

**Uchwała Nr LX/434/2024
Rady Gminy Zarzecze
z dnia 18 kwietnia 2024 r.**

w sprawie: aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zarzecze oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.), art. 32 ust.2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) oraz po zapoznaniu się z wynikami analiz i opinią Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej,

Rada Gminy Zarzecze, uchwała co następuje:

§1

1. W zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Zarzecze za nieaktualne uznaje się Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zarzecze, zatwierdzone uchwałą Nr XVI/134/2000 Rady Gminy Zarzecze z dnia 28 września 2000 r. zmienione uchwałą Nr XXXI/232/2017 Rady Gminy Zarzecze z dnia 28 grudnia 2017 r. oraz zmienione Zarządzeniem Zastępczym Wojewody Podkarpackiego znak I-IV.742.3.6.2022 z dnia 31 maja 2023 r. w sprawie wprowadzenia obszaru udokumentowanego złoża gazu ziemnego „Mirocin” do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zarzecze.

2. W zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Zarzecze za nieaktualny uznaje się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Zarzecze-1/2002” uchwalony uchwałą Nr 111/XIV/2002 Rady Gminy w Zarzeczcu z dnia 29 marca 2004 r.

3. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące na obszarze Gminy Zarzecze niewymienione w § 1 ust. 2 uznaje się za aktualne.

§2

Stopień aktualności oraz zakres niezbędnych działań wskazany został w wykonanej Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Zarzecze.

§3

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zarzecze.

§4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
M. Byrwa
Małgorzata Byrwa

WÓJT GMINY ZARZECZE



**ANALIZA ZMIAN
W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM
GMINY ZARZECZE
2019 - 2023**

WÓJT GMINY ZARZECZE

Tomasz Bury

A handwritten signature in blue ink, which appears to be 'Tomasz Bury', is written over the printed name. The signature is stylized and fluid.



AUTORZY OPRACOWANIA:

- **mgr Rafał Łucki** - *posiadający kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty uzyskane na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów,*
- **mgr Anna Pilżys-Gezela,**
- **mgr inż. Karolina Giolda.**



SPIS TREŚCI

1. WPROWADZENIE	4
1.1. Podstawa prawna	4
1.2. Cel opracowania	5
1.3. Zakres opracowania	5
2. ZMIANY W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM MIASTA I GMINY	6
2.1. Charakterystyka Gminy Zarzecze	6
2.2. Ocena aktualności zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zarzecze	8
2.3. Analiza wniosków o zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	14
3. OCENA AKTUALNOŚCI MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	15
3.1. Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	15
3.2. Analiza wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	19
4. ANALIZA DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY ORAZ DECYZJI O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO	20
5. PODSUMOWANIE I WNIOSKI - Wyniki przeprowadzonej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym – wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	27
6. SPIS TABEL	32
7. SPIS WYKRESÓW	32
8. SPIS RYSUNKÓW	32



1. WPROWADZENIE

Planowanie przestrzenne jest procesem ciągłym, wymagającym okresowej oceny przyjętych kierunków polityki przestrzennej, określonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, które stanowi zbiór wytycznych dla opracowanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, wieloletnich planów inwestycyjnych i innych opracowań specjalistycznych realizowanych dla potrzeb gmin.

Ileć mowa będzie o „*Studium*”, należy rozumieć przez to Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zarzecze, które obowiązuje do momentu wejścia w życie planu ogólnego gminy, jednak nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2025 r.

Dla osiągnięcia przyjętych w Studium celów i kierunków rozwoju przestrzennego gminy istotne jest monitorowanie i koordynowanie działań podejmowanych przy realizacji przyjętych ustaleń. Do tego celu służy okresowa ocena przyjętych przez Radę Gminy i obowiązujących na terenie gminy Zarzecze dokumentów planowania przestrzennego, czyli Studium i planów miejscowych. Ocena ta jest sporządzana pod kątem zmieniających się w czasie uwarunkowań i potrzeb, jak również dotyczy analizy zmian w strukturze przestrzennej gminy.

1.1. Podstawa prawna

Obowiązek oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wynika z art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm., dalej uopzp), który brzmi: *„W celu oceny aktualności planu ogólnego 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, z uwzględnieniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego lub planu ogólnego.”*. Przez plan ogólny gminy należy rozumieć Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy zgodnie z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), który brzmi: *„Do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, w przepisach ustaw zmienianych niniejszą ustawą, z wyjątkiem ustawy zmienianej w art. 26, odnoszących się do planu ogólnego gminy, przez plan*



ogólny gminy należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyjątkiem spraw uchwalania planów ogólnych gminy.”. W związku z tym, iż gmina jest na etapie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego, niniejsze opracowanie odnosi się do obowiązującego jeszcze dokumentu jakim jest Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zarzecze.

1.2. Cel opracowania

Celem niniejszego opracowania jest przygotowanie analizy dla Rady Gminy Zarzecze, która będzie wykorzystana przy podjęciu uchwały w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zarzecze i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Przy podejmowaniu ww. uchwały bierze się pod uwagę w szczególności zgodność Studium i planów miejscowych z wymogami określonymi, odpowiednio w art. 10 ust. 1 i 2, art. 15 oraz 16 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), w brzmieniu obowiązującym do dnia 23 września 2023 r. oraz zachodzące zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Zarzecze.

1.3. Zakres opracowania

Zakres merytoryczny opracowania oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zarzecze oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Zarzecze obejmuje:

- 1) analizę aktualności ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zarzecze;
- 2) analizę aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Zarzecze;
- 3) analizę wydanych decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w latach 2019 – 2023;
- 4) wnioski z przeprowadzonej analizy oraz wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Dnia 24 września 2023 r. weszła w życie nowelizacja ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw) stanowiąca swego rodzaju „rewolucję planistyczną”, czyli gruntowną przebudowę całego systemu



planowania przestrzennego funkcjonującego od 20 lat w Polsce. W myśl nowych przepisów nałożono na gminy obowiązek sporządzenia planu ogólnego, który zastąpi studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. W przeciwieństwie do studium plan ogólny będzie stanowił akt prawa miejscowego, co oznacza, że będzie miał moc prawną. Jego ustalenia dadzą podstawę do uchwalania planów miejscowych oraz wydawania decyzji o warunkach zabudowy. W planie ogólnym zostaną wyznaczone strefy planistyczne oraz określone gminne standardy urbanistyczne. Można będzie też ustalić obszary uzupełnienia zabudowy i obszary uzupełnienia zabudowy śródmiejskiej. Plan ogólny należy sporządzić do końca 2025 r.

2. ZMIANY W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM MIASTA I GMINY

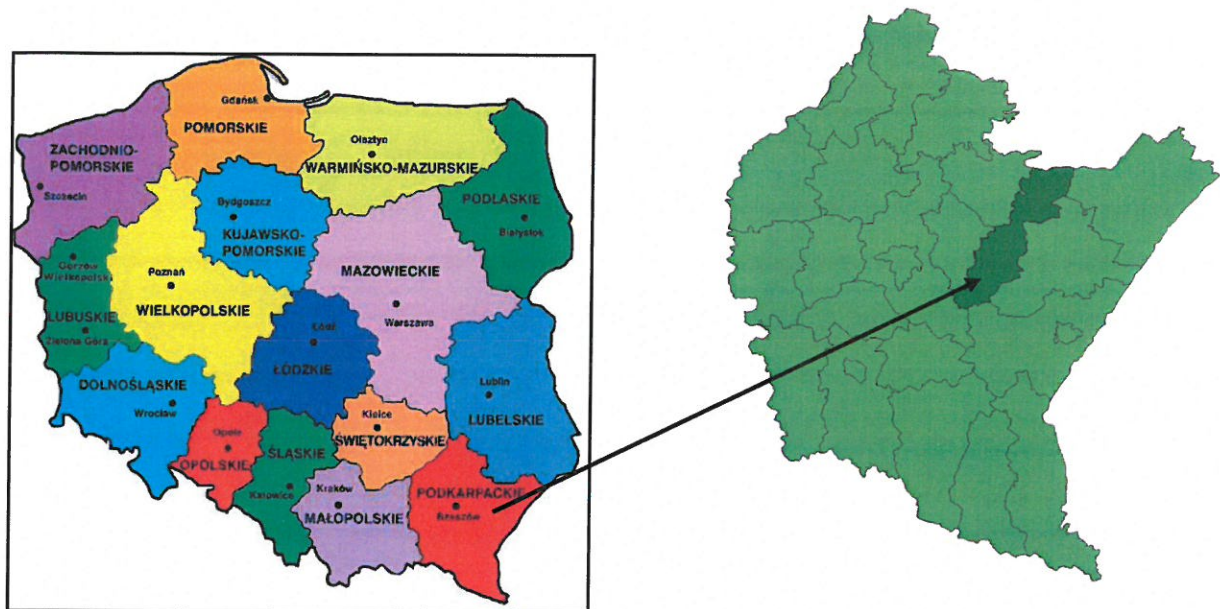
2.1. Charakterystyka Gminy Zarzecze

Gmina Zarzecze jest gminą wiejską położoną w północno – wschodniej części województwa podkarpackiego, na Pogórzu Rzeszowskim, 10 km na południowy – wschód od Przeworska. Administracyjnie wchodzi w skład powiatu przeworskiego i województwa podkarpackiego. Gmina Zarzecze ma korzystne położenie w pobliżu większych ośrodków miejskich, tj., Przeworska i Jarosławia oraz niedaleko granicy państwa. Duże znaczenie dla rozwoju gminy ma również dobre połączenie komunikacyjne wynikające z bliskości autostrady A4.

Gmina Zarzecze graniczy od zachodu z gminą Kańczuga, od północy z gminą Przeworsk, od wschodu z gminą Pawłosiów, od południowego wschodu z gminą Roźwienica, a od południa z gminą Pruchnik. Gmina Zarzecze zajmuje 7,05% powierzchni powiatu przeworskiego.

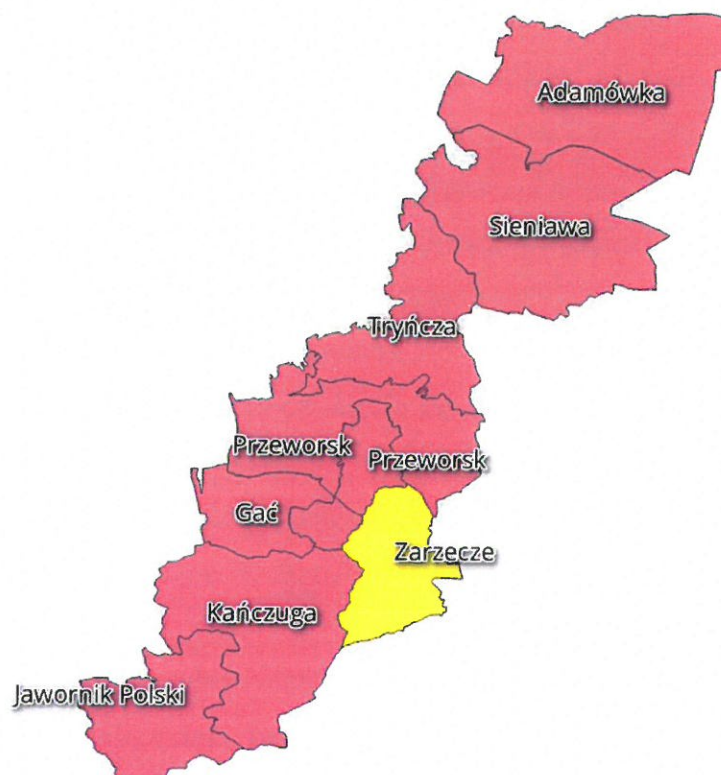
Powierzchnia Gminy to 4924 ha, czyli 49,24 km². W skład Gminy Zarzecze wchodzi 9 sołectw, są to : Kisielów, Łapajówka, Maćkówka, Pełnatycze, Roźniatów, Siennów, Zalesie, Zarzecze, Żurawiczki. W środkowej części gminy usytuowana jest wieś Zarzecze, która stanowi centrum dla okolicznych wsi. Mają tam siedzibę władze gminy, obiekty administracji, filie banków, placówki służby zdrowia oraz największy zakład pracy.

Największymi powierzchniowo sołectwami tej gminy są Siennów, Żurawiczki i Zarzecze.



Rysunek 1. Lokalizacja województwa podkarpackiego na tle mapy Polski i powiatu przeworskiego na tle mapy województwa podkarpackiego

Źródło: Opracowanie własne



Rysunek 2. Lokalizacja Gminy Zarzecze na tle powiatu przeworskiego

Źródło: Opracowanie własne

Na terenie gminy Zarzecze nie ma żadnej miejscowości posiadającej status miasta, najbliższymi aglomeracjami są miasta Przeworsk i Jarosław. Funkcję centrum usługowo-administracyjnego w gminie pełni miejscowość Zarzecze.



2.2. Ocena aktualności zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zarzecze

Studium jest dokumentem określającym kształt polityki przestrzennej, stwarzającym możliwość koordynacji realizowanych na terenie gminy przedsięwzięć.

Pierwsze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zarzecze zostało przyjęte Uchwałą Nr XVI/134/2000 Rady Gminy Zarzecze z dnia 28 września 2000 r. w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zarzecze.” W zmieniającej się sytuacji gospodarczej i społecznej gminy Zarzecze uznano, iż ww. Studium wymaga aktualizacji i dostosowania zapisów do obowiązujących przepisów prawa. Zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zarzecze przyjęto Uchwałą Nr XXXI/232/2017 Rady Gminy Zarzecze z dnia 28 grudnia 2017 r.

W 2023 r. wprowadzono zmiany w Studium w zakresie ujawnienia udokumentowanego złoża gazu ziemnego „Mirocin” na terenie gminy Zarzecze zgodnie z Zarządzeniem Zastępczym Wojewody Podkarpackiego znak I-IV.742.3.6.2022 z dnia 31 maja 2023 r. w sprawie wprowadzenia obszaru udokumentowanego złoża gazu ziemnego „Mirocin” do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zarzecze.

Efekty określonych celów i kierunków polityki przestrzennej zawartych w Studium powinny być widoczne w znaczącym stopniu, umożliwiając określenie ich skuteczności i dokonanie szczegółowej interpretacji zmian przestrzennych.

Głównym celem określenia kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenu powinno być zapewnienie wysokiej jakości życia mieszkańców, poprzez rozwój społeczny (np. zapewnienie prawidłowego funkcjonowania usług publicznych), gospodarczy (np. wprowadzanie nowych funkcji, rozwój przedsiębiorczości i wzrost efektywności rolnictwa), rozwój infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, przy zachowaniu zasad zrównoważonego rozwoju.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w Studium wyznacza się kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy. Dokument ten powinien określać lokalne zasady zagospodarowania przestrzeni gminy. W aktualizacji Studium należy wskazać na generalne zasady zagospodarowania przestrzennego gminy oraz sformułować wytyczne, którymi należy kierować się w kreowaniu właściwej polityki przestrzennej.

Przy dokonywaniu oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zarzecze wzięto pod uwagę kryterium jego



zgodności z wymogami określonymi w art. 10 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w brzmieniu obowiązującym do dnia 23 września 2023 r. W tym celu dokonano zestawień, które określają, czy omawiany dokument spełnia wymogi zawarte w w/w ustawie odnośnie zawartości i aktualności zapisów.

Analiza aktualności opiera się na porównaniach zapisów Studium z wymogami jakie ustawodawca stawia temu opracowaniu planistycznemu w dniu dokonywania analizy zgodnie z art. 32 uopzp., co przedstawiają tabele poniżej.

Zgodnie z art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w Studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z:

Tabela 1. Ocena aktualności uwarunkowań zawartych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zarzecze

UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	OCENA AKTUALNOŚCI
1) dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu;	Nieaktualne.
2) stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony;	Nieaktualne.
2a) diagnoza, o której mowa w art. 10a ust. 1 ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju, przygotowanej na potrzeby strategii;	Brak informacji. Zmiany wprowadzone ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293).
3) stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkość i jakość zasobów wodnych oraz wymogi ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;	Nieaktualne.
4) stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;	Nieaktualne.
4a) rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym lub określenie przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych;	Aktualne. Zmiany wprowadzone ustawą z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2015 r. poz. 1777).
5) warunki i jakość życia mieszkańców, w tym	Nieaktualne.



ochrony ich zdrowia, oraz zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem	
6) zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia;	Nieaktualne.
7) potrzeby i możliwości rozwoju gminy, uwzględniające w szczególności: <ul style="list-style-type: none"> a) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, b) prognozy demograficzne, w tym uwzględniające gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego w rozumieniu art. 5 pkt 6a ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju, c) możliwość finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy, d) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę; 	Nieaktualne (z uwagi na zmiany wprowadzone ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199) oraz ustawą z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2015 r. poz. 1777)).
8) stan prawny gruntów;	Nieaktualne.
9) występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;	Nieaktualne.
10) występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych;	Nieaktualne.
11) występowanie udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla;	Nieaktualne.
12) występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych;	Nieaktualne.
13) stan systemów komunikacji	Nieaktualne.



i infrastruktury technicznej, w tym stopień uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami;	
14) zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych;	Nieaktualne.
15) wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.	Nieaktualne.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zarzecze nie spełnia wymogów określonych w art. 10 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w brzmieniu obowiązującym do dnia 23 września 2023 r. Treść dokumentu nie odnosi się w pełni do istniejących uwarunkowań gminy, należy więc uznać je za nieaktualne.

W poniższej tabeli dokonano szczegółowej oceny aktualności kierunków wyznaczonych w Gminie Zarzecze pod względem ich zgodności z art. 10 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Tabela 2. Ocena aktualności kierunków zawartych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zarzecze

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	OCENA AKTUALNOŚCI
1 a) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego (uwzględniające bilans terenów, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 7 lit. d ustawy);	Nieaktualne.
1 b) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy (uwzględniające bilans terenów, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt 7 lit. d ustawy);	Nieaktualne.
3) obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk;	Nieaktualne.



4) obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;	Nieaktualne.
5) kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;	Nieaktualne.
6) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym;	Nieaktualne.
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;	Nieaktualne.
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;	Nieaktualne.
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;	Nieaktualne.
10) kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;	Nieaktualne.
11) obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;	Nieaktualne.
12) obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;	Brak informacji.
13) obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z	Brak informacji.



dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015 r. poz. 2120);	
14) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji;	Brak informacji. Wymagane docelowe ustalenie kierunków z uwagi na zmiany wprowadzone ustawą z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2015 r. poz. 1777).
14a) obszary zdegradowane;	Brak informacji. Wymagane docelowe ustalenie kierunków z uwagi na zmiany wprowadzone ustawą z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2015 r. poz. 1777).
15) granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.	Brak informacji.

Źródło: Opracowanie własne.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zarzecze nie spełnia wymogów określonych w art. 10 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w brzmieniu obowiązującym do dnia 23 września 2023 r. Treść dokumentu nie odnosi się w pełni do aktualnych kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zarzecze i należy uznać je za nieaktualne.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w Studium należy wskazać obszary lokalizowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł o mocy przekraczającej 500kW wraz ze strefami ochronnymi.

Studium jest dokumentem określającym kształt polityki przestrzennej gminy stwarzając możliwość koordynacji realizowanych przedsięwzięć. Kierunki określające politykę przestrzenną gminy, w tym lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego, uwzględniają zasady i ustalenia określone w strategii rozwoju gminy, strategii rozwoju i planu zagospodarowania przestrzennego województwa oraz koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju. Stwierdzono konieczności dokonania zmian w Studium w tym zakresie.



PODSUMOWANIE

Analiza aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zarzecze wykazała, że zapisy Studium ze względu na zaistniałe zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym oraz ze względu na duże zmiany w przepisach prawa są nieaktualne. Pierwsza część tekstowa Studium „Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego” dla zmiany Studium uchwalonej w 2017 r. zasadniczo obejmuje zakres przedmiotowy wymagany przepisami ustawy, jednakże dotyczy wyłącznie fragmentu objętego zmianą studium a nie całego obszaru gminy, w związku z czym zagadnienia wymagane ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie zostały w pełni spełnione. Przedmiotowy dokument wymagałby aktualizacji pod kątem dostosowania jego treści do obecnych wymagań określonych w ustawie z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie zakresu projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz przepisów odrębnych. Istota zmian wprowadzonych przepisami ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji prowadzi ku wnioskowi o konieczności dokonania stosownego bilansu terenu, który da pełen obraz zapotrzebowania na nową zabudowę oraz odzwierciedli potrzebę (tudzież jej brak) wskazania nowych terenów związanych z zabudową. Jednakże zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), która wprowadziła zasadnicze zmiany ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) obowiązujące od 24 września 2023 r., niemożliwe jest już przystąpienie do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. W związku z tym gmina powinna jak najszybciej uchwalić plan ogólny gminy, który ma zastąpić Studium.

2.3. Analiza wniosków o zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy

Wpływ na kształt polityki przestrzennej Gminy Zarzecze mają jej mieszkańcy, m. in. za pomocą składania wniosków o zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, w sytuacji, gdy obecnie obowiązujący dokument uniemożliwia realizację zamierzeń inwestycyjnych i uchwalenie planów miejscowych.



W odniesieniu do obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zarzecze, od 2019 r. nie złożono formalnych wniosków dotyczących zmiany ww. dokumentu planistycznego.

3. OCENA AKTUALNOŚCI MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

3.1. Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowi akt prawa miejscowego, określający przeznaczenie, warunki zagospodarowania i zabudowy terenu, a także rozmieszczenie inwestycji celu publicznego. Plan miejscowy stanowi podstawę planowania przestrzennego w gminie, ustanawia przepisy powszechnie obowiązujące na danym terenie, będące podstawą wydawania pozwoleń na budowę, w przeciwieństwie do studium, które wyraża jedynie politykę przestrzenną gminy. W planie miejscowym dokonuje się również zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Przy sporządzaniu planów miejscowych wiążące są ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, pod rygorem nieważności planu.

Aktualnie na terenie Gminy Zarzecze obowiązują 3 plany miejscowe, w tym dla jednego planu uchwalono zmianę.

Tabela 3. Wykaz obowiązujących planów miejscowych na terenie Gminy Zarzecze.

Lp.	Nazwa Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego	Nr uchwały Rady Gminy w Zarzeczu	Pow. [ha]/Uwagi
1	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Zarzecze-1/2002”	Uchwała Nr 111/XIV/2002 Rady Gminy w Zarzeczu z dnia 29 marca 2004 r.	2 ha
2	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Nr 1/07” w Zarzeczu	Uchwała Nr XIX/138/2008 Rady Gminy w Zarzeczu z dnia 18 września 2008 r.	15 ha Dokument zmieniający: Uchwała Nr II/7/2010 Rady Gminy w Zarzeczu z dnia 28 grudnia 2010 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Nr 1/07” w Zarzeczu



3	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „MAĆKÓWKA – 1” - ETAP 1	Uchwała Nr XXX/233/2017 Rady Gminy w Zarzeczu z dnia 28 grudnia 2017 r.	12 ha
---	--	---	-------

Źródło: Dane z Urzędu Gminy Zarzecze.

W pierwszej kolejności przeprowadzono analizę zgodności ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w szczególności z art. 15 i art. 16 ust. 1 ustawy. Następnie zbadano zgodność ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z przepisami odrębnymi.

Obecnie ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowią bezpośrednią podstawę dla wydania pozwolenia na budowę, dlatego bardzo ważny jest zakres przedmiotowy ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określony w art. 15 obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz staranność jednoznacznego zapisywania ustaleń planu.

Poddany analizie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządzony w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r., Nr 15, poz. 139 ze zm.), nie wyczerpuje obligatoryjnego zakresu planu miejscowego określonego w art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu (w powyższym zestawieniu plan nr 1). Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Zarzecze-1/2002” uchwalony został po wejściu w życie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu, ale został opracowany na podstawie przepisów dotychczasowych ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym.

Bezpośrednie stosowanie ustaleń tego planu na etapie badania zgodności planowanej inwestycji z ustaleniami planu miejscowego przed wydaniem pozwolenia na budowę w wielu przypadkach jest niemożliwe, ze względu na brak wyczerpujących definicji użytych pojęć lub określenie dopuszczenia zaistnienia pewnych faktów bez określania zasad, na jakich to dopuszczenie może być realizowane. W planie brakuje również określenia podstawowych parametrów i wskaźników urbanistycznych. W konsekwencji pozostające w obrocie prawnym miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego wymagają dokonywania każdorazowo interpretacji ich ustaleń, co w konsekwencji może prowadzić do rozbieżności i nierównego traktowania uczestników postępowania przy uzyskiwaniu pozwolenia na budowę lub zatwierdzenia podziału nieruchomości.



Dla terenów objętych obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego należy sporządzić nowy (w powyższym zestawieniu plan nr 1). Pozostałe dwa plany miejscowe spełniają wymogi ustawowe w świetle obowiązującego prawa (w powyższym zestawieniu plany nr 2 i 3).

Tabela 4. Wykaz obowiązujących planów miejscowych na terenie Gminy Zarzecze z podziałem na lata uchwalenia planu.

Rok uchwalenia planu miejscowego	2004	2005-2007	2008	2009	2010	2011-2016	2017	2018-2023
Liczba uchwalonych planów i zmian planów	1	0	1	0	1*	0	1	0

*zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Nr 1/07” w Zarzeczu o pojedyncze zapisy

Źródło: Urząd Gminy Zarzecze.

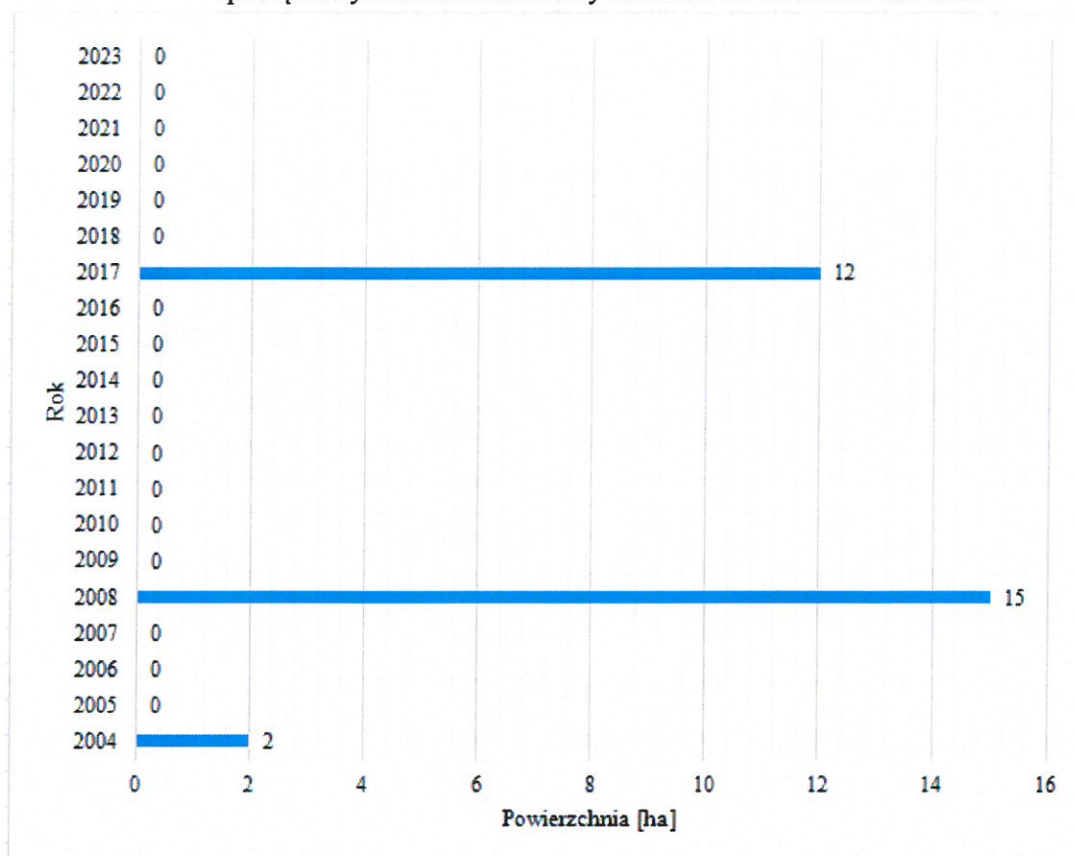
W 2004 r., 2008 r oraz 2017 r. uchwalono po 1 planie miejscowym, natomiast w roku 2010 została uchwalona 1 zmiana planu miejscowego uchwałą z 2008 r.

Analizując liczbę uchwalonych planów miejscowych dla nowych terenów, widoczny jest mały postęp w sporządzaniu przez gminę planów. W ostatnich latach 2019 - 2023 r. nie uchwalono żadnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Liczba sporządzanych planów nie jest jedynym wyznacznikiem w określeniu postępów w opracowywaniu planów miejscowych na przestrzeni lat. W tym celu wykonano również analizę powierzchniową terenów objętych w danym roku nowym planem miejscowym.

Stan pokrycia planami miejscowymi terenu gminy Zarzecze jest niewielki w stosunku do całkowitej jej powierzchni i wynosi niecały 1%. Bezsprzecznym faktem jest brak skoncentrowania terenów pokrytych miejscowymi planami w jednym lub kilku większych obszarach funkcyjnych terenów pokrytych miejscowymi planami. Tereny pokryte planami znajdują się w różnych częściach gminy, nie tworząc spójnej całości, a tym samym nie ograniczają narastającego „chaosu przestrzennego”. Miejscowy plan spełnia swoją funkcję jedynie wówczas, gdy obejmuje swym zasięgiem znaczny obszar. Na ład przestrzenny gminy o wiele większy wpływ wywiera zasięg przestrzenny obowiązujących planów miejscowych, niż ich liczba. Na terenie Gminy Zarzecze obszary objęte planami miejscowymi stanowią niewielki procent ogólnej powierzchni gminy. Taką sytuację należy określić, jako szczególnie niekorzystną, zapewniającą niski stopień realizacji polityki przestrzennej określonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Taką sytuację należy określić, jako szczególnie niekorzystną.

Wykres 1. Powierzchnia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego sporządzonych na terenie Gminy Zarzecze od 2004 do 2023 roku



Źródło: Opracowano na podstawie danych pozyskanych z Urzędu Gminy Zarzecze.

W latach 2019 – 2023 Gmina Zarzecze nie uchwaliła żadnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz w chwili obecnej nie podjęto żadnej uchwały intencyjne w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zestawiając dane dotyczące obowiązujących planów oraz fakt, że obecnie nie trwają prace nad nowymi planami miejscowymi należy stwierdzić, że gmina powinna dążyć do szybszego sporządzania miejscowych planów, które są gwarancją ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju Gminy Zarzecze.

Korzyści płynące z posiadanych planów miejscowych:

- plany miejscowe regulują niezwykle ważne rozwiązania dotyczące układów komunikacyjnych, zabezpieczających odpowiednie tereny na rozbudowę układów dotychczasowych, jak również na budowę nowych,
- ustalenia planów miejscowych muszą być zgodne ze Studium (Studium nie stanowi podstawy prawnej do wydawania decyzji),



- restrykcyjnie określone normy w zakresie dopuszczalnego rodzaju zabudowy oraz parametrów technicznych zabudowy, pozwalają uniknąć chaosu przestrzennego wprowadzając spójność form architektonicznych, zarówno na terenach zainwestowanych jak i dotychczas niezabudowanych,
- dla obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego procedura poprzedzająca proces budowlany jest łatwiejsza i krótsza,
- opracowanie planów miejscowych pozwala skoncentrować jednorodną zabudowę, co ułatwia realizację infrastruktury technicznej i obniża koszty jednostkowe tych inwestycji,
- plan miejscowy zawiera ustalenia ochronne (ograniczenia w zabudowie, zakazy zabudowy, itp.),
- w przypadku terenów z obowiązującym planem miejscowym nie trzeba wydawać decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

3.2. Analiza wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z rejestrem wniosków o sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w latach 2019 - 2023 do Urzędu Gminy Zarzecze nie wpłynął żaden wniosek w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.

Brak jakichkolwiek wniosków w sprawie sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub zmian obowiązujących planów miejscowych, potwierdza, że zagospodarowanie terenu gminy odbywa się na podstawie wydanych decyzji o warunkach zabudowy oraz wydanych pozwoleń na budowę, a niski stopień pokrycia planami miejscowymi obszarów gminy nie rodzi konieczności wnoszenia o zmianę planów miejscowych.

Świadczy to również o niskim zaangażowaniu społeczności lokalnej w kreowanie ładu przestrzennego. Brak aktywności mieszkańców Gminy Zarzecze w tym zakresie nie może zatem przesądzać o aktualności zarówno obowiązujących planów miejscowych jak również studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Wskaźnik „wniosków o sporządzenie planu miejscowego”, którym Ustawodawca zobowiązał organy Gminy Zarzecze do oceny aktualności opracowań planistycznych w rozpatrywanej sprawie nie ma waloru poznawczego.



4. ANALIZA DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY ORAZ DECYZJI O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

Decyzje o warunkach zabudowy oraz decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego określają sposób zagospodarowania terenu. Na podstawie obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów, dla których gmina nie posiada aktualnych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, realizacja inwestycji jest możliwa po uzyskaniu ww. decyzji.

DECYZJE O WARUNKACH ZABUDOWY

Zgodnie z art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wydanie decyzji jest możliwe wyłącznie w przypadku spełnienia wszystkich warunków określonych w ww. ustawie.

Tabela 5. Zestawienie decyzji o warunkach zabudowy na terenie Gminy Zarzecze wydanych w latach 2019 – 2023.

ROK	2019	2020	2021	2022	2023	RAZEM
BUDYNKI MIESZKALNE WRAZ Z ZABUDOWĄ TOWARZYSZĄCĄ	36	29	47	32	32	176
BUDYNKI GARAŻOWE, GOSPODARCZE, MAGAZYNOWE I WIATY	5	1	5	4	3	18
BUDYNKI HANDLOWO – USŁUGOWE, PRODUKCYJNE	3	2	1	2	0	8
ZBIORNIKI WODNE I SILOSY	2	4	0	0	0	6
INFRASTRUKTURA TECHNICZNA I OZE	0	1	1	1	3	6
ZMIANY SPOSOBU UŻYTKOWANIA	0	1	4	2	4	11
INNE	0	1	0	0	0	1
RAZEM	46	39	58	41	42	226

Źródło: Rejestr decyzji o warunkach zabudowy w latach 2019 - 2023
Urząd Gminy Zarzecze.

Największa liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy w latach 2018 – 2023 (razem 176 decyzji) dotyczyła budynków mieszkalnych wraz z ewentualną zabudową towarzyszącą. Ich zakres obejmował budowę, rozbudowę, nadbudowę i przebudowę istniejącej



zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zagrodowej wraz z infrastrukturą techniczną. Najwięcej decyzji tego typu wydano w 2021 roku.

Drugą największą liczbę decyzji wydano dla budynków garażowych, gospodarczych, magazynowych i wiat (łącznie 18 decyzji w analizowanym okresie).

Dla zmian sposobu użytkowania w latach 2019 - 2023 wydano 11 decyzji o warunkach zabudowy, dla budynków handlowo-usługowych i produkcyjnych liczba wydanych decyzji wynosiła 8. Z kolei dla inwestycji związanych z infrastrukturą techniczną oraz OZE, a także z budową zbiorników wodnych i silosów wydano po 6 decyzji o warunkach zabudowy,

Najmniejsza liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy była związana z inwestycjami innymi niż wymienione wyżej (1 decyzja o warunkach zabudowy).

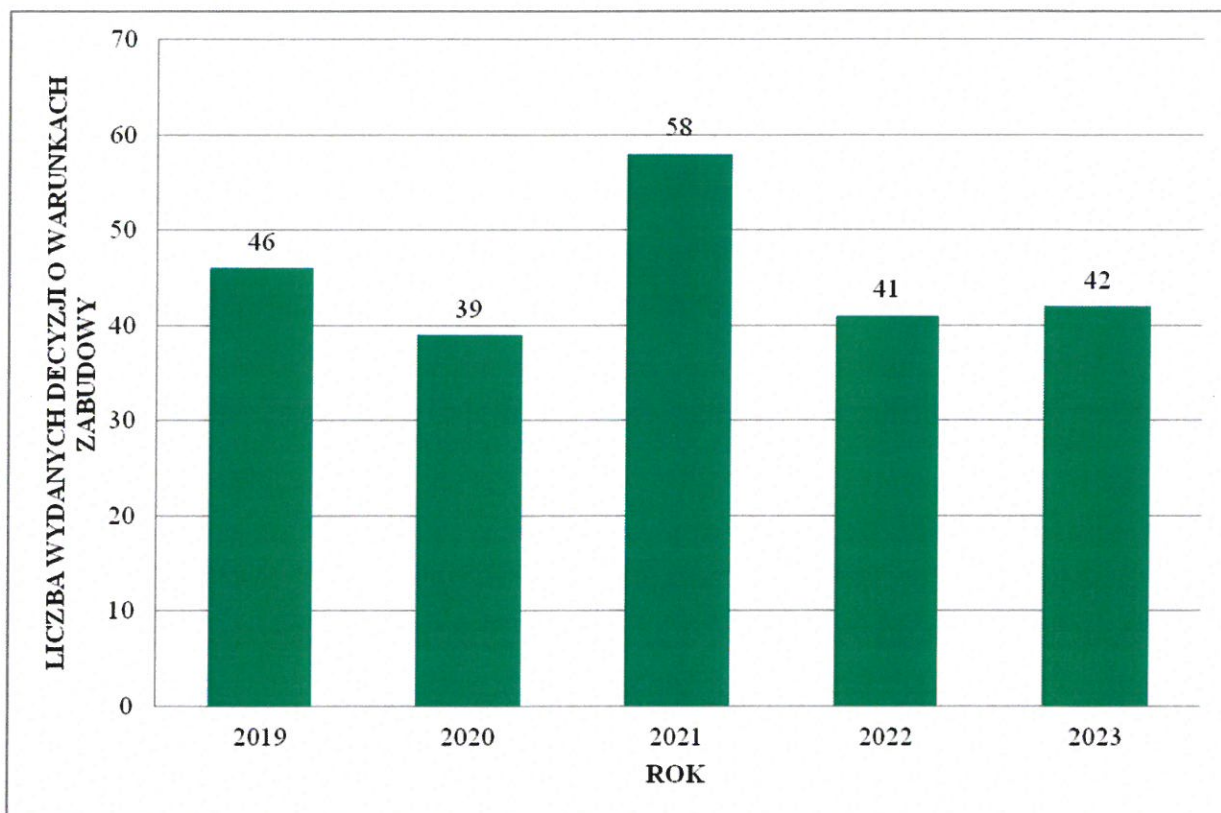
Podsumowanie

Zdecydowana większość decyzji, aż 176 dotyczyła inwestycji związanych z budownictwem mieszkaniowym oraz 18 decyzji - budynków garażowych, gospodarczych, magazynowych i wiat. Łącznie daje to sumę 194 decyzji, w związku z tym, aż 86% wszystkich decyzji o warunkach zabudowy. Świadczy to o dużym zapotrzebowaniu na tereny przeznaczone pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej oraz zagrodowej. Znacznie mniejszą rolę w procesie zmian zagospodarowania przestrzeni gminy odgrywają obiekty infrastruktury drogowej i technicznej oraz budynki inwentarskie, zbiorniki i silosy.

Poniżej przedstawiono wykres zawierający liczbę wydanych decyzji o warunkach zabudowy na terenie Gminy Zarzecze w latach 2019 - 2023.



Wykres 2. Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy na terenie Gminy Zarzecze w latach 2019 - 2023.



Źródło: Opracowano na podstawie danych pozyskanych z Urzędu Gminy Zarzecze.

W latach 2019 - 2023 na terenie Gminy Zarzecze wydano łącznie 226 decyzji o warunkach zabudowy. Najwięcej wydanych decyzji o warunkach zabudowy odnotowano w 2021 roku – 58 decyzji, najmniej zaś w 2020 roku – 39 decyzji.

Poniżej przedstawiono zestawienie decyzji o warunkach zabudowy na terenie Gminy Zarzecze wydanych w latach 2019 - 2023 dla poszczególnych obszarów ewidencyjnych w formie tabelarycznej.



Tabela 6. Zestawienie decyzji o warunkach zabudowy na terenie Gminy Zarzecze wydanych w latach 2019 - 2023 dla poszczególnych obrębów.

OBRĘB	2019	2020	2021	2022	2023	RAZEM
Kisielów	2	2	9	2	3	18
Łapajówka	2	0	0	3	2	7
Maćkówka	4	5	7	8	7	31
Pełnatycze	2	3	5	6	4	20
Roźniatów	4	4	8	4	3	23
Siennów	7	5	4	2	8	26
Zalesie	3	2	6	0	5	16
Zarzecze	10	10	12	16	2	50
Żurawiczki	12	8	7	0	8	35
RAZEM	46	39	58	41	42	226

Źródło: Rejestr decyzji o warunkach zabudowy w latach 2019 - 2023

Urząd Gminy Zarzecze.

Najwięcej decyzji o warunkach zabudowy w okresie 2019 – 2023 wydano w obrębie Zarzecze – 50 decyzji, najmniej natomiast w obrębie Łapajówka (7). Zerową liczbę decyzji w okresie 2019-2023 nie odnotowano w żadnym obrębie ewidencyjnym.

Zgodnie z obowiązującą ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przy wydawaniu decyzji nie jest konieczna zgodność ich ze Studium, tak jak ma to miejsce w przypadku sporządzania planów miejscowych. Organ wydający decyzję jest jednak zobligowany poprzez art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy do „kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu”.

Zgodnie z art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wydanie decyzji jest możliwe wyłącznie w przypadku spełnienia wszystkich wymienionych warunków:

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej;
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu



miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;

- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
- 6) zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
 - a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1680 ze zm.), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
 - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Sposób zagospodarowania terenów pod względem funkcji, wynikający z wydanych decyzji, prawie w całości pokrywa się z funkcjami określonymi w Studium. Spowodowane jest to warunkiem „dobrego sąsiedztwa”, czyli faktem, że co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji.

DECYZJE O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

Zgodnie z art. 53 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym właściwy organ w postępowaniu związanym z wydaniem decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dokonuje analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.



Tabela 7. Zestawienie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego na terenie Gminy Zarzecze wydanych w latach 2019 - 2023.

ROK	2019	2020	2021	2022	2023	RAZEM
SIEĆ GAZOWA WRAZ Z PRZYŁĄCZAMI	7	14	5	16	3	45
SIEĆ ELEKTROENERGETYCZNA	1	1	0	0	0	2
SIEĆ WOD-KAN WRAZ Z PRZYŁĄCZAMI	0	0	0	3	4	7
OBIEKTY UŻYTECZNOŚCI PUBLICZNEJ	0	1	3	0	3	7
INFRASTRUKTURA DROGOWA I TECHNICZNA (inna niż sieci)	1	1	0	1	5	8
ZMIANA SPOSOBU UŻYTKOWANIA	0	2	0	0	1	3
RAZEM	9	19	8	20	16	72

Źródło: Rejestr decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w latach 2019 – 2023
Urząd Gminy Zarzecze.

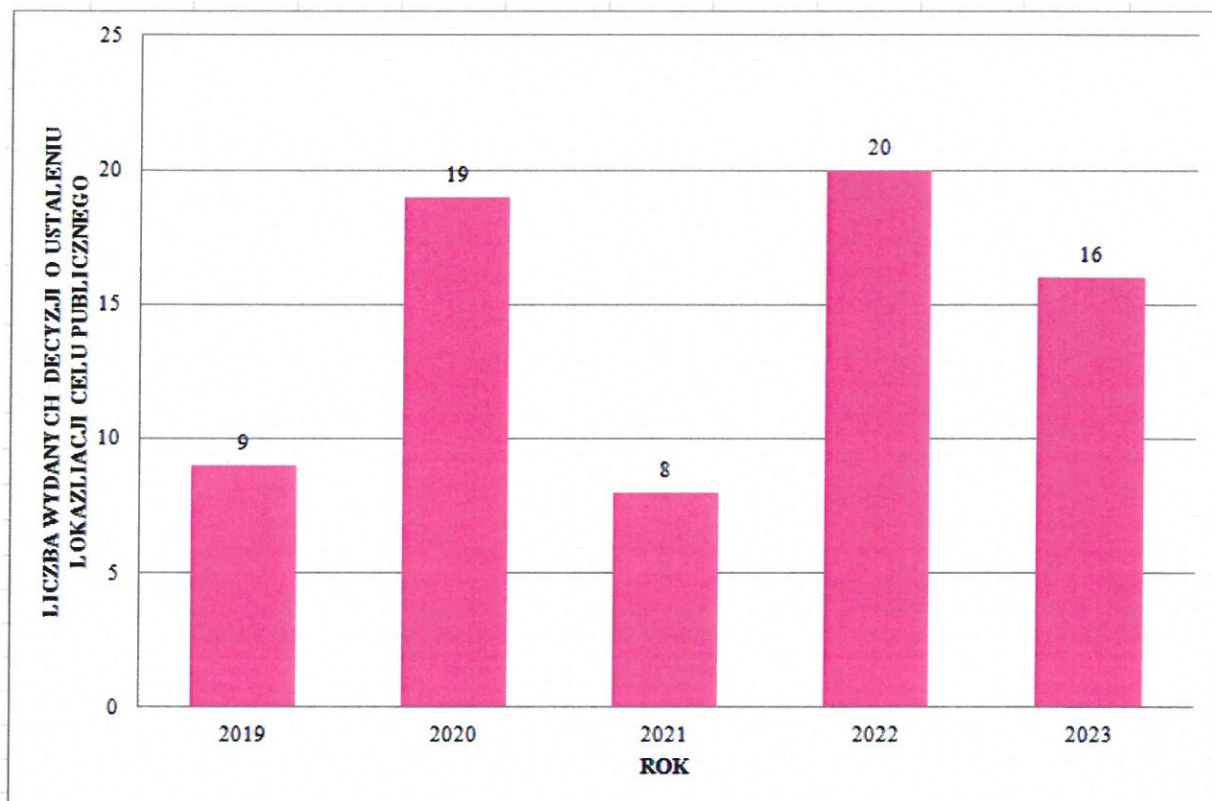
Największa liczba wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego na terenie Gminy Zarzecze w latach 2019 – 2023 (razem 45 decyzji) dotyczyła budowy sieci gazowej wraz z ich przyłączami. Najwięcej decyzji tego typu wydano w 2022 roku – 16.

Kolejno dla inwestycji celu publicznego związanej z budową infrastruktury drogowej i technicznej (innej niż sieci), m.in. stacji bazowej i oświetlenia ulicznego, wydano 8 decyzji, natomiast dla obiektów użyteczności publicznej i sieci wodociągowej oraz kanalizacyjnej – po 7 decyzji.

Najmniejsza liczba wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego była związana z inwestycjami polegającymi na zmianie sposobu użytkowania (3 decyzje) oraz budową sieci elektroenergetycznej (2 decyzje).



Wykres 3. Liczba wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego na terenie Gminy Zarzecze w latach 2019 – 2023.



Źródło: Opracowano na podstawie danych pozyskanych z Urzędu Gminy Zarzecze.

Tabela 8. Zestawienie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego na terenie Gminy Zarzecze wydanych w latach 2019 - 2023 dla poszczególnych obrębów.

OBRĘB	2019	2020	2021	2022	2023	RAZEM
Kisielów	2	2	0	0	2	6
Łapajówka	0	2	1	0	0	3
Maćkówka	1	1	0	2	6	10
Pełnatycze	0	1	3	2	1	7
Roźniatów	1	4	0	1	2	8
Siennów	1	1	1	1	0	4
Zalesie	1	0	1	0	1	3
Zarzecze	1	7	1	6	2	17
Żurawiczki	2	1	1	8	2	14
RAZEM	9	19	8	20	16	72

Źródło: Rejestr decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w latach 2019 - 2023
Urząd Gminy Zarzecze.

W analizowanym okresie wydano łącznie 72 decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, z czego największa liczba wydanych decyzji (podobnie jak w przypadku decyzji o warunkach zabudowy) została odnotowana dla obrębu Zarzecze (17). W latach 2019 - 2023 najwięcej decyzji wydano w 2022 r (20), natomiast najmniej w 2021 r. (8).



5. PODSUMOWANIE I WNIOSKI - Wyniki przeprowadzonej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym – wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zarzecze jest nieaktualne. Jak wynika z dokonanej analizy Studium pod kątem oceny zgodności z przepisami odrębnymi, które od czasu opracowania Studium uległy zmianie, w aspekcie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz uwarunkowaniach gminy, należy uznać, że analizowany dokument jest nieaktualny pod kątem dostosowania jego treści do obecnych wymagań określonych w ustawie z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie zakresu projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz przepisów odrębnych. Należy jednak zwrócić uwagę, że zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), która wprowadziła zasadnicze zmiany ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) obowiązujące od 24 września 2023 r., niemożliwe jest już przystąpienie do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. W związku z tym gmina powinna jak najszybciej uchwalić plan ogólny gminy, który ma zastąpić Studium.

W związku z nowelizacją ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym aktualne Studium zachowuje ważność do czasu sporządzenia planu ogólnego bądź, utraty jego mocy z dniem 31 grudnia 2025 r.; w aktualnym stanie prawnym nie ma możliwości zmiany studium, gdyż zgodnie z art. 65 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) „Do spraw opracowania i uchwalania studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy albo ich zmian stosuje się przepisy ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym, jeżeli: 1) przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy wystąpiono o opinie i uzgodnienia projektów tych studiów albo ich zmian”.

W analizowanym okresie 2019 – 2023, do Urzędu Gminy Zarzecze, nie wpłynęły wnioski zainteresowanych osób dotyczące sporządzenia zmiany studium, zmiany obowiązujących planów miejscowych, a także w sprawie sporządzenia nowego miejscowego



planu zagospodarowania przestrzennego. W perspektywie najbliższych lat należy dążyć do zakończenia podjętej procedury planistycznej dla sporządzanego aktualnie planu ogólnego gminy.

Jednym z narzędzi w planowaniu przestrzennym na obszarze gminy Zarzecze są decyzje o warunkach zabudowy oraz decyzje lokalizacji inwestycji celu publicznego. Zgodnie z art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe wyłącznie w przypadku spełnienia wszystkich wymienionych warunków:

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej;
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 6) zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
 - a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1680 ze zm.), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
 - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Kolejnym narzędziem w planowaniu przestrzennym są miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. W stosunku do liczby planów miejscowych oraz obszarów



nimi objętych, wydawanie decyzji o warunkach zabudowy i lokalizacji inwestycji celu publicznego ma większy wpływ na kształtowanie przestrzeni gminy.

Dążenie do sytuacji, w której zdecydowana większość terenów posiada obowiązujący plan miejscowy pozwala na:

- 1) właściwe kształtowanie ładu przestrzennego, zgodnie z polityką przestrzenną określoną w Studium,
- 2) przyśpieszanie procesu inwestycyjnego oraz stworzenie dogodniejszych warunków zainwestowania,
- 3) lepszą ochronę terenów cennych przyrodniczo,
- 4) lepszą ochronę dóbr kultury i zabytków,
- 5) możliwość rezerwy terenów pod rozwój infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
- 6) wywołanie efektu wzrostu wartości gruntów, a tym samym zwiększenia wpływów z podatków od gruntów i z tytułu opłaty planistycznej.

Dynamika zmian obowiązujących przepisów prawa prowadzi z roku na rok do stopniowej dezaktualizacji obowiązujących dokumentów planistycznych. Z analizy zmian zagospodarowania przestrzennego gminy Zarzecze, przeprowadzonej na podstawie obowiązujących dokumentów planistycznych wynika, że Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, w myśl przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy uznać za nieaktualne.

Wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym pozwoliły na sformułowanie ogólnej oceny, że zadania z zakresu planowania przestrzennego stanowiące zadania własne gminy, realizowane są zgodnie z przepisami ustawy o samorządzie gminnym i ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Analiza aktualności Studium i planów miejscowych wykazała, że zapisy Studium ze względu na dynamiczne zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym oraz zmiany przepisów prawa są nieaktualne.

Podjmując decyzję dotyczącą kolejności wprowadzania zmian należy brać pod uwagę aktualne potrzeby i oczekiwania społeczeństwa.

Analizy służące ocenie aktualności zapisów Studium wykonano w oparciu o:

- 1) rejestr decyzji o warunkach zabudowy oraz rejestr decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego,
- 2) plany miejscowe realizowane zgodnie z polityką przestrzenną określoną w Studium,
- 3) stan faktyczny uwarunkowań i zmian gminy Zarzecze.



Harmonogram dalszych prac planistycznych – Wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Ochrona ładu przestrzennego wymaga strategicznego podejścia do problemu realizacji polityki przestrzennej. Poszczególne kroki powinny dotyczyć sukcesywnego sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- w pierwszym etapie nowymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego powinny zostać objęte tereny zlokalizowane na rysunku studium w granicach terenów przeznaczonych pod zabudowę, na których odbywa się największy ruch inwestycyjny,
- w drugim etapie sporządzeniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego powinny zostać objęte pozostałe tereny zlokalizowane na rysunku studium w granicach terenów przeznaczonych pod zabudowę, dla których istnieje mniejsze zainteresowanie,
- na pozostałych terenach ze względu na ochronę ładu przestrzennego oraz zrównoważony rozwój, gmina powinna również dążyć do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w dalszym etapie, ze szczególnym uwzględnieniem terenów przeznaczonych pod zabudowę w obowiązującym Studium oraz terenów, dla których należy bezwzględnie ustalić zakaz zabudowy,
- należy sporządzić miejscowe plany oraz zmianę obowiązujących dla terenów, zlokalizowanych w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią,
- docelowo zaleca się zmianę obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Etapowa strategia sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego pozwoli na sukcesywne wcześniejsze podjęcie prac przygotowawczych przed rozpoczęciem prac planistycznych oraz pozwoli na zabezpieczenie źródeł finansowania prac planistycznych oraz uwzględnienie skutków finansowych realizacji ustaleń planów miejscowych.

W trakcie prowadzonych prac planistycznych, mogą wystąpić czynniki uniemożliwiające, bądź ograniczające możliwość sporządzenia zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w oczekiwanym zakresie, w tym przede wszystkim w odniesieniu do obszarów przeznaczonych pod zabudowę, dla których może wystąpić konieczność uzyskania zgody na wyłączenie gruntów rolnych klas I-III, objętych ochroną z użytkowania rolniczego lub zgody na wyłączenie terenów leśnych z produkcji leśnej. W ostatnich latach znacznie zaostrzyły się zarówno przepisy, jak i polityka organów biorących udział w całym procesie. Znaczne ryzyko związane ze sporządzaniem zmiany planów



miejscowych stanowią również potencjalne protesty społeczne związane z konieczności wprowadzenia ograniczeń związanych z lokalizacją ferm hodowlanych, OZE, czy uciążliwych funkcji zagospodarowania terenu. W procesie kształtowania polityki przestrzennej Gminy Zarzecze, warto również wziąć pod uwagę ustawę z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), która wprowadziła zasadnicze zmiany ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) obowiązujące od 24 września 2023 r. Głównymi założeniami zmiany przepisów regulujących sprawy planowania przestrzennego są:

- 1) Studium zachowuje moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy, jednak nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2025 r.,
- 2) wprowadzenie terminowości wydawanych decyzji o warunkach zabudowy (dotyczy to wyłącznie części gminy Zarzecze, która nie jest objęta planami miejscowymi),
- 3) powrót do planu ogólnego, który będzie obejmował swym zasięgiem cały obszar gmin i na podstawie, którego będą sporządzane plany miejscowe i wydawane decyzje o warunkach zabudowy, przy czym będą musiały być zgodne z planem ogólnym.

Wprowadzone przepisy w znacznym stopniu ograniczą możliwość swobodnego przeznaczania gruntów na cele inwestycyjne poza wyznaczonymi w planie ogólnym strefami planistycznymi i obszarami uzupełnienia zabudowy. Zgodnie z założeniami reformy systemu planowania przestrzennego nastąpi znaczne ograniczenie procesów suburbanizacyjnych, co w wielu przypadkach będzie oznaczało zmniejszenie powierzchni obszarów inwestycyjnych w gminach.

Zgodnie z art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Wójt przekazuje wyniki analizy, po uzyskaniu opinii gminnej lub innej właściwej, w rozumieniu art. 8 ww. ustawy, komisji urbanistyczno - architektonicznej co najmniej raz w czasie trwania kadencji rady gminy. Rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności Studium i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W przypadku uznania dokumentów planistycznych (Studium lub plany miejscowe) za nieaktualne w całości lub w części, podejmuje czynności związane ze ich zmianą.

Wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Zarzecze pozwoliły na sformułowanie ogólnej oceny, że zadania z zakresu planowania przestrzennego, stanowiące zadania własne gminy, realizowane są zgodnie z przepisami ustawy o samorządzie gminnym i ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.



6. SPIS TABEL

Tabela 1. Ocena aktualności uwarunkowań zawartych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zarzecze	9
Tabela 2. Ocena aktualności kierunków zawartych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zarzecze	11
Tabela 3. Wykaz obowiązujących planów miejscowych na terenie Gminy Zarzecze	15
Tabela 4. Wykaz obowiązujących planów miejscowych na terenie Gminy Zarzecze z podziałem na lata uchwalenia planu.....	17
Tabela 5. Zestawienie decyzji o warunkach zabudowy na terenie Gminy Zarzecze wydanych w latach 2019 – 2023	20
Tabela 6. Zestawienie decyzji o warunkach zabudowy na terenie Gminy Zarzecze wydanych w latach 2019 - 2023 dla poszczególnych obrębów.	23
Tabela 7. Zestawienie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego na terenie Gminy Zarzecze wydanych w latach 2019 - 2023.	25
Tabela 8. Zestawienie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego na terenie Gminy Zarzecze wydanych w latach 2019 - 2023 dla poszczególnych obrębów.	26

7. SPIS WYKRESÓW

Wykres 1. Powierzchnia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego sporządzonych na terenie Gminy Zarzecze od 2004 do 2023 roku.....	18
Wykres 2. Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy na terenie Gminy Zarzecze w latach 2019 - 2023.....	22
Wykres 3. Liczba wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego na terenie Gminy Zarzecze w latach 2019 – 2023.....	26

8. SPIS RYSUNKÓW

Rysunek 1. Lokalizacja województwa podkarpackiego na tle mapy Polski i powiatu przeworskiego na tle mapy województwa podkarpackiego	7
Rysunek 2. Lokalizacja Gminy Zarzecze na tle powiatu przeworskiego.....	7