

załącznik do uchwały Nr .....  
Rady Gminy Stara Błotnica  
z dnia .....

**Ocena aktualności  
studium uwarunkowań  
i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz  
miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego  
gminy Stara Błotnica**

---

**vivere**

WYKONAWCA:  
VIVERE Łukasz Nitecki  
ul. Sanicka 145, 97-500 Radomsko

GŁÓWNY PROJEKTANT:  
mgr inż. arch. Łukasz Nitecki

## **Spis treści**

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. Wprowadzenie</b>  | <b>3</b>  |
| 1) Podstawa prawna  | 3         |
| 2) Materiały wejściowe  | 3         |
| <b>2. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego</b>                         | <b>3</b>  |
| <b>3. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego</b>   | <b>13</b> |
| <b>4. Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu</b>                                  | <b>13</b> |
| 1) Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego                                    | 13        |
| a) Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym i wojewódzkim | 13        |
| b) Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu powiatowym i gminnym   | 13        |
| 2) Decyzje o warunkach zabudowy   | 15        |
| <b>5. Wnioski dotyczące zmiany zagospodarowania</b>   | <b>17</b> |
| <b>6. Ocena postępu w opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego</b>        | <b>17</b> |
| <b>7. Wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego</b>      | <b>18</b> |

## 1. Wprowadzenie

### 1) Podstawa prawna

Podstawę prawną niniejszego opracowania stanowi art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 poz. 1945 z późn. zm.), zwanej dalej ustawą o pizp, zgodnie z którym odpowiednio wójt, burmistrz lub prezydent w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych 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, tzn. decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.

Uzyskane wyniki analiz po zaopiniowaniu przez gminną komisję urbanistyczno-architektoniczną, wójt (burmistrz, prezydent) przekazuje radzie gminy przynajmniej raz w czasie kadencji rady, natomiast rada gminy biorąc pod uwagę w szczególności zgodność studium z aktualnie obowiązującymi wymogami w zakresie ich opracowywania podejmuje uchwałę w sprawie ich aktualności, a w przypadku uznania za nieaktualne, w całości lub w części, podejmuje działania zmierzające do zmiany studium lub planu miejscowego.

### 2) Materiały wejściowe

Jako materiały wejściowe do opracowania analiz posłużyły:

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stara Błotnica przyjęte uchwałą Nr X/77/99 Rady Gminy w Starej Błotnicy z dnia 16.12.1999 r.
- decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu:
  - decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydane od 1 stycznia 2011 r. do 31 lipca 2019 r.,
  - decyzje o warunkach zabudowy wydane od 1 stycznia 2009 r. do 31 lipca 2019 r.

## 2. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z art. 9 ustawy o pizp studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy sporządza się w celu określenia jej polityki przestrzennej oraz lokalnych zasad zagospodarowania, natomiast zasięg jego ustaleń powinien dotyczyć obszaru całej gminy w jej granicach administracyjnych. Mając na uwadze powyższe należy wskazać iż studium jest podstawowym dokumentem pozwalającym władzom gminy na kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej oraz określającym lokalne zasady zagospodarowania.

Aktualne założenia polityki przestrzennej gminy Stara Błotnica zostały określone w ramach Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stara Błotnica przyjętego uchwałą Nr X/77/99 Rady Gminy w Starej Błotnicy z dnia 16 grudnia 1999 r.

Zgodnie z art. 32 ust. 3 ustawy o pizp stwierdzenie aktualności studium następuje w szczególności poprzez analizę zgodności jego treści z wymogami wynikającymi z przepisów art. 10 ust. 1 i 2 określającymi zakres opracowania.

| Analiza zawartości studium w kontekście art. 10 ust. 1 i 2 ustawy o pizp               |  |
|--|--|
| Wymagany zakres rzeczowy   | Analiza ustaleń - uwagi  |
| art. 10 ust. 1<br>W studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z: |  |
| pkt 1) dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu             | opis zagadnienia oraz informacje określające stan istniejący wskazano w ramach załącznika graficznego dotyczącego uwarunkowań oraz w części tekstowej w rozdziale „Diagnoza stanu zagospodarowania oraz wewnętrzne uwarunkowania rozwoju gminy.” |

|   |  |   |
|---|--|---|
|   |  | dane merytoryczne i liczbowe zgodne ze stanem na dzień zatwierdzenia studium  |
| <i>pkt 2) stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony</i>  |  | opis zagadnienia oraz informacje określające stan istniejący wskazano w części tekstowej w rozdziale „Diagnoza stanu zagospodarowania oraz wewnętrzne uwarunkowania rozwoju gminy.”<br><br>dane merytoryczne i liczbowe zgodne ze stanem na dzień zatwierdzenia studium   |
| <i>pkt 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</i> |  | opis zagadnienia oraz informacje określające stan istniejący wskazano w ramach załącznika graficznego dotyczącego uwarunkowań oraz w części tekstowej w ramach poszczególnych punktów rozdziału pt. „Diagnoza stanu zagospodarowania oraz wewnętrzne uwarunkowania rozwoju gminy”<br><br>– brak aktualnych informacji dotyczących wód podziemnych: GZWP Nr 405 „Niecka Radomska” oraz GZWP „Szydłowiec – Goszczewice” nie znajdują się na terenie gminy,<br>– nieaktualna lista pomników przyrody (nieuwzględnienie jednego z pomników przyrody – głazu, błędna liczba drzew uznanych za pomnik przyrody),<br>– brak uwzględnienia korytarza ekologicznego „Dolina Pilicy pn”, przebiegającego w północno – wschodniej części gminy |
| <i>pkt 4) stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej</i>   |  | opis zagadnienia oraz informacje określające stan istniejący wskazano w ramach załącznika graficznego dotyczącego uwarunkowań oraz w części tekstowej w ramach punktu „Strefa kulturowa” rozdziału pt. „Diagnoza stanu zagospodarowania oraz wewnętrzne uwarunkowania rozwoju gminy”<br><br>– brak uwzględnienia rejestru zabytków województwa mazowieckiego (wskazano obiekty ujęte w Centralnym rejestrze Decyzji Konserwatora Zabytków),<br>– brak uwzględnienia gminnej ewidencji zabytków,   |
| <i>pkt 4a) rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych</i>  |  | nie dotyczy - województwo mazowieckie nie posiada audytu krajobrazowego   |
| <i>pkt 5) warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia</i>   |  | opis zagadnienia oraz informacje określające stan istniejący wskazano w części tekstowej w ramach punktu „Strefa społeczna” rozdziału pt. „Diagnoza stanu zagospodarowania oraz wewnętrzne uwarunkowania rozwoju gminy”<br><br>dane merytoryczne i liczbowe zgodne ze stanem na dzień zatwierdzenia studium   |
| <i>pkt 6) zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia</i>   |  | opis zagadnienia oraz informacje określające stan istniejący wskazano w ramach załącznika graficznego dotyczącego uwarunkowań oraz w części tekstowej w ramach poszczególnych punktów rozdziału pt. „Diagnoza stanu zagospodarowania oraz wewnętrzne uwarunkowania rozwoju gminy”<br><br>brak informacji dotyczących obszarów szczególnego zagrożenia powodzią  |
| <i>pkt 7) potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniają-</i>   | <i>lit. a) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne</i> | opis zagadnienia oraz informacje określające stan istniejący wskazano w ramach części tekstowej w rozdziale „Uwarunkowania społeczne i gospodarcze rozwoju przestrzennego gminy”  |

|  |  |   |
|--|--|---|
| <p><i>cych w szczególności:</i></p>  |  | <p>dane merytoryczne i liczbowe zgodne ze stanem na dzień zatwierdzenia studium</p> |
|  | <p><i>lit. b) prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego</i></p>  | <p>brak informacji w przedmiotowym zakresie</p>                                     |
|  | <p><i>lit. c) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy</i></p>  | <p>brak informacji w przedmiotowym zakresie</p>                                     |
|  | <p><i>lit. d) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę</i></p>   | <p>brak informacji w przedmiotowym zakresie</p>                                     |
| <p><i>pkt 8) stanu prawnego gruntów</i></p>  | <p>opis zagadnienia oraz informacje określające stan istniejący wskazano w części tekstowej w ramach poszczególnych punktów rozdziału pt. „Diagnoza stanu zagospodarowania oraz wewnętrzne uwarunkowania rozwoju gminy”</p> <p>dane merytoryczne i liczbowe zgodne ze stanem na dzień zatwierdzenia studium</p>  |   |
| <p><i>pkt 9) występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;</i></p> | <p>opis zagadnienia oraz informacje określające stan istniejący wskazano w ramach załącznika graficznego dotyczącego uwarunkowań oraz w części tekstowej w ramach poszczególnych punktów rozdziału pt. „Diagnoza stanu zagospodarowania oraz wewnętrzne uwarunkowania rozwoju gminy”</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– brak aktualnych informacji dotyczących form ochrony przyrody,</li> <li>– brak uwzględnienia rejestru zabytków województwa mazowieckiego (wskazano obiekty ujęte w Centralnym rejestrze Decyzji Konserwatora Zabytków),</li> <li>– brak uwzględnienia gminnej ewidencji zabytków,</li> <li>– brak aktualnych informacji dotyczących złóż kopalin i wód podziemnych</li> </ul> |   |
| <p><i>pkt 10) występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych</i></p>                     | <p>brak informacji dotyczących występowania obszarów predysponowanych do wystąpienia ruchów masowych</p>   |   |
| <p><i>pkt 11) występowania udokumentowanych złóż kopalin,</i></p>                                  | <p>opis zagadnienia oraz informacje określające stan istniejący wskazano w ramach załącznika graficznego dotyczącego uwarunkowań oraz w</p>  |   |

|   |  |   |  |   |
|---|--|---|--|---|
| <p>zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla</p>   | <p>części tekstowej w ramach poszczególnych punktów rozdziału pt. „Diagnoza stanu zagospodarowania oraz wewnętrzne uwarunkowania rozwoju gminy”</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– brak aktualnych informacji dotyczących złóż kopalin: złoża kruszywa naturalnego „Pagowiec I” oraz „Nowy Kiełbów NB”,</li> <li>– brak aktualnych informacji dotyczących wód podziemnych: GZWP Nr 405 „Niecka Radomska” oraz GZWP „Szydłowiec – Goszczewice” nie znajdują się na terenie gminy</li> </ul>   |   |  |   |
| <p>pkt 12) występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych</p>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>– brak informacji dotyczących terenu górniczego „Pagowiec I”</li> </ul>   |   |  |   |
| <p>pkt 13) stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami</p> | <p>opis zagadnienia oraz informacje określające stan istniejący wskazano w ramach załącznika graficznego dotyczącego uwarunkowań oraz w części tekstowej w ramach punktu „Infrastruktura techniczna” rozdziału pt. „Diagnoza stanu zagospodarowania oraz wewnętrzne uwarunkowania rozwoju gminy”</p> <p>dane merytoryczne i liczbowe zgodne ze stanem na dzień zatwierdzenia studium</p>   |   |  |   |
| <p>pkt 14) zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych</p>  | <p>opis zagadnienia oraz informacje określające stan istniejący wskazano w ramach załącznika graficznego dotyczącego uwarunkowań oraz w części tekstowej w ramach punktu „Kierunki rozwoju komunikacji oraz zadania dla realizacji ponadlokalnych i lokalnych celów publicznych” rozdziału pt. „Kierunki i zasady polityki przestrzennego zagospodarowania gminy”</p> <p>dane merytoryczne zgodne ze stanem na dzień zatwierdzenia studium</p>   |   |  |   |
| <p>pkt 15) wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej</p>   | <p>brak informacji dotyczących obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz wymagań ochrony przeciwpowodziowej</p>   |   |  |   |
| <p>art. 10 ust. 2<br/>W studium określa się w szczególności:</p>  |  |   |  |   |
| <p>pkt 1) uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 lit. d:</p>   | <table border="1"> <tr> <td data-bbox="443 1245 644 1563"> <p>lit. a) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego</p> </td> <td data-bbox="644 1245 1434 1973" rowspan="2"> <p>studium nie zawiera bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów określone zostały w oparciu o:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– uwarunkowania rozwoju,</li> <li>– kierunki ochrony przestrzeni kulturowej,</li> <li>– kierunki ochrony przestrzeni przyrodniczej,</li> <li>– kierunki rozwoju podstawowych sfer życia mieszkańców</li> </ul> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="443 1563 644 1973"> <p>lit. b) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy</p> </td> </tr> </table> | <p>lit. a) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego</p> | <p>studium nie zawiera bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów określone zostały w oparciu o:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– uwarunkowania rozwoju,</li> <li>– kierunki ochrony przestrzeni kulturowej,</li> <li>– kierunki ochrony przestrzeni przyrodniczej,</li> <li>– kierunki rozwoju podstawowych sfer życia mieszkańców</li> </ul> | <p>lit. b) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy</p> |
| <p>lit. a) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego</p>                                   | <p>studium nie zawiera bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów określone zostały w oparciu o:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– uwarunkowania rozwoju,</li> <li>– kierunki ochrony przestrzeni kulturowej,</li> <li>– kierunki ochrony przestrzeni przyrodniczej,</li> <li>– kierunki rozwoju podstawowych sfer życia mieszkańców</li> </ul>   |   |  |   |
| <p>lit. b) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy</p>     |  |   |  |   |
| <p>pkt 2) (uchylony)</p>  | <p>-</p>   |   |  |   |

|  |   |
|--|---|
| <p><i>pkt 3) obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk</i></p>   | <p>opis zagadnienia oraz informacje określające działania kierunkowe wskazano w ramach załącznika graficznego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz w części tekstowej w rozdziale „Kierunki i zasady polityki przestrzennego zagospodarowania gminy”</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– brak aktualnych informacji dotyczących wód podziemnych: GZWP Nr 405 „Niecka Radomska” oraz GZWP „Szydłowiec – Goszczewice” nie znajdują się na terenie gminy,</li> <li>– nieaktualna lista pomników przyrody (nieuwzględnienie jednego z pomników przyrody – głazu, błędna liczba drzew uznanych za pomnik przyrody),</li> <li>– brak uwzględnienia korytarza ekologicznego „Dolina Pilicy pn”, przebiegającego w północno – wschodniej części gminy</li> </ul> |
| <p><i>pkt 4) obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej</i></p>  | <p>opis zagadnienia oraz informacje określające stan istniejący wskazano w ramach załącznika graficznego oraz w części tekstowej w ramach punktu „Podstawowe kierunki ochrony środowiska kulturowego” rozdziału pt. „Kierunki i zasady polityki przestrzennego zagospodarowania gminy”</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– brak uwzględnienia rejestru zabytków województwa mazowieckiego (wskazano obiekty ujęte w Centralnym rejestrze Decyzji Konserwatora Zabytków),</li> <li>– brak uwzględnienia gminnej ewidencji zabytków,</li> </ul>  |
| <p><i>pkt 5) kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej</i></p>  | <p>dane merytoryczne i liczbowe zgodne ze stanem na dzień zatwierdzenia studium</p>   |
| <p><i>pkt 6) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym</i></p>   | <p>dane merytoryczne i liczbowe zgodne ze stanem na dzień zatwierdzenia studium</p>   |
| <p><i>pkt 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</i></p>                          | <p>dane merytoryczne i liczbowe zgodne ze stanem na dzień zatwierdzenia studium</p>   |
| <p><i>pkt 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</i></p> | <p>dane merytoryczne i liczbowe zgodne ze stanem na dzień zatwierdzenia studium</p>   |
| <p><i>pkt 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</i></p>   | <p>brak informacji w przedmiotowym zakresie</p>   |

|  |  |
|--|--|
| <i>pkt 10) kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej</i>   | opis zagadnienia oraz informacje określające działania kierunkowe wskazano<br>w części tekstowej w punkcie „Kierunki i zasady polityki przestrzennego zagospodarowania gminy”<br><br>brak informacji dotyczących kierunków i zasad kształtowania leśnej przestrzeni produkcyjnej |
| <i>pkt 11) obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych</i>   | brak informacji dotyczących szczególnego zagrożenia powodzią   |
| <i>pkt 12) obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny</i>   | na obszarze gminy Stara Błotnica nie występują obiekty, dla których zasadne jest wyznaczenie filara ochronnego w złożu kopaliny  |
| <i>pkt 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. z 2015 r. poz. 2120)</i> | na obszarze gminy Stara Błotnica nie występują obszary pomników zagłady  |
| <i>pkt 14) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji</i>  | brak informacji dotyczącej występowania obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji lub remediacji  |
| <i>pkt 14a) obszary zdegradowane</i>   | brak informacji przedmiotowym zakresie   |
| <i>pkt 15) granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych</i>  | na terenie gminy Stara Błotnica nie występują tereny zamknięte i ich strefy ochronne   |
| <i>pkt 16) obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie</i>  | brak informacji przedmiotowym zakresie   |

Biorąc pod uwagę powyższe zestawienie należy wskazać, iż przedmiotowe opracowanie posiada szereg uchybień oraz braków, przy czym ich przedmiot i zakres wynika, w szczególności ze zmian obowiązujących aktów prawnych na przestrzeni lat. Ponadto Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stara Błotnica uchwalono na podstawie nieobowiązującej w chwili obecnej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 r. (Dz. U. 1999 nr 15 poz. 139 z późn. zm.), zwaną dalej „ustawą o zp”. Uchylenie wspomnianego aktu, a następnie uchwalenie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) wprowadziło szereg zmian w zakresie wymagań co do zawartości studium. Zmiany w prawodawstwie oraz rezygnacja z aktualizacji dokumentu przez niemal 20 lat doprowadziły do znacznych błędów merytorycznych.

Różnice pomiędzy zakresem studium wymagany ustawą o pizp a ustawą o zp wskazano poniżej.

| <b>Wymagany zakres studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego</b>  |  |
|---|--|
| <b>ustawa o pizp</b>  | <b>ustawa o zp</b>   |
| Art. 10 ust. 1. W studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z:<br>1) dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu;<br>2) stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony; | Art. 6 ust. 4. W studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające, w szczególności z:<br>1) dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu,<br>2) występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów szczególnych, |



|  |  |
|--|--|
| <p>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;</p> <p>4) stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;</p> <p>4a) rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych;</p> <p>5) warunków i jakości życia mieszkańców, w tym 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>3) stanu i funkcjonowania środowiska przyrodniczego i kulturowego, w tym stanu rolniczej przestrzeni produkcyjnej,</p> <p>4) prawa własności gruntów,</p> <p>5) jakości życia mieszkańców,</p> <p>6) zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych.</p>   |
| <p>Art. 10 ust. 2. 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 tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy;</p> <p>2) (uchylony)</p> <p>3) obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk;</p>  | <p>Art. 6 ust. 5. W studium określa się, w szczególności:</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> <p>5) obszary, które mogą być przeznaczone pod zabudowę, ze wskazaniem, w miarę potrzeby, obszarów przewidzianych do zorganizowanej działalności inwestycyjnej,</p> |

|  |   |
|--|---|
| <p>4) obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;</p> <p>5) kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;</p> <p>6) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym;</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>10) kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;</p> <p>11) obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;</p> <p>12) obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;</p> <p>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.);</p> <p>14) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji;</p> <p>14a) obszary zdegradowane;</p> <p>15) granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych;</p> <p>16) obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.</p> | <p>5a) obszary, które mogą być przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wynikającą z potrzeby zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej</p> <p>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,</p> <p>7) obszary, dla których sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkowe na podstawie przepisów szczególnych lub ze względu na istniejące uwarunkowania,</p> <p>8) obszary przewidywane do realizacji zadań i programów wynikających z planu zagospodarowania przestrzennego województwa.</p> |
|--|---|

Jak wynika z powyższego zestawienia przepisy ustawy o pizp w bardziej szczegółowy i szerszy sposób precyzują zakres studium, które to wraz ze zmianą podstawy prawnej stało się dokumentem opisującym zarówno uwarunkowania danej gminy jak i wyznaczającym kierunki jej rozwoju, biorąc pod uwagę nie tylko lokalne uwarunkowania, ale również zmieniające się otoczenie w skali regionu i kraju.

Nie bez znaczenia dla aktualności analizowanego dokumentu jest również fakt kolejnych zmian ustawy o pizp oraz znaczących różnic zarówno w trybie jak i zakresie sporządzania studium oraz zmian przepisów odrębnych odnoszących się do zagospodarowania przestrzennego, z których do najbardziej kluczowych należą:

- obowiązek formułowania uwarunkowań w zakresie potrzeb i możliwości rozwoju gminy na podstawie:
  - analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych,
  - prognoz demograficznych,
  - możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej,

- bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę,
- obowiązek wyznaczania kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz przeznaczeniu terenów formułowane na podstawie bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę,
- wyznaczenie struktur związane z ochroną środowiska i jego poszczególnych komponentów, których uwzględnienie jest obowiązkowe w ramach lokalnej polityki przestrzennej,
- obowiązek przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko - ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2018 r., poz. 2081 z późn. zm.),
- zatwierdzenie map zagrożenia powodziowego oraz map ryzyka powodziowego – ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2018 r. poz. 2268 z późn. zm.),
- wzmocnienie narzędzi ochrony krajobrazu - ustawa z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r. poz. 774 z późn. z.),
- obowiązek uwzględnienia udokumentowanych złóż w okresie 2 lat od daty ich udokumentowania - Ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. — Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2019 poz. 868).

Ponadto

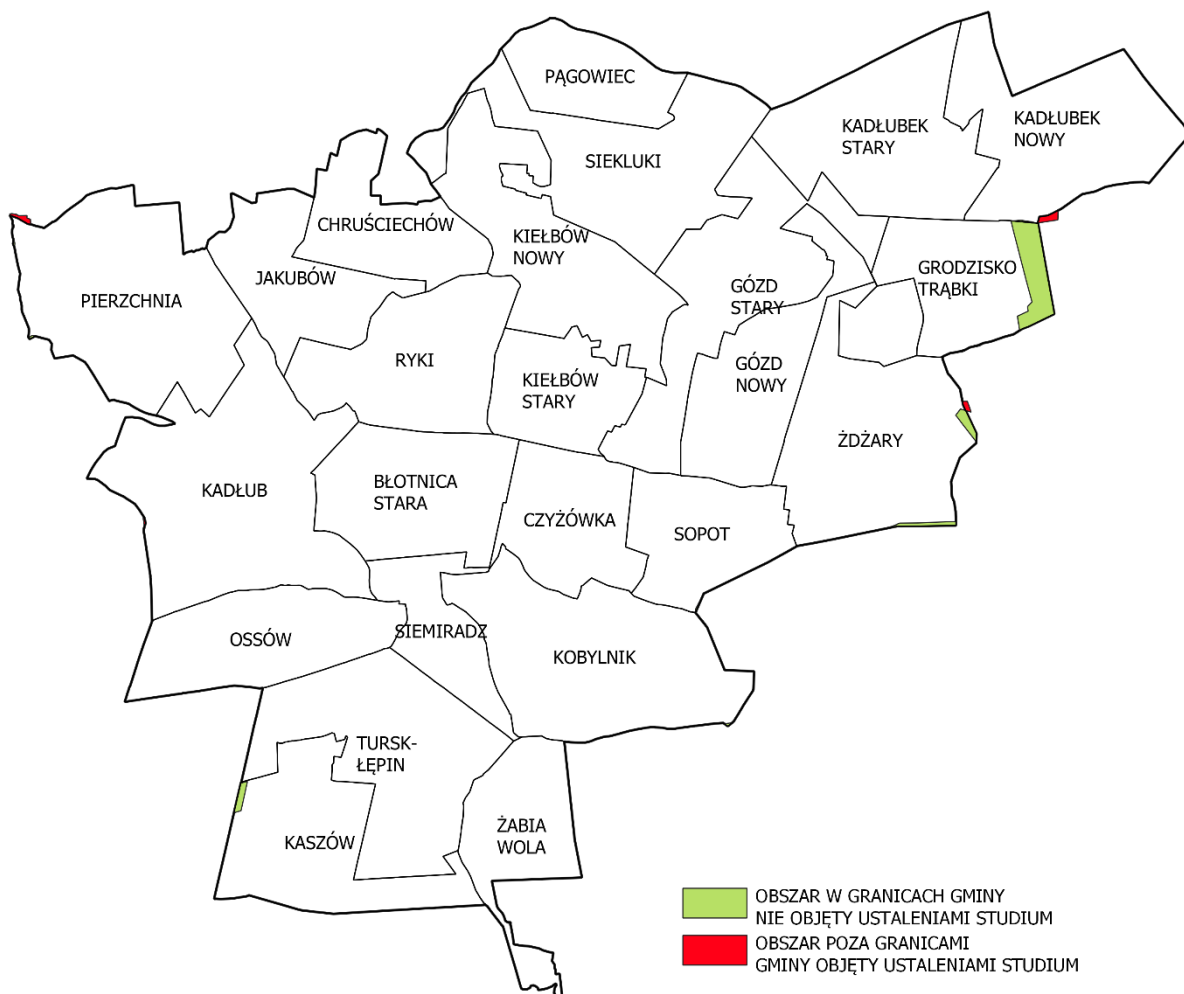
- zgodnie z art. 9 ust. 2 ustawy o pizp studium sporządza się uwzględniając:
  - zasady określone w koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju,
  - ustalenia strategii rozwoju i planu zagospodarowania przestrzennego województwa,
  - ustalenia strategii rozwoju gminy.

Biorąc pod uwagę datę uchwalenia studium – 16 grudnia 1999 r., należy zauważyć, iż obowiązująca wówczas ustawa o zp wymagała, zgodnie z art. 6 ust. 2, wyłącznie uwzględnienia ustaleń strategii rozwoju województwa zawartej w planie zagospodarowania przestrzennego województwa. W 1999 r. plan zagospodarowania przestrzennego województwa nie był jednak uchwalony, zatem za dokument bazowy uznano studium zagospodarowania przestrzennego województwa. Przy opracowaniu studium uwzględniono ponadto zapisy „Koncepcji polityki przestrzennego zagospodarowania kraju – Polska 2000 Plus”.

- zgodnie z art. 9 ust. 3 „*Studium sporządza się dla obszaru w granicach administracyjnych gminy*”, natomiast przebieg granicy wskazanej w studium odbiega od właściwych granic administracyjnych powodując, iż studium miejscowo:
  - nie obejmuje swoim zasięgiem całego obszaru gminy,
  - obejmuje częściowo swoim zasięgiem obszary gmin sąsiednich.

Studium rozumiane jako zbiór dyrektyw określających przyszłe zamierzenia w zakresie ładu przestrzennego na terenie danej gminy, przesądza o konieczności objęcia jego postanowieniami całego jej obszaru, co za tym idzie rada gminy właściwa dla danej jednostki samorządowej nie ma kompetencji ustawowych do jego uchwalania w granicach terenów stanowiących część innej gminy.

### Różnice pomiędzy zasięgiem ustaleń studium a przebiegiem granicy administracyjnej gminy



Pozostałe uwagi dotyczące umiejscowienia poszczególnych treści w ramach opracowania wynikają wyłącznie z odmiennej interpretacji analizującego i nie mogą mieć wpływu na ocenę aktualności, przy czym należy zwrócić uwagę, iż studium jako podstawowy dokument kształtujący politykę przestrzenną gminy powinien być w czytelny i przejrzysty natomiast jego zapisy ani ich umiejscowienie nie powinny budzić wątpliwości.

Biorąc pod uwagę powyższe, w szczególności upływ czasu, zmiany regulacji prawnych, postępujące procesy urbanizacji jak również zmiany w strukturze społecznej osiedleńczej oraz zawartość dokumentu w zestawieniu z wymogami określonymi art. 10 ust. 1 i 2 ustawy o pizp należy stwierdzić, iż studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stara Błotnica wymaga kompleksowej aktualizacji, bądź uchwalenia nowego dokumentu.

Stwierdzenie konieczności aktualizacji studium, nie wpływa w żadnej mierze na status obowiązującego dokumentu, a tym bardziej nie oznacza jego nieważności. Do chwili zatwierdzenia nowego opracowania lub kolejnej zmiany obowiązującego opracowania, aktualna edycja studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stara Błotnica zachowuje swą moc, stanowiąc ramowy zbiór zasad dotyczących lokalnej polityki przestrzennej oraz pełnoprawną podstawę do opracowania planu miejscowego.

### **3. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego**

Na terenie gminy Stara Błotnica nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

### **4. Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu**

Zgodnie z art. 4 ustawy o pizp w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Uwzględniając, iż gmina Stara Błotnica nie posiada obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, realizacja wszystkich inwestycji budowlanych w jej granicach następuje w oparciu o zapisy:

- decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego, zwanych dalej decyzjami ICP,
- decyzji o warunkach zabudowy, zwanych dalej decyzjami WZ.

Pomimo iż zgodnie z ustawą o pizp zarówno decyzje WZ jak i ICP stanowią formę zastępczą w stosunku do planu miejscowego nie należy ich traktować na równi, gdyż:

- nie określają przeznaczenia terenu,
- nie posiadają powiązania (z drobnymi wyjątkami) z polityką przestrzenną gminy określoną w studium,
- mechanizm ich opracowywania nie ma formy uznaniowości w aspekcie zrównoważonego rozwoju, lecz sprowadza się wyłącznie do spełnienia określonych warunków.

Niemniej jednak decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu niewątpliwie wpływają na stan ładu przestrzennego oraz proces urbanizacji, tym samym mają wpływ na zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym gminy oraz zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy o pizp podlegają analizie w ramach niniejszego opracowania.

#### **1) Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego**

Zgodnie z art. 50 ust. 1 ustawy o pizp, decyzja ICP dotyczy lokalizacji inwestycji celu publicznego, przy czym z uwagi na jego przedmiot oraz rozmieszczenie ustawodawca rozdzielił wskazane przedsięwzięcia na:

- inwestycje celu publicznego o znaczeniu krajowym i wojewódzkim,
- inwestycji celu publicznego o znaczeniu powiatowym i gminnym,
- inwestycje celu publicznego na terenach zamkniętych.

##### **a) Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym i wojewódzkim**

W analizowanym okresie (od 1 stycznia 2011 r. do 31 lipca 2019 r.) na terenie gminy Stara Błotnica nie wydano żadnej decyzji ICP o znaczeniu krajowym i wojewódzkim.

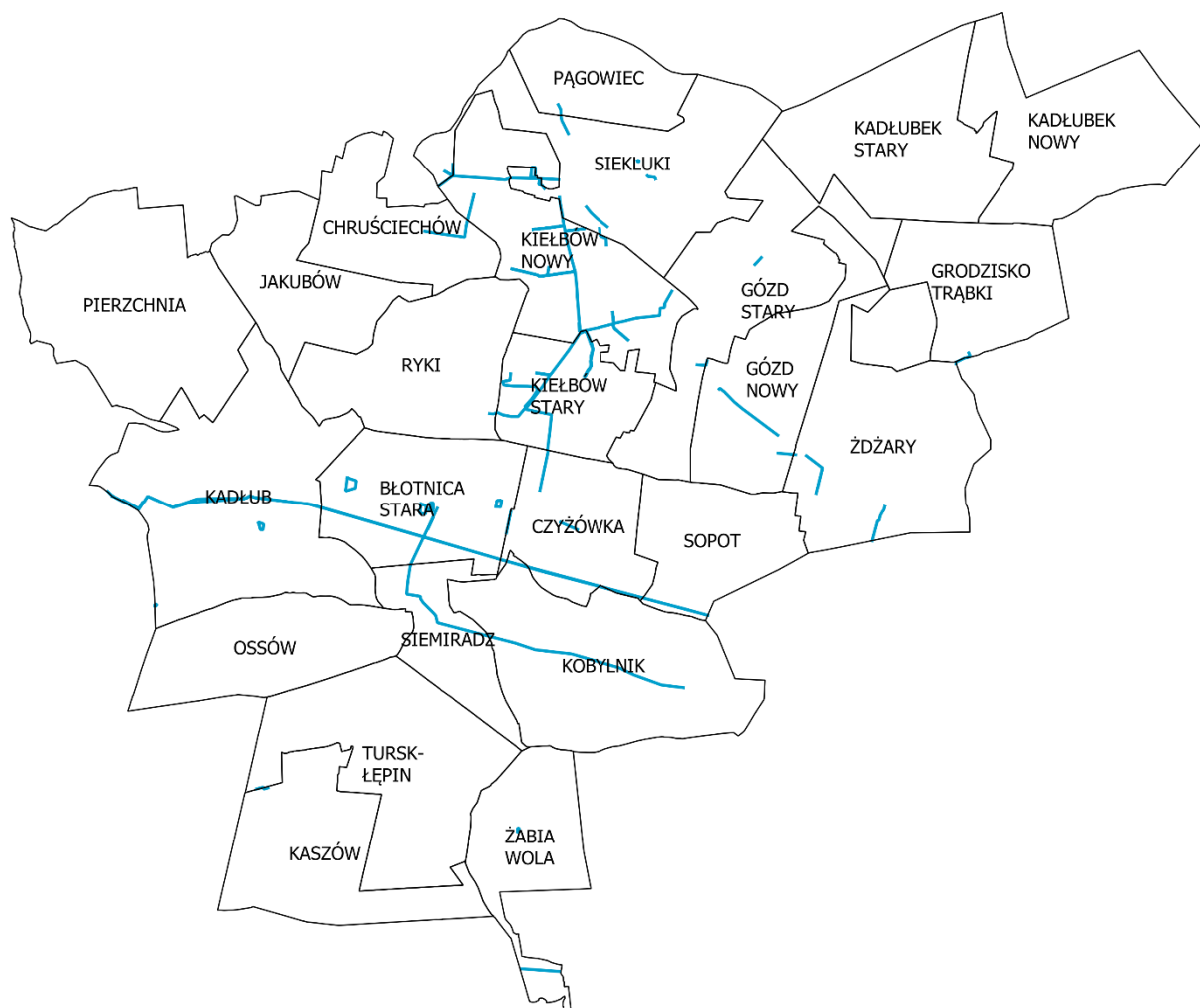
##### **b) Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu powiatowym i gminnym**

Decyzje ICP o znaczeniu powiatowym i gminnym z uwagi na ich liczbę stanowią z reguły trzon wszystkich decyzji ICP wydawanych na terenie gmin niezależnie od ich położenia w skali kraju. Powyższą zasadę potwierdza liczba postępowań w zakresie lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu powiatowym i gminnym prowadzonych na terenie gminy Stara Błotnica, których suma w okresie od 1 stycznia 2011 r. do 31 lipca 2019 r. wynosiła 68.

| Liczba wydanych decyzji ICP o znaczeniu powiatowym i gminnym w zestawieniu rocznym |      |      |      |      |      |      |      |                 |
|--|------|------|------|------|------|------|------|-----------------|
| 2011   | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 (do 31.07) |
| 3  | 4    | 5    | 10   | 7    | 10   | 10   | 17   | 2               |

Rozpatrując ilość decyzji w zestawieniu rocznym należy zauważyć, że ich liczba, odmiennie niż to ma miejsce w przypadku decyzji o warunkach zabudowy, nie jest bezpośrednio powiązana ze skalą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, lecz wynika z zaistniałych w danej chwili potrzeb społecznych oraz możliwych do zagospodarowania w ramach danej inwestycji środków finansowych. Zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym, wynikające z realizacji decyzji ICP mają głównie charakter zmian jakościowych, podnoszących poziom życia mieszkańców gminy.

Analizując zgodność przedmiotowych decyzji z studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego należy wskazać, iż z uwagi na nadrzędny zakres działań których dotyczą co do zasady są zgodne z ustaleniami lokalnej polityki przestrzennej gminy.



*Rozmieszczenie postępowań dotyczących decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w latach 2015-2019*

## 2) Decyzje o warunkach zabudowy

Zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy o pizp decyzja WZ określa zmianę zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegającą na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmianę sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części.

Analizie poddano okres od 1 stycznia 2009 r. do 31 lipca 2019 r. Jak wynika z poniższej tabeli, ilość postępowań zakończonych wydaniem decyzji WZ we wskazanym okresie waha się w zależności od roku w zakresie od 47 do 70 sztuk, wykazując nieznaczny wzrost. Świadczy to o stałym, rosnącym zainteresowaniu inwestowaniem zarówno na terenie gminy.

| Liczba wydanych decyzji WZ w zestawieniu rocznym |      |      |      |      |      |      |      |      |      |                    |
|--|------|------|------|------|------|------|------|------|------|--------------------|
| 2009   | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019<br>(do 31.07) |
| 54   | 68   | 55   | 47   | 57   | 37   | 54   | 63   | 69   | 70   | 70                 |

Szczegółową analizą objęto okres od 1.01.2015 r. do 31.07.2019 r. – rozkład funkcjonalny oraz przestrzenny dotyczy postępowań prowadzonych w poszczególnych latach.

| Liczba postępowań dotyczących ustalenia WZ w zależności od okresu i przedmiotu inwestycji w latach 2015-2019 (do 31.07) |      |      |      |      |      |     |
|---|------|------|------|------|------|-----|
| Zabudowa:   | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | Σ   |
| mieszkaniowa  | 21   | 23   | 30   | 30   | 35   | 139 |
| zagrodowa   | 26   | 34   | 32   | 33   | 23   | 148 |
| obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych  | 2    | 1    | 0    | 0    | 0    | 3   |
| mieszkaniowo - usługowa   | 2    | 0    | 1    | 1    | 0    | 4   |
| mieszkaniowo - produkcyjna  | 1    | 0    | 0    | 0    | 0    | 1   |
| produkcyjno - usługowa  | 0    | 0    | 2    | 1    | 0    | 3   |
| usługowa  | 5    | 0    | 3    | 3    | 3    | 14  |
| produkcyjna   | 1    | 0    | 0    | 1    | 0    | 2   |
| inna  | 0    | 2    | 0    | 0    | 0    | 2   |
| infrastruktura techniczna   | 2    | 2    | 3    | 1    | 4    | 12  |
| Σ   | 60   | 61   | 71   | 70   | 65   | 327 |

Wśród wszystkich postępowań większość – 45% dotyczy realizacji inwestycji w zabudowie zagrodowej. Na drugim miejscu uplasowały się inwestycje związane z zabudową mieszkaniową (43%), natomiast na trzecim miejscu związane z zabudową usługową (4%).

Ww. rodzaje zabudowy uzupełnione są poprzez przedsięwzięcia z zakresu zabudowy produkcyjnej (do której zaliczono również inwestycje z zakresu obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych) oraz infrastruktury technicznej, a także inne (za które uznano budowę stawu oraz przetwórstwo odpadów).

| Liczba postępowań dotyczących ustalenia WZ w latach 2015-2019 (do 31.07) |                |      |      |      |      |      |    |
|--|----------------|------|------|------|------|------|----|
| Lp.  | Obręb          | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | Σ  |
| 1  | Błotnica Stara | 7    | 7    | 4    | 6    | 3    | 27 |
| 2  | Chruściechów   | 1    | 0    | 2    | 2    | 0    | 5  |
| 3  | Czyżówka       | 1    | 2    | 3    | 2    | 5    | 13 |
| 4  | Gózd Nowy      | 5    | 3    | 5    | 4    | 2    | 19 |

|    |                  |    |    |    |    |    |     |
|----|------------------|----|----|----|----|----|-----|
| 5  | Gózd Stary       | 4  | 4  | 6  | 6  | 2  | 22  |
| 6  | Grodzisko Trąbki | 0  | 2  | 0  | 1  | 2  | 5   |
| 7  | Jakubów          | 0  | 0  | 2  | 1  | 0  | 3   |
| 8  | Kadłub           | 2  | 4  | 1  | 3  | 2  | 12  |
| 9  | Kadłubek Nowy    | 0  | 1  | 1  | 3  | 2  | 7   |
| 10 | Kadłubek Stary   | 3  | 1  | 3  | 4  | 7  | 18  |
| 11 | Kaszów           | 2  | 2  | 2  | 2  | 2  | 10  |
| 12 | Kielbów Nowy     | 7  | 7  | 8  | 9  | 7  | 38  |
| 13 | Kielbów Stary    | 2  | 5  | 7  | 3  | 3  | 20  |
| 14 | Kobylnik         | 3  | 4  | 2  | 3  | 3  | 15  |
| 15 | Ossów            | 22 | 33 | 1  | 1  | 3  | 10  |
| 16 | Pągowiec         | 0  | 1  | 3  | 2  | 3  | 9   |
| 17 | Pierzchnia       | 33 | 22 | 1  | 1  | 1  | 8   |
| 18 | Ryki             | 1  | 0  | 3  | 3  | 1  | 8   |
| 19 | Siekłuki         | 4  | 7  | 3  | 2  | 5  | 21  |
| 20 | Siemiradz        | 0  | 2  | 2  | 3  | 0  | 7   |
| 21 | Sopot            | 4  | 1  | 2  | 0  | 6  | 13  |
| 22 | Tursk – Łępin    | 3  | 0  | 7  | 4  | 3  | 17  |
| 23 | Żabia Wola       | 1  | 0  | 2  | 2  | 0  | 5   |
| 24 | Żdźzary          | 5  | 3  | 1  | 3  | 3  | 16  |
|    | Σ                | 60 | 61 | 71 | 70 | 65 | 327 |

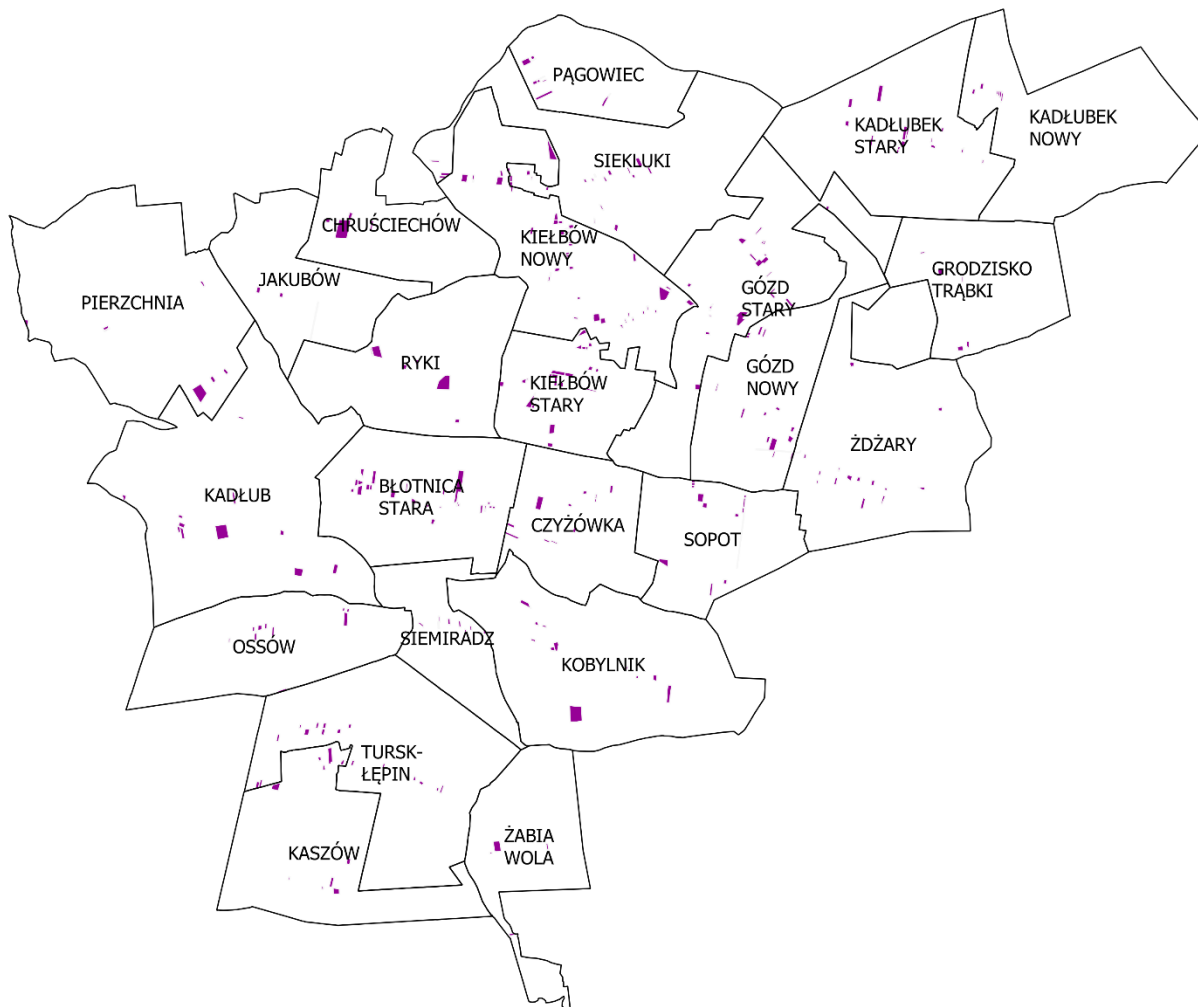
Najwięcej postępowań dotyczących wydania decyzji o warunkach zabudowy koncentrowało się w obrębach ewidencyjnych: Kielbów Nowy (38), Błotnica Stara (27) oraz Gózd Nowy (22).

Wydawanie decyzji WZ umożliwia z jednej strony płynną działalność inwestycyjną i gospodarczą na rzecz rozwoju gminy, z drugiej natomiast stanowi poważne zagrożenie dla realizacji założonej w studium polityki dotyczącej świadomego kształtowania przestrzeni zurbanizowanej i ochrony środowiska naturalnego oraz walorów krajobrazu lokalnego. Analizując rozmieszczenie poszczególnych postępowań zauważalna jest tendencja do realizacji inwestycji w oparciu o decyzję WZ na obszarach nie przewidzianych do tego celu w studium. Niemniej w świetle obowiązujących przepisów przedmiotowe zjawisko jest trudne lub wręcz niemożliwe do wyeliminowania, z uwagi na brak obowiązku zgodności decyzji WZ z założeniami polityki przestrzennej gminy. Powyższemu zapobiec może jedynie opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego będących jedynym narzędziem umożliwiającym prowadzenie racjonalnej polityki przestrzennej na poziomie lokalnym.

Analiza rozmieszczenia wydanych decyzji WZ w stosunku do ustaleń obowiązującego studium wskazuje, iż ok. 40% inwestycji narusza ustalenia określonych kierunków zagospodarowania, natomiast przedmiot niezgodności dotyczy w głównej mierze lokalizowania:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej oraz mieszkaniowo-usługowej w granicach terenów rolnych,
- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej w granicach terenów działalności przemysłowej, składów i magazynów.





*Rozmieszczenie decyzji o warunkach zabudowy*

## **5. Wnioski dotyczące zmiany zagospodarowania**

Poprzez wnioski dotyczące zmiany zagospodarowania należy rozumieć wnioski dotyczące zmiany ustaleń studium oraz wnioski dotyczące zmiany lub sporządzenia planu miejscowego.

Do Urzędu Gminy Stara Błotnica w okresie ostatnich kilku lat nie wpłynął jednak żaden wniosek dotyczący wspomnianych dokumentów.

## **6. Ocena postępu w opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego**

Zgodnie z art. 4 ustawy o pizp ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a dopiero w przypadku jego braku w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu.

W związku z powyższym, uwzględniając potrzebę zachowania ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju, plan miejscowy stanowi podstawowe i jedyne skuteczne narzędzie związane z zarządzaniem przestrzenią, natomiast samorząd jako struktura właściwa w kwestii jego sporządzenia i uchwalenia powinien dążyć do całkowitego pokrycia obszaru gminy jego ustaleniami.

Jak wynika z wcześniejszej treści niniejszej analizy, na terenie gminy Stara Błotnica nie obowiązuje oraz nie jest przygotowywany żaden plan miejscowy, co rzutuje na stan uporządkowania przestrzeni oraz poziom ładu przestrzennego, który jest znikomy lub nawet żaden.

Od uchwalenia studium w 1999 r., aktywność samorządu w zakresie planowania przestrzennego, ogranicza się wyłącznie do bieżącego procedowania decyzji ICP i WZ.

| <b>Plany miejscowe na terenie powiatu białobrzeskiego (stan na 31.12.2017 r.)</b> |                        |                               |  |                |  |   |
|---|------------------------|-------------------------------|--|----------------|--|---|
| Lp.   | Jednostka terytorialna | Plany miejscowe ogółem [szt.] | Plany miejscowe sporz. na podstawie ustawy o pizp [szt.] | Pow. mpzp [ha] | Pow. mpzp sporz. na podstawie ustawy o pizp [ha] | Udział pow. objętej mpzp w ogólnej pow. [%] |
| 1.  | Białobrzegi            | 9                             | 5  | 7605           | 32   | 97,8  |
| 2.  | Promna                 | 2                             | 2  | 120126         | 12026  | 100   |
| 3.  | Radzanów               | b.d.                          | b.d.   | b.d.           | b.d.   | b.d.  |
| 4.  | Stara Błotnica         | 0                             | 0  | 0              | 0  | 0   |
| 5.  | Stromiec               | 1                             | 0  | 15655          | 0  | 99,9  |
| 6.  | Wyśmierzyce            | 1                             | 1  | 5              | 5  | 0   |

Zgodnie z danymi Głównego Urzędu Statystycznego planowanie przestrzenne w powiecie białobrzeskim jest bardzo zróżnicowane. Trzy gminy posiadają całkowity lub niemal całkowity stopień pokrycia mpzp. W przypadku dwóch z gmin, wskaźnik ten wynosi między 0% a 2%. Gmina Stara Błotnica jako jedyna (pomijając gminę Radzanów ze względu na brak danych) nie posiada ani jednego planu miejscowego.

Znikomy udział planów miejscowych w ogólnej powierzchni części gmin sąsiednich nie może jednak stanowić wytłumaczenia dla braku aktywności w przedmiotowym zakresie. Udział powierzchni objętej ustaleniami planu miejscowego odpowiednio w skali województwa mazowieckiego i kraju wynosi 32,2% i 30,5% notując rok do roku wzrost o około 1%.

Tym samym biorąc pod uwagę, iż gmina od momentu uchwalenia studium nie zatwierdziła żadnego planu miejscowego oraz nie przystąpiła do żadnej procedury planistycznej, postępy w opracowaniu planów miejscowych należy ocenić negatywnie.

## **7. Wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego**

Wieloletni program sporządzania planów miejscowych opiera swoje założenia na wnioskach z przeprowadzonej oceny aktualności studium i planów miejscowych, w kontekście stwierdzonych zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, jakie dokonały się na obszarze gminy w analizowanym okresie.

Zgodnie z art. 32 ust. 2 ustawy o pizp, rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, opierając się na przedstawionych przez wójta wynikach analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy natomiast dalsze działania, w zakresie procedur planistycznych, powinny wynikać z wieloletniego programu określającego harmonogram ich sporządzania.

Powyższe nie oznacza jednak, iż przyjęty schemat działań jest w stu procentach wiążący dla organów gminy. Ze względu na niski stopień przewidywalności terminu realizacji poszczególnych opracowań, wynikający ze specyfiki procedur planistycznych, niestabilności otoczenia prawnego oraz często ograniczonych możliwości budżetowych gminy, ustalenia wieloletniego programu sporządzania planów miejscowych należy traktować jako wytyczne, które powinny podlegać okresowej ocenie oraz aktualizacji.

Mając na uwadze przeprowadzoną analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, jej wyniki oraz ocenę aktualności najważniejszych z punktu widzenia kształtowania przestrzeni na poziomie gminy aktów planistycznych, należy stwierdzić, iż najważniejszym działaniem z zakresu planowania przestrzennego w najbliższym czasie powinna być aktualizacja studium bądź wręcz uchwalenie nowego dokumentu. Obowiązujące studium, uchwalone na podstawie uchwały o zp. posiada dziś szereg uchybień i braków, ze względu na znaczne zmiany w ustawodawstwie. Co więcej, przygotowano je w nieaktualnych dziś granicach gminy.

Powyższe działania wywołają konieczność dostosowania studium do aktualnie obowiązujących wymogów tzn. uzupełnienia uwarunkowań w zakresie potrzeb i możliwości rozwoju gminy o dotyczące całego obszaru gminy:

- analizy dotyczące dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu oraz stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony (uaktualnienie informacji),
- analizy dotyczące stanu środowiska, stanu dziedzictwa kulturowego (uaktualnienie i rozszerzenie w stosunku do stanu obecnego),
- warunki i jakości życia mieszkańców (uaktualnienie informacji),
- analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne (uaktualnienie i rozszerzenie w stosunku do stanu obecnego),
- prognozy demograficzne (uzupełnienie),
- możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy (uzupełnienie),
- bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę (uzupełnienie),
- stan prawny gruntów (uaktualnienie informacji),
- występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych (uaktualnienie i rozszerzenie w stosunku do stanu obecnego),
- występowanie udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz występowanie terenów górniczych (uaktualnienie i rozszerzenie w stosunku do stanu obecnego),
- stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej (uaktualnienie informacji),
- wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej (uzupełnienie),
- kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz wyłączonych spod zabudowy (uzupełnienie),
- obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów (uaktualnienie informacji),
- obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego (uaktualnienie informacji),
- kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej (uaktualnienie informacji),
- obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym (uaktualnienie informacji),
- obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie planu miejscowego (uaktualnienie informacji),
- obszary, dla których gmina zamierza sporządzić plan miejscowy (uzupełnienie),
- kierunki i zasady kształtowania leśnej przestrzeni produkcyjnej (uzupełnienie),
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią (uzupełnienie),
- obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji (uzupełnienie),
- obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym (uzupełnienie).

Niemniej przywołując stwierdzenie podsumowujące ocenę dotyczącą ocenę aktualności studium należy wskazać, iż konieczność opracowania nowego studium nie wpływa w żadnej mierze na status obowiązującego dokumentu, a tym bardziej nie oznacza jego nieważności. Do chwili zatwierdzenia nowego opracowania lub jego zmiany obowiązujące opracowanie zachowuje swą moc, stanowiąc ramowy zbiór zasad dotyczących lokalnej polityki przestrzennej oraz pełnoprawną podstawę do opracowania planu miejscowego - w granicach obowiązywania na terenie gminy Stara Błotnica.

Zakończenie aktualizacji studium oraz weryfikacja założeń kierunkowych dotyczących rezerwy terenów przeznaczonych pod zabudowę powinna wiązać się z sukcesywnym wszczynaniem procedur planistycznych, których zasięg zdążać będzie do objęcia całego obszaru gminy ustaleniami planu miejscowego.

Przyjęcie przez radę gminy określonych w niniejszym opracowaniu wniosków nie ma wpływu na ważność obowiązujących opracowań planistycznych. Stanowi jedynie potwierdzenie zaistniałych zmian w zagospodarowaniu przestrzennym i sygnał do podjęcia działań niezbędnych w zakresie racjonalnego kształtowania przestrzeni.