



INTEKPROJEKT

GABRIEL FERLIŃSKI

90-265 ŁÓDŹ, UL. PIOTRKOWSKA 50/5, TEL. 42 630 51 34
PRACOWNIA@INTEKPROJEKT.PL, WWW.INTEKPROJEKT.PL

ANALIZA AKTUALNOŚCI
STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WIERZBICA

Sporządzający:

Wójt Gminy Wierzbica

Autor:

mgr inż. arch. Gabriel Ferliński

uprawniony do projektowania w planowaniu przestrzennym na podstawie art. 5 pkt 3 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*

mgr Anna Pustowska

uprawniona do projektowania w planowaniu przestrzennym na podstawie art. 5 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*

Łódź, październik 2016 r.

Spis treści:

1.	Wstęp.....	3
1.1.	Przedmiot i zakres przestrzenny opracowania	3
1.2.	Podstawa prawna, cele i zakres merytoryczny opracowania	3
1.3.	Materiały źródłowe	3
2.	Użytkowanie i zagospodarowanie terenu.....	4
3.	Stan planowania przestrzennego	6
3.1.	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego	6
3.2.	Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego	6
3.3.	Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego będące w trakcie opracowania	7
4.	Zmiany zagospodarowania przestrzennego wynikające z decyzji administracyjnych wydanych w latach 2011 – 2015.....	8
4.1.	Decyzje o warunkach zabudowy.....	8
4.2.	Decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego	9
4.3.	Pozwolenia na budowę	10
5.	Potencjalne zmiany zagospodarowania przestrzennego wynikające z wniosków złożonych przez mieszkańców.....	12
6.	Ocena aktualności obowiązujących dokumentów planistycznych.....	17
6.1.	Aktualność studium i planów miejscowych w aspekcie zgodności z przepisami prawa	17
6.2.	Aktualność studium w aspekcie polityki przestrzennej regionu i kraju.....	21
6.3.	Aktualność studium i planów miejscowych w aspekcie zaobserwowanych zmian zagospodarowania przestrzennego.....	23
6.4.	Ocena aktualności planów miejscowych w stosunku do ustaleń Studium.....	24
7.	Wnioski z analizy aktualności studium i planów miejscowych	24

Rysunek:

Analiza aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego:

- zasięg obowiązujących i opracowywanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz zmian studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
- wydane decyzje o warunkach zabudowy i decyzje o inwestycji celu publicznego w latach 2011-2015;
- tereny przeznaczone pod rozwój zabudowy;
- niezgodność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z Planem zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego.

Spis tabel:

1. Decyzje o warunkach zabudowy wydane w latach 2011-2015 wg rodzaju inwestycji;
2. Decyzje o lokalizacji celu publicznego wydane w latach 2011-2015 wg rodzaju inwestycji;
3. Pozwolenia na budowę wydane w latach 2011-2015 wg rodzaju inwestycji;
4. Pozwolenia na budowę wydane w latach 2011-2015 wg miejscowości;
5. Wnioski o zmiany w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzbica

1. Wstęp

1.1. Przedmiot i zakres przestrzenny opracowania

Przedmiotem opracowania jest *Analiza aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzbica*.

Zakres przestrzenny opracowania obejmuje cały obszar gminy Wierzbica o powierzchni 9 397 ha.

1.2. Podstawa prawna, cele i zakres merytoryczny opracowania

Niniejsze opracowanie zostało sporządzone w związku z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2016 r. poz.778 z późn. zm.), zgodnie z którym „*wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1-3 i art. 67, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego*”. Wyniki analizy, zgodnie z art. 32 ust. 2 ww. ustawy, po uzyskaniu opinii gminnej lub innej właściwej komisji urbanistyczno-architektonicznej, są przekazywane radzie gminy co najmniej raz w czasie jej kadencji. Rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, całości lub w części, podejmuje działania związane z ich zmianą.

Celem niniejszego opracowania jest identyfikacja zmian zachodzących w zagospodarowaniu przestrzennym oraz ocena stopnia, w jakim zachodzące zmiany zgodne są z polityką przestrzenną Gminy ustaloną w zapisach Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzbica oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Analizę oparto o zmiany zachodzące w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy w okresie od 2011 r. do 2015 r. wynikające z wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz pozwolenia na budowę.

Z uwagi na nadrzędność zapisów studium w stosunku do ustaleń planów miejscowych, ocenie poddano również zgodność planów miejscowych z zapisami studium. Dokonano również analizy zgodności dokumentów planistycznych z obowiązującymi przepisami prawa oraz ich spójności z *Planem zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego*.

Zakres przeprowadzonych na potrzeby opracowania analiz obejmował również wnioski mieszkańców o dokonanie zmian w planach miejscowych i tendencji inwestycyjnych zachodzących na terenie Gminy.

1.3. Materiały źródłowe

Na potrzeby niniejszego opracowania wykorzystano następujące dokumenty i materiały:

- 1) studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzbica – uchwała Nr XVI/123/2008 Rady Gminy Wierzbica z dnia 28 marca 2008 r.;
- 2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu i obszaru górniczego Wierzbica III, na obszarze gminy Wierzbica – uchwała Nr XLVI/294/2010 Rady Gminy Wierzbica z dnia 3 września 2010 r.;
- 3) *Opracowanie ekofizjograficzne*. Podstawowe dla Gminy Wierzbica – Zakład Ochrony Środowiska S. Obarski i Wspólnicy, sp.j., grudzień 2006;
- 4) *Opracowanie ekofizjograficzne*. Podstawowe dla terenu górniczego w Wierzbicy – Zakład Ochrony Środowiska S. Obarski i Wspólnicy, sp.j., grudzień 2006;

- 5) *Opracowanie ekofizjograficzne gminy Wierzbica – część obszaru w obrębach geodezyjnych: Wierzbica, Polany Kolonia, Polany – INTEKPROJEKT Gabriel Feliński, styczeń 2016 r.;*
- 6) *Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego – uchwała Nr 180/14 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 7 lipca 2014 roku w sprawie Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego;*
- 7) *Strategia Rozwoju Województwa Mazowieckiego - uchwała Nr 78/06 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 29 maja 2006 r. w sprawie uchwalenia Strategii Rozwoju Województwa Mazowieckiego do roku 2020 (aktualizacja);*
- 8) *Koncepcja przestrzennego zagospodarowania kraju 2030, uchwała Nr 239 Rady Ministrów z dnia 13 grudnia 2011 r. (M.P. 2012 r. poz. 252);*
- 9) *Plan Gospodarki Odpadami dla Gminy Wierzbica na lata 2009-2012 z perspektywą do roku 2016 – Zakład Ochrony Środowiska - Zakład Ochrony Środowiska S. Obarski i Wspólnicy, sp.j., lipiec 2009;*
- 10) *Program Małej Retencji dla Województwa Mazowieckiego – uchwała Nr 75/08 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 21 kwietnia 2008 r. w sprawie Programu małej retencji dla Województwa Mazowieckiego;*
- 11) *wnioski w sprawie zmiany planów miejscowych z lat 2011 - 2015;*
- 12) *decyzje o warunkach zabudowy z lat 2011 – 2015;*
- 13) *decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego z lat 2011 – 2015;*
- 14) *dane Banku Danych Lokalnych, GUS 2014-2015 r.*

2. Użytkowanie i zagospodarowanie terenu

Ocena zmian, jakie zachodzą w zagospodarowaniu przestrzeni oraz potrzeb w zakresie przekształceń istniejących struktur funkcjonalnych, odbywa się w odniesieniu do określonego stanu wyjściowego. Z tego też względu niezbędna jest charakterystyka aktualnego stanu zainwestowania Gminy, który uwarunkowany jest zarówno czynnikami naturalnymi, jak i społeczno-gospodarczymi.

Gmina Wierzbica położona jest w południowej części województwa mazowieckiego, w powiecie radomskim. Graniczy ona z gminami Kowala, Skaryszew, Iłża, Orońsko, Jastrząb oraz Iłża w województwie mazowieckim, a także Mirzec i Mirów w województwie świętokrzyskim. Gminę tworzy 17 sołectw. Zajmuje ona łączną powierzchnię 9 397,0 ha (zgodnie z danymi GUS, 2015 r.). Obszar Gminy zamieszkuje 9 945 osób (zgodnie z danymi GUS, 2015 r.). W ostatnich latach zauważalna jest nieznaczna tendencja spadkowa liczby ludności.

Granice gminy Wierzbica ukształtowane zostały przez uwarunkowania przyrodnicze, jak i bariery antropogeniczne. Obszar posiada dogodne położenie pod względem komunikacyjnym. W niedalekiej odległości od granic Gminy przebiegają drogi krajowe Nr 7 i Nr 9 zapewniające Gminie powiązania komunikacyjne z siecią drogową Kraju. Drogami najwyższej kategorii na terenie Gminy są drogi wojewódzkie Nr 727 i Nr 744 krzyżujące się w miejscowości gminnej – Wierzbicy. Sieć drogową Gminy i jej powiązania z układem zewnętrznym zapewniają dobre połączenia komunikacyjne z ośrodkiem powiatowym – Radomiem, pobliskimi siedzibami gmin i powiatów.

Zabudowa skoncentrowana jest przede wszystkim w miejscowości gminnej Wierzbicy. Rozwój zabudowy obserwowany jest również na terenach wzdłuż głównych dróg. Teren Gminy w większości pokrywa zabudowa zagrodowa o ekstensywnym charakterze. Występujące typy układów wsi na obszarze Gminy to przede wszystkim ulicówki lub rzędówki.

Dominujący udział w sferze funkcjonalnej Gminy posiada rolnictwo. Gospodarstwa rolne zlokalizowane na terenie Gminy charakteryzują się niską intensywnością. Funkcje usługowe zaś koncentrują się przede wszystkim w miejscowości Wierzbica oraz miejscowości Ruda Wielka.

W granicach Gminy znajdują się cztery tereny górnicze tj. Sobków, Rzeczków, Wierzbica II i Wierzbica III, a także osiem udokumentowanych złóż kopalin, do których należą: Rzeczkowska Góra, Rzeczków, Wierzbica-Pole A, Kolonia Wierzbica-Pole B, Sobków, Zalesice Pole A i Pole B oraz Osiny-Polany.

Obszar gminy Wierzbica charakteryzuje się niskim poziomem lesistości, który zgodnie z danymi Banku Danych Lokalnych z 2014 r. wynosił zaledwie 4,6%. Tereny i grunty leśne stanowią niewielkie i bardzo rozproszone kompleksy. Należą one niemal w całości do osób prywatnych, wyjątek stanowi jedna działka w granicach obrębu Zalesice, która stanowi własność Lasów Państwowych. Na przedmiotowym obszarze nie jest możliwe wskazanie terenu odznaczającego się zdecydowaną koncentracją lasów.

Gmina Wierzbica charakteryzuje się stosunkowo słabo rozwiniętą siecią hydrograficzną. Przez obszar Gminy nie przepływają żadne większe rzeki. Największymi rzekami są Modrzejowianka oraz Oronka wraz z mniejszymi ciekami, będącymi ich dopływami. Obszar gminy Wierzbica zlokalizowany jest w granicach Głównych Zbiorników Wód Podziemnych tj. Goszczewice-Szydłowiec (Nr 412, 413), Wierzbica-Ostrowiec (Nr 420) oraz Niecka Radomska (Nr 405).

Obszar gminy Wierzbica odznacza się wysokim udziałem gleb IIIa i IV klasy bonitacyjnej. Najlepsze jakościowo gleby posiada centralna część Gminy oraz obszary zlokalizowane w sąsiedztwie rzek gminnych. Warunki glebowe i ich przydatność do produkcji rolniczej została oceniona jako średnia.

W granicach obszaru gminy Wierzbica znajduje się:

- Obszar Chronionego Krajobrazu Iłża-Makowiec, o powierzchni 179,58 km², z czego ok. 24 km² znajduje się na obszarze gminy Wierzbica. Utworzony został na podstawie uchwały Nr XV/69/83 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Radomiu z dnia 28 czerwca 1983 r. zmieniająca uchwałę nr VI/27/77 w sprawie planu przestrzennego zagospodarowania województwa radomskiego do 1990 r. oraz planu społeczno-gospodarczego rozwoju województwa w latach 1976-1980 i kierunków rozwoju do roku 1985;
- Obszar Natura 2000 – obszar siedliskowy Pakosław (PLH140015), o powierzchni 6,69 km², z czego ok. 3,82 km² znajduje się na obszarze gminy Wierzbica. Utworzony został na podstawie Decyzji Komisji z dnia 12 grudnia 2008 r. przyjmująca na mocy dyrektywy Rady 92/43/EWG drugi zaktualizowany wykaz terenów mających znaczenie dla Wspólnoty składających się na kontynentalny region biogeograficzny (notyfikowana jako dokument nr C(2008) 8039)(2009/93/WE).

W bliskim sąsiedztwie zlokalizowany jest również rezerwat przyrody Dąbrowa Polańska, zajmujący powierzchnię 0,20 km². Rezerwat został utworzony na podstawie rozporządzenia Nr 104 Wojewody Mazowieckiego z dnia 26 czerwca 2000 r. w sprawie uznania za rezerwat przyrody (Dz. Urz. z 2000 r., Nr 75 poz. 746).

W granicach Gminy nie stwierdzono występowania użytków ekologicznych czy pomników przyrody.

Na obszarze Gminy zlokalizowanych jest szereg obiektów zabytkowych m.in.: cmentarz z I wojny światowej w Rudzie Wielkiej, kościół z XVI-XVII w., cmentarz rzymsko-katolicki z XIX w., cmentarz choleryczny z XIX w., założenie urbanistyczne osady oraz kopalnia krzemienia w Wierzbicy.

Najlichniesze zabytki stanowią domy mieszkalne ulokowane w wielu miejscowościach na terenie Gminy, głównie w miejscowości Wierzbica, , oraz stanowiska archeologiczne (155).

3. Stan planowania przestrzennego

3.1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Obowiązująca zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wierzbica przyjęta została uchwałą Nr XVI/123/2008 Rady Gminy Wierzbica z dnia 28 marca 2008 r.

Poprzednie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wierzbica zostało uchwalone uchwałą Nr XXIII/235/2001 Rady Gminy w Wierzbicy z dnia 24 kwietnia 2001 r.

W związku z wejściem w życie nowych przepisów i aktów prawnych z zakresu planowania przestrzennego tj. uchwałą z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. *w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy*, Studium uchwalone w 2001 roku przestało być aktualne. Dezaktualizacji uległy również zapisy związane ze sferą społeczno-gospodarczą gminy.

W wyniku ww. zmian Rada Gminy w Wierzbicy podjęła uchwałą Nr III/30/2006 z dnia 28 grudnia 2006 r. *w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzbica”*.

Zmiana Studium, przyjęta uchwałą Nr XVI/123/2008 Rady Gminy Wierzbica z dnia 28 marca 2008 r., stanowiła kompleksową aktualizację Studium. Przeanalizowano uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego Gminy oraz zdiagnozowano najbardziej istotne problemy, a także dostosowano politykę przestrzenną do zmian przepisów prawa mających znaczący wpływ na zagospodarowanie przestrzenne, zgłaszanych wniosków oraz obserwowanych procesów rozwojowych.

Obecnie opracowywana jest zmiana ww. Studium obejmująca część sołectwa Rzeczków, zgodnie z uchwałą Nr XLIX/333/2014 Rady Gminy w Wierzbicy z dnia 10 października 2014 r. *w sprawie: przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzbica uchwalonego Uchwałą Nr XVI/123/2008 z dnia 28 marca 2008 roku Rady Gminy w Wierzbicy, zmienionej Uchwałą Rady Gminy Wierzbica Nr XVII/128/2008 z dnia 28 kwietnia 2008 roku*.

3.2. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z art. 14 ust. 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego są aktami prawa miejscowego. Oznacza to, że są one źródłem prawa powszechnie obowiązującego na obszarze działania organów, które je ustanowiły, a warunkiem wejścia ich w życie jest ich ogłoszenie. W planie miejscowym ustala się przede wszystkim przeznaczenie terenów, sposób ich zagospodarowania i warunki zabudowy, co stanowi podstawę wydawania decyzji administracyjnych o pozwoleniu na budowę.

Zgodnie ze stanem na maj 2016 r., w granicach gminy Wierzbica obowiązuje obecnie jedynie jeden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, sporządzony wg ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

Plan został przyjęty uchwałą Nr XLVI/294/2010 Rady Gminy Wierzbica z dnia 3 września 2010 r. *w sprawie uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego terenu i obszaru górniczego Wierzbica III, na obszarze gminy Wierzbica*. Obszar objęty planem zajmuje tereny wsi Błędów, Ruda

Wielka, Rzeczków, Stanisławów i Wierzbica o powierzchni ok. 2260 ha, 24,05% powierzchni Gminy.

W przedmiotowym planie wyznaczono następujące tereny:

- zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, oznaczone symbolem **MW.U**;
- zabudowy mieszkaniowo-usługowej historycznego centrum, oznaczone symbolem **MN.U**;
- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem **MN**;
- zabudowy mieszkaniowej, wielofunkcyjnej, oznaczone symbolem **MM**;
- zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolem **RM**;
- usług publicznych i komercyjnych, oznaczone symbolem **U**;
- usług sportu i rekreacji, oznaczone symbolem **US**;
- zabudowy produkcyjnej, magazynów i składów, oznaczone symbolem **P**;
- działalności i oddziaływania zakładów górniczych, oznaczone symbolem **PG**;
- wód powierzchniowych, śródlądowych, oznaczone symbolem **WS**;
- urządzeń wodociągowych, oznaczone symbolem **W**;
- urządzeń kanalizacji, oznaczone symbolem **K**;
- urządzeń telekomunikacji, oznaczone symbolem **T**;
- obsługi komunikacji, oznaczone symbolem **KS**;
- bocznic kolejowej, oznaczonej symbolem **KK**;
- zieleni parkowej, urządzonej, oznaczone symbolem **ZP**;
- zieleni izolacyjnej, oznaczonej symbolem **ZI**;
- zieleni cmentarnej, oznaczonej symbolem **ZC**;
- lasów i gruntów leśnych, oznaczone symbolem **ZL**;
- projektowanych zalesień, oznaczone symbolem **ZL.p**;
- zieleni ogrodów działkowych, oznaczone symbolem **ZD**;
- zieleni łąkowej i łęgowej, oznaczone symbolem **ZŁ**;
- upraw rolnych, ogrodniczych i sadowniczych, oznaczone symbolem **R**;
- dróg publicznych: klasy głównej (**KD-G**), klasy zbiorczej (**KD-Z**), klasy lokalnej (**KD-L**), klasy dojazdowej (**KD-D**);
- dróg wewnętrznych klasy dojazdowej, oznaczonych symbolem **KDW-D**;
- ciągów pieszo-jezdných, oznaczone symbolem **KX**.

3.3. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego będące w trakcie opracowania

Realizując przyjętą politykę przestrzenną oraz odpowiadając na aktualne potrzeby społeczne Rada Gminy Wierzbica podjęła uchwałę Nr X/58/2015 Rady Gminy Wierzbica z dnia 20 sierpnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wierzbica, obejmującego część obszaru w obrębach geodezyjnych: Wierzbica, Polany Kolonia, Polany. Obszar ten charakteryzuje się niskim stopniem zainwestowania. Zgodnie z ustaleniami przyjętymi w obowiązującym Studium stanowi on tereny lasów prywatnych, obszary potencjalnego rozwoju funkcji leśnej oraz tereny zieleni cmentarnej wraz ze strefą ochrony sanitarnej. Projekt miejscowego planu kontynuuje ustalenia zawarte w Studium, wyznaczając tereny rolnicze, tereny zalesień, teren cmentarza, lasy, tereny dróg.

4. Zmiany zagospodarowania przestrzennego wynikające z decyzji administracyjnych wydanych w latach 2011 – 2015

4.1. Decyzje o warunkach zabudowy

Realizacja inwestycji z zakresu budowy obiektów budowlanych, prowadzenia innych robót budowlanych oraz zmiana sposobu użytkowania obiektów lub ich części na obszarze, dla którego brak jest obowiązującego planu miejscowego, wymaga uprzedniego ustalenia warunków zabudowy w drodze decyzji administracyjnej. Tryb wydawania decyzji o warunkach zabudowy określa ustawa z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, organem wydającym decyzje jest wójt, burmistrz albo prezydent, z wyłączeniem decyzji dotyczących terenów zamkniętych.

Ze względu na stosunkowo niski stopień pokrycia Gminy planami miejscowymi analiza rejestru wydanych decyzji pozwala ocenić intensywność i kierunki zachodzących zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz zgodność polityki przyjętej w Studium w stosunku do faktycznych kierunków rozwoju terenów inwestycyjnych.

W analizowanym okresie, tj. w latach 2011-2015, dla obszaru gminy Wierzbica wydano łącznie 196 decyzji o warunkach zabudowy, z czego 148 decyzji dotyczyło realizacji nowych budynków. Pozostałe dotyczyły przebudowy, rozbudowy lub zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków (głównie mieszkalnych lub gospodarczych) a także realizacji urządzeń infrastruktury i innych obiektów nie będących inwestycjami celu publicznego. Najwięcej decyzji o warunkach zabudowy zostało wydanych w 2011 r. Na przestrzeni kolejnych lat zauważalna jest malejąca tendencja w zainteresowaniu mieszkańców uzyskaniem decyzji o warunkach zabudowy. Największy spadek odnotowany został w przypadku rozwoju zabudowy gospodarczej. W analizowanym 5-cio letnim okresie ilość decyzji dotyczących zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej pozostawała na stabilnym poziomie (7-14). W gminie Wierzbica na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu nie odnotowano znacznego zainteresowania zabudową produkcyjną czy usługową, co również przejawia się w strukturze funkcjonalnej. Sytuacja ta może mieć związek z ich koncentracją na terenie miejscowości gminnej oraz w jej najbliższym sąsiedztwie, gdzie obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządzony w 2010 r.

W analizie zmian zagospodarowania uwzględniono przede wszystkim decyzje, które dotyczyły realizacji nowych inwestycji. W badanym okresie zaobserwowano zmiany ilościowe wydawanych decyzji. Liczba wydawanych decyzji w 5-cio letnim okresie wahała się od 42 do 22. W ostatnich latach liczba wydawanych decyzji o warunkach zabudowy zmalała o prawie 50% w stosunku do roku 2011 r., w którym osiągnęła najwyższy wynik.

Wśród decyzji na realizację nowych inwestycji pojawiały się decyzje na realizację więcej niż 1 budynku. Najwięcej z nich wydanych zostało w 2011 r. Najczęściej dotyczą one zabudowy gospodarczej (na 22 wydane tego rodzaju decyzje aż 16 obejmowały budynki zabudowy gospodarczej), mniej decyzji w tym zakresie wydano na realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W roku 2014 r. nie wydano żadnej decyzji na więcej niż 1 obiekt. Najbardziej popularnymi miejscowościami, dla których w latach 2011-2015 wydawano decyzje o warunkach zabudowy na więcej niż 1 obiekt, jest Dąbrówka Warszawska (6), Ruda Wielka (4), Wierzbica (4). Część z tych decyzji nie zawsze musi się wiązać z rzeczywistym zamiarem realizacji inwestycji, a jedynie dążeniem właścicieli dużych działek do ich podziału na mniejsze parcele oraz przedstawienie oferty ich sprzedaży jako działki budowlane.

Większość decyzji wydawanych jest zgodnie z kierunkami zagospodarowania określonym w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzbica. Ich największa koncentracja występuje na terenach wskazanych jako istniejące zespoły zabudowy

o niskiej intensywności oraz obszary potencjalnego rozwoju budownictwa wielofunkcyjnego. Obszary te stanowią kontynuację istniejących terenów zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej.

Od polityki przestrzennej Studium odbiega decyzja na realizację zabudowy mieszkaniowej na terenie Dąbrówki Warszawskiej (teren w Studium wskazany do potencjalnego rozwoju funkcji leśnej).

Na podstawie wydawanych w Gminie decyzji możliwe jest, a wręcz wskazane, wyróżnienie obszarów, dla których powinny zostać sporządzone miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, mające na celu ograniczenie rozprzestrzeniania się zabudowy na tereny predysponowane do zachowania funkcji rolniczej lub przyrodniczej, a także uporządkowanie procesów inwestycyjnych na terenach cieszących się dużym zainteresowaniem realizacją nowych inwestycji budowlanych.

Decyzje wydawane były dla terenów położonych prawie we wszystkich miejscowościach na obszarze gminy Wierzbica. Przedmiotowa analiza pozwoliła na wyróżnienie kilku miejscowości, dla których w okresie 5-ciu ostatnich lat została wydana największa liczba decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Wśród nich wyróżnia się miejscowość gminna – Wierzbica oraz miejscowość Dąbrówka Warszawska. Znaczna liczba decyzji została wydana również dla terenów w miejscowościach Ruda Wielka oraz Łączany. Żadnej decyzji nie wydano w miejscowościach Błędów i Rzeczków – całe są objęte obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Tab. 1. Decyzje o warunkach zabudowy wydane w latach 2011-2015 wg rodzaju inwestycji.

Rok	Liczba i rodzaj decyzji o warunkach zabudowy				
	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	Zabudowa gospodarczo-garażowa	Zabudowa produkcyjno-magazynowa	Zabudowa usługowa	Infrastruktura techniczna
2011	19	21	1	1	0
2012	19	13	0	0	0
2013	14	9	1	1	0
2014	16	6	0	2	0
2015	16	6	1	1	1
Łącznie wg rodzaju inwestycji	84	55	3	5	1
Razem	148				

Zródło: opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Gminy Wierzbica.

Strukturę przestrzenną wydanych decyzji o warunkach zabudowy, z jednoczesnym uwzględnieniem rodzaju inwestycji, przedstawiono na rysunku nr 1 stanowiącym załącznik graficzny do niniejszego opracowania.

4.2. Decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego

Wszelkie inwestycje z zakresu gminnej infrastruktury technicznej, dróg publicznych oraz innych, stanowiących cel publiczny w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami* (Dz. U z 2015 r. poz. 1774 z późn. zm.) przewidziane do realizacji na obszarze, dla którego brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wymagają uprzedniego ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego w drodze decyzji. Tryb wydawania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego określa ustawa z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, organem wydającym decyzję jest wójt, burmistrz albo prezydent, z zastrzeżeniem decyzji dotyczących terenów zamkniętych.

W latach 2011-2015 Wójt Gminy Wierzbica wydał jedynie 10 decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego, z czego 2 dotyczyły przebudowy istniejących elementów infrastruktury technicznej. W okresie 2014-2015 nie wydano żadnej decyzji. W poniższym zestawieniu uwzględniono wyłącznie decyzje dotyczące budowy nowych obiektów. Dotyczyły one głównie budowy sieci i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej, obiektów sportowych (zespół boisk wielofunkcyjnych), infrastruktury telekomunikacyjnej, wodociągowej i gazowej.

Powodem tak małej ilości wydawanych decyzji jest jednocześnie pokrycie planem miejscowym obszaru, który należy do najbardziej zainwestowanych w granicach gminy Wierzbica jaki i dostateczny poziom rozwoju sieci infrastruktury technicznej na pozostałych terenach.

Tab. 2. Decyzje o lokalizacji celu publicznego wydane w latach 2011-2015 wg rodzaju inwestycji.

<i>Decyzje o lokalizacji celu publicznego</i>					
Rok wydania decyzji	2011	2012	2013	2014	2015
Rodzaj wydanej decyzji					
Infrastruktura elektroenergetyczna	-	1	2	-	-
Infrastruktura gazowa	1	-	-	-	-
Infrastruktura ciepłownicza	-	-	-	-	-
Infrastruktura kanalizacyjna	-	-	-	-	-
Infrastruktura wodociągowa	-	1	-	-	-
Infrastruktura telekomunikacyjna	1	-	-	-	-
Infrastruktura drogowa	-	-	-	-	-
Obiekty społeczne, sportowe, rekreacyjne	2	-	-	-	-
Razem	4	2	2	0	0

Zródło: opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Gminy Wierzbica.

4.3. Pozwolenia na budowę

Realizacja inwestycji z zakresu budowy obiektów budowlanych lub ich rozbiórki oraz prowadzenia innych robót w zakresie określonym w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane wymaga uprzedniego uzyskania pozwolenia na budowę

Tryb wydawania pozwolenia na budowę został określony w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane. Zadania z zakresu administracji architektoniczno-budowlanej, zgodnie z art. 80 ww. ustawy, wykonują starosta, wojewoda oraz Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego.

Pozwolenia na budowę nie wymaga budowa obiektów określonych w art. 29 ww. ustawy, pozostałe budynki są objęte koniecznością złożenia wniosku. Pozwolenie na budowę lub rozbiórkę obiektu budowlanego może zostać wydane po uprzednim spełnieniu wymagań określonych w art. 32 ww. ustawy.

W analizowanym okresie, tj. w latach 2011 – 2015 na obszarze gminy Wierzbica wydano łącznie 191 pozwoleń na budowę nowych budynków i obiektów infrastruktury technicznej i drogowej. Ponadto w badanym okresie wydawano 107 pozwoleń na rozbiórkę, nadbudowę oraz przebudowę, zmianę sposobu użytkowania budynków

Największa liczba pozwoleń na budowę wydana została w 2011 roku, od tego czasu nastąpił spadek, aż do 2015 roku, w którym to odnotowano wzrost.

Wydane pozwolenia na budowę dotyczyły przede wszystkim zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (ok. 58,6% wszystkich wydanych pozwoleń, 112 pozwoleń). Decyzje na terenie gminy Wierzbica wydawane były również na zabudowę gospodarczą (47 pozwoleń), infrastrukturę techniczną

i drogową (17 pozwoleń) oraz zabudowę usługowo-handlową i produkcyjno-magazynową (łącznie 15 pozwoleń).

W związku z nowelizacją ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane* (art. 30) możliwe jest dokonanie zgłoszenia budowy. Na przestrzeni analizowanych 5 lat pojawiło się jedno zgłoszenie (2015 r.) dotyczące budowy budynku mieszkalnego jednorodzinne w miejscowości Polany.

Tab. 3. Pozwolenia na budowę nowych obiektów wydane w latach 2011- 2015.

Rodzaj zabudowy	Liczba decyzji w sprawie pozwoleń na budowę				
	2011	2012	2013	2014	2015
Nowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	33	23	18	13	25
Nowa zabudowa gospodarcza	17	5	7	10	8
Nowa zabudowa usługowo-handlowa	3	-	3	1	2
Nowa zabudowa produkcyjno-magazynowa	1	1	-	1	3
Nowe obiekty infrastruktury technicznej i drogowej	1	5	7	1	3
Razem	55	34	35	26	41

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Gminy Wierzbica.

Przedmiotowa analiza pozwoliła na wskazanie obszarów w granicach gminy Wierzbica, na których występuje największy ruch inwestycyjny, a tym samym i największe zainteresowanie ze strony mieszkańców realizacją zabudowy. Najwięcej decyzji w sprawie pozwolenia na budowę wydano w miejscowości gminnej – Wierzbicy (ok. 37,7% wszystkich pozwoleń), z czego najwięcej z nich wydano w roku 2015. Znaczna liczba pozwoleń na budowę wydana została w zgodzie z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu i obszaru górniczego Wierzbica III, na obszarze gminy Wierzbica, uchwalonego w 2010 r., pozostałe pozwolenia wydano w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy. Stosunkowo duża liczba decyzji w sprawie pozwoleń na budowę wydana została w miejscowości Ruda Wielka, na której również częściowo obowiązuje ww. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Tab. 4. Pozwolenia na budowę nowych obiektów wydane w latach 2011- 2015 wg miejscowości.

Miejscowość	Liczba decyzji w sprawie pozwoleń na budowę					
	2011	2012	2013	2014	2015	Łącznie
Wierzbica	17	12	12	12	19	72
Ruda Wielka	10	3	6	2	4	25
Dąbrówka Warszawska	3	3	2	2	-	10
Wierzbica Kolonia	4	1	1	1	1	8
Suliszka	3	1	-	-	3	7
Stanisławów	1	-	-	1	-	2
Zalesice	2	1	4	3	2	12
Kolonia Polany	-	2	1	2	-	5
Polany	1	1	1	-	1	4
Pomorzany Kolonia	1	1	-	-	-	2
Rzeczków	3	2	2	-	5	12
Łączany	4	3	4	1	1	13
Zalesice Kolonia	3	2	2	-	1	8
Rzeczków Kolonia	-	1	-	-	1	2
Podgórk	1	1	-	2	-	4
Pomorzany	-	-	-	-	3	3

Błędów	2	-	-	-	-	2
Razem	55	34	35	26	41	191

Zródło: opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Gminy Wierzbica.

5. Potencjalne zmiany zagospodarowania przestrzennego wynikające z wniosków złożonych przez mieszkańców

Mieszkańcy gminy Wierzbica nie wykazywali do tej pory dużego zainteresowania składaniem wniosków o zmianę, sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub aktualizację Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Poza procedurą dokonywania oceny aktualności Studium i planów miejscowych do Urzędu Gminy Wierzbica wpłynęły zaledwie 3 wnioski (lata 2013-2016), które dotyczyły zmiany jedyne, obowiązującego planu miejscowego na terenie Gminy. Większe zainteresowanie odnotowano w latach 1999-2000, kiedy to mieszkańcy zgłaszali chęć zmiany nieobowiązującego obecnie ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzbica. Ze względu na utratę mocy ww. planu wnioski te poddano ocenie jako wnioski o sporządzenie planu na przeznaczenie w nich określone.

W trakcie sporządzania niniejszej analizy aktualności w dniu 17 czerwca 2016 r. Wójt Gminy Wierzbica ogłosił o możliwości składania wniosków w sprawie Studium i planów miejscowych. Do dnia 8 lipca 2016 r. wpłynęło 8 wniosków. Zdecydowana większość dotyczyła zmiany obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu i obszaru górniczego Wierzbica III, na obszarze gminy Wierzbica (6 wniosków). Wnioski dotyczyły przede wszystkim zmiany przeznaczenia terenu na zabudowę mieszkaniową wraz z likwidacją lub zmianą parametrów projektowanego układu komunikacyjnego.

Tab. 5. Wnioski o zmiany w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzbica

Lp.	Miejscowość	Teren, którego dotyczy wniosek	Treść wniosku	Ustalenia MPZP	Zgodność z ustaleniami Studium	Uwagi
Wnioski o zmianę przeznaczenia złożone w trakcie procedury sporządzania analizy						
1.	Wierzbica	dz. nr ew. 624/2, 624/1, 627, 625	Zmiana przeznaczenia terenu na tereny budowlane – zabudowa mieszkaniowa.	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (1MN), teren usług publicznych i komercyjnych (1.U.4), teren drogi wewnętrznej klasy dojazdowej (KDW-D.3), teren upraw rolnych, ogrodniczych i sadowniczych, w których znajdują się udokumentowane złoża surowców mineralnych 1.R(PG).	Istniejące zespoły zabudowy o niskiej intensywności oraz obszar potencjalnego rozwoju usług publicznych i komercyjnych – wniosek częściowo narusza ustalenia Studium.	Możliwe częściowe uwzględnienie wniosku po przeprowadzeniu wcześniejszej analizy wpływu zmiany układu komunikacyjnego na warunki obsługi przedmiotowych działek i działek sąsiednich przeznaczonych pod zabudowę. Ewentualna zmiana przeznaczenia działek nr 627 i 625 wymaga zmiany Studium.
2.	Wierzbica	dz. nr ew. 1451/3	Zmiana przeznaczenia terenu na zabudowę mieszkaniową.	Teren drogi wewnętrznej klasy dojazdowej (KDW-D3), teren upraw rolnych, ogrodniczych i sadowniczych (1.R) i teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (1.MN).	Obszary potencjalnego rozwoju usług publicznych i komercyjnych oraz istniejących zespołów zabudowy o niskiej intensywności- wniosek częściowo narusza ustalenia Studium.	Ewentualne uwzględnienie wniosku wymaga zmiany Studium, przeprowadzenia analizy w zakresie wpływu na układ drogowy oraz musi znaleźć uzasadnienie w bilansie terenów przeprowadzanym na potrzeby opracowania Studium.
3.	Wierzbica	dz. nr ew. 1201	Zmiana ustaleń dotyczących drogi lokalnej (KD-L.2) oraz drogi głównej (KD-G.3) wraz z liniami rozgraniczającymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (1.MN), teren drogi publicznej klasy głównej (KD-G.3) oraz teren drogi publicznej klasy lokalnej (KD-L.2).	Istniejące zespoły zabudowy o niskiej intensywności oraz obszary potencjalnego rozwoju budownictwa wielofunkcyjnego – wniosek nie narusza ustaleń Studium.	Ewentualne uwzględnienie wniosku w zakresie linii rozgraniczających wymaga analizy w zakresie wpływu na układ drogowy. Możliwe jest uwzględnienie wniosku w zakresie linii zabudowy.
4.	Wierzbica	dz. nr ew. 1186/1, 1186/3	Zmiana przeznaczenia terenu na zabudowę mieszkaniową.	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (1.MN) i teren drogi wewnętrznej klasy dojazdowej (KDW-D.3).	Obszary potencjalnego rozwoju budownictwa wielofunkcyjnego – wniosek nie narusza ustaleń Studium.	Ewentualne uwzględnienie wniosku wymaga analizy w zakresie wpływu na warunki obsługi komunikacyjnej przedmiotowej działki oraz działek sąsiednich przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej
5.	Wierzbica Kolonia	dz. nr ew. 799/6, 799/7, 799/8	Zmiana przeznaczenia terenu na zabudowę mieszkaniową lub usługową.	Teren zieleni łąkowej i łąkowej (1.ZŁ).	Tereny zieleni cmentarnej wraz ze strefa ochrony sanitarnej i teren rolniczej przestrzeni produkcyjnej	Działki zlokalizowane w strefie sanitarnej cmentarza – brak możliwości lokalizacji budynków mieszkalnych. Ewentualne uwzględnienie wniosku w zakresie możliwości lokalizacji zabudowy usługowej wymaga zmiany Studium.

					– gleb chronionych – wnioszek narusza ustalenia Studium.	
6.	Zalesice Kolonia	dz. nr ew.547/3	Zmiana przeznaczenia terenu na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.	brak mpzp	Obszary potencjalnego rozwoju budownictwa wielofunkcyjnego – wnioszek nie narusza ustaleń Studium	Możliwe jest rozstrzygnięcie o warunkach realizacji zabudowy na podstawie decyzji o warunkach zabudowy. Istnieje możliwość sporządzenia planu, w zgodzie z ustaleniami obowiązującego Studium.
7.	Wierzbica	dz. nr ew. 1111, 1110/2, 1112	Zmiana przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniowo-zagrodową.	Teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej historycznego centrum (1.MN.U).	Istniejące zespoły zabudowy o niskiej intensywności – wnioszek nie narusza ustaleń Studium.	Obowiązujące przeznaczenie terenu w mpzp pozwala na realizację zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej w zabudowie wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej i usług o charakterze centrotwórczym. Dopuszcza się również realizację budynków garażowych i gospodarczych towarzyszących funkcji podstawowej. Brak uzasadnienia dla uwzględnienia wniosku w zakresie przeznaczenia terenu pod zabudowę zagrodową. Funkcja ta kolidować będzie z funkcją mieszkaniową.
8.	Rzeczków	dz. nr ew. 518	Zmiana przeznaczenia terenu na cele zabudowy mieszkaniowej, wielofunkcyjnej i zabudowy zagrodowej.	brak mpzp	Grunty do wykorzystania wielofunkcyjnego – wnioszek nie narusza ustaleń Studium.	Możliwe jest rozstrzygnięcie o warunkach realizacji zabudowy na podstawie decyzji o warunkach zabudowy. Istnieje możliwość sporządzenia planu, w zgodzie z ustaleniami obowiązującego Studium.
Wnioski o zmianę przeznaczenia złożone poza procedurą sporządzania analizy						
9.	Wierzbica	dz. nr ew. 1186/1, 1186/3	Zmiana przeznaczenia terenu z drogi na zabudowę mieszkaniową.	Teren drogi wewnętrznej klasy dojazdowej (KDW-D.3).	Obszar potencjalnego rozwoju budownictwa wielofunkcyjnego – wnioszek nie narusza ustaleń Studium	Ewentualne uwzględnienie wniosku wymaga analizy w zakresie wpływu na warunki obsługi komunikacyjnej przedmiotowej działki oraz działek sąsiednich przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej.
10.	Wierzbica	dz. nr ew. 1201	Zmiana zapisów dotyczących nieprzekraczalnej linii zabudowy od drogi gminnej (KD-L.2) – z odległości 12 m na 4 m.	Tereny zabudowy mieszkaniowej, wielofunkcyjnej (1.MM) i tereny zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej (1.MN). Linia zabudowy od drogi KD-L.2. w odległości ok. 12 m.	Obszar istniejących zespołów zabudowy o niskiej intensywności oraz potencjalnego rozwoju budownictwa wielofunkcyjnego – wnioszek nie narusza ustaleń Studium	Możliwa jest weryfikacja rozwiązań planu w zakresie wyznaczonej linii zabudowy.
11.	Stanisławów	dz. nr ew. 177	Zmiana przeznaczenia terenu z działki leśnej na budowlaną.	Tereny projektowanych zalesień (6.ZL.p).	Obszar potencjalnego rozwoju funkcji leśnej – wnioszek narusza ustalenia Studium	Brak zasadności uwzględnienia wniosku i zmiany miejscowego planu. Uwzględnienie wniosku wymagałoby dokonania zmiany Studium oraz uzyskania w procedurze sporządzenia planu zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Tereny mających znaczenie dla środowiska przyrodniczego powinny pozostać pod ochroną przed rozwojem zabudowy. W otoczeniu wyznaczono tereny, dla których przewidziany jest rozwój zabudowy wielofunkcyjnej. Pozostałe tereny w najbliższym otoczeniu zostały wskazane

						jako tereny lasów i gruntów leśnych oraz tereny upraw rolnych, ogrodniczych i sadowniczych.
Wnioski o zmianę przeznaczenia do nieobowiązującego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzbica						
Lp.	Miejscowość	Teren, którego dotyczy wniosek	Treść wniosku	Zgodność z ustaleniami obowiązującego MPZP	Zgodność z ustaleniami obowiązującego Studium	Uwagi
12.	Wierzbica	dz. nr ew. 181/8	Zmiana przeznaczenia terenu z rolnego na budowlany.	brak mpzp	Grunty do wielofunkcyjnego wykorzystania	Możliwe jest rozstrzygnięcie o warunkach realizacji zabudowy na podstawie decyzji o warunkach zabudowy. Istnieje możliwość sporządzenia planu, w zgodzie z ustaleniami obowiązującego Studium.
13.	Wierzbica	dz. nr ew. 181/7	Zmiana przeznaczenia terenu z rolnego na budowlany.	brak mpzp	Grunty do wielofunkcyjnego wykorzystania	Możliwe jest rozstrzygnięcie o warunkach realizacji zabudowy na podstawie decyzji o warunkach zabudowy. Istnieje możliwość sporządzenia planu, w zgodzie z ustaleniami obowiązującego Studium.
14.	Dąbrówka Warszawska	dz. nr ew. 1036	Zmiana przeznaczenia terenu z rolnego na budowlany.	brak mpzp	Obszar potencjalnego rozwoju funkcji leśnej oraz grunty do wykorzystania wielofunkcyjnego	Brak zasadności uwzględnienia wniosku do realizacji planu w celu przeznaczenia terenu na budowlany dla całej działki. Konieczne byłaby zmiana Studium, w którym część terenu wskazana jest jako obszar potencjalnego rozwoju funkcji leśnej.
15.	Wierzbica	dz. nr ew. 181/10	Zmiana przeznaczenia terenu z rolnego na budowlany.	brak mpzp	Grunty do wielofunkcyjnego wykorzystania	Możliwe jest rozstrzygnięcie o warunkach realizacji zabudowy na podstawie decyzji o warunkach zabudowy. Istnieje możliwość sporządzenia planu, w zgodzie z ustaleniami obowiązującego Studium.
16.	Dąbrówka Warszawska	dz. nr ew. 1026/2	Ujęcie działki w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego	brak mpzp	Obszar potencjalnego rozwoju funkcji leśnej oraz grunt do wykorzystania wielofunkcyjnego	Wniosek bezprzedmiotowy. Zrealizowana została już zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na podstawie decyzji o warunkach zabudowy
17.	Dąbrówka Warszawska	dz. nr ew. 1028	Zmiana przeznaczenia terenu z rolnego na budowlany.	brak mpzp	Obszar potencjalnego rozwoju funkcji leśnej oraz grunt do wykorzystania wielofunkcyjnego	Możliwe jest rozstrzygnięcie o warunkach realizacji zabudowy na podstawie decyzji o warunkach zabudowy. Istnieje możliwość sporządzenia planu, w zgodzie z ustaleniami obowiązującego Studium.
18.	Dąbrówka Warszawska	dz. nr ew. 1038	Zmiana przeznaczenia terenu z rolnego na budowlany.	brak mpzp	Obszar potencjalnego rozwoju funkcji leśnej oraz terenów rolniczej przestrzeni produkcyjnej (tereny zmeliorowane)	Brak zasadności uwzględnienia wniosku do realizacji planu w celu przeznaczenia terenu na budowlany. Działka zgodnie ze Studium zlokalizowana jest na terenie wskazanym do ochrony przed ewentualną zabudową. W części południowej działki została zrealizowana zabudowa.
19.	Dąbrówka Warszawska	dz. nr ew. 1032, 1033	Zmiana przeznaczenia terenu z rolnego na budowlany.	brak mpzp	Obszar potencjalnego rozwoju funkcji leśnej oraz terenów rolniczej przestrzeni produkcyjnej (tereny zmeliorowane)	Brak zasadności uwzględnienia wniosku do realizacji planu w celu przeznaczenia terenu na budowlany. Działka zgodnie ze Studium zlokalizowana jest na terenie wskazanym do ochrony przed ewentualną zabudową.
20.	Łączany	dz. nr ew. 315	Ujęcie działki w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego	brak mpzp	Tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej	Istnieje możliwość sporządzenia planu, w zgodzie z ustaleniami obowiązującego Studium.

					(tereny zmeliorowane i tereny gleb organicznych)	
--	--	--	--	--	--	--

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy Wierzbica

Objaśnienia dot. przeznaczenia terenu:

MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

MM – zabudowa mieszkaniowa wielofunkcyjna,

MN.U – zabudowa mieszkaniowo-usługowa historycznego centrum ,

R – teren upraw rolnych, ogrodniczych i sadowniczych,

ZL.p – tereny projektowanych zalesień,

KDG – teren drogi publicznej klasy głównej,

KDW-D – tereny dróg wewnętrznych klasy dojazdowej.

Wnioski, które zostały złożone do nieobowiązującego już ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzbica również dotyczyły przekształcenia działek rolnych na budowlane. Świadczyło to o zainteresowaniu osiedleniem się w granicach gminy Wierzbica, a w szczególności na terenach zlokalizowanych przy trasie do Radomia oraz w granicach obrębu Dąbrówka Warszawska. Obecnie na powyższych terenach możliwość wprowadzenia zabudowy odbywa się poprzez decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Niektóre tereny zgłoszone do zmiany przeznaczenia już zostały zagospodarowane na podstawie wydanej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu, niektórych zaś przeznaczenie ustalone w obowiązującym Studium nie jest zgodne z wnioskowanym, dlatego w uzasadnionych przypadkach należałoby przystąpić do zmiany Studium oraz sporządzenia planu miejscowego na podstawie jego ustaleń.

Odrębnym zagadnieniem są wnioski przekazywane Gminie w sposób niesformalizowany – bezpośrednio pracownikom Urzędu lub poprzez radnych.

Na podstawie tak zgłaszanych wniosków zdecydowano się dokonać, będących w trakcie sporządzenia:

- 1) zmiany Studium dla obszaru w miejscowości Rzeczków – wynika z wniosków o przeznaczenie terenów pod zabudowę;
- 2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część obszaru w obrębach geodezyjnych: Wierzbica, Polany Kolonia, Polany – wynika ze sprzeciwów wobec planów budowy elektrowni wiatrowych.

Ponadto szereg zgłaszanych wniosków dotyczy trudności w realizacji zagospodarowania terenu w zgodzie z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu i obszaru górniczego Wierzbica III. Dotyczą w szczególności przyjętych w nim rozwiązań komunikacyjnych – poszerzeń dróg, wytyczonych nowych dróg.

6. Ocena aktualności obowiązujących dokumentów planistycznych

6.1. Aktualność studium i planów miejscowych w aspekcie zgodności z przepisami prawa

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzbica uchwalone zostało uchwałą Nr XVI/123/2008 Rady Gminy Wierzbica z dnia 28 marca 2008 r.

Przed sporządzeniem do Studium gminy Wierzbica nie przeprowadzono analizy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w rozumieniu art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzbica sporządzono na podstawie uchwały Nr III/30/2006 z dnia 28 grudnia 2006 r. *w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzbica”*.

Studium zostało wykonane zgodnie z zasadami i procedurą sporządzania studium określonymi w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. *w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy*.

Ze względu na fakt, iż procedura sporządzenia ww. Studium została przeprowadzona w 2008 r. część informacji dotyczących uwarunkowań oraz proponowanych kierunków rozwoju uległa dezaktu-

alizacji. W ostatnich latach zaszły również zmiany w przepisach prawnych, które również wpłynęły na brak aktualności Studium w niektórych prezentowanych przez nie aspektach.

Dokument ten obejmuje pełen zakres merytoryczny określony w art. 10 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz w § 4, 6 i 7 rozporządzenia Ministra infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. *w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy* (Dz. U. z 2004 r. Nr 118, poz. 1233) wg stanu prawnego w dniu jego uchwalenia.

Po uchwaleniu Studium wprowadzono **zmiany w zakresie studium określonym w art. 10 ust. 1 i 2** ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, m.in.:

- 1) w art. 10 ust. 1 dodano pkt 4a w brzmieniu: „W studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic obszarów priorytetowych;” – **wprowadzono, wcześniej nie występujące, pojęcie audytu krajobrazowego;**
- 2) art. 10 ust. 1 pkt 7 otrzymał brzmienie: „W studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z potrzeb i możliwości rozwojowych gminy, uwzględniających w szczególności:
 - a) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,
 - b) prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego,
 - c) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,
 - d) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę;”
– **w powiązaniu ze zmienionym art. 10 ust. 2 pkt 1 oraz dodanymi w art. 10 ust. 5 - 7 wprowadzono nakaz dostosowania wskazań studium w zakresie zapotrzebowania na nową zabudowę od analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognoz demograficznych oraz możliwości finansowych gminy;**
- 3) w art. 10 ust. 1 dodano pkt 15 w brzmieniu: „W studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.” – **rozszerzono konieczny do uwzględnienia zakres uwarunkowań;**
- 4) art. 10 ust. 2 pkt 1 otrzymał brzmienie: „W studium określa się w szczególności uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 lit. d:
 - a) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego,
 - b) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy.”;
- 5) art. 10 ust. 2 pkt 8 otrzymał brzmienie: „W studium określa się w szczególności obszary, dla których jest obowiązkowe sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej;” – **w powiązaniu z dodanymi w art. 10 ust. 3a i 3b uregulowano kwestię lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;**
- 6) art. 10 ust. 2 pkt 14 otrzymał brzmienie: „W studium określa się w szczególności obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji;” – **wprowadzono, wcześniej nie występujące w ustawie, pojęcie remediacji;**
- 7) w art. 10 ust. 2 dodano pkt 14a w brzmieniu: „W studium określa się w szczególności obszary zdegradowane;” – **wprowadzono, wcześniej nie występujące w ustawie, pojęcie obszarów zdegradowanych;**
- 8) art. 10 ust. 2 pkt 16 otrzymał brzmienie: „W studium określa się w szczególności obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.” – **wprowadzono, wcześniej nie występujące w ustawie, pojęcie obszarów funkcjonalnych.**

Ponadto w art. 10 dodano:

- 1) ust. 2a w brzmieniu: „Jeśli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu; w studium ustala się ich rozmieszczenie.” – **wprowadzono, wcześniej nie występujące w ustawie, pojęcie urządzeń wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW;**
- 2) ust. 3a w brzmieniu: „Jeśli na terenie gminy przewiduje się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², w studium określa się obszary, na których mogą one być sytuowane.”;
- 3) ust. 3b w brzmieniu: „Lokalizacja obiektów, o których mowa w ust. 3a, może nastąpić wyłącznie na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.”.
- 4) ust. 5 - 7 ustalające sposób dokonywania bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Należy stwierdzić, iż w przypadku dokonania kolejnej aktualizacji Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, niezbędne będzie dostosowanie dokumentu do nowych uregulowań z zakresu gospodarki przestrzennej, w tym wprowadzonych ustawą z dnia 24 kwietnia 2015 r. *o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu* oraz ustawą z dnia 9 października 2015 r. *o rewitalizacji*. Należą do nich:

- 1) konieczności zawarcia informacji dotyczących audytu krajobrazowego poprzez wystąpienie o uzgodnienie ww. zakresu z Zarządem Województwa, zgodnie z wymogiem zawartym w art. 10 ust 2 w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, w związku ze zmianami wprowadzonymi przez ustawę z dnia 24 kwietnia 2015 r. *o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu*;
- 2) ocena potrzeb i możliwości rozwoju gminy poprzez przeprowadzenie analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognoz demograficznych oraz bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę (art. 10 ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *opizp*, zmiana wprowadzona ustawą z dnia 9 października 2015 r. *o rewitalizacji*; art. 10 ust. 4a ustawy z dnia 27 marca 2003 roku *opizp* Dz.U. 2015 poz. 199 z późn. zm.);
- 3) analiza chłonności obecnej struktury oraz określenia możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej;
- 4) wskazanie obszarów remediacji oraz obszarów zdegradowanych (art. 10 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *opizp*, zmiana wprowadzona ustawą z dnia 9 października 2015 r. *o rewitalizacji*);
- 5) konieczność wypowiedzenia się, co do możliwości lokalizacji na terenie gminy obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW;
- 6) wyznaczenie obszarów funkcjonalnych.

Dokument należy również zaktualizować na poziomie danych dotyczących Gminy i na ich podstawie zweryfikować przyjęte w ww. opracowaniu kierunki rozwoju.

Ponadto należy dokonać aktualizacji Studium w zakresie dostosowania do wprowadzonych zmian w przepisach odrębnych. Studium wskazuje obszary, dla których powinno się sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych tj. nieobowiązującej ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. *Prawo geologiczne i górnicze* (art. 53 ust.1 cyt.:” Dla terenu górniczego sporządza się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w trybie określonym odrębnymi przepisami, jeśli ustawa nie stanowi inaczej”). Obszarami wskazanymi do objęcia miejscowymi planami są teren górniczy kopalni „Wierzbica” oraz teren górniczy kopalni „Sobków”. Dla terenu obszaru górniczego Wierzbica III został sporządzony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w 2010 r. Obecnie przepisy ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. *Prawo geologiczne i górnicze* (Dz.U. z 2015 poz. 196 z późn. zm.) nie wprowadzają obowiązku sporządzenia mpzp dla ww. terenów.

Wyniki przeprowadzonej analizy aktualności pod względem zgodności z obowiązującymi przepisami prawa pozwalają stwierdzić nieaktualność Studium w zakresie formalno-prawnym. Na podstawie

powyższej analizy stwierdza się, że pomimo tego **obowiązujące Studium posiada ustalenia w zakresie wystarczającym dla realizacji polityki przestrzennej gminy Wierzbica**. Przy sporządzaniu nowego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego należy jednak ponownie zweryfikować ww. zamierzenia w stosunku do obecnych planów rozwojowych Gminy i jej sytuacji społeczno-gospodarczej.

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

W granicach obszaru gminy Wierzbica obowiązuje obecnie jeden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty uchwałą Nr XLVI/294/2010 Rady Gminy Wierzbica z dnia 3 września 2010 r. w sprawie uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego terenu i obszaru górniczego Wierzbica III, na obszarze gminy Wierzbica (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2010 r. Nr 177, poz. 4594). Miejscowy plan został sporządzony w oparciu o zakres planu określony w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Jednakże w związku z ostatnimi zmianami ww. ustawy *opizp* powyższy plan częściowo nie spełnia wszystkich wymogów ujętych w obowiązujących przepisach, dlatego nie można stwierdzić całkowitej jego zgodności na dzień sporządzania niniejszej analizy.

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu i obszaru górniczego Wierzbica III, na obszarze gminy Wierzbica przyjętego uchwałą Nr XLVI/294/2010 Rady Gminy Wierzbica z dnia 3 września 2010 r.:

- 1) nie określono wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania działek budowlanych dla terenów. Ustalone w §10 ust. 11 wskaźnik powierzchni zabudowy, wskaźnik intensywności zabudowy oraz powierzchnia biologicznie czynna uzależnione są od rodzaju zabudowy, a nie przypisane terenom. W konsekwencji na tym samym terenie obowiązują różne zasady zagospodarowania w zależności od rodzaju realizowanej zabudowy. Ponadto ustalenia nie uwzględniają wszystkich rodzajów zabudowy, mogącej powstać w obszarze;
- 2) nie określono wskaźników miejsc parkingowych, a także liczby miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 3) wprowadzono nieprecyzyjne zapisy ustaleń planu, poprzez zastosowanie określeń wartościujących bez dodatkowych wyjaśnień, które dotyczą m.in. zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (dobry-zły stan techniczny obiektów), zasad ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego oraz zdrowia ludzi (oszczędne korzystanie z terenu, przywracanie elementów przyrodniczych do stanu właściwego);
- 4) wejście w kompetencje ustawowe zarządcy drogi (zalecenia dotyczące wytyczenia trasy przewozu środków szczególnie niebezpiecznych dla jakości wód podziemnych) oraz zarządcy sieci, instytucji i organów nadzoru górniczego (wskazanie zasad zagospodarowania terenów górniczych), konserwatora zabytków, operatorów sieci telekomunikacyjnych;
- 5) wprowadzono ustalenia z zakresu gospodarki odpadami obecnie regulowane przepisami odrębnymi;
- 6) plan wprost wskazuje, powołując się na przepisy rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2007 r. Nr 120, poz. 826), na dopuszczalne poziomy hałasu zamiast zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2013 r. poz. 1232 z późn. zm.) wskazać kwalifikację terenów do terenów podlegających ochronie akustycznej. Z powodu zmiany w/w rozporządzenia ustalenia planu są sprzeczne z wymogami tegoż rozporządzenia;

- 7) plan zawiera szereg powołań na konkretne przepisy rozporządzeń i ustaw np.: §12 ust. 2 tiret siódme, §12 ust. 6, §12 ust. 10, §12 ust. 11, §12 ust. 12, §13 ust. 1, §16 ust. 3 lit. c, §35 ust. 2, §36 ust. 2;
- 8) plan zawiera zapisy o charakterze postulatywnym – zalecenia i postulaty np.: §10 ust. 2, 5, 8, 14 lit. b, §12 ust. 2 tiret trzecie, czwarte, szóste, siódme, ósme, §12 ust. 5, §16 ust. 7 lit. b;
- 9) warunki zapewnienia łączności telekomunikacyjnej oraz energię elektryczną zostały uzależnione od operatorów sieci; plan wskazuje na nieistniejących już operatorów sieci: Telekomunikację Polską S.A., TELE 2;
- 10) warunki zabudowy i zagospodarowania terenów w sąsiedztwie linii elektroenergetycznych uzależniono od stanowiska operatora sieci (§14 pkt. 3 i 5, §15 ust. 5) - plan musi zawierać jednoznaczne ustalenia;
- 11) błędy w zapisach m.in.:
 - a) w §30 omyłkowo wprowadzono zapisy z §29 ust. 3 – można się domyślać, iż §30 dotyczy terenów urządzeń telekomunikacji T,
 - b) w §39 omyłkowo wprowadzono zapisy z §38 ust. 3,

Powyższa analiza pozwala stwierdzić, iż plan miejscowy uchwalony w 2010 r.:

- 1) nie w pełni odpowiada wymogom w zakresie ustaleń planu określonych w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) zawiera błędy utrudniające jego stosowanie; mogą powodować niezgodności w ocenie jego ustaleń oraz utrudniać wydawanie decyzji administracyjnych;
- 3) zawiera ustalenia pozwalające na realizację polityki przestrzennej Gminy.

6.2. Aktualność studium w aspekcie polityki przestrzennej regionu i kraju

Art. 9 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* nakłada obowiązek uwzględnienia przy sporządzaniu studium zasad określonych m.in. w koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju, strategii rozwoju i planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

Ustalenia dokumentów o znaczeniu ponadlokalnym uwzględnione zostały w zmianie Studium z 2008 r. zgodnie ze stanem na dzień jego uchwalenia (stan na marzec 2008 r.), m.in.:

- 1) Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego – uchwała Nr 65/2004 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 7 czerwca 2004 r.;
- 2) Strategia Rozwoju Województwa Mazowieckiego do roku 2020 – uchwała Nr 78/06 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 29 maja 2006 r.

Ww. dokumenty kształtujące politykę przestrzenną na poziomie regionalnym uległy w ostatnich latach aktualizacji lub zmianie. Na dzień sporządzania niniejszej analizy (lipiec 2016 r.) dokumentami przedstawiającymi najbardziej aktualną politykę prezentują:

- 1) Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030 (2012 r.);
- 2) Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego – uchwała Nr 180/14 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 7 lipca 2014 roku w sprawie Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego;
- 3) Strategia Rozwoju Województwa Mazowieckiego - uchwała Nr 158/13 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 28 października 2013 r. w sprawie uchwalenia Strategii Rozwoju Województwa Mazowieckiego do roku 2030;
- 4) Wojewódzki Plan Gospodarki Odpadami dla Mazowsza na lata 2012-2017 z uwzględnieniem lat 2018-2023 – uchwała Nr 212/12 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia

22 października 2012 r. w sprawie wykonania Wojewódzkiego Planu Gospodarki Odpadami dla Mazowsza na lata 2012-2017 z uwzględnieniem lat 2018-2023.

Rozwiązania układu komunikacyjnego dotyczące obszaru gminy Wierzbica prezentowane w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego z 2004 r., na podstawie którego była sporządzana zmiana Studium, uległy zmianie. W związku z jego aktualizacją w 2014 r. na obszarze Gminy, wprowadzono nowy przebieg drogi wojewódzkiej nr 727 w klasie drogi „G”, która przechodzi przez południową część obszaru gminy Wierzbica, w obrębach geodezyjnych: Wierzbica, Kolonia Polany, Polany i Pomorzany.

Należy zatem stwierdzić, iż Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzbica w zakresie wskazanym powyżej jest nieaktualne. Zgodnie z art. 10 ust. 2 pkt 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* w Studium określa się w szczególności 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. 1¹.

W związku ze zmianą, jaka zaszła na terenie Gminy, w zakresie rozwoju układu komunikacyjnego wskazanego w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego z 2014 r. (rozbudowa drogi wojewódzkiej Nr 727), należy dokonać weryfikacji projektowanej sieci komunikacyjnej w obszarze miejscowości gminnej oraz w granicach obrębu Rzeczków. W przypadku przeprowadzenia korekty w ww. zakresie należy również zweryfikować ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu i obszaru górniczego Wierzbica III dotyczące rozwoju układu drogowego.

Dokumentem strategicznym Województwa jest również Wojewódzki Plan Gospodarki Odpadami dla Mazowsza na lata 2012-2017 z uwzględnieniem lat 2018-2023 (uchwała Nr 212/12 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 22 października 2012 r.), w którym określone zostały zadania gospodarki odpadami dla poszczególnych regionów. Plan ten został jednak przyjęty po sporządzeniu przedmiotowego Studium.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzbica porusza ww. temat w ograniczonym zakresie, jednak nie zawiera ono zapisów ingerujących w ustalenia przyjęte w Wojewódzkim Planie Gospodarki Odpadami.

Podczas analizy obowiązującego Studium nie stwierdzono sprzeczności jego ustaleń z zapisami Strategii Rozwoju Województwa Mazowieckiego do 2020 (aktualizacja) z 2006 r. Obszar Wierzbicy znajduje się we wskazanym w ww. dokumencie obszarze problemowym – radomskim. Należy on do drugiego pod względem wielkości obszaru wyposażonego w instytucje obsługi ludności oraz ośrodki kulturalne. W wyniku upadku kluczowych gałęzi przemysłu dla tego obszaru jego sytuacja społeczno-gospodarcza uległa osłabieniu.

Strategia rozwoju gminy Wierzbica na lata 2007-2020, przyjęta uchwałą Nr XXIII/158/2008 Rady Gminy w Wierzbicy z dnia 30 września 2008 r., zmieniona uchwałami: Nr XV/94/2015 Rady Gminy Wierzbica z dnia 29 grudnia 2015 r. oraz uchwałą Nr XVII/102/2016 Rady Gminy Wierzbica z dnia 28 stycznia 2016 r., nie została wzięta pod uwagę przy sporządzaniu niniejszego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzbica. Jego uchwalenie bowiem miało miejsce przed jej przyjęciem oraz późniejszymi zmianami. W obowiązującej Strategii Rozwoju za cel nadrzędny uznano Wierzbicę jako gminę o najlepszych walorach inwestycyjnych, otwartą na rozwój

¹ Art. 48 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*: „Ministrowie i centralne organy administracji rządowej, w zakresie swojej właściwości rzeczowej, sporządzają programy zawierające zadania rządowe, zwane dalej „programami”, służące realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym”.

przedsiębiorczości, zapewniającą swoim mieszkańcom wysoki standard życia, dbającą o środowisko przyrodnicze.

Studium zawiera jednak odniesienie do Planu rozwoju lokalnego gminy Wierzbica z 2005 r. Obecnie obowiązuje Plan Rozwoju Lokalnego dla Gminy Wierzbica przyjęty uchwałą Nr XVII/100/2016 Rady Gminy Wierzbica z dnia 28 stycznia 2016 r. Po analizie dokumentu, na podstawie którego Studium zostało sporządzone, należy stwierdzić, iż założenia, na podstawie których został on sporządzony, pokrywają się z ustaleniami obowiązującej Strategii rozwoju gminy Wierzbica.

Podsumowując należy stwierdzić, że Studium gminy Wierzbica nie uwzględnia częściowo zasad i ustaleń zawartych w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego, w zakresie rozwoju układu komunikacyjnego. Zmianie uległy również dokumenty realizowane na poziomie lokalnym, jednak generalnie stanowią one kontynuację przyjętych założeń wcześniejszych dokumentów strategicznych.

6.3. Aktualność studium i planów miejscowych w aspekcie zaobserwowanych zmian zagospodarowania przestrzennego

Ocenę aktualności studium i planów miejscowych w aspekcie obserwowanych zmian rozwoju przestrzennego przeprowadzono porównując zasięg i funkcje istniejących terenów zainwestowanych z dyspozycjami zawartymi w Studium.

W związku z tym, iż na obszarze gminy Wierzbica obowiązuje jeden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, przyjęty uchwałą Nr XLVI/294/2010 Rady Gminy Wierzbica z dnia 3 września 2010 r., i pokrywa on ok. 1/4 powierzchni Gminy, indywidualne inwestycje budowlane realizowane są głównie w oparciu o wydawane decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (wymóg zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*).

Wyznaczone, w zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzbica przyjętego uchwałą Nr XVI/123/2008 Rady Gminy Wierzbica z dnia 28 marca 2008 r., obszary potencjalnego rozwoju budownictwa wielofunkcyjnego zlokalizowano przede wszystkim wzdłuż istniejących ciągów komunikacyjnych, tworząc zwarte i skoncentrowane tereny. Obszary wskazane pod potencjalny rozwój usług publicznych i komercyjnych, a także sportu i rekreacji wyznaczono jedynie na obszarze miejscowości gminnej i terenów do niej bezpośrednio przyległych. Tereny zaś służące rozwojowi przemysłu, baz, składów, usług produkcyjnych, rozwoju przedsiębiorczości oraz rozwoju przemysłu wydobywczego wyznaczono na terenie obrębu Rzeczków oraz Wierzbica.

W związku z brakiem bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę nie ma możliwości dokonania oceny racjonalności rozwiązań przyjętych w obowiązującym Studium Gminy w zakresie wyznaczenia terenów pod zabudowę.

W związku z powyższy na potrzeby przedmiotowego opracowania przeprowadzono analizę zagospodarowania terenu gminy Wierzbica w stosunku do terenów wyznaczonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzbica. Na jej podstawie stwierdzono, iż Studium przewiduje wysoki stopień rozwoju terenów zurbanizowanych, który w świetle aktualnej sytuacji społeczno-demograficznej Gminy przekracza obecne i możliwe do przewidzenia w najbliższej perspektywie zapotrzebowanie.

W Studium najwięcej terenów wskazanych pod zabudowę zostało wyznaczonych wzdłuż terenów komunikacyjnych, które mają stanowić przedłużenie i uzupełnienie istniejącej ekstensywnej zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej. Silnej urbanizacji poddane są również tereny zlokalizowane w okolicach, jak na terenie miejscowości gminnej – Wierzbicy. Jednakże na powyższych terenach obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w związku z czym nie ma obawy o niekontrolowany rozwój zabudowy, który może wystąpić na pozostałych obszarach. Obszary nie objęte miejscowym planem podlegają określeniu możliwości realizacji inwestycji na podstawie decyzji o warunkach zabudowy. Warunki zabudowy ustala się m.in. na podstawie analizy cech zabudowy w sąsiedztwie – warunek ten nie pozwala na ochronę terenów przed niekontrolowanym rozprzestrzenianiem się zabudowy. Przy wydawaniu decyzji nie bierze się pod uwagę zapisów zawartych w Studium.

Przeprowadzona analiza wydanych decyzji o warunkach zabudowy oraz pozwoleń na budowę pozwala stwierdzić, iż polityka przestrzenna Studium pozostaje aktualna w stosunku do zachodzących zmian w zagospodarowaniu przestrzennym.

6.4. Ocena aktualności planów miejscowych w stosunku do ustaleń Studium

Wymóg zachowania zgodności ustaleń planu miejscowego z zapisami studium wynika wprost z przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*: zgodnie z art. 15 cyt.: „*wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem*” oraz z art. 20 ust. 1 cyt.: „*Plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium*”.

Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu i obszaru górniczego Wierzbica III, na obszarze gminy Wierzbica, przyjęty uchwałą Nr XLVI/294/2010 Rady Gminy Wierzbica z dnia 3 września 2010 r., sporządzony został w oparciu o zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzbica, uchwaloną uchwałą Nr XVI/123/2008 Rady Gminy Wierzbica z dnia 28 marca 2008 r. W granicach obszaru objętego miejscowym planem nie wprowadzono zmian Studium mogących powodować nieaktualność planu w stosunku do polityki przestrzennej Studium.

7. Wnioski z analizy aktualności studium i planów miejscowych

Studium

Zawarte w niniejszym opracowaniu wyniki analizy aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzbica oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przeprowadzonej na podstawie art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* wskazują w przypadku sporządzenia nowego Studium, na potrzebę aktualizacji w zakresie ustaleń w stosunku do wymogów art. 10 ust. 1 i 2 w/w ustawy oraz dostosowania go do obowiązujących obecnie (na lipiec 2016 r.) dokumentów planistycznych i strategicznych wyższego szczebla.

Studium wymaga aktualizacji w szczególności w zakresie wyznaczenia obszarów zdegradowanych, wskazania terenów do remediacji oraz weryfikację terenów przeznaczonych pod rozwój zabudowy mieszkaniowej, w oparciu o bilans terenów sporządzony na podstawie analiz ekonomicznych,

środowiskowych i społecznych, a także prognoz demograficznych oraz dostosowania go do zakresu obowiązującego na podstawie przepisów odrębnych.

Stwierdza się jednak **aktualność obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzbica, w zakresie celów i kierunków rozwoju gminy Wierzbica oraz zachodzących zmian w zagospodarowaniu przestrzennym.**

Plany miejscowe

W oparciu o analizę zgodności obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu i obszaru górniczego Wierzbica III, na obszarze gminy Wierzbica, przyjętego uchwałą Nr XLVI/294/2010 Rady Gminy Wierzbica z dnia 3 września 2010 r. z przepisami prawa, jak i w zakresie zgodności ze Studium oraz analizą wniosków o zmianę planów miejscowych, stwierdza się, iż plan miejscowy zachowuje aktualność w zakresie kształtowania polityki przestrzennej Gminy, jednak nie w pełni odpowiada aktualnym wymogom przepisów prawa.

Studium zachowuje zgodność z polityką przestrzenną Gminy. Sugeruje się, aby ewentualna zmiana planu miejscowego została dostosowana do obecnie obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzbica. Sporządzenie nowych planów wymaga dostosowania ich zapisów do ustaleń zawartych w Studium lub w sporządzanej obecnie zmianie Studium.