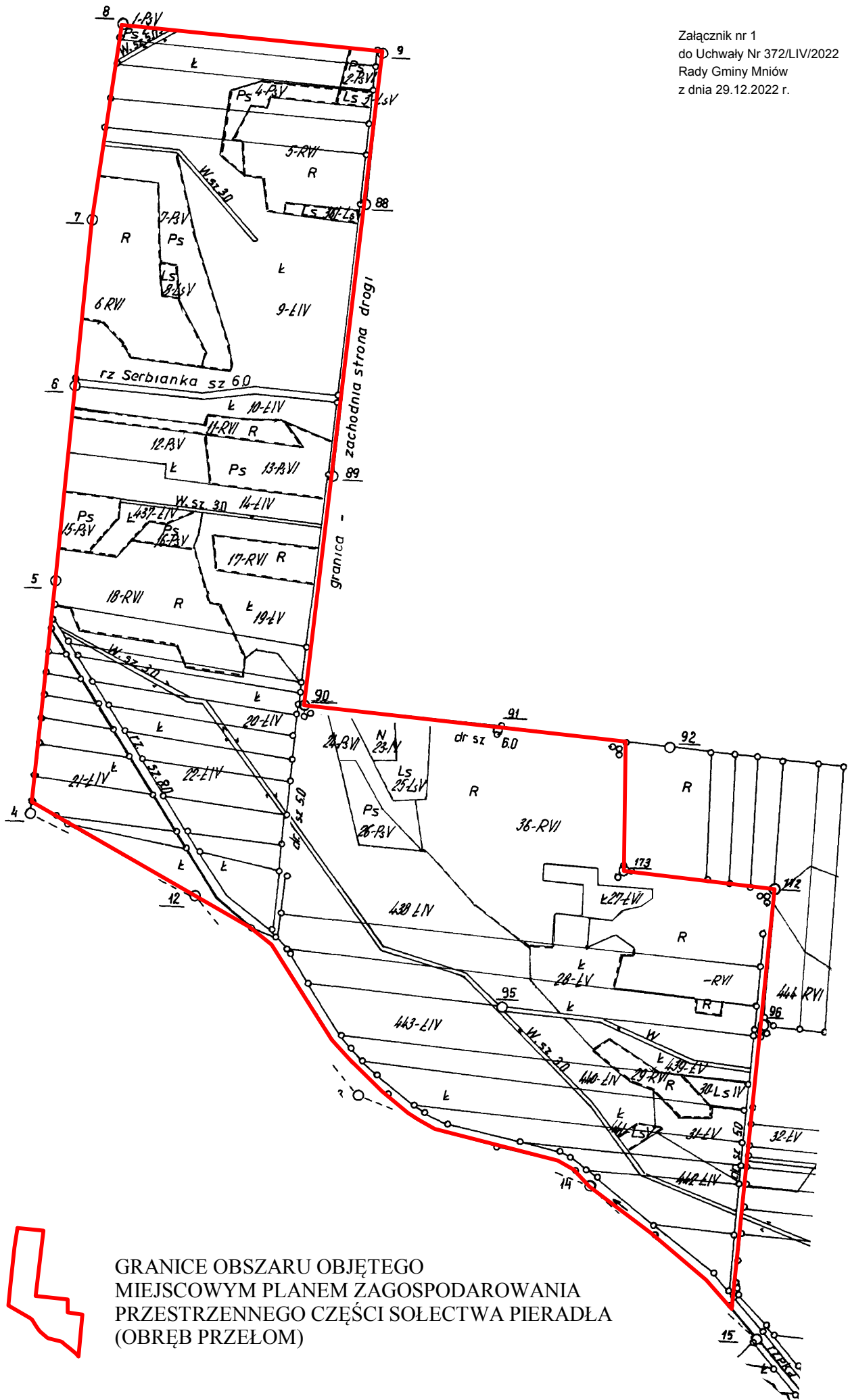
Na mocy postanowień art. 87 ust. 3 powołanej wyżej ustawy, miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, obowiązujące w dniu wejścia niniejszej ustawy lecz opracowane przed dniem 1 stycznia 1995 r. utraciły swoją moc z dniem 31 grudnia 2003 r.

W związku z powyższym, jedynym opracowaniem planistycznym dla całego obszaru gminy Mniów jest „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Mniów” uchwalone uchwałą Nr 26/XV/2000 Rady Gminy w Mniowie z dnia 28 grudnia 2000 r., zmienione Uchwałą Nr 5/V/2011 Rady Gminy w Mniowie z dnia 17 lutego 2011 r. oraz Uchwałą Nr 20/VIII/2011 Rady Gminy w Mniowie z dnia 20 maja 2011 r. Studium nie ma jednak rangi prawa miejscowego, określa jedynie politykę przestrzenną gminy. Nie stanowi ono podstawy do wydania stosownych decyzji administracyjnych. Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy jedynie przy sporządzaniu planów miejscowych.

Aktem prawa miejscowego jest „miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego”, który stanowi podstawę do podejmowania wszelkich decyzji administracyjnych, umożliwiających prowadzenie przestrzennej polityki na obszarze gminy, jako jednolitego organizmu społecznego i gospodarczego. Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego przesądza Rada Gminy w drodze uchwały, określając jego zasięg terytorialny jak też przedmiot ustaleń. Przed jej podjęciem Wójt Gminy dokonuje analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a także oceny stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego”.

W danym przypadku, dokonana przez Wójta Gminy Mniów analiza w tym zakresie wykazała zasadność podjęcia uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części sołectwa Pieradła (obręb Przelom) oraz zgodność przewidywanych rozwiązań z ustaleniami obowiązującego „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Mniów” uchwalonego uchwałą Nr 26/XV/2000 Rady Gminy w Mniowie z dnia 28 grudnia 2000 r. (wraz ze zmianami). Dla przedmiotowego obszaru „Studium” wyznacza zagospodarowanie rolne (uprawy rolne – grunty orne), z zakazem zabudowy pozarolniczej (i ograniczeniami dla nowej zabudowy rolniczej) a także możliwość realizacji infrastruktury technicznej. W danym przypadku sporządzenie planu wykluczy realizację wszelkich inwestycji w sposób naruszający ład przestrzenny Gminy. Przez ład przestrzenny należy bowiem rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno ekonomiczne, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Miejscowy plan zapewnia również ochronę praw i interesów obywateli w zagospodarowaniu przestrzeni, jednocześnie gwarantując ochronę interesów ogólnych zarówno wspólnoty samorządowej, jak i państwa.

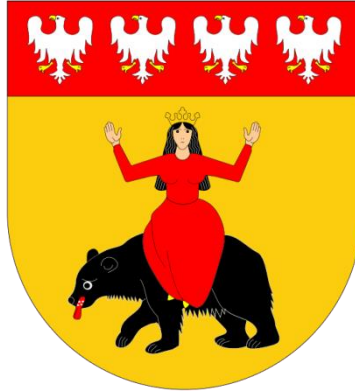
Tym celom służyć będzie przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, sporządzony z uwzględnieniem obowiązującego prawa w zakresie planowania przestrzennego oraz aktualnych potrzeb inwestycyjnych społeczności lokalnej.



GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO  
MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI SOŁECTWA PIERADŁA  
(OBRĘB PRZEŁOM)

Załącznik nr 2  
do Uchwały Nr 372/LIV/2022  
Rady Gminy Mniów  
z dnia 29.12.2022 r.

# WÓJT GMINY MNIÓW



## **ANALIZA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU MIEJSCOWOŚCI PIERADŁA, OBREB PRZEŁOM**

**MNIÓW 2022**

## 1. Podstawa prawna

Planowanie przestrzenne jest procesem ciągłym. Polega na sporządzaniu miejscowych planów, realizacji ich ustaleń w drodze stosownych decyzji administracyjnych, a także ich aktualizacji w dostosowaniu nie tylko do bieżących potrzeb inwestycji społeczności lokalnej, lecz także do wymogów aktualnie obowiązujących przepisów szczególnych.

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.) reguluje zasady kształtowania polityki przestrzennej przez jednostki samorządu terytorialnego i organy administracji rządowej, jak też zakres i sposoby postępowania w sprawach przeznaczania terenów na określone cele oraz ustalania zasady ich zagospodarowania i zabudowy. Według postanowień art. 3 ust. 1 ww. ustawy, do zadań własnych gminy należy kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z wyjątkiem morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej oraz terenów zamkniętych. Zadania wynikające z postanowień ww. ustawy wykonuje dla obszaru gminy Mniów – Wójt Gminy. Art. 14 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu stanowi, że *w celu ustalenia przeznaczenia terenów w tym dla inwestycji celu publicznego, oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.* Uchwałę, o której mowa, Rada Gminy podejmuje z własnej inicjatywy lub na wniosek Wójta.

Tryb uchwalania oraz zmiany planu miejscowego szczegółowo regulują przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.). Zgodnie z art. 14 ww. ustawy w celu ustalenia przeznaczenia terenów, w tym dla inwestycji celu publicznego, oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Warunkiem podjęcia uchwały inicjującej procedurę uchwalania planu miejscowego jest wykonanie przez wójta /burmistrza, prezydenta miasta/ analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, do czego obliguje art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Niniejsza analiza jest zatem dopełnieniem ustawowego obowiązku Wójta Gminy Mniów przed podjęciem uchwały przez Radę Gminy w Mniowie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu we wnioskowanym zakresie.

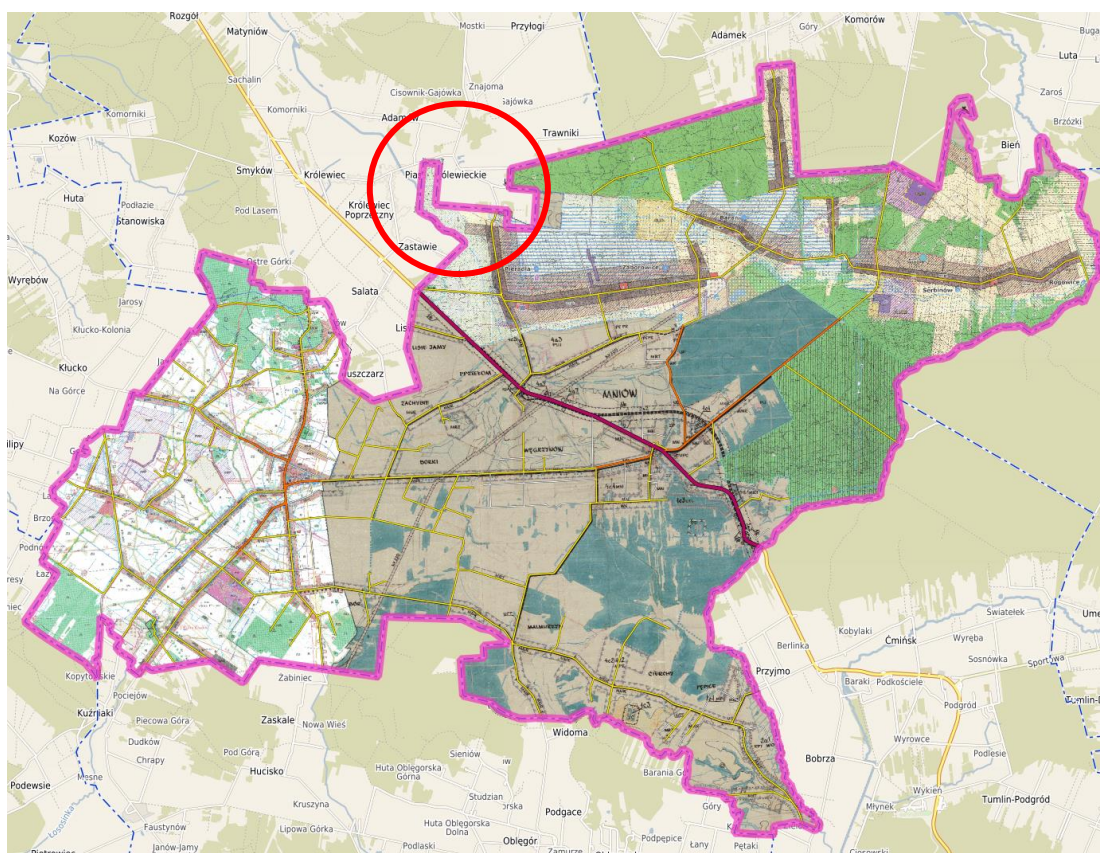
Dla określenia racjonalnego sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dostosowanego do struktury przestrzennej gminy i możliwości finansowych nie tylko na jego sporządzenie, ale również na pokrycie roszczeń związanych z jego opracowaniem – niezbędne jest opracowanie wieloletnich programów prac planistycznych w gminie. Ramy tego programu zwykle wyznaczają ustalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy”. Uszczegółowienie programu może wynikać z przeprowadzanej okresowo analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, oceny postępu w opracowywaniu planów miejscowych, oceny aktualności studium i planów miejscowych, analizy wniosków w sprawie sporządzenia planu, ruchu budowlanego, posiadanych materiałów wyjściowych /map, programów branżowych/, bieżących potrzeb gminy, a przede wszystkim możliwości finansowych. Wymóg dokonywania okresowych analiz w tym zakresie wynika z postanowień art. 32 powołanej na wstępie ustawy o planowaniu i

zagospodarowaniu przestrzennym. Wyniki tej analizy Wójt Gminy przedkłada Radzie, która podejmuje stosowne uchwały. Ma ona na celu ustalenie hierarchii potrzeb planistycznych i sformułowanie realistycznej polityki przestrzennej w gminie pozwalającej na podjęcie przez Radę stosownej uchwały co do zakresu sporządzenia miejscowego planu, co stworzy podstawę do sukcesywnego tworzenia prawa miejscowego dla decyzji administracyjnych wyzwalających i ożywiających rozwój gminy.

**Dokonana na podstawie przeprowadzonej analizy „Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mniów wraz ze zmianami oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Mniów wraz z analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Mniów” (uchwalona Uchwałą Nr 367/LII/2022 Rady Gminy Mniów z dnia 28.11.2022 r.) – wykazała konieczność szeroko pojętej aktualizacji.**

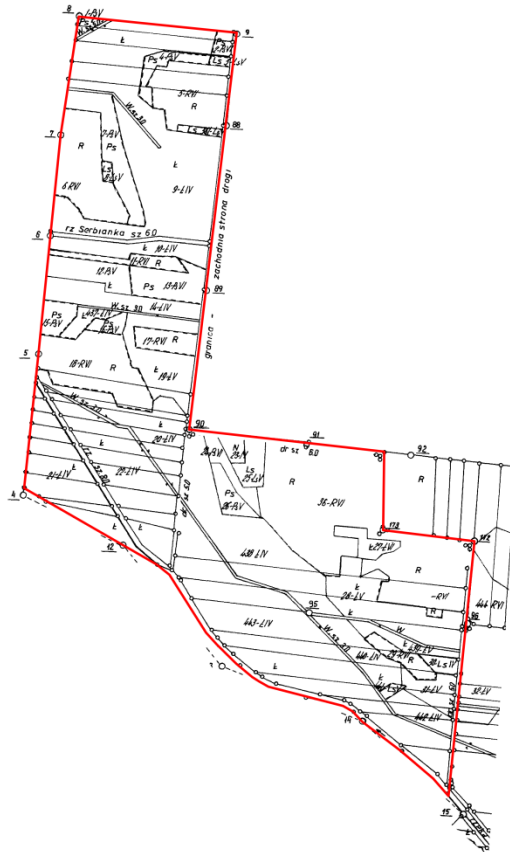
## 2. Teren objęty analizą – proponowany do przystąpienia do opracowania planu miejscowego

Przedmiotem opracowania miejscowego planu może być zarówno obszar całej gminy, jedno sołectwo lub ich zespół, jak też wyodrębniona przestrzennie z granic administracyjnych gminy jak i sołectwa jednostka strukturalna, pod warunkiem, że nie zachodzą okoliczności określone w art. 14 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące, że *plan miejscowy, w wyniku którego następuje zmiana przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, sporządza się dla całego obszaru wyznaczonego w studium. Należy również podkreślić, że utrata ważności obowiązującego do 31 grudnia 2003 r. miejscowego planu zagospodarowania gminy Mniów powoduje, że nie występuje pojęcie jego aktualizacji, jak też jego zmiany.*



*Lokalizacja obszaru objętego analizą zasadności przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego na terenie gminy Mniów.*





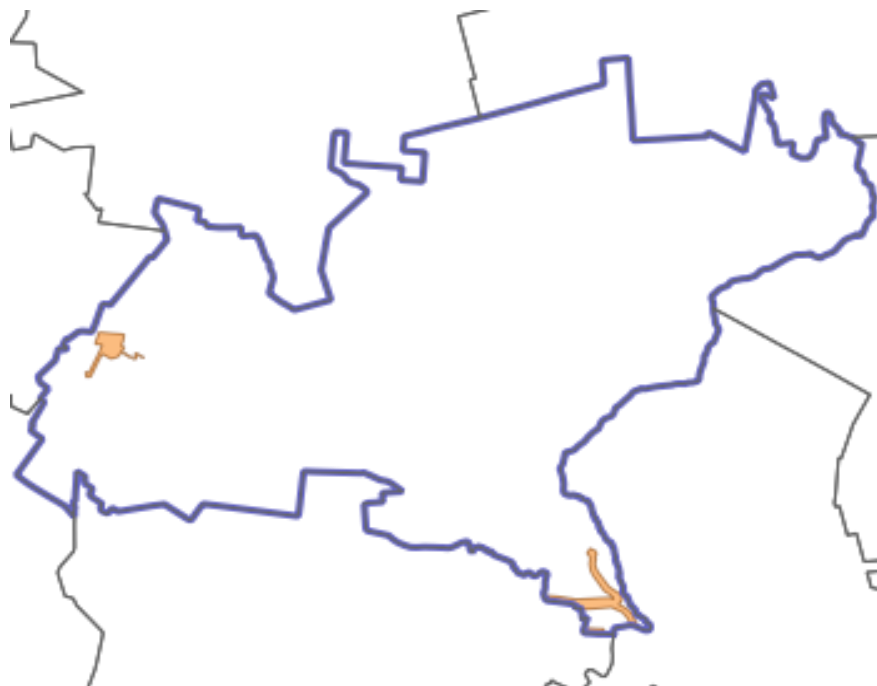
*Obszar objęty analizą zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części sołectwa Pieradła (obręb Przelom).*

### 3. Analiza obowiązujących ustaleń planistycznych

Na obszarze objętym analizą zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obowiązuje „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Mniów” uchwalone uchwałą Nr 26/XV/2000 Rady Gminy w Mniowie z dnia 28 grudnia 2000 r., zmienione Uchwałą Nr 5/V/2011 Rady Gminy w Mniowie z dnia 17 lutego 2011 r. (dotycząca sołectw Wólka Kłucka, Pałęgi, Straszów, Gliniany Las, Grzymałków i Skoki) oraz zmienione Uchwałą Nr 20/VIII/2011 Rady Gminy w Mniowie z dnia 20 maja 2011 r. (dotycząca sołectw Pieradła, Zaborowice, Baran, Serbinów i Rogowice).

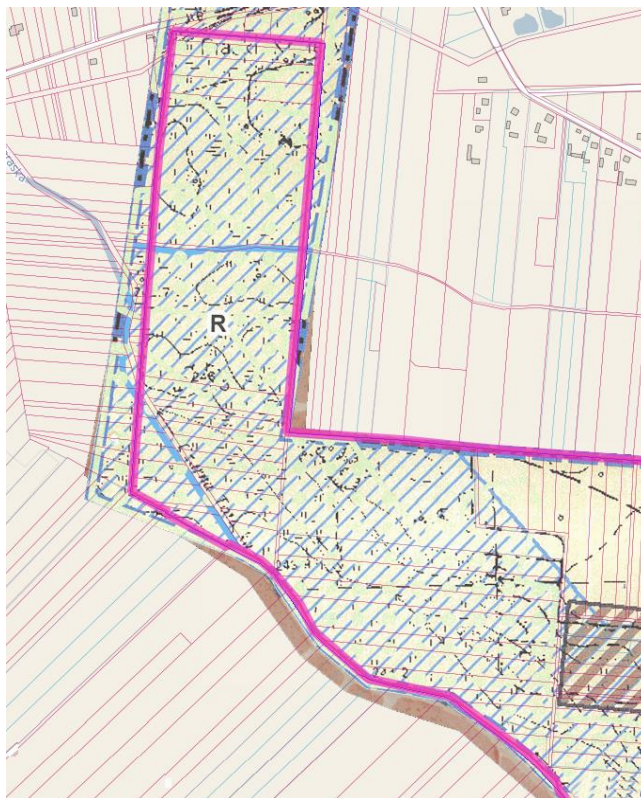
Obecnie gmina Mniów nie posiada miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego cały jej obszar. Jedynymi obowiązującymi dokumentami planistycznymi tego typu (znajdującymi się poza obszarem objętym „Analizą zasadności”) jest:

- jednostkowa zmiana w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Mniów na obszarze wsi Pępice przyjętego uchwałą Nr 27/XV/2000 Rady Gminy w Mniowie z dnia 28.12.2000 r.;
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustanowiony dla terenu górniczego na części obszaru wsi Pałęgi i przyjęty uchwałą Nr 10/V/2011 Rady Gminy w Mniowie z dnia 17.02.2011 r.



*Występowanie i zasięg aktów prawa miejscowego na tle gminy Mniów*

W stosunku do powierzchni całej gminy powierzchnia ww. terenów objętych planami jest marginalna. Tym samym, dla prawie całego obszaru gminy podstawę do realizacji zmian w zagospodarowaniu przestrzennym stanowią decyzje o warunkach zabudowy oraz decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, w oparciu o które wydawane są decyzje o pozwoleniu na budowę.



*Wrys z obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mniów dla sołectwa Pieradła (obręb Przełom).*



#### 4. Zasadność przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Pieradła na terenie gminy Mniów oraz ocena zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami „Studium”

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Studium jest dokumentem, w którym określa się politykę przestrzenną gminy, w tym lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego. Ponadto jego ustalenia są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, natomiast realizacja ustaleń studium następuje poprzez uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który, w przeciwieństwie do studium, jest aktem prawa miejscowego.

Dla terenu objętego „Analizą” obowiązujące Studium wyznacza zagospodarowanie rolne (uprawy rolne – grunty orne), z zakazem zabudowy pozarolniczej (i ograniczeniami dla nowej zabudowy rolniczej) a także możliwość realizacji infrastruktury technicznej. Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Pieradła na terenie gminy Mniów będzie miało na celu usystematyzowanie i wprowadzenie ładu przestrzennego na obszarach stanowiących tereny rolne (poprzez dopuszczenie zabudowy o funkcji wyłącznie zagrodowej). Ustalenia planu będą również powodować uporządkowanie obszarów zabudowy w związku z wydanymi decyzjami administracyjnymi oraz istniejącą zabudową. Pozostałe tereny objęte planem pozostaną w dotychczasowym użytkowaniu, t. j. rolnym. Utrzymanie dotychczasowej, dominującej funkcji terenu – jako obszarów rolnych, ma także na celu zatrzymanie niekontrolowanej jego defragmentacji i zaburzania ładu przestrzennego.

Zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym *„W celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1-3 i art. 67, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.”* Zasadność przystąpienia do sukcesywnego sporządzenia planów miejscowych została wskazana także w „Ocenie aktualności studium i planów miejscowych” przyjętej Uchwałą Nr 367/LII/2022 Rady Gminy Mniów z dnia 28.11.2022 r.

Biorąc powyższe pod uwagę oraz mając na względzie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym *„Plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.”* stwierdza się, że planowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części sołectwa Pieradła nie naruszy ustaleń obowiązującego dla tego obszaru „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mniów uchwalonego uchwałą Nr 26/XV/2000 Rady Gminy w Mniowie z dnia 28 grudnia 2000 r., zmienionego Uchwałą Nr 5/V/2011 Rady Gminy w Mniowie z dnia 17 lutego 2011 r. oraz Uchwałą Nr 20/VIII/2011 Rady Gminy w Mniowie z dnia 20 maja 2011 r..

Prace planistyczne związane z przygotowaniem projektu planu wykonane zostaną zgodnie z przepisami art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju

i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r., poz. 2404).

## 5. Wnioski końcowe

Prowadzenie polityki przestrzennej i kształtowanie ładu przestrzennego na obszarze administracyjnej jednostki terytorialnej to jedno z podstawowych zadań gminy. Mówiąc o ładzie przestrzennym należy przez to rozumieć *takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-ekonomiczne, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne*. **Tym celem służy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia wynikają z ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego”, określających generalną politykę przestrzenną gminy.** Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowi regulacyjną normę prawną, która obejmuje ustalenia do prowadzenia przestrzennej polityki gminy uwzględniając identyfikację celów i koncepcję rozwoju gminy jako jednolitego organizmu społecznego i gospodarczego. Zapewnia on ochronę praw i interesów obywateli w zagospodarowaniu przestrzeni, jednocześnie gwarantując ochronę interesów ogólnych zarówno wspólnoty samorządowej, jak i państwa. Plan stanowi dokument wyrażający wolę samorządu terytorialnego – jest powszechnie obowiązującą normą prawną na danym obszarze i reguluje poprzez swoje ustalenia działania i zachowania użytkowników przestrzeni.

Z tych to względów uznaje się, że ustalenie przeznaczenia, rozmieszczenia inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy dla skonkretyzowanych obszarów, może nastąpić poprzez sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, opracowanego z uwzględnieniem postanowień ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisów szczególnych w tym zakresie. Różnorodność dziedzin występujących na obszarach poszczególnych jednostek strukturalnych wymaga kształtowania przestrzeni z zachowaniem wszelkich przepisów prawa mającego związek z procesem planowania przestrzennego. Sprawy te reguluje obecnie wiele przepisów ustawowych i aktów wykonawczych, m.in. dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony i kształtowania środowiska, ochrony przyrody, ochrony dóbr kultury, przekształceń własnościowych i gospodarki nieruchomościami, projektowania dróg czy też elementów infrastruktury technicznej. Przepisy te w procesie planowania przestrzennego powinny wzajemnie się uzupełniać, ułatwiając procesy zagospodarowania przestrzennego, a przede wszystkim nie mogą być kolizyjne z postanowieniami prawa miejscowego. Kształtowanie przestrzeni dotyczące wielu dziedzin społeczno-gospodarczych występujących na terenie gminy, wymaga zatem skoordynowania ich realizacji z wszystkimi uczestnikami procesu planowania przestrzennego, co jest możliwe wyłącznie w drodze sukcesywnego sporządzania miejscowych planów.

Podstawowym zadaniem planu będzie ustalenie: granic dopuszczalnych działań inwestycyjnych, warunków zabudowy i zasad zagospodarowania terenu opartych na precyzyjnie określonych parametrach i wskaźnikach kształtowania zabudowy.

**W związku z powyższym, podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy uznać za uzasadnione.**