

ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY WIERZBICA

**z oceną aktualności studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego
oraz planów miejscowych gminy Wierzbica**



Wykonawca:

ARKADA Autorska Pracownia Architektoniczna
Przemysław Antonowicz
ul. M. J. Piłsudskiego 13/15, 21-500 Biała Podlaska

30 grudzień 2024

SPIS ZAWARTOŚCI OPRACOWANIA:

Strona tytułowa	1
Spis zawartości opracowania	2
I. WPROWADZENIE	3
II. INFORMACJE OGÓLNE.....	5
1. Podstawa prawna opracowania	5
2. Cel i zakres opracowania	6
3. Materiały i dane wejściowe	7
4. Charakterystyka ogólna Gminy Wierzbica.....	15
III. ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY	16
1. Demografia	16
2. Działalność inwestycyjna na terenie gminy	16
3. Analiza wniosków o zmianę studium lub zmianę planów miejscowych	20
4. Ocena postępów w opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	20
IV. OCENA AKTUALNOŚCI POLITYKI PRZESTRZENNEJ GMINY ZAWARTEJ W STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WIERZBICA	20
1. Analizowane studium gminy.....	20
2. Ogólna charakterystyka studium gminy.....	20
3. Analiza zgodności studium z obowiązującymi przepisami prawa.....	21
4. Analiza zgodności studium z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa lubelskiego	23
5. Analiza zapewnienia w studium warunków realizacji inwestycji celu publicznego	24
6. Analiza innych zapisów studium	24
7. Ocena aktualności studium w świetle zmian ustawowych.....	25
V. OCENA AKTUALNOŚCI MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WIERZBICA	26
1. Analizowane plany miejscowe	26
2. Ogólna charakterystyka planów miejscowych z analizą zgodności planów miejscowych z obowiązującymi przepisami prawa	27
VI. PROGRAM SPORZĄDZANIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W NAWIĄZANIU DO USTALEŃ STUDIUM I ZMIAN PRAWA	31
1. Harmonogram prac planistycznych.....	31
2. Sporządzenie planu ogólnego gminy.....	33
VII. PODSUMOWANIE I WNIOSKI KOŃCOWE	33

I. WPROWADZENIE

Ustawodawca przyznał gminie władztwo planistyczne, dzięki czemu dysponuje ona przestrzenią. Ustawa o samorządzie gminnym stanowi, że gmina wykonuje zadania publiczne i jedną z kategorii, które należą do jej zadań własnych są sprawy związane z ładem przestrzennym i ekologicznym.

Podstawowym aktem prawnym normującym zagadnienia z zakresu zagospodarowania przestrzennego jest ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024r. poz. 1130). Wcześniejszym dokumentem, który regulował tożsame zagadnienia była ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Wskazane akty prawne ukształtowały zakres i sposób postępowania w sprawach przeznaczenia terenów na określone cele.

Za realizację poszczególnych zadań w procesie planowania przestrzennego odpowiadają organy gminy: rada gminy i wójt. Do wyłącznej właściwości rady należy m.in. stanowienie o organizacji i kierunkach działania gminy w tym uchwalanie planów miejscowych. Do organu wykonawczego - wójta należy przygotowanie projektów uchwał i określenie sposobu ich wykonywania, w tym sporządzanie gminnych aktów planowania przestrzennego.

7 lipca 2023 r. Sejm RP przyjął największą do tej pory zmianę ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Większość przepisów nowelizacji weszła w życie 24 września 2023 r. i stanowi pierwszy etap reformy systemu planowania i zagospodarowania przestrzennego. Sporządzenie planu ogólnego gminy stało się obligatoryjne. Do 31 grudnia 2025 r. będzie obowiązywał okres przejściowy, umożliwiający działanie systemu planistycznego gminy nawet jeżeli nie wejdzie w życie plan ogólny gminy (zastępujący studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy).

Studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin zachowują moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, jednak nie dłużej niż do 31 grudnia 2025 r. i stosuje się do nich przepisy dotychczasowe.

Na system aktów planowania przestrzennego na poziomie gminy składają się w dniu opracowania analizy: studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego gminy, które są aktami prawa miejscowego w odróżnieniu od dokumentu studium.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy wyznacza główne kierunki przekształcenia przestrzeni gminy i jest opracowane dla całego obszaru w granicach administracyjnych. Studium uchwalane było przez radę gminy – jako forma realizacji obowiązku prowadzenia polityki przestrzennej przez samorządowe władze lokalne. Stąd sporządzenie i uchwalenie studium było obowiązkowe (art. 9. ust. 1. Upzp przed nowelizacją).

Studium, jako dokument obowiązujący do dnia uchwalenia planu ogólnego gminy (jednak nie dłużej niż do 31.12.2025 r.) ukierunkowujący wszystkie działania związane z zagospodarowaniem przestrzeni, stanowi zbiór ogólnych wytycznych do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a więc przede wszystkim do koordynacji ustaleń planów miejscowych, gdyż ustalenia Studium są wiążące przy sporządzaniu miejscowych planów

zagospodarowania przestrzennego. Oznacza to wymóg zachowania zgodności między tymi dokumentami. Innymi słowy, ustalenie planu sprzeczne ze studium powoduje nieważność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Sporządzanie tych dokumentów oraz podejmowanie wyżej wymienionych działań jest faktyczną realizacją przyjętych w Studium zobowiązań i aktywnym realizowaniem polityki przestrzennej. Wymaga to ciągłego monitorowania po to, aby ocenić skuteczność i aktualność zastosowanych instrumentów oraz dostosowywania ich do zmieniających się uwarunkowań i pojawiających się nowych okoliczności.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, sporządzony w chwili obecnej zgodnie ze studium jest podstawowym narzędziem planistycznym w systemie prawnym zagospodarowania przestrzennego w gminie. Jest aktem, który w sposób prawny (wiązący) ustala przeznaczenie terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określa sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy.

Instrumenty prowadzenia bieżącej polityki w zakresie zagospodarowania przestrzennego są obowiązujące akty prawa miejscowego (określające sposób wykonywania prawa własności – ustalające przeznaczenia terenów, rozmieszczenia inwestycji celu publicznego oraz sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenów), będące podstawowymi instrumentami prowadzenia bieżącej polityki przestrzennej:

- a) zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, sporządzone w trybie przepisów ustawy z dnia 07 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym, w granicach ich obowiązywania,
- b) miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego sporządzone w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) i stanowiące podstawę wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę.

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 32) w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych nakłada na wójta, burmistrza albo prezydenta miasta obowiązek dokonania, co najmniej raz w czasie kadencji rady, analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, oceny postępów w opracowywaniu planów miejscowych i opracowania wieloletnich programów ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem wydanych decyzji o warunkach zabudowy i lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.

Ponieważ prawie cały obszar gminy pokryty jest miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego (oprócz dwóch działek), dotychczas nie było wniosków i potrzeby wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, określających sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenu. Gmina do czasu opracowania analizy nie wydawała decyzji o warunkach zabudowy i decyzji ustalających lokalizację inwestycji celu publicznego.

II. INFORMACJE OGÓLNE

1. Podstawa prawna opracowania

Do Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Wierzbica z oceną aktualności studium i planów miejscowych gminy Wierzbica przystąpiono na podstawie art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2003 r. poz. 977, z późn. zm.; dalej: u.p.z.p.).

Do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dalej: upzp) 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.

Stosownie do art. 32 upzp – w brzmieniu obowiązującym od 24.09.2023 r. – w celu oceny aktualności planu ogólnego/obecnie jeszcze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i planów miejscowych Wójt 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 studium.

W celu oceny aktualności studium i planów miejscowych Wójt dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń w obecnym stanie prawnym studium (Art. 65 ust. 1 ustawy zmieniającej ustala termin obowiązywania studium do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie lecz nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2025 r.), z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1-3, tj. w rejestrze wydanych decyzji o ustaleniu inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym, wojewódzkim, powiatowym i gminnym oraz na terenach zamkniętych, wydanych odpowiednio przez Marszałka, Wójta i Wojewodę, a także w art. 67, tj. w rejestrze wydanych decyzji o ustaleniu warunków zabudowy, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego. Gmina nie wydaje decyzji o warunkach zabudowy więc te nie podlegają analizie.

W związku z powyższym Wójt zgodnie z art. 32 ust. 2, co najmniej raz w czasie kadencji Rady przekazuje Radzie Gminy wyniki analiz, po uzyskaniu opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, w celu podjęcia przez Radę Gminy uchwały w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub w części podejmuje działania zmierzające do ich zmiany.

Wszędzie tam, gdzie obowiązywały – na dzień 24.09.2023 r. – studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, ustawodawca przewidział szereg przepisów przejściowych. Tak też:

- do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, w przepisach upzp 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;

- studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin zachowują moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, jednak nie dłużej niż do 31.12.2025 r. i stosuje się do nich przepisy dotychczasowe.

2. Cel i zakres opracowania

Celem Analizy zamian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Wierzbica jest ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Wierzbica.

Ponadto ocenie poddano sposób realizacji polityki przestrzennej gminy po uchwaleniu zmiany studium. Zakres rzeczowy opracowania obejmuje:

- analizę zgodności Studium z obowiązującymi przepisami prawa oraz zmianami przepisów wprowadzonych,
- analizę zgodności Studium z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa lubelskiego,
- analizę zmian zagospodarowania przestrzennego w oparciu o przyjęte dokumenty strategiczne oraz inne procesy decyzyjne.

Niniejsza Ocena stanowi pierwszą ocenę aktualności studium i miejscowych planów gminy Wierzbica. Niniejsze opracowanie zawiera zbiorczą informację na temat zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Wierzbica. Ocena obejmuje:

- zebranie informacji i materiałów wyjściowych do analizy;
- ocenę aktualności polityki przestrzennej gminy w zakresie:
 - ustaleń obowiązującego studium,
 - wytycznych dokumentów nadrzędnych,
 - wniosków o przystąpienie do sporządzania zmiany studium i planu miejscowego,
 - kierunków i zasad kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy,
 - wskazań do planowania miejscowego;
- ocenę aktualności i potrzeb planowania miejscowego na terenie gminy Wierzbica w zakresie:
 - pokrycia miejscowymi planami obszaru gminy,
 - wniosków o sporządzenie zmian miejscowego planu,
 - uchwał o przystąpieniu do sporządzania miejscowych planów;
- analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Wierzbica.

Konieczność sporządzenia analizy wynika nie tylko z dyspozycji ustawowych, ale przede wszystkim z potrzeby uzyskania aktualnej wiedzy na temat stanu przestrzeni. Dokonanie analizy daje możliwość spojrzenia na zmiany jakie zaszły w przestrzeni w ostatnim czasie i jak wpłynęło to na aktualność zapisów obowiązujących aktów planistycznych, zarówno studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jak i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Analiza aktualności dokumentów planistycznych względem wymogów prawnych, oraz zmieniających się potrzeb inwestycyjnych daje możliwość lepszego sprawowania nadzoru nad gospodarką przestrzenną, która jest zadaniem własnym gminy.

Należy wskazać, iż w dniu 7 lipca 2023 r. Sejm uchwalił ustawę z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw. Ustawa nowelizująca została opublikowana w Dzienniku Ustaw 24 sierpnia 2023 r., poz. 1688, gdzie część zapisów weszła w życie 24 września 2023 r., a część wchodzić będzie 1 stycznia 2025 r. i 1 stycznia

2026 r. Wprowadza ona nowe narzędzie planistyczne jakim jest plan ogólny, który zastąpi dotychczasowe studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

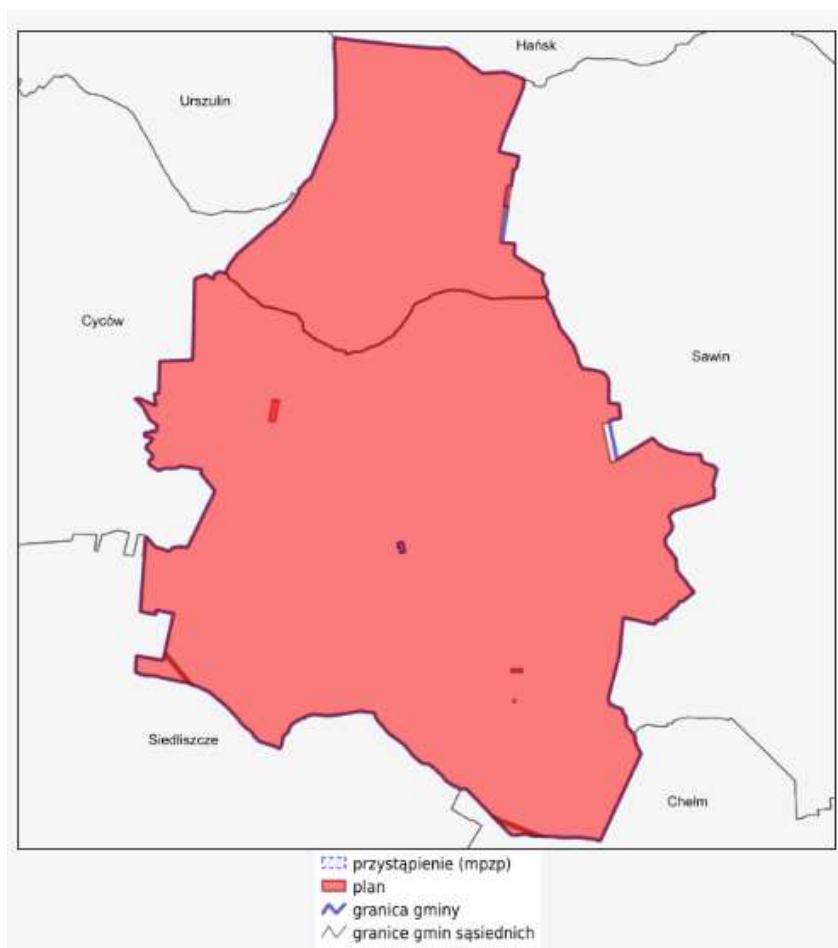
Będzie to dokument zawierający wyłącznie podstawowe ustalenia, które pozwolą gminie zaplanować zrównoważony i harmonijny rozwój. Co ważne, jego ustalenia będą podstawą nie tylko do uchwalania planów miejscowych, ale także do wydawania decyzji o warunkach zabudowy. Studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego będą obowiązywać do 31 grudnia 2025 r., po wskazanym terminie wygasną.

3. Materiały i dane wyjściowe

- **STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WIERZBICA** - UCHWAŁA NR XXXII-181/2022 RADY GMINY WIERZBICA z dnia 3 marca 2022 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wierzbica.

Ujednolicony dokument studium uwzględniające treść Studium przyjętego uchwałą Nr III-17/02 Rady Gminy w Wierzbicy z dnia 30 grudnia 2002 roku, ze zmianami wprowadzonymi uchwałą: – Nr XXXVI-198/2018 Rady Gminy Wierzbica z dnia 28 sierpnia 2018 r. – Nr XXXII-181/2022 Rady Gminy Wierzbica z dnia 3 marca 2022 r.;

- **MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WIERZBICA:**



Zasięg planów miejscowych na tle gminy, źródło: <https://wierzbica.e-mapa.net/wykazplanow/>

1) Miejsowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Wierzbica

UCHWAŁA Nr XVI - 90/04 RADY GMINY WIERZBICA z dnia 6 sierpnia 2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wierzbica

(Dz. Urz. Woj. Lubelskiego Nr 210 poz. 2772 z dnia 08.12.2004 r.)



Załącznik graficzny miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wierzbica

Miejsowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje powierzchnię 11406,91 ha z 14 592,98 ha obszaru całej gminy.

2) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Wierzbica obejmujący obszar jednostki strukturalnej „A”

UCHWAŁA Nr XXXVI-187 /06 RADY GMINY WIERZBICA z dnia 11 sierpnia 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wierzbica obejmującego obszar jednostki strukturalnej „A”

(Dz. Urz. Woj. Lubelskiego Nr 179 poz. 2869 z dnia 17.11.2006 r.)



Załącznik graficzny miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wierzbica obejmującego obszar jednostki strukturalnej „A”

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje powierzchnię 3 168,25 ha.

3) Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzbica dla obszarów położonych w miejscowości Święcica, Kamienna Góra

UCHWAŁA NR XXX-145/2013 RADY GMINY WIERZBICA z dnia 28 sierpnia 2013 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzbica dla obszarów położonych w miejscowości Święcica, Kamienna Góra

(Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z dnia 1 października 2013 r. Poz. 4009)



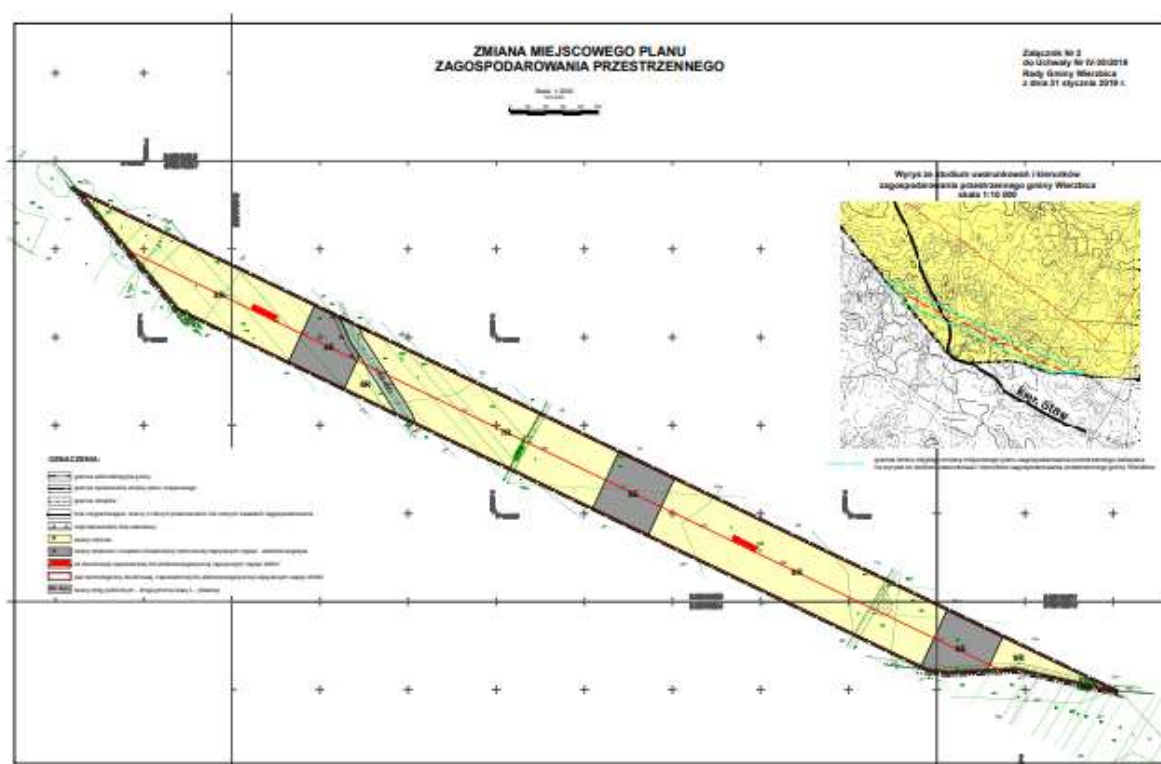
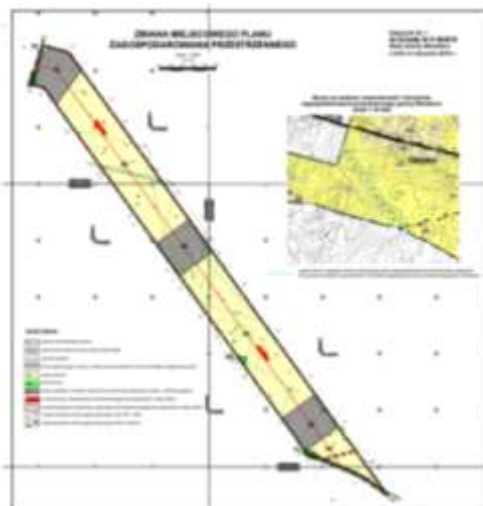
Załączniki graficzne zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzbica dla obszarów położonych w miejscowości Święcica, Kamienna Góra.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje powierzchnię 1,92 ha. Przeznacza tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w miejscowości Kamienna Góra oraz pod zabudowę zagrodową w miejscowości Święcica.

4) Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

UCHWAŁA NR IV-30/2019 RADY GMINY WIERZBICA z dnia 31 stycznia 2019 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

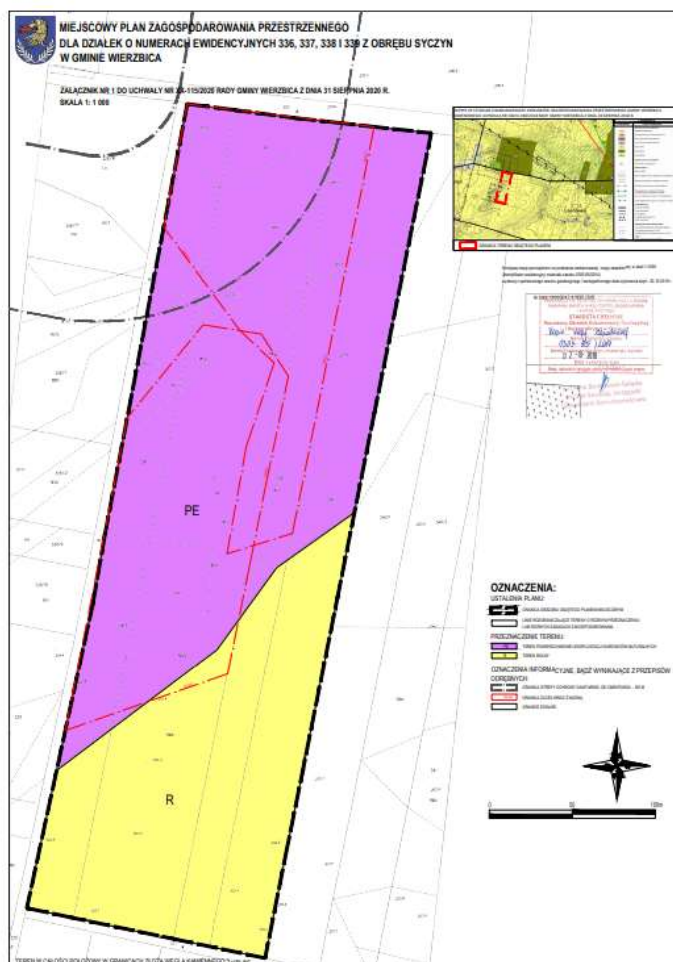
(Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z dnia 26 lutego 2019 r. Poz. 1358)



Załączniki graficzne zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje powierzchnię 14,23 ha. Dotyczy przebiegu linii energetycznej najwyższych napięć.

(Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z dnia 25 września 2020 r. Poz. 4690)



Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje powierzchnię 7,31 ha. Plan dotyczy powierzchniowej eksploatacji surowców naturalnych.

(Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z dnia 15 czerwca 2022 r. Poz. 3180)

7) Zmiana w części tekstowej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wierzbica obejmującego obszar jednostki strukturalnej „A”

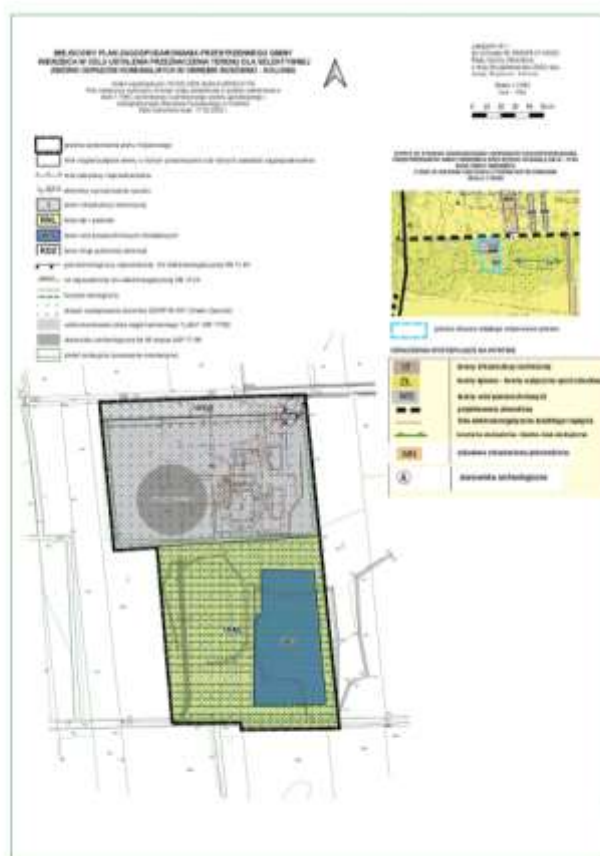
UCHWAŁA NR XXXVII-206/2022 RADY GMINY WIERZBICA z dnia 29 września 2022 r. w sprawie uchwalenia zmiany w części tekstowej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wierzbica obejmującego obszar jednostki strukturalnej „A”

(Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z dnia 21 października 2022 r. Poz. 5032)

8) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzbica, w celu ustalenia przeznaczenia terenu dla selektywnej zbiórki odpadów komunalnych w obrębie Busówno-Kolonia

UCHWAŁA NR XXXVIII-211/2022 RADY GMINY WIERZBICA z dnia 26 października 2022 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzbica, w celu ustalenia przeznaczenia terenu dla selektywnej zbiórki odpadów komunalnych w obrębie Busówno-Kolonia

(Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z dnia 09 listopada 2022 r. Poz. 5319)



Załącznik graficzny miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wierzbica, w celu ustalenia przeznaczenia terenu dla selektywnej zbiórki odpadów komunalnych w obrębie Busówno-Kolonia

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje powierzchnię 2,9 ha. Plan przeznaczają teren dla selektywnej zbiórki odpadów komunalnych w obrębie Busówno-Kolonia.

- Informacje dotyczące zagadnień rozwoju gminy Wierzbica;
- Plan zagospodarowania przestrzennego Województwa Lubelskiego (Uchwała Nr XI/162/2015 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 30.10.2015 r.);
- Wnioski o przystąpienia do zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzbica oraz zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzbica;
- Dane dotyczące demografii i warunków mieszkaniowych w gminie, powiecie, województwie lubelskim i Polsce, www.stat.gov.pl.

4. Charakterystyka ogólna gminy Wierzbica

Gmina Wierzbica położona jest we wschodniej części województwa lubelskiego i północno-zachodniej części powiatu Chełmskiego. Zajmuje powierzchnię 145,8 km². Graniczy z 3 gminami powiatu chełmskiego: od zachodu z gminą Siedliszcze, od wschodu z gminą Sawin, od południa z gminą Chełm oraz od północy z gminą Hańsk i Urszulin (powiat włodawski) i gminą Cyców (pow. łęczyński).

Gmina Wierzbica jest zaliczona do podregionu chełmsko–zamojskiego. Najbliższym dużym miastem jest Chełm oddalony o około 25km oraz Włodawa w odległości – 40km. Odległość do Lublina – stolicy województwa – wynosi około 70km. Gmina jest położona w odległości około 50km od przejścia granicznego z Ukrainą w Dorohusku. Z zachodu na południe przez teren gminy przebiega droga wojewódzka nr 841 relacji: Cyców – Wierzbica – Staw.



Lokalizacja gminy Wierzbica

Źródło: <https://www.google.pl/maps/> (data pobrania 12.12.2024 r.)

Sieć osadniczą gminy tworzy 27 miejscowości, administracyjnie podzielona jest na 20 sołectw: Bakus Wanda, Busówno, Chylin, Chylin Wielki, Helenów, Kamienna Góra, Karczunek, Kozia Góra, Ochoża, Olchowiec, Olchowiec – Kolonia, Pniówno, Syczyn, Świącica, Tarnów, Terenin, Wierzbica, Wierzbica-Osiedle, Władysławów, Wólka Tarnowska.

Według podziału fizyczno – geograficznego Polski J. Kondrackiego (1988), większość obszaru gminy Wierzbica leży w mezoregionie: Pagóry Chełmskie. Krańce zachodnie gminy znajdują się w mezoregionie: Obniżenie Dorohuckie, a wschodnie w mezoregionie: Obniżenie Dubienki. Mezoregiony te są częścią makro-regionu Polesie Wołyńskie. Północne fragmenty gminy należą do makroregionu Polesie Podlaskie i mezoregionu: Równina Łęczyńsko – Włodawska.

Najcenniejsze przyrodniczo obszary gminy: fragment Poleskiego Parku Narodowego (bagno Bubnów) z otuliną parku oraz Chełmski Obszar Chronionego Krajobrazu stanowią ważny element regionalnego, krajowego i europejskiego systemu obszarów chronionych. Północno – wschodnia część gminy zaliczona została do międzynarodowego węzła ekologicznego – Obszar Polesia (o symbolu 27 M) w krajowej sieci ECONET – PL. Północna część gminy z Poleskim Parkiem Narodowym i otuliną leży w międzynarodowym Rezerwacie Biosfery „Polesie Zachodnie”.

III. ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY

1. Demografia

Na dzień 31 grudnia 2023 r. liczba mieszkańców gminy Wierzbica według danych GUS wynosiła 4 724 osoby. W okresie od początku 2013 r. liczba mieszkańek i mieszkańców zmniejszyła się o 607 osób, co obrazuje tendencję spadku liczby mieszkańców. Od 2013 roku w sołectwie Chylin, Chylin Wielki, Ochoża, Olchowiec – Kolonia, Pniówno, Świącica i Terenin utrwała się niekorzystny spadkowy trend w liczbie ludności w wieku przedprodukcyjnym.

Na zmiany liczby mieszkańców gminy wpływ ma z jednej strony ruch naturalny ludności, zaś z drugiej migracje. Liczba ludności w gminie Wierzbica sukcesywnie maleje. Wpływ na to mają negatywne trendy migracyjne. Większość przyjeżdżających do gminy Wierzbica „nowych mieszkańców” pochodzi z Chełma. W strukturze mieszkańców ze względu na płeć obecnie dominują nieznacznie kobiety. Struktura ludności ze względu na wiek i płeć wskazuje na postępujący proces starzenia się społeczności gminy.

Podsumowując, gminę Wierzbica charakteryzuje malejąca liczba ludności. Obrazuje to problem wyludniania się obserwowany w całym kraju, a także powiecie chełmskim i sąsiednim Chełmie, gmina Wierzbica również traci mieszkańców. Spadek udziału osób w wieku przedprodukcyjnym skutkuje wzrostem obciążenia demograficznego mierzonego liczbą osób w wieku poprodukcyjnym na 100 osób w wieku przedprodukcyjnym i jest prognostykiem problemów demograficznych na kolejne lata.

2. Działalność inwestycyjna w gminie

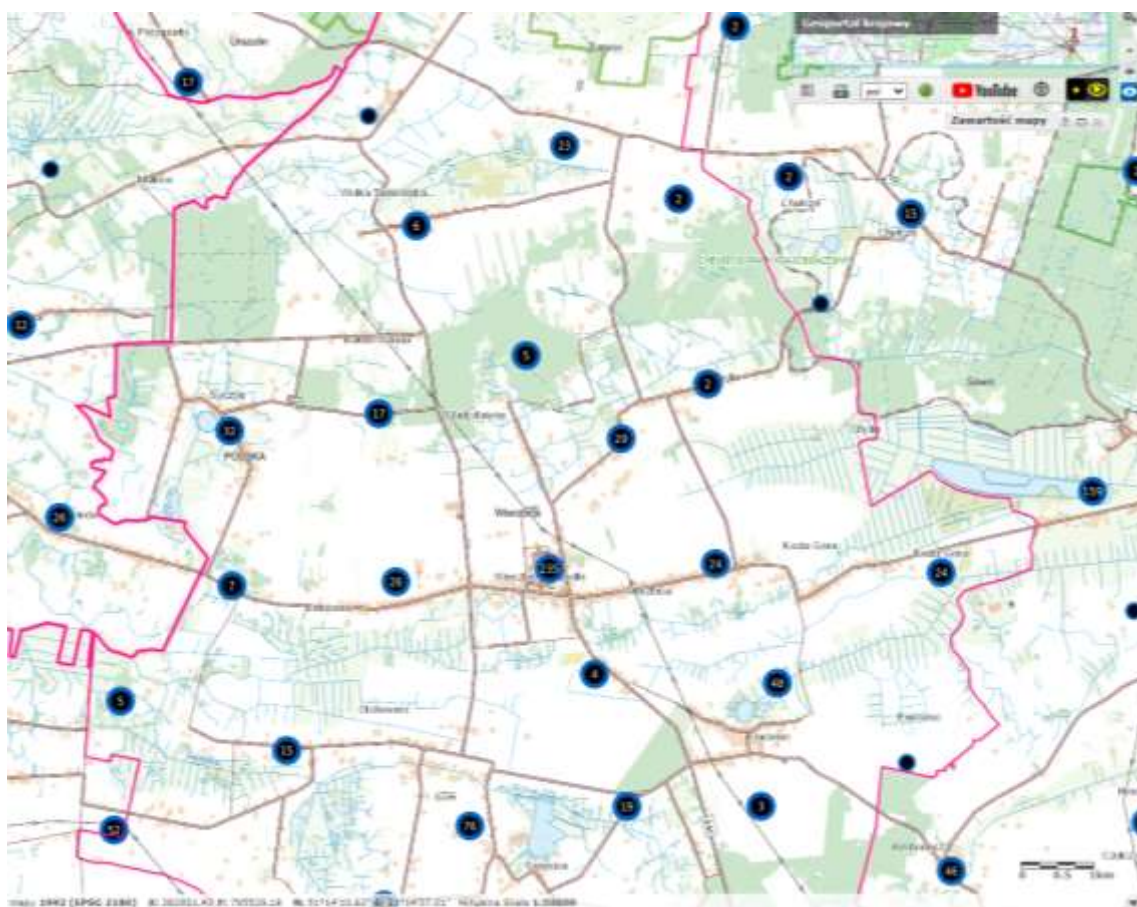
Głównym źródłem zatrudnienia dla mieszkańców gminy są indywidualne gospodarstwa rolne. Na terenie gminy nie ma większych zakładów produkcyjnych. Część mieszkańców prowadzi drobną

działalność gospodarczą, produkcyjną, handlową i usługową oraz znajduje zatrudnienie w jednostkach budżetowych. Gmina Wierzbica z uwagi na atrakcyjność przyrodniczą posiada duży potencjał do rozwoju turystyki.

Największy wpływ na kształtowanie osadnictwa ma układ komunikacyjny. W gminie Wierzbica występuje pasmowo-liniowy charakter osadnictwa skupiający się głównie wzdłuż dróg znajdujących się na terenie gminy Wierzbica. Istniejący układ przestrzenny gminy charakteryzują zwarte i rozproszone formy zabudowy. Wykształconą formą przestrzenną na terenie gminy jest Wierzbica-Osiedle, miejscowość będąca siedzibą władz samorządowych oraz głównych usług publicznych i komercyjnych. Pozostałe miejscowości posiadają typową sieć w układzie liniowym-ulicznym.

Przez teren gminy Wierzbica przebiega droga Nr 841 relacji: Cyców – Wierzbica – Staw, która łączy drogę krajową o znaczeniu międzynarodowym S-12 (E373) biegnącą na południe od granicy gminy z drogą krajową nr 82 z Lublina do Włodawy. W Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego wojewódzka droga nr 841 została zaliczona do docelowego układu regionalnego podstawowych powiązań drogowych na obszarze województwa lubelskiego. Droga przebiega przez obszary intensywnie zabudowane.

Istotnym elementem analizy zmian zagospodarowaniu gminy są informacje w zakresie wydanych pozwoleń na budowę, które odzwierciedlają rzeczywistą skalę ruchu budowlanego na terenie gminy oraz wskazują na charakter zachodzących tam zmian.



Liczba wydanych pozwoleń na budowę w miejscowościach gminy Wierzbica - rejestr wydanych decyzji i zgłoszeń dane GUNB źródło https://mapy.geoportal.gov.pl/imap/lmap_2.html (pobrane 16.12.2024 r.)

Według danych Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego zawartych w publicznym rejestrze RWDZ obrazujących wydane pozwolenia na budowę i zgłoszenia budowy, najwięcej decyzji wydano w miejscowości Wierzbica Osiedle.

Wskazać jednak należy, że nie wszystkie spośród wydanych pozwoleń na budowę przyczyniają się do zmian w zagospodarowaniu przestrzennym. Analiza wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę jest zatem metodą na przedstawienie dynamiki procesu inwestycyjnego i ruchu budowlanego w gminie. W latach natomiast 2018-2023 wydawanych zostało w gminie ok. 74 pozwoleń na budowę, co świadczy o dość znaczącym spadku ruchu budowlanego na przestrzeni analizowanych lat. Według danych z Urzędu Statystycznego (bdl) w gminie najwięcej decyzji o pozwoleniu na budowę wydano w roku 2021. Największy spadek odnotowano natomiast w roku 2023 w stosunku do analizowanych lat.

Biorąc pod uwagę liczbę ludności, ruch budowlany na terenie gminy można uznać na przestrzeni ostatnich lat za przeciętny. Spadku ilości wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę/zgłoszonych robót budowlanych w dużym stopniu upatrywać należy w pandemii, która wpływała na stabilność finansową wielu osób i wywołała kryzys na rynku finansowym. Kryzys zmienił podejście instytucji finansowych do klientów ubiegających się o kredyty mieszkaniowe i uruchomił politykę ostrożnościową. Liczba wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę w analizowanym okresie spadła w stosunku do wcześniejszych lat.

Posiadanie miejscowych planów zagospodarowanie przestrzennego znacznie skraca czas trwania procedur podczas działań inwestycyjnych. Plany miejscowe, jako akty prawa miejscowego, są ustawową podstawą prawną do sporządzania projektów budowlanych wszelkich inwestycji przeznaczonych do realizacji w granicach objętych planami miejscowymi. Gmina Wierzbica posiada plany miejscowe dla obszaru gminy, co jest bardzo korzystne dla potencjalnych zamierzeń inwestycyjnych na obszarze gminy. Ponadto przyczynia się także do tego, iż gmina pod względem występowania na jej obszarze inwestycji nie odbiega od średniej w tym zakresie na terenach innych gmin sąsiednich.

Obok ww. działań monitoringowych i planistycznych należy również zadbać o właściwe przygotowanie terenów mieszkaniowych (dostęp do uzbrojenia, infrastruktura drogowa, itp.). Gmina powinna podejmować działania zmierzające do stworzenia lub uzupełnienia niezbędnej infrastruktury technicznej.

3. Analiza wniosków o zmianę studium oraz zmianę planu miejscowego

W zakresie aktualności funkcjonalnej obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy wziąć pod uwagę społeczny wydzźwięk wyrażony poprzez wnioski o zmianę ich treści. Ponadto biorąc pod uwagę wnioski, które zostały złożone w sprawie sporządzenia zmiany planów miejscowych, można wyznaczyć obszary gminy, dla których przystąpienie do ich sporządzenia lub zmianę stanowi dla mieszkańców priorytet.

Analiza wniosków o zmianę lub sporządzenie podstawowych dokumentów planistycznych (tj. miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań

kierunków zagospodarowania przestrzennego) jest jedną z podstaw oceny aktualności miejscowych planów oraz studium, zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wnioski w tej sprawie dostarczają wiedzy na temat potrzeb rozwoju gminy w optyce indywidualnych inwestorów. Pozwala to na weryfikację lub doprecyzowanie polityki przestrzennej gminy, z zasady ukierunkowanej na zaspokojenie potrzeb całej zbiorowości mieszkańców i przedsiębiorców.

Zgodnie z art. 6 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego lub osób trzecich. W świetle powyższego każdy ma prawo złożyć wniosek do planu zagospodarowania przestrzennego. Złożone wnioski rozpatrywane są podczas procedur sporządzania bądź zmian dokumentów planistycznych. Dotyczy to zarówno wniosków od osób fizycznych jak i wniosków instytucji, które wpływają w związku z zawiadomieniem o przystąpieniu do sporządzania lub zmiany dokumentu planistycznego.

Kryteriami branymi pod uwagę przy rekomendacjach uzasadniających przystąpienie do planu lub jego zmiany są przede wszystkim:

- dotychczas zgodność funkcji z zasadami polityki przestrzennej gminy Wierzbica określonej w studium,
- zasadami ochrony środowiska wraz z walorami przyrodniczymi, kulturowymi i krajobrazowymi,
- powiązania z potrzebami ogółu społeczeństwa czyli z interesem publicznym,
- aspekt ekonomiczny związany przede wszystkim z kosztami budowy infrastruktury technicznej,
- stanem prawnym dotyczącym zasad sporządzania aktów planowania przestrzennego.

W związku z powyższym dokonano analizy złożonych wniosków w okresie do 31 listopada 2024 r., pod względem funkcjonalno – przestrzennym, uwzględniając przy tym stan prawny. Analiza wykazała, że część z wniosków jest już nieaktualna a część niezgodna ze studium, najczęściej z powodu niezgodności z ustaleniami studium w zakresie przeznaczenia terenu obejmującym działkę będącą przedmiotem wniosku. Z uwagi na to, że obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wierzbica z 2022 r., zostało uznane za aktualne, ważnym czynnikiem przy rozpatrywaniu wniosków była ocena ich zgodności z przedmiotowym dokumentem.

Złożone wnioski o zmianę studium oraz zmianę planu miejscowego dotyczą głównie zmiany przeznaczenia terenu na pojedynczych działkach. W trakcie opracowania zmiany studium wpłynęły wnioski i uwagi w zakresie przeznaczenia terenów na potrzeby odnawialnych źródeł energii (farmy fotowoltaiczne, biogazownie) na terenie miejscowości Wólka Tarnowska, Helenów, Bakus – Wanda, Wygoda, Władysławów, Karczunek, Syczyn, Tarnów. W procedurze zmiany studium nie mogły zostać uwzględnione, ze względu na fakt iż znajdują się w obszarach uznanych za przyrodniczo najcenniejsze i nie uzyskano uzgodnienia RDOŚ. W trakcie procedowania ostatniej zmiany studium wnioski możliwe do uwzględnienia w tej procedurze zostały uwzględnione. Wprowadzono zmiany w zakresie wprowadzenia nowych terenów predysponowanych do lokalizacji obiektów i urządzeń do wytwarzania energii z odnawialnych źródeł o mocy powyżej 100 kW.

Z punktu widzenia opracowywanych w przyszłości planów miejscowych istotniejsza jest część dotycząca kierunków zagospodarowania przestrzennego, w której są zawarte wytyczne dla projektantów sporządzających akty prawa miejscowego, odnośnie obszarów dla których gmina planuje opracować miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Studium dopuszcza korektę przebiegu dróg lub rozbudowę układu dróg gminnych, wynikającą z potrzeb rozwoju przestrzennego.

W Studium nie określa się granic obszarów, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Nowe plany zagospodarowania przestrzennego będą sporządzane sukcesywnie w zależności od potrzeb dla terenów wskazanych na rysunku Studium „Kierunki zagospodarowania przestrzennego”.

Wcześniejsza zmiana studium z 2018 r. wyznaczyła nowe tereny rozwojowe zabudowy zagrodowej na terenach rolnych, umożliwiającą swobodną budowę nowoczesnych siedlisk rolnych. Wyznaczono również tereny mieszkaniowe oraz usługowe w oparciu o istniejącą zabudowę, zlokalizowaną głównie wzdłuż istniejących szlaków komunikacyjnych z poszanowaniem walorów przyrodniczych i krajobrazowych gminy.

Nowe tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i terenów zabudowy zagrodowej oraz usług wyznaczone w obowiązującym studium nie zostały wprowadzone do obowiązujących na tych terenach planów miejscowych.

Szczegółowa analiza złożonych wniosków w sprawie zmiany lub sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego pozwoliła wyznaczyć główne kierunki działania i priorytety dla gminy w tej dziedzinie. W okresie od 2018 r., kiedy w studium wyznaczono nowe tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej i usług oraz w 2022 r. tereny pod lokalizację lokalizacji obiektów i urządzeń do wytwarzania energii z odnawialnych źródeł o mocy powyżej 100 kW do 31 listopada 2024 r. do Wójta Gminy Wierzbica wpłynęły kolejne wnioski o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przyjęto zasadę, że, wnioski złożone wcześniej uwzględnione w zmianie studium i zgodne z obecnie obowiązującym studium należy ponownie rozpatrzyć i w miarę zasadności uwzględnić. W trakcie przeprowadzania analizy, spośród wszystkich wniosków złożonych po uchwaleniu zmiany studium wyłoniono 7, które uznano za aktualne pozostałe są niezgodne z ustaleniami studium. Wskazano na wnioski umożliwiające działania inwestycyjnych na terenie nieruchomości położonych w miejscowościach Syczyn, Władysławów, Chylin, Wierzbica osiedle, Wierzbica, Kozia Góra, Syczyn, Busówno, Pniówno, Olchowiec, Świącica, Ochoża, Ochoża-Pniaki, które są zgodne ze studium. Przeznaczenie terenów w studium pod zabudowę zagrodową i mieszkaniową jednorodzinną umożliwia zmianę planu poprzez opracowanie nowego planu dla tych terenów.

Należy podkreślić, że Gmina Wierzbica zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jako nadrzędną zasadę kształtowania polityki przestrzennej przyjmuje zachowanie ładu przestrzennego i zrównoważony rozwój gminy, zatem stanowisko właściciela nieruchomości nie zawsze będzie odgrywało nadrzędną rolę. Dopiero szczegółowa i kompleksowa analiza złożonego wniosku może skutkować prawidłową oceną jego zasadności. Na ocenę wniosku, oprócz zapewnienia zrównoważonego rozwoju i zachowania ładu przestrzennego, miały wpływ względy

ekonomiczne i społeczne, a także przeciwdziałanie chaotycznie rozwijającej się zabudowie na terenie gminy

4. Ocena postępów w opracowywaniu planów miejscowych

Według stanu na dzień 31 listopada 2024 r. na terenie Gminy Wierzbica nie prowadzone są procedury planistyczne zmierzające do sporządzenia lub zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W okresie od 2004 r. do 31 listopada 2024 Rada Gminy Wierzbica uchwaliła 8 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego bądź ich zmiany obowiązujące na terenie całej gminy. Dwa miejscowe plany z 2004 r. i 2006 r. objęły swoim zasięgiem prawie całą gminę. Obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nie są objęte: część działki nr 87 w jedn. ewid. Tarnów i działka nr 318 w jedn. ewid. Chylin.

Kolejne sześć planów miejscowych zostało opracowanych w latach 2013, 2019, i 3 w 2022 r. Były one głównie odpowiedzią na bieżące potrzeby gminy w zakresie przebiegu linii energetycznej, selektywnej zbiórki odpadów i parametrów dróg na terenie gminy.

W końcu 2020 r. w Polsce obowiązującymi planami zagospodarowania przestrzennego objętych było 31,4 proc. powierzchni kraju. W województwie lubelskim, udział powierzchni objętej miejscowymi planami wyniósł wówczas prawie 57 proc. Gmina Wierzbica zajmuje więc w tym rankingu wysokie miejsce mając prawie pełne pokrycie planami miejscowymi.

IV. OCENA AKTUALNOŚCI POLITYKI PRZESTRZENNEJ GMINY WIERZBICA ZAWARTEJ W STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY

1. Analizowane studium gminy

Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzbica – przyjęto uchwałą Nr XXXII-181/2022 Rady Gminy Wierzbica z dnia 3 marca 2022 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wierzbica.

Ujednolicony dokument studium uwzględnia treść Studium przyjętego uchwałą Nr III-17/02 Rady Gminy w Wierzbicy z dnia 30 grudnia 2002 roku, ze zmianami wprowadzonymi uchwałą: Nr XXXVI-198/2018 Rady Gminy Wierzbica z dnia 28 sierpnia 2018 r. i Nr XXXII-181/2022 Rady Gminy Wierzbica z dnia 3 marca 2022 r.

Studium określa politykę przestrzenną gminy, w tym zasady zagospodarowania przestrzennego służące realizacji celów publicznych. Na terenie gminy Wierzbica obowiązują ponadto miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego będące aktem prawa miejscowego. Pokrywają one prawie całą gminę, stąd nie było konieczności wydawania decyzji o warunkach zabudowy.

Art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala termin obowiązywania studium do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, lecz nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2025 r.

2. Ogólna charakterystyka studium gminy Wierzbica

Podstawę prawną opracowania studium w 2002 r. stanowiły: ustawa o samorządzie gminnym z dnia 8 marca 1990 r., ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 r. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzbica obejmuje kompleksową propozycję ukierunkowania rozwoju, sprecyzowaną w wyniku analiz potencjałów i możliwości rozwojowych poszczególnych funkcji obszaru. Obszar opracowania obejmuje teren gminy Wierzbica o powierzchni 14592,98 ha w jej administracyjnych granicach. Prowadzone w ramach opracowania studia i analizy branżowe oraz wynikające z nich wnioski wykraczały niejednokrotnie swym zasięgiem poza granice obszaru gminy w zakresie uzależnionym od ciągłości przestrzennej występujących zjawisk i powiązań funkcjonalno - przestrzennych z terenami otaczającymi. Dotyczy to w szczególności związków przyrodniczych, krajobrazowych, infrastrukturalnych, w tym zewnętrznych powiązań komunikacyjnych i wybranych funkcji zagospodarowania.

Część I Studium

I. UWARUNKOWANIA DETERMINUJĄCE SPOSÓB ROZWOJU I ZAGOSPODAROWANIA GMINY swoim zakresem obejmuje: ogólną terenową inwentaryzację urbanistyczną przestrzennego zagospodarowania gminy, w tym występujących funkcji i sposobu użytkowania terenów, przestrzenną i ekonomiczną ocenę stanu i jakości zagospodarowania gminy a także sprawność funkcjonowania poszczególnych dziedzin mających wpływ na jakość życia mieszkańców z uwzględnieniem trendów zmian struktury przestrzennej zagospodarowania i przekształceń w środowisku przyrodniczym. Identyfikację głównych problemów mogących rzutować na dalszy rozwój przestrzenny gminy, a wymagających różnego typu działań zapobiegawczych, interwencyjnych i organizacyjnych, określenie szans i zagrożeń gminy, analizę potencjału gospodarczego gminy, rozpoznanie uwarunkowań rozwijania poszczególnych funkcji zagospodarowania obszaru, z określeniem potencjałów i barier rozwoju, wskazanie terenów posiadających predyspozycje do wykorzystania ich dla określonych funkcji w docelowym zagospodarowaniu przestrzennym gminy.

Część II Studium

II. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO Studium swoim zakresem obejmuje: określenie kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, zasady realizacji polityki przestrzennej gminy. Na materiały graficzne studium składa się rysunek w skali 1:10 000 oraz mapy tekstowe.

Z punktu widzenia opracowywanych planów miejscowych istotniejsza jest część dotycząca kierunków zagospodarowania przestrzennego, w której są zawarte wytyczne dla sporządzanych akty prawa miejscowego. W studium ustalono generalne zasady dotyczące rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy i kształtowania zagospodarowania przestrzennego.

Wprowadzone zmiany studium są wynikiem zmieniających się przepisów prawa oraz składanych wniosków o zmianę przeznaczenia działek.

W gminie obserwuje się wzmożony wzrost zainteresowania przedsiębiorców terenami, na których będzie możliwość lokalizacji urządzeń do pozyskiwania energii elektrycznej z niekonwencjonalnych źródeł energii. W związku z tym zmiana studium z 2022 r. koncentruje się głównie na wyznaczeniu terenów predysponowanych do lokalizacji urządzeń do wytwarzania energii o mocy przekraczającej 100 kW (z wykluczeniem elektrowni wiatrowych). Ponadto studium uzupełniono o elementy zagospodarowania gminy wynikające z art. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, które dotychczas nie były uwzględnione lub nieaktualne.

3. Analiza zgodności studium z obowiązującymi przepisami prawa

Obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzbica zostało sporządzone, w oparciu o wcześniejszą ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.). Dokument studium po raz pierwszy został przyjęty uchwałą Nr III-17/02 Rady Gminy w Wierzbicy z dnia 30 grudnia 2002 roku. Zmiany wprowadzono uchwałami: – Nr XXXVI-198/2018 Rady Gminy Wierzbica z dnia 28 sierpnia 2018 r. – Nr XXXII-181/2022 Rady Gminy Wierzbica z dnia 3 marca 2022 r.

Nie obowiązywały wówczas przepisy wykonawcze do późniejszej ustawy, które szczegółowo określały formę i zakres tematyczny studium. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy weszło w życie 10 czerwca 2004 r. (Dz. U. z 2004. Nr 118, poz. 1233). W trakcie wprowadzonych do studium zmian zostało ono dostosowane do obowiązujących przepisów prawa. W związku z tym zmianę studium z 2022 r. uzupełniono o elementy zagospodarowania gminy wynikające z art. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, które dotychczas nie były uwzględnione lub nieaktualne.

Ustawa z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym opublikowana w Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 wprowadzała zasadę, że ustalenia studium są wiążące przy sporządzaniu planów miejscowych oraz są podobnie jak plany miejscowe wykładane do publicznego wglądu, będąc przedmiotem dyskusji publicznej. Ustalenia studium powinny być więc przedstawione zarówno w tekście jak i rysunku w sposób czytelny i powszechnie zrozumiały, łatwy do odczytania i uwzględnienia w planie miejscowym. W nowym rozporządzeniu przyjęto jako zasadę spójność oznaczeń, nazewnictwa i standardów przy zapisywaniu ustaleń projektu studium i planów miejscowych, sporządzanych na ich podstawie. Dotyczyło to zarówno oznaczeń przeznaczenia terenów jak i granic obszarów, które określa się na rysunku studium w sposób dostosowany do skali mapy, na której jest on sporządzany.

Regulacje określone w rozporządzeniu dotyczyły tylko podstawowych, minimalnych wymagań i nie ograniczały sporządzających studia w stosowaniu rozszerzonego czy wzbogaconego sposobu

zapisu projektu studium. Ponadto wprowadzono zasadę wykładania do publicznego wglądu projektu zmiany studium w formie ujednoliconego tekstu i rysunku.

W trakcie obowiązywania dokumentu studium tj. ponad dwudziestu lat, wymagania co do zawartości uwarunkowań i kierunków studium uwarunkowań, które określa art. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ulegały przeobrażeniom, m.in. wprowadzono:

- wymóg przeprowadzenia analiz demograficznych, w tym uwzględniających, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego;
- wymóg uwzględnienia rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych;
- wymóg analizy możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy;
- wymóg wykonania bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę;
- wymóg uwzględnienia wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla;
- wymóg wprowadzenia do studium rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniem i użytkowaniem terenu, jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą takie urządzenia;
- wymóg określenia w studium obszarów remediacji oraz obszarów zdegradowanych.

Zmiany wprowadzone przez ustawodawcę w 2015 r. wprowadziły zasadę, że zmiana studium dla części obszaru gminy wymaga dokonania, zarówno w części tekstowej jak i graficznej studium, zmian w odniesieniu do wszystkich treści, które w wyniku wprowadzonej zmiany przestają być aktualne. Najważniejsze zmiany dotyczące zawartości merytorycznej studium odnosiły się do konieczności przeprowadzenia dodatkowych analiz ekonomicznych z uwzględnieniem możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej realizacji zadań własnych gminy. Ponadto studium zawierać powinno bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, uwzględniający chłonność terenów zainwestowanych oraz przeznaczonych w obowiązujących planach pod zabudowę, oraz realne zapotrzebowanie wynikające z analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych i demograficznych.

Dokument studium w trakcie ostatniej zmiany został uzupełniony i zaktualizowany zgodnie z obowiązującymi przepisami można je zatem uznać za aktualne w tym zakresie.

4. Analiza aktualności studium z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa oraz z innymi dokumentami

Gmina Wierzbica w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa lubelskiego przyjętego uchwałą nr XI/162/2015 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 30 października 2015 r. została zaliczona do obszaru funkcjonalnego Polesie ze strefą oddziaływania Kanału Wieprz-Krzna oraz łęczyńsko-chełmskiego okręgu górniczo-energetycznego. Dla obszaru funkcjonalnego Polesie ze strefą oddziaływania Kanału Wieprz-Krzna jako priorytet rozwojowy wskazano aktywizację gospodarczą poprzez wykorzystanie potencjału rolniczego i turystycznego.

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przed nowelizacją w art. 9 wymagała uwzględnienia w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy m.in.: ustaleń strategii rozwoju i planu zagospodarowania przestrzennego województwa, strategii rozwoju gminy, o ile gmina dysponuje takim opracowaniem.

W okresie obowiązywania Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy wszystkie ww. dokumenty zostały opracowane w nowych edycjach i zostały uwzględnione w zmianach studium zatem są aktualne w tym zakresie.

5. Analiza zapewnienia w studium warunków realizacji inwestycji celu publicznego

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego uwzględnia się inwestycji celu publicznego. Określenie potrzeb realizacji inwestycji celu publicznego należy do głównych zadań studium, mają one bowiem kluczowe znaczenie dla warunków życia mieszkańców i funkcjonowania gminy. W studium adaptuje się istniejące oraz ujęte w dotychczasowych planach miejscowych tereny i obiekty przeznaczone na lokalizację celów publicznych, w rozumieniu art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami i przepisów odrębnych. W wyznaczonych terenach przewiduje się poprawę warunków funkcjonowania, modernizację i rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury, uzupełnienie wyposażenia gminy w usługi podstawowe i elementarne, co pozwoli na poprawę dostępności usług, korzystniejszą organizację przestrzenną obsługi i standardu życia ludności. Zakres inwestycji celu publicznego i warunki realizacji zadań, na terenach nie wydzielonych w studium ze względu na skalę opracowania – wymagają ustalenia w planie miejscowym sporządzonym w stosownej skali.

Na terenie gminy brak jest programów zawierających zadania rządowe służące realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym.

6. Analiza innych zapisów studium

Od momentu uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzbica do chwili sporządzenia niniejszej analizy minęły dwa lata. W okresie tym uwarunkowania nie uległy znaczącej zmianie.

Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych uwzględnia się, między innymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin. Pierwsze audyty krajobrazowe muszą zostać opracowane w terminie 3 lat od wejścia w życie ustawy. W związku z tym, Zarząd Województwa Lubelskiego w dniu 16 lutego 2016 roku Uchwałą

Nr LXXXIII/1734/2016 przystąpił do wykonania audytu krajobrazowego dla województwa lubelskiego. Na etapie sporządzania zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wierzbica jak i w chwili obecnej trwają prace nad audytem krajobrazowym, w związku z czym rekomendacje i wnioski nie są jeszcze znane.

Oceniając aktualność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzbica pod względem formalnym tj. uwzględnienia planów krajowych i wojewódzkich oraz dokumentów o charakterze strategicznym oraz zakresu uwarunkowań i ustaleń wymaganych art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także wniosków o zmianę Studium, należy stwierdzić, że Studium to jest **aktualne**.

7. Ocena aktualności studium w świetle zmian ustawowych

W dniu 7 lipca 2023 r. Sejm uchwalił ustawę o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw. Ustawa nowelizująca została opublikowana w Dzienniku Ustaw z 24 sierpnia 2023 r., poz. 1688 i będzie wchodzić w życie etapami. Część uregulowań obowiązuje od dnia 24 września 2023 r., natomiast część wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2025 r. oraz 1 stycznia 2026 r.

Zmiana ustawy wprowadza nowe narzędzie planistyczne tj. plan ogólny, dokument o randze aktu prawa miejscowego dla całej gminy. Plan ogólny zastąpi dotychczasowe studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Będzie to dokument zawierający podstawowe ustalenia, które pozwolą zaplanować zrównoważony i harmonijny rozwój gminy. Zawarte w nim ustalenia będą podstawą nie tylko do uchwalania planów miejscowych, ale także do wydawania decyzji o warunkach zabudowy.

Studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin zachowują moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, jednak nie dłużej niż do 31 grudnia 2025 r. i stosuje się do nich przepisy dotychczasowe.

Po wejściu w życie ustawy zmieniającej możliwe jest uchwalenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie obowiązującego jeszcze studium.

W związku z powyższym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wierzbica będzie obowiązywać do 31 grudnia 2025 roku. Jeśli studium wygaśnie, a gmina do 1 stycznia 2026 r. nie uchwali planu ogólnego, po tym terminie nie będzie można uchwalić planu miejscowego lub jego zmiany. Procedury rozpoczęte i nie zakończone do 31 grudnia 2025 r. można będzie ukończyć pod warunkiem, że do końca 2025 r. ogłoszono o ich wyłożeniu do publicznego wglądu.

Podsumowując studium należy uznać za **aktualne** w zakresie zaplanowanej struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy Wierzbica oraz kierunków rozwoju poszczególnych funkcji. Studium wskazuje, niewykorzystane obecnie rezerwy terenowe pod rozwój: zabudowy zagrodowej RM, zabudowy jednorodzinnej MN. Wielkość rezerw terenowych wskazanych w obowiązującym Studium umożliwia dalszy rozwój mieszkalnictwa w prognozowanej wielkości na zasadach określonych w Studium oraz rozwój pozostałych funkcji.

Uchwalona w 2022 r. zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wierzbica uwzględnia zakres uwarunkowań wskazany w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jest zgodna z obowiązującymi przepisami prawa oraz spójna ze strategicznymi dokumentami rozwoju gminy i województwa.

V. OCENA AKTUALNOŚCI MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1. Analizowane plany miejscowe

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego. Na terenie gminy obowiązują plany:

- 1) **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Wierzbica** Uchwała Nr XVI - 90/04 Rady Gminy Wierzbica z dnia 6 sierpnia 2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wierzbica (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego Nr 210 poz. 2772 z dnia 08.12.2004 r.);
- 2) **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Wierzbica obejmujący obszar jednostki strukturalnej „ A ”** uchwała Nr XXXVI-187 /06 Rady Gminy Wierzbica z dnia 11 sierpnia 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wierzbica obejmującego obszar jednostki strukturalnej „ A ” (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego Nr 179 poz. 2869 z dnia 17.11.2006 r.);
- 3) **Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzbica dla obszarów położonych w miejscowości Świącica, Kamienna Góra** uchwała Nr XXX-145/2013 Rady Gminy Wierzbica z dnia 28 sierpnia 2013 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzbica dla obszarów położonych w miejscowości Świącica, Kamienna Góra (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z dnia 1 października 2013 r. Poz. 4009);
- 4) **Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego** uchwała Nr IV-30/2019 Rady Gminy Wierzbica z dnia 31 stycznia 2019 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z dnia 26 lutego 2019 r. Poz. 1358);
- 5) **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych 336, 337, 338 i 339 z obrębu Syczyn w Gminie Wierzbica** uchwała Nr XX-115/2020 Rady Gminy Wierzbica z dnia 31 sierpnia 2020 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych 336, 337, 338 i 339 z obrębu Syczyn w Gminie Wierzbica (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z dnia 25 września 2020 r. Poz. 4690);
- 6) **Zmiana w części tekstowej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wierzbica** UCHWAŁA NR XXXIV-194/2022 RADY GMINY WIERZBICA z dnia 27 maja 2022 r. w sprawie uchwalenia zmiany w części tekstowej miejscowego planu zagospodarowania

przestrzennego Gminy Wierzbica (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z dnia 15 czerwca 2022 r. Poz. 3180);

- 7) **Zmiana w części tekstowej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wierzbica obejmującego obszar jednostki strukturalnej „A”** uchwała Nr XXXVII-206/2022 Rady Gminy Wierzbica z dnia 29 września 2022 r. w sprawie uchwalenia zmiany w części tekstowej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wierzbica obejmującego obszar jednostki strukturalnej „A” (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z dnia 21 października 2022 r. Poz. 5032);
- 8) **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzbica, w celu ustalenia przeznaczenia terenu dla selektywnej zbiórki odpadów komunalnych w obrębie Busówno-Kolonia** uchwała Nr XXXVIII-211/2022 Rady Gminy Wierzbica z dnia 26 października 2022 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzbica, w celu ustalenia przeznaczenia terenu dla selektywnej zbiórki odpadów komunalnych w obrębie Busówno-Kolonia (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z dnia 09 listopada 2022 r. Poz. 5319).

2. Ogólna charakterystyka planów miejscowych z analizą zgodności planów miejscowych z obowiązującymi przepisami prawa

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Wierzbica przyjęty uchwałą Nr XVI-90/04 Rady Gminy Wierzbica z dnia 6 sierpnia 2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wierzbica (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego Nr 210 poz. 2772 z dnia 08.12.2004 r.), oraz

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Wierzbica obejmujący obszar jednostki strukturalnej „A” uchwała Nr XXXVI-187/06 Rady Gminy Wierzbica z dnia 11 sierpnia 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wierzbica obejmującego obszar jednostki strukturalnej „A” (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego Nr 179 poz. 2869 z dnia 17.11.2006 r.),

sporządzone zostały w związku z uchwałą Nr XXIV -151/2001 Rady Gminy Wierzbica z dnia 30 sierpnia 2001 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wierzbica. Jego zakres nie jest w zgodny z obecnie obowiązującą ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, gdyż w związku z trwaniem procedury planistycznej i w oparciu o przepisy przejściowe był opracowany na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym i ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Planem został objęty cały obszar gminy z wyłączeniem jednostki A, potem uchwalono plan dla jednostki A. Dokument składa się z tekstu, który stanowi treść uchwały Rady Gminy oraz rysunku planu sporządzonym na mapie topograficznej w skali 1:10 000. Obecnie wymagana jest mapa

zasadnicza w skali 1:1000, w szczególnych przypadkach dopuszcza się mapy w skali 1:5000 lub 1:2000.

Ustalenia miejscowego planu są zasadniczo zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy z wyjątkiem zmian wprowadzonych w 2018 r. w zakresie wyznaczenia nowych terenów zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej.

Na treść planu składają się następujące zagadnienia:

- Ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego,
- Środowisko kulturowe,
- Mieszkalnictwo,
- Komunikacja,
- Infrastruktura techniczna,
- Rolnictwo,
- Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych jednostek strukturalnych,
- Ustalenia dla podstawowego i uzupełniającego układu komunikacyjnego.

W ustaleniach planu brak wszystkich obligatoryjnych ustaleń wymaganych na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i przepisów wykonawczych oraz przepisów pokrewnych. Brak m. in.:

- w zakresie zasad kształtowania zabudowy wyrażających się poprzez określenie takich wskaźników jak: maksymalny i minimalny wskaźnik intensywności zabudowy, minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej, gabaryty projektowanej zabudowy w tym geometria dachu, minimalną liczbę miejsc do parkowania;
- ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości powinny zawierać określenie w szczególności minimalnych lub maksymalnych szerokości frontów działek oraz określenie kata położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego;
- w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego uwzględnienie gminnej ewidencji zabytków;
- ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy, a także obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji o ile są wyznaczone.

Plan nie jest aktualny w zakresie lokalizacji istniejącego cmentarza w miejscowości Busówno-Kolonia, lokalizacji zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej wskazanej w zmianie studium oraz w zakresie parametrów dróg publicznych, które na podstawie obowiązującego jeszcze studium można zmienić.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzbica dla obszarów położonych w miejscowości Święcica, Kamienna Góra uchwała Nr XXX-145/2013 Rady Gminy Wierzbica z dnia 28 sierpnia 2013 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzbica dla obszarów położonych w miejscowości Święcica, Kamienna Góra (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z dnia 1 października 2013 r. Poz. 4009), wprowadza zmiany w zakresie wprowadzenia terenów zabudowy zagrodowej w miejscowości Święcica i terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w miejscowości Kamienna Góra.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwała Nr IV-30/2019 Rady Gminy Wierzbica z dnia 31 stycznia 2019 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu

zagospodarowania przestrzennego (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z dnia 26 lutego 2019 r. Poz. 1358). W granicach obszaru objętego ustaleniami zmiany planu wyznacza się tereny o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, w zakresie: tereny rolnicze, tereny lasów, tereny obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej najwyższych napięć – elektroenergetyka, tereny dróg gminnych. Plan wprowadza przebieg napowietrznej linii elektroenergetycznej 2x400 kV relacji Chełm – Lublin.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych 336, 337, 338 i 339 z obrębu Syczyn w Gminie Wierzbica uchwała Nr XX-115/2020 Rady Gminy Wierzbica z dnia 31 sierpnia 2020 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych 336, 337, 338 i 339 z obrębu Syczyn w Gminie Wierzbica (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z dnia 25 września 2020 r. Poz. 4690). Plan wprowadza teren powierzchniowej eksploatacji surowców naturalnych w miejscowości Syczyn.

Zmiana w części tekstowej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wierzbica UCHWAŁA NR XXXIV-194/2022 RADY GMINY WIERZBICA z dnia 27 maja 2022 r. w sprawie uchwalenia zmiany w części tekstowej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wierzbica (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z dnia 15 czerwca 2022 r. Poz. 3180) oraz

Zmiana w części tekstowej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wierzbica obejmującego obszar jednostki strukturalnej „A” uchwała Nr XXXVII-206/2022 Rady Gminy Wierzbica z dnia 29 września 2022 r. w sprawie uchwalenia zmiany w części tekstowej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wierzbica obejmującego obszar jednostki strukturalnej „A” (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z dnia 21 października 2022 r. Poz. 5032), plany wprowadzają zmiany w częściach tekstowych planu z 2004 r. i 2006 r., w zakresie parametrów dróg.

Miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzbica, w celu ustalenia przeznaczenia terenu dla selektywnej zbiórki odpadów komunalnych w obrębie Busówno-Kolonia uchwała Nr XXXVIII-211/2022 Rady Gminy Wierzbica z dnia 26 października 2022 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzbica, w celu ustalenia przeznaczenia terenu dla selektywnej zbiórki odpadów komunalnych w obrębie Busówno-Kolonia (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z dnia 09 listopada 2022 r. Poz. 5319).

Dwa najstarsze plany miejscowe uchwalono w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Pomimo późniejszej zmiany katalogu obligatoryjnych i fakultatywnych treści miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz zmiany wymagań co do postaci ich części graficznych, ustawodawca zdecydował, iż tracą moc jedynie plany uchwalone przed dniem 1 stycznia 1995 r., jako opracowywane w innym systemie społeczno-gospodarczym. Pozostałe opracowania zostały sporządzone zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Analiza uchwalonych planów wskazała nieaktualność zakresu zapisów miejscowych planów gminy Wierzbica z 2004 r. i 2006 r. – plany są bardzo ogólne, sporządzone na mapie w skali 1:10 000. Ponadto analiza wykazała również, że ich jakość prawna, jako przepisów prawa miejscowego jest niezadowalająca. Na przestrzeni lat zmieniał się katalog obligatoryjnych i fakultatywnych elementów planów miejscowych, określonych w art. 15 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wobec czego plany mogą nie uwzględniać elementów wynikających z tych zmian, co jednak nie przesądza o ich dezaktualizacji.

Trzy plany miejscowe zostały uchwalone na podstawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wierzbica, które zostało przyjęte uchwałą Nr XXXII-181/2022 Rady Gminy Wierzbica z dnia 3 marca 2022 r., pozostałe na podstawie poprzednich edycji studium.

Celowi dostosowania planu zagospodarowania przestrzennego do sytuacji rzeczywistej służy art. 32 u.p.z.p., obligujący organy gminy do analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, analizowany winien być zatem i brak postępów w tym zakresie w odniesieniu do zamierzeń infrastrukturalnych zapisanych w planie (teza 1 wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 9 czerwca 2010 r., II OSK 953/09, LEX nr 597979). Analiza aktualności aktów planistycznych obowiązujących na obszarze gminy odnoszona winna być do faktycznego stanu zagospodarowania terytorium gminy. Pojęcie aktualności planu miejscowego należy odróżnić od pojęcia ich zgodności z przepisami odrębnymi, które to kwestie reguluje art. 33 u.p.z.p. (*Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Komentarz*, red. Z. Niewiadomski, Warszawa 2013, s. 281). Zważywszy na dynamikę zmian w przestrzeni, czynności analityczne wykonywane przez organ wykonawczy gminy winne mieć charakter permanentny (T. Bąkowski, *Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Komentarz*, Kantor Wydawniczy Zakamycze 2004, s. 135). Równocześnie mieć należy na względzie, iż wójt, burmistrz, prezydent miasta zobligowany jest przedłożyć radzie gminy wyniki analiz co najmniej raz w ciągu trwania kadencji rady, co wprost wynika z art. 32 ust. 2 u.p.z.p. Konsekwencją przeprowadzonej analizy może być konieczność podjęcia prac planistycznych. Przy czym aktualizacja planu miejscowego może wynikać bądź ze zmiany stanu prawnego lub faktycznego. (Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 20 stycznia 2017 r., II OSK 1106/15, LEX nr 2237773). Mimo nowelizacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która weszła w życie 24 września 2023 r. dorobek doktryny oraz orzecznictwa Sądów Administracyjnych w tej sprawie pozostaje aktualny.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Wierzbica przyjęty uchwałą Nr XVI - 90/04 RADY GMINY WIERZBICA z dnia 6 sierpnia 2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wierzbica (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego Nr 210 poz. 2772 z dnia 08.12.2004 r.), oraz **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Wierzbica obejmujący obszar jednostki strukturalnej „A”** uchwałą Nr XXXVI-187 /06 Rady Gminy Wierzbica z dnia 11 sierpnia 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wierzbica obejmującego obszar jednostki strukturalnej „A” (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego Nr 179 poz. 2869 z dnia 17.11.2006 r.), **uznaje się za częściowo nieaktualne** i wymagające dostosowania do polityki określonej w studium, poprzez zmianę w zakresie

zgodnych ze studium i wnioskowanych przez mieszkańców lokalizacji zabudowy zagrodowej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej zlokalizowanej poza gruntami chronionymi klas I-III.

VI. PROGRAM SPORZĄDZANIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W NAWIĄZANIU DO USTALEŃ STUDIUM I ZMIAN PRAWA

1. Harmonogram prac planistycznych

W wyniku przeprowadzonej analizy, wskazano możliwość przystąpienia do zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w gminie Wierzbica, wynikającą przede wszystkim ze zgłaszanych potrzeb mieszkańców oraz zmian przepisów i potrzeb rozwojowych gminy. Kolejność opracowania tych planów zależy jest od wielu czynników, przy jej wyznaczaniu brano pod uwagę przede wszystkim zapewnienie zrównoważonego rozwoju gminy.

Harmonogram prac planistycznych podzielono na etapy w zależności od priorytetów gminy, których ustalenie stanowi wynik niniejszej analizy. Potencjalne granice opracowań wskazano w sposób orientacyjny, a ich dokładny przebieg zostanie ustalony w momencie przystąpienia do procedury. Dopuszcza się zatem modyfikację oraz rozszerzenia granic i zakresów opracowań, a także zmianę kolejności w przypadku, gdy zaistnieją ku temu istotne przesłanki. Dopuszcza się również realizację przystąpień dla obszarów nie określonych w niniejszym harmonogramie, a wynikających z bieżących potrzeb gminy.

Warto podkreślić, że umieszczenie danego wniosku w harmonogramie nie jest jednoznaczne z zapewnieniem jego uwzględnienia w całości, bądź nawet w części. Dopiero kompleksowa analiza, dokonana w trakcie procedury planistycznej, wykaże realne możliwości wprowadzenia w życie postulowanych zmian.

Na pierwszy etap prac planistycznych składa się przystąpienie do sporządzenia projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które aktualnie będą stanowić priorytet dla gminy ze względu na zmieniające się przepisy i wygaśnięcie studium z końcem 2025 r. Ich celem będzie umożliwienie działań inwestycyjnych na terenie nieruchomości położonych w miejscowościach Syczyn, Władysławów, Chylin, Wierzbica Osiedle, Wierzbica, Kozia Góra, Syczyn, Busówno, Pniówno, Olchowiec, Świącica, Ochoża, Ochoża-Pniaki. Przeznaczenie terenów w studium pod zabudowę zagrodową i mieszkaniową jednorodziną umożliwia zmianę planu poprzez opracowanie nowego planu dla tych terenów.

Należy pamiętać o wygaśnięciu studium i uwzględnieniu przepisów przejściowych przy opracowaniu powyższych zmian planu. Zgodnie z Art. 67 ust. 4. pkt 1 Ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw w zakresie opracowania nowych planów: **przed dniem utraty mocy studium uwarunkowań, i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w danej gminie należy ogłosić o terminie wyłożenia projektu tego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo jego zmiany do publicznego wglądu. Do spraw dotyczących opracowania i uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego albo ich zmian, o których mowa w ust. 4 pkt 1, stosuje się**

studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin w brzmieniu dotychczasowym.

W powyższym zakresie uwzględnione mogą zostać wnioski złożone w ostatnim czasie są to: wniosek nr 204 i 207, 208, 233 (numer z rejestru wniosków) w miejscowości Kozia Góra z wnioskowaną zimną pod tereny zabudowy zagrodowej, wniosek nr 211, 215 i 230 w miejscowości Wierzbica Osiedle i 229 w miejscowości Syczyn z wnioskowaną zimną pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (z uwzględnieniem ochrony gruntów klas I-III), wniosek nr 217 w miejscowości Syczyn z przeznaczeniem pod fotowoltaikę.

Priorytetem dla gminy jest wprowadzenie zmiany części tekstowej miejscowego planu zagospodarowania terenu gminy Wierzbica dla jednostki D1 i A, objętych odpowiednio uchwałą Nr XXXVI-187/06 Rady Gminy Wierzbica z dnia 11 sierpnia 2006 r. i uchwałą Nr XVI-90/04 r. Rady Gminy Wierzbica z dnia 06 sierpnia 2004 r. w zakresie zmiany zapisów obejmujących parametry techniczne dla dróg publicznych kategorii gminnej, zgodnie z zapisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zmiana obejmowałaby jednostkę A w paragrafie 20 ust. 5 pkt. 4, 6, 8, 9, 10 uchwały Nr XXXVI-187/06 Rady Gminy Wierzbica z dnia 11 sierpnia 2006 r. oraz jednostkę D1 w paragrafie 23 ust. 2 pkt. 3, 6, 7, 10, 11, 14, 15, 16, 18, 20, 21, 22, 26, 30, 33, 34, 36, 37 uchwały Nr XVI-90/04 r. Rady Gminy Wierzbica z dnia 06 sierpnia 2004 r.

Podobnie konieczność zmiany planu w zakresie lokalizacji cmentarza w miejscowości Busówno Kolonia wynika z nieprecyzyjnego wskazania cmentarza w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzbica przyjętego uchwałą nr XVI - 90/04 Rady Gminy Wierzbica z dnia 6 sierpnia 2004 r.

Wnioski o opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczące lokalizacji odnawialnych źródeł energii w zakresie fotowoltaiki w miejscowości Syczyn to kolejny plan miejscowy wynikający z wniosków i możliwy do uwzględnienia pomimo nie wskazania w studium. Nowelizacja ustawy dopuściła możliwość wprowadzania instalacji OZE do planów miejscowych bez obowiązku sporządzenia projektu planu zgodnie z zapisami studium.

Projekty uchwał w sprawie przystąpienie do sporządzenia najpilniejszych planów miejscowych planuje się przedłożyć Radzie Gminy w styczniu 2025 r. tak aby procedura mogła zostać przeprowadzona zgodnie z przepisami przejściowymi zamiany ustawy o planowaniu przestrzennym.

Należy podkreślić, że o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ustaleniu jego zakresu decydować zawsze będą władze gminy po dokonaniu analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia planu oraz uwzględniając możliwości finansowe opracowania, jak i późniejszej realizacji ich ustaleń.

Niniejsza analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym sporządzana jest w „nowym porządku prawnym”, wprowadzonym 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). Zgodnie z art. 65 ww. ustawy studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

gmin zachowują moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, jednak nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2025 r.

2. Sporządzenie planu ogólnego gminy

Priorytetem dla gminy powinno być podjęcie procedury sporządzenia planu ogólnego gminy i jego uchwalenie przed dniem 1 stycznia 2026 r. W przeciwniej sytuacji gmina znajdzie się w stanie "zawieszenia planistycznego", nie mogąc podejmować żadnych działań zmierzających do uchwalenia bądź zmiany planów miejscowych (poza kilkoma wyjątkami), co przełoży się bezpośrednio na możliwości inwestycyjne.

Ponadto nieuchwalenie planu ogólnego do końca 2025 r. będzie skutkowało koniecznością opracowania wyprzedzająco strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego. Gmina jednak posiadając plany miejscowe na swoim terenie nie blokuje działań inwestycyjnych realizowanych na podstawie obowiązujących planów miejscowych.

VII. PODSUMOWANIE I WNIOSKI KOŃCOWE

Racjonalne kształtowanie przestrzeni gminy jest jednym z jej priorytetów rozwojowych. Przekłada się ono na optymalne wykorzystanie dostępnych zasobów, ochronę środowiska, estetykę otoczenia. Władze gminy wraz z całą wspólnotą samorządową powinny dążyć do zapewnienia jak najwyższych standardów planowania przestrzeni.

Podstawą planowania przestrzennego w gminie są miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego (MPZP) opracowywane na podstawie Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy. Zawierają one zapisy dotyczące przeznaczenia poszczególnych terenów, zapewniając tym samym bezpieczeństwo obrotu i zagospodarowania nieruchomości.

Gmina Wierzbica jest obecnie pokryta obowiązującymi MPZP. Istotne jest, by jakość opracowywanych dokumentów była jak najwyższa, a przeznaczenie zawartych w nich terenów odpowiadało faktycznemu zapotrzebowaniu mieszkańców. Co najmniej od kilku lat obserwuje się trendy migracyjne z Chełma na tereny ościenne. Szczęólnego znaczenia w kontekście zagospodarowania przestrzeni gminy Wierzbica zyskuje zatem udostępnianie terenów pod zabudowę mieszkaniową. Równolegle odpowiadać należy na zainteresowanie ze strony innych wnioskodawców, w szczególności inwestorów.

Z przeprowadzonej analizy wynika, że obowiązujące w gminie dokumenty planistyczne, zarówno studium jak i plany zagospodarowania przestrzennego, nie są sprzeczne z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa lubelskiego. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego sporządzono w trybie przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Nie spełniało szeregu wymagań określonych w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz 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). Zmiany studium dostosowały dokument do zakresu tematycznego studium, który został rozszerzony

i dostosowany do obowiązujących wymogów prawnych, przy jednoczesnej aktualizacji jego danych.

Weryfikacja polityki przestrzennej gminy, która została określona w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, a także zmian społeczno – gospodarczych miała na celu realizację strategicznego podejścia do problemu realizacji polityki przestrzennej, a tym samym do ochrony ładu przestrzennego na obszarze gminy.

W studium został określony kierunek owej polityki przestrzennej, a następnie kontynuowany w uchwalanych miejscowych planach. Niezwykle ważne jest zatem, aby te dokumenty planistyczne były aktualne i odpowiadały na dynamicznie zmieniającą się sytuację polityczną, inwestycyjną gminy, tworząc w ten sposób środowisko przyjazne potencjalnym inwestorom i mieszkańcom.

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzbica z 2004 r. i 2006 r. wprowadzone uchwalone zostały na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 r., jednak jego zakres merytoryczny oraz forma opracowania graficznego są adekwatne do wymogów wcześniejszej ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (dla rozpoczętych procedur planistycznych obowiązywały przepisy przejściowe nowej ustawy). W związku z powyższym obowiązujący plan nie może wypełniać dyspozycji wynikających z rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dotyczy to w szczególności odpowiedniej skali opracowania (obowiązuje skala 1:1000 w uzasadnionych przypadkach 1:2000 lub 1:5000) oraz braku podstawowych wskaźników urbanistycznych wpływających na ład przestrzenny. Jednak fakt ten nie przesądza o utracie mocy prawnej ww. planu miejscowego, gdyż zgodnie z art. 87 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, miejscowe plany uchwalone po 1 stycznia 1995 r. zachowują moc.

Zasadniczy wpływ na utratę aktualności planu może mieć nieaktualność jego ustaleń oraz potrzeba wynikająca ze zmian kierunków polityki przestrzennej. Zmiana planu może być kompleksowa, wykonana dla obszaru całej gminy, lub częściowa - dla obszarów zainwestowanych, bądź wyznaczonych w studium na cele inwestycyjne. Zakres zmiany planu powinien być podyktowany względami pragmatycznymi, tak by stanowił on sprawne narzędzie prowadzenia polityki przestrzennej realizującej cele zawarte w strategii rozwoju gminy. Nieaktualny plan nie może zostać uchylony, może on jedynie zostać zastąpiony nowym planem. Biorąc pod uwagę liczbę złożonych wniosków celowość zmiany planu zagospodarowania przestrzennego jest zasadna, przy czym zakres dokonywanych zmian jest zależna od ustaleń studium.

Uwzględniając wskazane powyżej przesłanki prawne i merytoryczne należy stwierdzić, że Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzbica jest aktualne. Analiza złożonych wniosków sugeruje potrzeby pojedynczych zmian w zagospodarowaniu przestrzennym zgodnych ze studium, które nie będą w kolizji z ochroną środowiska a przyczynią się do usunięcia barier do rozwoju gminy.

Gmina Wierzbica obecnie nie sporządza zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wnioskowane są kolejne pojedyncze zmiany miejscowego planu, które mogą być realizowane w najbliższym czasie, uzasadnionych społecznymi lub ekonomicznymi względami.

Podsumowanie

1. Ocenia się, że przyjęte w obowiązującym studium gminy Wierzbica zasady i kierunki zagospodarowania przestrzennego generalnie zapewniają możliwość realizacji strategicznych celów rozwoju gminy i zapewniają realizację publicznych zadań ponadlokalnych. Dokument studium można zatem uznać za aktualny.

2. Teren gminy Wierzbica objęty jest miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Plany te powinny być zmieniane w kolejności ich znaczenia dla polityki przestrzennej gminy w zakresie korekty ustaleń, dostosowania do zmienionych przepisów i jakościowo lepszego graficznego ich przedstawienia.

3. **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Wierzbica** przyjęty uchwałą Nr XVI - 90/04 Rady Gminy Wierzbica z dnia 6 sierpnia 2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wierzbica (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego Nr 210 poz. 2772 z dnia 08.12.2004 r.), oraz **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Wierzbica obejmujący obszar jednostki strukturalnej „A”** uchwałą Nr XXXVI-187 /06 Rady Gminy Wierzbica z dnia 11 sierpnia 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wierzbica obejmującego obszar jednostki strukturalnej „A” (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego Nr 179 poz. 2869 z dnia 17.11.2006 r.), **uznaje się za częściowo nieaktualne** i wymagające dostosowania do polityki określonej w studium, poprzez zmianę w zakresie wnioskowanych przez mieszkańców lokalizacji zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej zlokalizowanej poza gruntami chronionymi klas I-III.

4. Uznaje się za zasadne przystąpienie do prac nad planem ogólnym dla obszaru całej gminy.

Wnioski

Z dokonanej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Wierzbica wynikają następujące wnioski ujęte w kolejności badanych zagadnień. Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wierzbica uchwalone w 2022 r. zachowuje aktualność w całości, zważając na politykę gospodarczą kraju i regionu oraz uwarunkowania formalno-prawne. Zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw studium będzie obowiązywać do dnia 31 grudnia 2025 r. Niniejsza analiza będzie dokumentem analitycznym wykorzystanym przy sporządzaniu Planu Ogólnego Gminy Wierzbica.

Nie wskazuje się miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które byłyby w całości nieaktualne i wymagały natychmiastowej zmiany. Najstarsze plany, które zostały utrzymane w mocy jako uchwalone po dniu 1 stycznia 1999 r. wymagają zmiany. Natomiast opracowania planów miejscowych sporządzone w oparciu o ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w większości zachowały swoją aktualność. Wszelkie występujące w nich nierażące niezgodności z obowiązującymi przepisami prawa będą sukcesywnie poddawane zmianom.

Wyznaczono dwa najstarsze miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które należałoby w pierwszej kolejności poddać aktualizacji względem obowiązujących przepisów

oraz dostosować do ich faktycznego stanu obecnego zainwestowania po uchwaleniu planu ogólnego.

Znaczna część ze złożonych wniosków w sprawie zmiany lub sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, została uwzględniona w ramach już zakończonych procedur planistycznych zmiany studium i wymaga zmiany miejscowych planów z 2004 i 2006 r., co czyni je częściowo nieaktualnymi. Kolejną liczną grupę wniosków stanowią te, które nie mogą zostać uwzględnione bo są niezgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Biorąc pod uwagę zmiany ustawowe, zgodnie z którymi studium będzie obowiązywać jedynie do 31 grudnia 2025 r. oraz zważając na fakt, że przedmiotowy dokument studium został uznany w pełni za aktualny i w sposób spójny prezentujący kierunki rozwoju gminy, wnioski, które są z nim niezgodne, nie mogą stanowić priorytetu w działaniach zmierzających do aktualizacji planów miejscowych.

Wnioski mieszkańców, które zostały ocenione pozytywnie zważając na racjonalną gospodarkę przestrzenną gminy, utrzymanie ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju, a także realne możliwości gminy w kwestii zasobów pozwalających na ich uwzględnienie, stanowią główny wyznacznik przy podejmowaniu prac planistycznych na czas najbliższej kadencji rady gminy.