

**Uchwała Nr XVI/228/2020**  
**Rady Miejskiej w Szczepieszynie**  
**z dnia 23 grudnia 2020 r.**

**w sprawie: oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Szczepieszyn**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) oraz art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.), Rada Miejska w Szczepieszynie uchwala, co następuje:

**§ 1.**

Rada Miejska w Szczepieszynie przyjmuje przedłożoną przez Burmistrza Szczepieszyna „Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta i Gminy Szczepieszyn w celu oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Szczepieszyn”.

**§ 2.**

1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Szczepieszyn przyjęte uchwałą Nr IX/42/99 Rady Miejskiej w Szczepieszynie z dnia 26 marca 1999 roku z późn. zm. w świetle dokonanych analiz nie spełnia podwyższonego w ostatnim okresie standardu wymogów art. 10 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisów odrębnych i wymaga aktualizacji.
2. Rada Miejska przyjmuje wyniki weryfikacji i oceny miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego potwierdzając ich aktualność i wiążącą moc, zgodnie z wykazem zawartym w Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta i Gminy Szczepieszyn.
3. Rada Miejska podtrzymuje zasadność prowadzonych obecnie prac nad sporządzaniem miejscowego planu zgodnie z wykazem zawartym w Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta i Gminy Szczepieszyn.
4. Rada Miejska zaleca pełne pokrycie obszaru gminy w granicach administracyjnych ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego celem skuteczniejszej koordynacji w czasie i układzie funkcjonalno-przestrzennym podejmowanych zamierzeń inwestycyjnych oraz większej możliwości egzekwowania ład przestrzennego i zrównoważonego rozwoju.

**§ 3.**

Integralną część uchwały stanowi załącznik Nr 1 – Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Szczepieszyn zawierająca ocenę aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Szczepieszyn oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Szczepieszyn.

**§ 4.**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Szczepieszyna.

**§ 5.**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**PRZEWODNICZĄCY**  
**Rady Miejskiej**  
**Zbigniew Złomańczuk**

## **MIASTO I GMINA SZCZEBRZESZYN**

Załącznik Nr 1  
do Uchwały Nr XVI/228/2020  
Rady Miejskiej w Szczepieszynie  
z dnia 23 grudnia 2020 r.

### **ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM MIASTA I GMINY SZCZEBRZESZYN**

**w celu oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania  
przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego  
na terenie miasta i gminy Szczepieszyn**

**Sporządzający:**

**Burmistrz Szczepieszyna**

**Szczepieszyn 2020 r.**

**Spis treści**

1. WPROWADZENIE .....	3
1.1. Podstawa prawna opracowania.....	3
1.2. Cel opracowania.....	3
1.3. Metodyka opracowania.....	4
2. DOKUMENTY PLANISTYCZNE .....	4
2.1. Dokumenty, projekty, programy podlegające analizie .....	4
2.2. Obowiązujące dokumenty planistyczne .....	5
3. ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY .....	8
3.1. Analiza studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.....	16
3.1.1. Zgodność ustaleń Studium z wymogami określonymi w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym .....	18
3.1.2. Zgodność ustaleń Studium z wymogami określonymi w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy .....	24
3.1.3. Zgodność ustaleń Studium z przepisami odrębnymi .....	24
3.1.4. Ocena studium w odniesieniu do dokumentów strategicznych wyższego rzędu .....	25
3.1.5. Strategia Rozwoju Powiatu Zamojskiego na lata 2007-2020.....	27
3.1.6. Zgodność ustaleń studium ze Strategią Rozwoju Gminy.....	28
3.1.6. Ocena aktualności studium w aspekcie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy oraz w oparciu o wnioski złożone do studium .....	29
3.2. Analiza miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.....	30
3.2.1. Analiza miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w kontekście ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Szczepieszyn.....	34
4. ANALIZA WNIOSKÓW .....	36
4.1. Analiza wniosków w sprawie sporządzenia (zmiany) miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego .....	36
5. DECYZJE O WARUNKACH ZABUDOWY ORAZ O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO I O POZWOLENIU NA BUDOWĘ .....	37
5.1. Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego .....	37
Rozmieszczenie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego na tle gminy..	40
5.1. Decyzje o warunkach zabudowy .....	40
Rozmieszczenie decyzji o warunkach zabudowy na tle gminy.....	46
Źródło SIP .....	46
5.3. Decyzje o pozwoleniu na budowę .....	46
6. OCENA POSTĘPÓW W OPRACOWYWANIU DOKUMENTÓW PLANISTYCZNYCH .....	53
6.1. Wieloletni program działań .....	54
7. WNIOSKI I PODSUMOWANIE .....	54
8. Spisy zestawień tabelarycznych, wykresów i załączników .....	56
8.1. Spis tabel.....	56
8.2. Spis wykresów.....	56

# 1. WPROWADZENIE

## 1.1. Podstawa prawna opracowania

Planowanie przestrzenne jest procesem ciągłym, a to oznacza konieczność okresowej oceny przyjętych celów w rozwoju i kierunków polityki przestrzennej pod kątem zmieniających się w czasie uwarunkowań, potrzeb i analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy.

Zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz, 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 o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego i decyzji o warunkach zabudowy oraz wniosków w sprawie sporządzenia planu miejscowego lub jego zmiany.

Wyniki sporządzonej analizy organ zobowiązany jest przekazać radzie gminy co najmniej raz w czasie kadencji, po uprzednim uzyskaniu opinii gminnej lub innej komisji urbanistyczno-architektonicznej. Rada gminy, mając na uwadze wyniki analizy, podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub w części, podejmuje działania, o których mowa w art. 27 ustawy, tj. przystępuje do zmiany obowiązujących dokumentów planistycznych.

## 1.2. Cel opracowania

Niniejsze opracowanie ma na celu zidentyfikowanie potrzeb zmian w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, ocenę potrzeb sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, bądź jego zmian, zoptymalizowanie działań w zakresie planowania przestrzennego na terenie gminy.

Opracowanie dokumentu z założenia stanowić ma diagnozę sytuacji planistycznej miasta i gminy Szczepieszyn w kontekście zmieniających się uwarunkowań prawnych, wskazującą ewentualne obszary wymagające aktualizacji bądź zmian, co w rezultacie ma umożliwić prowadzenie świadomej i zrównoważonej polityki przestrzennej. Dokument ten ma na celu ocenę potrzeb zmian w planach miejscowych oraz zidentyfikowanie potrzeb zmiany studium. Ze względu na zmianę uwarunkowań rozwojowych, koniunktury gospodarczej i potrzeb mieszkańców, planowanie przestrzenne w gminie powinno mieć charakter ciągły, dostosowany do tempa zmian w funkcjonowaniu organizmu gminnego.

Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalenie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy do zadań własnych gminy. Zachowanie ładu przestrzennego polegające na

wyznaczeniu podstawowych kierunków działań przestrzennych jest jednym z głównych kierunków stawianych przed władzami samorządowymi.

Zgodnie z art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wójt, burmistrz bądź prezydent miasta sporządza analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy i przekazuje radzie co najmniej raz w okresie kadencji ocenę aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Przepisy ustawy nie precyzują jaki okres dokumentów planistycznych i materiałów wejściowych do tych dokumentów powinien być objęty analizą i oceną.

Niniejsze opracowanie zawiera informacje na temat zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy za okres od sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i planów miejscowych bądź jego zmian od 1999 r do III kwartału 2020 r.

### **1.3. Metodyka opracowania**

Przyjęta metoda analizy polega na dokonaniu oceny aktualnego stanu zagospodarowania przestrzennego gminy w konfrontacji z oczekiwaniami ze strony właścicieli nieruchomości i inwestorów.

Podjęto próbę spojrzenia na nakreślone w Studium kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy w kontekście zaistniałych nowych uwarunkowań oraz w kontekście złożonych ewentualnie wniosków w sprawie studium i miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub ich zmian. Przeanalizowano również zgodność studium i planów miejscowych z wymaganiami określonymi w obowiązujących przepisach. Zachodzące procesy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym przeanalizowano w oparciu o złożone wnioski do miejscowych planów i studium. W oparciu o ww. analizy dokonano oceny aktualności studium i planów oraz określono obszary wymagające działań planistycznych.

## **2. DOKUMENTY PLANISTYCZNE**

### **2.1. Dokumenty, projekty, programy podlegające analizie**

Analizą objęto następujące dokumenty oraz zbiory informacji:

- 1) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Szczepieszyn wraz ze zmianami w części tekstowej i rysunku w skali 1:10 000;
- 2) Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Szczepieszyn w skali 1:1 000 oraz w skali 1:2 000;
- 3) Strategia rozwoju miasta i gminy Szczepieszyn na lata 2016 – 2022;
- 4) wnioski o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiany oraz zmiany studium;

- 5) rejestr decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydanych w latach 2003- do III kwartału 2020;
- 6) rejestr decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wydanych w latach 2003- 2020;
- 7) decyzje o pozwoleniu na budowę.

## 2.2. Obowiązujące dokumenty planistyczne

Najważniejszymi dokumentami w zakresie polityki przestrzennej gminy są: studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

W wyniku przemian społeczno - gospodarczych w granicach miasta i gminy, jak też w ich bezpośrednim otoczeniu, nie odnotowano dużej potrzeby dokonania okresowych zmian w polityce przestrzennej gminy. W latach 1999 - 2020 jednokrotnie zmieniano zapisy studium. Główny dokument Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjęty został uchwałą Nr IX/42/99 Rady Miejskiej w Szczepleszynie z dnia 26 marca 1999 roku i sporządzony był w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Natomiast zmiana studium przyjęta została uchwałą Nr XLIII/243/10 Rady Miejskiej w Szczepleszynie z dnia 26 marca 2010 r., a jej procedura odbywała się już w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W studium określona jest polityka przestrzenna gminy, w tym lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego. Studium nie jest aktem prawa miejscowego, ale ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.

Według stanu na III kwartał 2020 r. na obszarze gminy obowiązuje 5 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wraz ze zmianami. Plany te wraz ze zmianami obejmują niespełna ok. 1% terenów w granicach administracyjnych gminy. Taka sytuacja planistyczna gminy Szczepleszynie uniemożliwia pełną koordynację czasoprzestrzenną realizacji zamierzeń inwestycyjnych.

ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM MIASTA I GMINY SZCZEBRZESZYN

Wykaz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta i gminy Szczepieszyn przedstawiony został w tabeli nr 1

**Tabela Nr 1 - Wykaz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta i gminy Szczepieszyn wraz ze zmianami**

Lp.	Nazwa planu	Uchwała Rady Miejskiej w sprawie uchwalenia mpzp lub jego zmiany	Nr Dziennika Urzędowego Województwa Lubelskiego publikującego uchwałę	Uwagi
1	2	3	4	5
1.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy „Osiedla Klemensów - południe”	Uchwała Nr XXII/158/2000 Rady Miejskiej w Szczepieszynie z dnia 28 września 2000 r.	Dz. Urz. Woj. Lubelskiego Nr 32, poz. 504 z dnia 30 maja 2001 r.	Obejmuje część południową osiedla Klemensów o łącznej powierzchni ok. 5,20 ha
2.	Zmiana miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa jednorodzinnego os. „Klinowa” w Szczepieszynie	Uchwała Nr XXIII/159/2000 Rady Miejskiej w Szczepieszynie z dnia 28 września 2000 r.		Obejmuje powieźchnię ok. 4,70 ha z działkami stanowiącymi Mienie Gminne oraz działki prywatne ozn. nr ew. 1815, 1816, 1817, 1821, 1822
3.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy wsi Kawęczynek (gospodarstwo agroturystyczne)	Uchwała Nr XVI/89/07 Rady Miejskiej w Szczepieszynie z dnia 27 grudnia 2007 r.	Dz. Urz. Woj. Lubelskiego Nr 35 poz. 1156 z dnia 12 marca 2008 r.	Obejmujące działki ozn. nr ew. 1073, 1074 i 1075 w miejscowości Kawęczynek o łącznej powierzchni ok. 4,20 ha
4.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego m. Szczepieszyn (ul. Klinowa - Gorajska)	Uchwała Nr XXIII/130/08 Rady Miejskiej w Szczepieszynie z dnia 25 lipca 2008 r.	Dz. Urz. Woj. Lubelskiego Nr 102 poz. 26C4 z dnia 28 sierpnia 2008 r.	Obejmujący działki ozn. nr ew. 1680, 1681/4, 1681/3, 661/5, 1662/2, 1681/5, 1664/1, 1665/1, 666/1, 1667/1, 1668/1, 1668/2, 1667/2, 666/2, 1665/2, 1664/2, 1663, 980/2, 982/2, 1662, 1655/1, 1655/2, 1682/1, 1555/13, 1656/2, 1656/1, 1657/1, 1658/1, 1654, 1553, 1652, 1651, 1683, 979/2, 1033/2, 1051, 1034, 994, 981, 983, 985, 989, 992, 997, 300, 3005, 1006, 1011, 1019, 1020/2, 1013, 1063 w Szczepieszynie o łącznej powierzchni

ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM M. ASTA I GMINY SZCZEBRZESZYN

1	2	3	4	5
5.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Szczepieszyn zbiornik wodny „Brody Małe” z terenami otaczającymi	Uchwała Nr XLIII/244/10 Rady Miejskiej w Szczepieszynie z dnia 26 marca 2010 r.	Dz. Urz. Woj. Lubelskiego Nr 59 poz. 1199 z dnia 10 czerwca 2010 r.	ok. 12,70 ha Obejmujący od północy część działek we wsi Brody Małe o nr od 89 do 103 oraz działki o nr ew. 2442, 2413, 2382, od wschodu działki we wsi Brody Małe o nr ew. 10, 11, 12, 1, 4, 5, 7 drogę wojewódzką nr 858 i część działek ozn. nr ew. 9, 8, 230, 136 i rzekę Świrnę, oc południa drogę gminną Nr 113345L i Grunty wsi Zurawica, a od zachodu rzekę Wieprz łącznie o powierzchni ok. 93,40 ha



### 3. ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY

Współczesny system planowania przestrzennego w Polsce określony został w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.). W ogólniejszej literaturze jest on jednak warunkowany poprzedzającymi ją aktami prawnymi oraz obowiązującymi wciąż dokumentami planistycznymi sporządzonymi na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, dając tym samym wyraz zasadzie ciągłości planistycznej.

Zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta i Gminy Szczepieszyn nastąpiły (i następują) w wyniku realizacji przedsięwzięć w oparciu o decyzje o pozwoleniu na budowę, wydane przede wszystkim na podstawie decyzji o warunkach zabudowy lub decyzje o ustaleniu inwestycji celu publicznego. Wskazane zmiany dotyczą przestrzeni Miasta i Gminy Szczepieszyn będącej gminą miejsko-wiejską, posiadającą cechy krajobrazu miejsko-wiejskiego.

Gmina Szczepieszyn położona jest w powiecie zamojskim w województwie lubelskim. Całkowita powierzchnia gminy wynosi 12 351 ha, w tym powierzchnia wiejska wynosi 9438 ha, natomiast miejska 2912 ha. Na układ osadniczy gminy składają się miasto Szczepieszyn z 5 jednostkami osadniczymi (Szczepieszyn, Przedmieście Zamojskie, Klemensów, Szperówka i Błonie) oraz 13 przyległych sołectw: Bodaczów, Brody Duże, Brody Małe, Kawęczyn, Kawęczynek, Lipowiec Kolonia, Niedzieliska, Niedzieliska Kolonia, Wielącza Wieś, Wielącza Kolonia, Wielącza Poduchowna, Kąty I, Kąty II. Miejscowości liczące ponad 500 mieszkańców to: Szczepieszyn, Bodaczów, Brody Duże, Brody Małe, Niedzieliska, Wielącza oraz Wielącza-Kolonia. Gmina otacza miasto Szczepieszyn. Pod względem powierzchni gmina stanowi nieco ponad 6,5 % powierzchni powiatu i zamieszkuje ją 11,4% ogółu liczby jego mieszkańców.



Źródło: Google Maps

Gmina posiada dostęp do korzystnych połączeń komunikacyjnych. Układ drogowy opiera się na drodze krajowej Nr 74 relacji Kraśnik – Janów Lubelski – Szczepieszyn – Zamość oraz drogach wojewódzkich Nr 848 relacji Tamawa Mała – Turobin – Sułów – Szczepieszyn i Nr 858 relacji Zarzecze – Biłgoraj – Zwierzyniec – Szczepieszyn. Drogi te zapewniają połączenia z większymi miastami, takimi jak: Lublin, Zamość czy Rzeszów oraz łatwy dojazd do granicy polsko-ukraińskiej. Podstawowy układ komunikacyjny uzupełniony jest drogami powiatowymi i gminnymi. Na terenie gminy znajduje się również linia kolejowa wraz ze stacjami osobowo-towarowymi Szczepieszyn w Brodach Małych i Klemensów w Kolonii Niedzieliska, a także przystanek osobowy w Niedzieliskach.

Ponadto na terenie gminy występują obszary przyrodnicze objęte ochroną prawną. Należą do nich:

- część obszaru otuliny Roztoczańskiego Parku Narodowego o powierzchni ok. 1500 ha,

- Szczepreszyński Park Krajobrazowy o całkowitej powierzchni 2720 ha.

To właśnie południowa i południowo-wschodnia część gminy uznana została za strefę bogatego przyrodniczo, harmonijnego krajobrazu rolniczego. W strefie tej ochronie przed nową zabudową podlegają kameralne wnętrza krajobrazowe, a rygorystyczną ochroną przed zniszczeniem są objęte wszystkie te przyrodnicze elementy krajobrazu wiejskiego, które decydują o jego różnorodności, a w szczególności: zadrzewienia (śródpolne, przydomowe, przydrożne śródłukowe i inne), enklawy roślinności zbliżonej do naturalnej.

Ponadto na terenie miasta i gminy Szczepreszyn zlokalizowane są liczne dobra kultury.

Układ przestrzenny gminy jest dość charakterystyczny. Kształtował się w oparciu o wartości naturalne środowiska przyrodniczego, a także jego dostępność komunikacyjną. Osadnictwo rozwijało się po obu stronach doliny rzeki Wieprz i jej dopływu Świnki oraz wzdłuż szlaku komunikacyjnego Zwierzyniec - Zamość. Powstał układ dwu równoległych pasów wsi ulicówek jednostronnie lub dwustronnie zabudowanych. Miasto Szczepreszyn utworzyło się jako węzeł komunikacyjny i centrum usługowe z historycznymi i małomiasteczkowymi układami zabudowy. Można tu zidentyfikować zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, jednorodziną i mieszkaniowo-usługową. W części wiejskiej gminy dominującą jest zabudową zagrodową. Głównym ośrodkiem usługowym dla ludności i rolnictwa jest miasto Szczepreszyn, gdzie mieści się siedziba administracji gminy i zlokalizowane są elementarne usługi ponadlokalne. Ośrodkami wspomagającymi o rozwiniętych usługach są: w części zachodniej gminy - Brody Małe, a w części wschodniej Klemensów i Bodaczów

W zagospodarowaniu terenu dominuje rolnicza i leśna przestrzeń produkcyjna. Gmina koncentruje się na produkcji rolnej, obejmującej powierzchnię 71% użytków rolnych w ogólnej powierzchni gminy, a także ponad 23% powierzchni leśnej. Rolnictwo stanowi dużą część działalności gospodarczej w gminie Szczepreszyn. Jednak w ciągu ostatnich lat można jednak zaobserwować bardzo pozytywny trend polegający na stałym wzroście liczby podmiotów gospodarczych. Wiodącym typem działalności gospodarczej w gminie, zgodnie z danymi BDL GUS, jest handel hurtowy i detaliczny. Ważną i popularną na terenie gminy branżą jest również budownictwo. Największym zakładem w sferze produkcji materialnej położonym na terenie gminy Szczepreszyn jest Zakład Przemysłu Tłuszczowego w Bodaczowie. Na obszarze gminy Szczepreszyn działają ponadto mniejsze zakłady i przetwórnice branży przemysłu rolno-spożywczego i drzewnego.

Uzupełnieniem funkcji podstawowej o rosnącym znaczeniu jest rozwój funkcji rekreacyjnych i turystycznych związanych głównie z rejonami atrakcyjnymi krajobrazowo i kulturowo.

Istniejące tereny zabudowy rolniczej w granicach Parku Krajobrazowego oraz otuliny Parku Krajobrazowego położone są atrakcyjnie przyrodniczo i są przydatne rekreacyjnie. Zasoby środowiska naturalnego oraz dziedzictwa kulturowego stanowią podstawę aktywizacji na tej płaszczyźnie.

W wyniku zmian jakie zachodzą w zagospodarowaniu przestrzeni, następuje widoczne wkraczanie funkcji nierolniczych na tereny rolne, w związku z czym w przypadku gminy Szczepreszyn zaczynamy mieć do czynienia ze zjawiskiem urbanizacji terenów wiejskich oraz paraurbanizacji, czyli przemieszania

zabudowy nierolniczej z rolniczą. Przeobrażeniom krajobrazu wiejskiego towarzyszą zmiany w architekturze i otoczeniu budynków.

Struktura funkcjonalno-przestrzenna obszarów wiejskich gminy, przyporządkowana jest układowi komunikacyjnemu i jest ściśle powiązana z uwarunkowaniami terenowymi i wcześniejszymi przesądzeniami lokalizacyjnymi wynikającymi z tradycji rozwoju osadnictwa rolniczego. W każdej jednostce osiedleńczej ukształtowało się centrum wsi, ogniskujące zabudową oraz życiem kulturalnym i społecznym wokół kościoła, szkoły lub teraźnicy. W przestrzeni przeważa głównie zabudowa dwukondygnacyjna o funkcji mieszkalnej oraz jednokondygnacyjna zabudowa gospodarcza, w tym związana z działalnością rolniczą, koncentrująca się wzdłuż ciągów komunikacyjnych oraz zabudowa siedliskowa rozproszona na terenach użytków rolnych.

Ocenę zmian zachodzących na terenie miasta i gminy Szczepieszyn w wyniku aktywności inwestycyjnych w świetle wydanych decyzji administracyjnych należy rozpatrywać w dwóch płaszczyznach: funkcji terenów (rodzaju inwestycji) oraz ich przestrzennego rozmieszczenia w różnych częściach gminy. Z danych statystycznych wynika, że w omawianym okresie dynamicznie rozwijało się budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, pomimo wciąż wiodącego charakteru rolniczego gminy. Inwestycje te polegały głównie na realizacji nowych budynków mieszkalnych.

Przestrzenne rozmieszczenie inwestycji nie było równomierne w całym obszarze gminy. Najwięcej inwestycji zlokalizowano w miejscowościach Szczepieszyn i Bodaczów. Ww. inwestycje bez wątpienia przyczyniły się w pewnym stopniu do podniesienia warunków bytowania i poprawy stanu szeroko rozumianej infrastruktury. Należy podkreślić, iż ilość wydanych decyzji o warunkach zabudowy nie przekłada się proporcjonalnie na zmiany w zagospodarowaniu terenu gminy, tylko wydane decyzje o pozwoleniu na budowę na nowych działkach de facto zmieniają i sukcesywnie poszerzają istniejące tereny zabudowy.

W związku z faktem, iż obowiązujące plany miejscowe, bądź ich zmiany generalnie nie naruszają ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Szczepieszyn. Nowe tereny zabudowane oraz lokalizacje nowych pozwoleń na budowę są zgodne z jego ustaleniami. W terenach objętych planami systematycznie, następują kolejne poszerzenia terenów zabudowanych, co jest naturalnym efektem wydawanych decyzji o pozwoleniu na budowę. W analizie oceniono plany jako sukcesywnie realizowane. Następują systematycznie zmiany w zagospodarowaniu, choć rozkładają się one na długi okres. Planowanie przestrzenne w gminie Szczepieszyn dokonywane jest na podstawie potrzeb lokalnej społeczności oraz inwestorów. Na terenie Gminy nie odnotowuje się poważnych konfliktowych sytuacji z planistycznego punktu widzenia, pomimo realizowania polityki przestrzennej w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu.

W użytkowaniu gruntów miejsko-wiejskich największy udział mają użytki rolne, które zajmują obecnie jak już powyżej wspomniano ponad 71% ogółu gruntów, a także grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione, które zajmują ponad 23%.

Strukturę użytkowania terenu zagospodarowania gminy Szczepieszyn w roku 2010 przedstawiono w poniższej tabeli.

Tabela Nr 2 - Użytkowanie gruntów w gminie miejsko-wiejskiej Szczepieszyn w roku 2010

Grupa użytków gruntowych	Rodzaj użytku gruntowego		Powierzchnia w ha			
			miasto	gmina	ogółem	
1	2	3	4	5	6	
Grunty zabudowane i zurbanizowane	Tereny mieszkaniowe (B)		54	4	622	
	Tereny przemysłowe (Ba)		53	40		
	Inne tereny zabudowane (Bi)		23	11		
	Zurbanizowane tereny niezabudowane (Bp)		5	1		
	Tereny rekreacyjno – wypoczynkowe (Bz)		2	1		
	Użytki kopalne (K)		0	0		
	Tereny komunikacyjne	Drogi (dr)		92		251
		Tereny kolejowe (Tk)		0		54
		Tereny inne komunikacyjne (Ti)		0		31
Grunty przeznaczone pod budowę dróg publicznych lub linii kolejowych (TP)			0	0		
Użytki rolne	Grunty orne (R)		1754	5432	8853	
	Sady (S)		38	67		
	Łąki trwałe (Ł)		257	880		
	Pastwiska trwałe (Ps)		16	30		
	Grunty rolne (Br) zabudowane (Br)		94	242		
	Grunty pod rowami (W)		9	34		
	Grunty pod stawami (Wsr)		0	0		
	Grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych (Lzr)		0	0		
Grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzaczone	Lasy (Ls)		488	2324	2824	
	Grunty zadrzewione i zakrzaczone (Lz)		10	2		
Grunty pod wodami	Powierzchniowymi płynącymi (Wp)		9	5	14	
	Powierzchniowymi stojącymi (Ws)		0	0		
Nie użytki			8	23	31	

## ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM MIASTA I GMINY SZCZEBRZESZYN

1	2	3	4	5	6
Użytki ekologiczne			0	6	6
Tereny różne			2	23	22
Powierzchnia ogółem					12341

Źródło: Urząd Miejski w Szczobrzeżynie

Grunty zabudowane i zurbanizowane wg powyższych danych zajmowały w 2010 r. nieco ponad 5% powierzchni gminy Szczobrzeżyn. Największy udział wśród tych terenów miały tereny komunikacyjne – drogi (ponad 40% gruntów zabudowanych i zurbanizowanych razem). Tereny mieszkaniowe stanowiły nieco ponad 9%, a tereny przemysłowe około 15%. Inne tereny zabudowane ponad 5% gruntów tej kategorii. W podziale na miasto i wieś grunty zabudowane i zurbanizowane, a także przemysłowe stanowiły odpowiednio 8,7% gruntów części miejskiej oraz 0,6% gruntów części wiejskiej. W części miejskiej największy udział w tych gruntach miały tereny komunikacyjne – drogi (niecałe 15% wszystkich gruntów zabudowanych i zurbanizowanych), zaś inne tereny zabudowane niecałe 4% ww. gruntów. Część wiejska charakteryzowała się największym udziałem gruntów przemysłowych stanowiących niecałe 6,5% oraz innymi terenami zabudowanymi stallowymi ok. 1,7% gruntów tej grupy. Bezdyskusyjnie największy udział w tej kategorii miały tereny komunikacyjne – drogi (ponad 40%) i kolejowe stanowiące niecałe 9% powierzchni tych gruntów.

Strukturę użytkowania terenu zagospodarowania gminy Szczobrzeżyn w roku 2020 przedstawiono w poniższej tabeli

Tabela Nr 3 - Użytkowanie gruntów w gminie miejsko-wiejskiej Szczobrzeżyn w roku 2020

Grupa użytków gruntowych	Rodzaj użytku gruntowego		Powierzchnia w ha			
			miasto	gmina	ogółem	
1	2	3	4	5	6	
Grunty zabudowane i zurbanizowane	Tereny mieszkaniowe (B)		54	7	623	
	Tereny przemysłowe (Ba)		44	31		
	Inne tereny zabudowane (Bi)		25	25		
	Zurbanizowane tereny niezabudowane (Bp)		4	1		
	Tereny rekreacyjno – wypoczynkowe (Bz)		2	1		
	Użytki kopalne (K)		0,16	0		
	Tereny komunikacyjne	Drogi (dr)		92		263
		Tereny kolejowe (Tk)		0		72
Tereny inne komunikacyjne (Ti)			0	2		

ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM MIASTA I GMINY SZCZEBRZESZYN

1	2	3	4	5	6
		Grunty przeznaczone pod budowę dróg publicznych lub linii kolejowych (TP)	0	0	
<b>Użytki rolne</b>	Grunty orne (R)		1/35	509/	8814
	Sady (S)		37	23	
	Łąki trwałe (Ł)		257	855	
	Pastwiska trwałe (Ps)		21	23	
	Grunty rolne zabudowane (Br)		95	316	
	Grunty pod rowami (W)		9	29	
	Grunty pod stawami (Wsr)		0	0	
	Grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych		1	316	
<b>Grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzaczone</b>	Lasy		500	2346	2855
	Grunty zadrzewione i zakrzaczone (Lz)		9	0	
<b>Grunty pod wodami</b>	Powierzchniowymi płynącymi (Wp)		9	10	19
	Powierzchniowymi stojącymi (Ws)		0	0	
<b>Nie użytki</b>			16	22	38
<b>Użytki ekologiczne</b>			0	0	0
<b>Tereny różne</b>			2	0	2
<b>Powierzchnia ogółem</b>					12341

Źródło: Urząd Miejski w Szczepieszynie

Według natomiast danych z 2020 r. w gminie miejsko-wiejskiej Szczepieszynie łącznie użytki rolne stanowiły również ponad 71%, podobnie jak grunty leśne i zadrzewione zajmujące wciąż ok. 23% powierzchni gminy. Zauważyć należy, iż w tej kategorii gruntów nie zaszły żadne istotne i znaczące zmiany w zagospodarowaniu. Grunty zabudowane i zurbanizowane stanowią zaś niecałe 10% w strukturze użytkowania gminy. Jest to bardzo porównywalny poziom z rokiem 2010 r. Natomiast znacząco zmalał udział terenów różnych (z 0,17- 2010 r. do 0,2 – 2020 r.). W podziale na miasto i wieś dość znacząco spadł udział terenów przemysłowych zarówno w części miejskiej jak i części wiejskiej, bo o ok. 1,5%. W mieście, w 2020r., największy udział stanowiły użytki rolne (ok 17,5%) w skali powierzchni gminy oraz lasy (ok. 4%), podobnie w części wiejskiej gminy użytki rolne (ok. 54%) i grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione (19%).

Podsumowując zauważyć należy, że najważniejsze rodzaje zmian na obszarze Gminy Szczepieszynie na przestrzeni 10 ostatnich lat to:

- zmniejszenie powierzchni użytków rolnych o ok. 39 ha, co stanowi ok. 0,5% powierzchni gruntów, w tym gruntów ornych o 349 ha,
- wzrost powierzchni gruntów leśnych oraz zadrzewionych i zakrzaczonych o ok. 31 ha, co stanowi ponad 1% powierzchni w skali gminy,
- wzrost powierzchni terenów mieszkaniowych o ok. 3,0 ha oraz 1 innych terenów zabudowanych o ok. 16 ha,
- zmniejszenie powierzchni terenów przemysłowych o 18,0 ha.

W skali gminy są to nieznaczne zmiany jakie zaszły w strukturze użytkowania gruntów .

Jednocześnie należy zauważyć, iż wiele ze zmian wynika nie z faktu powstania zabudowy lecz prawdopodobnie z przekwalifikowania terenów i nie wiąże się w istocie z materialną zmianą rodzaju zagospodarowania.

Podsumowując zmiany z zagospodarowaniu gminy Szczepieszyn na przestrzeni lat 2010 – 2020 zauważyć można, iż w strukturze użytkowania ziemi dalej dominującą rolę odgrywają grunty użytkowane rolniczo.

Nie bez znaczenia pozostaje tu również aspekt demograficzny. Zachodzące na obszarze gminy Szczepieszyn procesy demograficzne są również podstawą do określania kierunków dalszego rozwoju przestrzennego. Analiza demograficzna oparta na aktualnym stanie struktury ludności, znajomości zachodzących zmian oraz prognoz na przyszłość daje podstawę do określenia konsekwencji społeczno – ekonomicznych w celu prognozowania potrzeb mieszkaniowych. Od roku 2010 następuje sukcesywny spadek wielkość. Po roku 2010, w którym to odnotowano na przestrzeni analizowanych lat 2010-2019 największą liczbę ludności na terenie gminy (bo 12 086), to do roku 2019 nastąpił jej spadek o ponad 6%. Gęstość zaludnienia w gminie na przestrzeni lat 2003-2019 wahała się pomiędzy 99 a 90 osób na 1 km<sup>2</sup>. Plasuje to gminę na 2 miejscu wśród gmin powiatu zamojskiego. Udział kobiet w gminie na przestrzeni tych lat przewyższał udział mężczyzn (średnio o ok. 9,5 %). Średni współczynnik feminizacji w analizowanym okresie wynosi 106,5. Struktura wieku ludności gminy Szczepieszyn się w latach 2003-2019 następująco: udział ludności w wieku produkcyjnym na przestrzeni analizowanych lat wynosił średnio ok. 65,44%, w wieku przedprodukcyjnym średnio ok. 15,9 % a w wieku poprodukcyjnym średnio ok. 19,38 % ogółu ludności gminy. Oznacza to, że ludność gminy cechuje niezbyt wysoki udział dzieci i młodzieży, ale dość wysoki udział ludności w wieku poprodukcyjnym. Na 100 osób w wieku produkcyjnym przypada ok. 62,8 osoby w wieku nieprodukcyjnym, co świadczy o wysokim obciążeniu grupy produkcyjnej. Niekorzystna struktura wieku ludności gminy to następstwo postępującego ubytku ludności, wynikającego z ujemnego przyrostu naturalnego oraz ujemnego salda migracji.

Wskaźnik prezentujący liczbę mieszkań na 1 000 mieszkańców na terenie gminy Szczepieszyn wynosi obecnie ok. 368,2 i nie jest on zbyt wysoki.

Pożądana spójność, funkcjonalność i harmonia struktury przestrzennej gminy jest celem założonym w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Szczepieszyn”, ale nie uwzględnionym w planach miejscowych. Rolą powyższych dokumentów, poprzez ustalone w nich zasady, jest dyscyplinowanie w zagospodarowaniu terenów. W planie wyznacza się między innymi obszary



o wyjątkowych walorach kulturowych i ekspozycyjnych oraz najcenniejszych krajobrazowo obszarów stanowiących kompleksy rolno-leśne i wprowadza się istotne ograniczenia, a nawet zakazy zabudowy dla utrzymania i utrwalenia tych wartości. Osiągnięcie stanu poprawy i uporządkowania przestrzeni jest ogromnie ważne i należy do zadań trudnych, polegających na przeciwdziałaniu tendencji do dalszego rozpraszania zabudowy.

### 3.1. Analiza studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem o charakterze strategicznym, w którym samorząd przyjmuje określoną wizję i cele rozwoju przestrzennego gminy. W ocenie skutków realizacji założonej polityki bada się trafność przyjętych założeń, a ocena aktualności znajduje przełożenie na stopień realizacji studium wyrażony poprzez przeprowadzenie procedur uchwalania planów miejscowych stanowiących podstawowy instrument jego realizacji. Studium stanowi dokument kierunkowy zawierający zbiór ogólnych wytycznych dla wszystkich działań związanych z zagospodarowywaniem przestrzeni, dla opracowania:

- planów miejscowych,
- programów inwestycyjnych i operacyjnych,
- innych przedsięwzięć związanych z zarządzaniem przestrzenią, stanowiących instrumenty realizacji przyjętej polityki przestrzennej.

Studium nie jest przepisem gminnym (art. 9. ust. 5 ustawy). Jest to akt planowania ogólnego o charakterze wewnętrznym (akt kierownictwa wewnętrznego) i strategicznym, w której samorząd przyjmuje określoną wizję i cele rozwoju przestrzennego gminy czyli wyznacza politykę przestrzenną prowadzoną przez jednostkę terytorialną, zgodną z obowiązującymi przepisami prawa.

Ramowy zakres problematyki studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy określa art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, natomiast wymogi techniczne dotyczące rodzaju, skali materiałów kartograficznych, oznaczeń, nazewnictwa, sposobu zapisu reguluje Rozporządzenie 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).

Przy określaniu zasad kształtowania przestrzeni należy uwzględnić zapisy zawarte w koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju, ustalenia strategii rozwoju i planu zagospodarowania przestrzennego województwa, ramowego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego związku metropolitalnego oraz strategii rozwoju gminy, o ile gmina dysponuje takim opracowaniem.

Od czasu uchwalenia głównego dokumentu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Szczepieszyn, a następnie jego zmiany, przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także przepisy odrębne uległy nowelizacji. Poziom zgodności dokumentu z wymogami określonymi w obecnym kształcie ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i

zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.), stał się zatem ważnym kryterium przy ocenie aktualności studium.

W zmieniającej się sytuacji społecznej i gospodarczej miasta i gminy Szczepieszyn zaistniała potrzeba aktualizacji treści zawartych w obowiązującym studium. Ustalenia przyjęte w studium uchwalonym w 1999 roku wraz z wprowadzoną zmianą może nie utrudniają podejmowania działań inwestycyjnych zmierzających do rozwoju gminy, ale wymagają zmian, uzupełnień i uporządkowania w zakresie obecnych uwarunkowań i kierunków rozwoju gminy. Konieczność aktualizacji studium wiąże się również ze zmianami prawnymi jakie nastąpiły w okresie jego obowiązywania oraz wymogiem jego dostosowania do aktualnego stanu prawnego. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Szczepieszyn zostało sporządzone, jak już uprzednio wspomniano, w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym i jest to jedyne obowiązujące Studium, zawierające jedyną zmianę, która w dodatku nie była zmianą kompleksową.

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY SZCZEBRZESZYN



Źródło: SIP

Dodatkowo od czasu jego uchwalenia weszło w życie lub zmienionych zostało wiele przepisów odrębnych, ściśle związanych z problematyką zagospodarowania przestrzennego i mających wpływ na kształtowanie polityki przestrzennej gminy. Po kilkunastu latach studium wymaga również weryfikacji i pod względem spójności z dokumentami planistycznymi wyższego rzędu, których zawartość również ewoluuje po wpływem czynnika czasu.

Studium składa się z dwóch zasadniczych części: pierwsza obejmuje uwarunkowania rozwoju, w drugiej natomiast zawarto cele rozwoju i kierunki zagospodarowania przestrzennego.

Aktualność studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego poddano ocenie przeprowadzonej na dwóch płaszczyznach:

- formalnoprawnej w celu ustalenia jego zgodności z wymaganiami obowiązujących ustaw, w tym ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 9 i 10 ustawy), rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz przepisów odrębnych,
- merytorycznej – zapis tekstowy i graficzny studium w odniesieniu do aktualnych uwarunkowań ponadlokalnych i miejscowych, przyjętej wizji rozwoju miasta, złożonych wniosków o zmianę studium, możliwości pozyskiwania i udostępniania technicznego terenów pod realizację nowych zamierzeń inwestycyjnych.

### **3.1.1. Zgodność ustaleń Studium z wymogami określonymi w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Szczepieszyn, przyjęte Uchwałą Nr IX/42/99 Rady Miejskiej w Szczepieszynie z dnia 26 marca 1999 roku, procedowane było w trybie poprzedniej ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym. Pierwotny dokument był poddany dotychczas jednokrotnej zmianie w oparciu o przepisy obowiązującej od 10 lipca 2003 r. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Od czasu uchwalenia studium, przepisy kolejnych ustaw w tym względzie były wielokrotnie nowelizowane. W wyniku tych zmian obligatoryjny zakres problematyki studium został rozszerzony, co w efekcie umocniło rangę dokumentu w całości kształcie planowania przestrzennego. Wprowadzenie wymogu uwzględnienia uwarunkowań wynikających z wieloletniej prognozy finansowej, prognozy demograficznej, możliwości finansowania przez gminę realizacji zadań własnych w zakresie rozbudowy i modernizacji sieci komunikacyjnej, infrastruktury technicznej, infrastruktury społecznej oraz innych potrzeb terenów pod zainwestowanie umożliwia trafniejsze określenie wizji i celów rozwojowych przy jednocześnie większym jego zdyscyplinowaniu.

Należy odnotować pewne rozbieżności formalne w konstrukcji tekstu Studium w kontekście wymogów art. 10 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Nowe przepisy, zwłaszcza ustawa o rewitalizacji, wprowadziła nowe elementy, których zamieszczenie w studium jest obligatoryjne i może wpływać znacząco na przyjęte kierunki zagospodarowania przestrzennego, przede wszystkim w zakresie struktury funkcjonalnej i wyznaczenia nowych terenów do zainwestowania.

Obowiązujące na terenie miasta i gminy Szczepieszyn studium wymaga uzupełnienia i usystematyzowania treści dokumentu, zarówno w części uwarunkowań, jak i kierunków.

Stopień zgodności zapisów studium z wymogami art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedstawiono w tabeli nr 2 i tabeli nr 3.

Syntetycznie ujęte w zestawieniach omówienie elementów Studium w odniesieniu do przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest jednym z podstawowych kryteriów aktualności dokumentu.

Tabela Nr 4 - Zgodność zapisów studium z art. 10 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Pkt.	Zakres uwarunkowań wymagany przy sporządzaniu studium (art.10 ust.1)	Ustalenia studium			Uwagi
		Nadal aktualne	Częściowo aktualne	Brak ustaleń lub nieaktualne	
1	2	3	4	5	6
1.	Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu		x		<ul style="list-style-type: none"> <li>Brak zgodności formalnej z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</li> <li>Konieczność aktualizacji ustaleń ze względu na znaczny upływ czasu.</li> </ul>
2.	Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony			x	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nieaktualne informacje wynikające ze zmian w strukturze funkcjonalnej gminy na przestrzeni lat.</li> </ul>
2a	Diagnoza, o której mowa w art.10a ust.1 ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju, przygotowanej na potrzeby strategii rozwoju gminy;			x	Brak diagnozy
3.	Stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego		x		<ul style="list-style-type: none"> <li>Nieaktualne granice obszarów prawnie chronionych.</li> <li>Konieczność aktualizacji ustaleń ze względu na znaczny upływ czasu.</li> </ul>
4.	Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej		x		<ul style="list-style-type: none"> <li>Konieczność aktualizacji ustaleń ze względu na znaczny upływ czasu.</li> <li>Zmianie uległy obowiązujące w tym zakresie przepisy</li> <li>Korekta ustaleń dotyczących obiektów zabytkowych.</li> </ul>
4a.	Rekomendacja i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym lub określenie przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych			x	Brak audytu krajoznawczego
5.	Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia			x	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zagadnienie opisane w oparciu o nieważne już analizy</li> </ul>

ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM MIASTA I GMINY SZCZEBRZESZYN

1	2	3	4	5	6
					<ul style="list-style-type: none"> <li>Korzystność aktualizacji</li> </ul>
6.	Zagrożenie bezpieczeństwa ludności i jej mienia		x		Aktualizacji wymaga obszar szczególnego zagrożenia powodzią.
7.	Potrzeby i możliwości rozwoju gminy			x	<ul style="list-style-type: none"> <li>Brak analiz na poziomie, których można by określić potrzeby rozwojowe gminy</li> <li>Brak bilansu terenów</li> </ul>
8.	Stan prawny gruntu			x	Wymagana jest uzupełnienie zapisów
9.	Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych			x	Wymagana jest: uzupełnienie i aktualizacja
10.	Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych			x	Brak informacji
11.	Występowanie udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla			x	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wymagana jest aktualizacja</li> <li>Należy mieć na uwadze, że zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi udokumentowane złoża powinny być ujawnione w dokumencie studium w ciągu 2 lat od wydania decyzji</li> </ul>
12.	Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych			x	Brak informacji. Wymagana jest uzupełnienie i aktualizacja
13.	Stan systemu komunikacji i infrastruktury technicznej		x		Wymagana jest: uzupełnienie i aktualizacja
14.	Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych			x	Brak informacji. Wymagana jest uzupełnienie
15.	Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej		x		Wymagana jest: uzupełnienie i aktualizacja

Tabela Nr 5 - Zgodność zapisów studium z art. 10 ust. 2, 2a i 3a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Pkt.	Zakres kierunków wymagany przy sporządzaniu studium (art. 10 ust. 2, 2a i 3a)	Ustalenia studium			Uwagi
		Nadal aktualne	Częściowo aktualne	Brak ustaleń lub nieaktualne	
1	2	3	4	5	6
1.	Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę				Brak bilansu
1a.	Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego		x		Brak audytu krajobrazowego
1b.	Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy			x	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Ustalone kierunki nie uwzględniają wymogów ustawy o rewitalizacji</li> <li>● Brak wskaźników i parametrów zabudowy i zagospodarowania terenów</li> </ul>
3.	Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego		x		Wymagana jest uzupełnienie i aktualizacja
4.	Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej		x		Wymagana aktualizacja
5.	Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej		x		Wymagana jest aktualizacja wynikająca ze zrealizowanych inwestycji
6.	Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym		x		Wymagana jest aktualizacja wynikająca ze zrealizowanych inwestycji i zidentyfikowanych zmian
7.	Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym		x		Wymaga aktualizacji i uzupełnienia
8.	Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej			x	Nie występują obszary na których obowiązek sporządzenia planów wynika z przepisów odrębnych

ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM MIASTA I GMINY SZCZEBRZESZYN

1	2	3	4	5	6
9.	Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne		x		Wymaga aktualizacji
10.	Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej		x		Wymaga aktualizacji
11.	Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych		x		Wymaga aktualizacji
12.	Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny			x	Nie występują
13.	Obszary pomników zagłady i stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej			x	Nie występują
14.	Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji			x	Wymagana jest aktualizacja i uzupełnienie zapisów
15.	Granice terenów zamkniętych i stref ochronnych w tym stref ochronnych wynikających z decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa.			x	Nie występują
16.	Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie		x		Wymaga aktualizacji
17.	Obszary na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł o mocy przekraczającej 100kW			x	Wymaga uzupełnienia
18.	Obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m <sup>2</sup>			x	Nie występują

Źródło: opracowanie własne



Studium wymaga pełnej aktualizacji zapisów w części aspektów wymaganych przepisami art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zarówno w rozdziale Uwarunkowań, jak i Kierunków. Podkreślenia wymaga fakt dotyczący braku uwzględniania w nich potrzeb i możliwości rozwoju gminy uwzględniających analizy i bilanse terenów, o których mowa w art. 10 pkt 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Są one chyba najistotniejszymi zagadnieniami decydującymi o formie struktury funkcjonalno-przestrzennej.

### **3.1.2. Zgodność ustaleń Studium z wymogami określonymi w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy**

Zakres problematyki studium regulują przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, natomiast standardy techniczne opracowania określa Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Obowiązujące obecnie dla gminy studium nie uwzględnia w pełni zakresu wynikającego z §4.1 ww rozporządzenia. Studium powinno uwzględniać:

- uwarunkowania, o których mowa w art. 10 ust. 1 ustawy, wyrażone w części tekstowej i graficznej,
- kierunki, o których mowa w art. 10 ust 2 ustawy, wyrażone w części tekstowej i graficznej,
- rysunek zawierający zapisy ustaleń dotyczących struktury funkcjonalno-przestrzennej i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy,
- uzasadnienie przyjętych rozwiązań oraz syntezę ustaleń projektu studium.

Uchwały dotyczące pierwotnej edycji studium, jak i późniejszej jego zmiany wraz z niezbędnymi załącznikami i dokumentacją formalnoprawną, przedkładane były organowi nadzoru, celem badania zgodności z obowiązującym prawem. Niemniej jednak opracowanie dotyczące uwarunkowań, kierunków jak i rysunku studium można uznać tylko w części za aktualne. Nadmienić również należy, iż wymagane przepisami uzasadnienie oraz synteza są elementami występującymi w przedmiotowym dokumencie wyłącznie przy zmianach tego dokumentu.

### **3.1.3. Zgodność ustaleń Studium z przepisami odrębnymi**

W latach 1999 – 2020 większość przepisów odrębnych, których problematyka zazębia się z zagospodarowaniem przestrzennym uległa znaczącym zmianom, podobnie jak sama ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Szczepieszyn zostało uchwalone w 1999 roku, na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym, a jego zmiana procedowana w latach 2009-2010 sporządzona została na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisów odrębnych.

Dokument obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Szczepieszyn nie nadąża ze zgodnością za rosnącym standardem wymogów prawnych, w tym między innymi:

- ustawą z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji;
- ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska wprowadzającej zmiany w zakresie nomenklatury i kwalifikacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, ochrony złóż kopalin;
- ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody;
- ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, która nakłada obowiązek zaktualizowania studium z zakresie zapisów dotyczących ochrony zabytków i dziedzictwa kulturowego, a w szczególności wykazu zabytków objętych ochroną na podstawie wpisu do rejestru i wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- ustawą z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne w zakresie obszarów szczególnego zagrożonych powodzią;
- ustawą z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze w zakresie udokumentowanych złóż kopalin;
- ustawą z dnia 21 czerwca 1985 r. o drogach publicznych,
- ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.
- ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r o gospodarce nieruchomościami;
- ustawą z dnia 20 lutego 2015r. o odnawialnych źródłach energii;
- ustawą z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu i rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych;
- ustawą z dnia 21 listopada 1967 r. o powszechnym obowiązku obrony RP;
- ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych;
- ustawa z dnia 29 września 1991 r. o lasach.

Wymaga zatem uzupełnienia zapisów, których brak utrudnia uzyskania racjonalnych rozwiązań na etapie opracowania miejscowych planów.

### **3.1.4. Ocena studium w odniesieniu do dokumentów strategicznych wyższego rzędu**

Aby prawidłowo zarządzać gminą w długim okresie czasu nie wyczerpując nadmiernie jej zasobów, należy stosować koncepcję zrównoważonego rozwoju. Zrównoważony rozwój, zwany inaczej ekorozwojem, wyznacza nowe wartości, długofalowe cele strategiczne i pozwala planować w oparciu o nowy proekologiczny paradygmat. Istotą koncepcji zrównoważonego rozwoju jest takie zarządzanie i kierowanie procesami rozwoju, aby zapewnić zaspokojenie obecnych potrzeb bez ograniczania następnym pokoleniom możliwości realizacji ich aspiracji. Obszary zurbanizowane są terenem konfliktów, ponieważ należy z jednej strony chronić środowisko, a z drugiej stymulować rozwój nierozzerwalnie związany z ekspansją terenów

zabudowy. Podejście oparte na koncepcji zrównoważonego rozwoju powinno pogodzić te sprzeczności i zapewnić długookresowy harmonijny rozwój określonej jednostki terytorialnej, co wymaga prawidłowego kształtowania polityki przestrzennej i doskonalenia narzędzi jej realizacji.

Zgodnie z art. 9 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza studium uwarunkowań i kierunków rozwoju, uwzględniając zasady określone w koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju, ustalenia strategii rozwoju i planu zagospodarowania przestrzennego województwa oraz strategii rozwoju gminy, o ile dysponuje tego rodzaju dokumentem.

Aktualnie obowiązującym krajowym dokumentem planistycznym jest **Koncepcja polityki przestrzennego zagospodarowania kraju**. Rada Ministrów podjęła uchwałę w sprawie przyjęcia Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030 (KPZK 2030). Koncepcja została opracowana przez Ministerstwo Infrastruktury i Rozwoju.

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego jest dokumentem o charakterze długookresowym, stanowiącym element krajowego systemu planowania przestrzennego. Określa on zasady i kierunki kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej regionu oraz działania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych stanowiąc formalną i merytoryczną płaszczyznę odniesienia dla podejmowanych decyzji przestrzennych. Jest to dokument komplementarny i spójny ze Strategią Rozwoju Województwa Lubelskiego na lata 2014-2020 (z perspektywą do 2030 r.), stanowiący przestrzenne przełożenie określonych w niej celów i kierunków rozwoju województwa. PZPWL jest wyrazem polityki przestrzennej samorządu województwa. Przyjęte kierunki i zasady zagospodarowania przestrzennego stwarzają ogólne warunki dla realizacji zadań inwestycyjnych formułowanych w programach rozwoju. Według Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego gmina Szczebreszyn wpisuje się w dwa obszary funkcjonalne o znaczeniu ponadregionalnym i jeden o znaczeniu regionalnym. Obszary funkcjonalne o znaczeniu ponadregionalnym:

- 1) Wiejski obszar funkcjonalny, wymagające wsparcia procesów rozwojowych, którego celem rozwojowym jest wzmocnienie powiązań funkcjonalnych (transportowych, teleinformatycznych, społeczno-gospodarczych) z lokalnymi ośrodkami rozwoju, stworzenie warunków dla rozwoju przedsiębiorczości związanej z produkcją rolną i wykorzystywaniem walorów środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego w turystyce.
- 2) Obszar funkcjonalny o znaczeniu regionalnym:
  - a) Obszar funkcjonalny rozwoju gospodarki żywnościowej (roślinnej rolniczej przestrzeni produkcyjnej), którego priorytetem rozwojowym jest optymalne wykorzystanie potencjału produkcyjnego gleb oraz aktywizacja gospodarcza poprzez rozwój przetwórstwa rolno-spożywczego;
  - b) Roztoczańsko-puszczański obszar funkcjonalny -priorytetem rozwojowym obszaru jest aktywizacja gospodarcza poprzez wykorzystanie potencjału uzdrowiskowego, leśnego i turystycznego.

W Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego na terenie miasta i gminy Szczebreszyn nie wskazuje się inwestycji celu publicznego wynikających z odpowiednich dokumentów

przyjętych przez Sejmik Województwa Lubelskiego lub Zarząd Województwa Lubelskiego. Identyfikuje się natomiast inne zadania inwestycyjne celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:

- 1) budowę zbiornika retencyjnego w miejscowości Brody Małe;
- 2) meliorację użytków rolnych „Sulów”.

Strategia Rozwoju Województwa Lubelskiego na lata 2014 - 2020 (z perspektywą do 2030 r.), stanowi podstawowy dokument polityki regionalnej określający wizję i cele rozwoju społeczno-gospodarczego województwa, a także działania służące ich realizacji.

Główne wyzwania dla regionu lubelskiego wynikają z „wielowymiarowej oceny różnorodnych cech regionu w ich dynamicznych przewidywanych zmianach. (...) Wynikają one zarówno z konieczności przezwyciężenia niekorzystnych cech regionu, jak i wykorzystania jego pozytywnych potencjałów”.

Cele strategiczne to:

1. wzmacnianie urbanizacji regionu;
2. restrukturyzacja rolnictwa oraz rozwój obszarów wiejskich;
3. selektywne zwiększanie potencjału wiedzy, kwalifikacji, zaawansowania technologicznego, przedsiębiorczości i innowacyjności regionu;
4. funkcjonalna, przestrzenna, społeczna i kulturowa integracja regionu.

Strategia identyfikuje także obszary problemowe i definiuje obszary wsparcia przypisując im klasyfikację obszarów przyjętą w Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030.

Mając na uwadze, że warunkiem przyjęcia studium jest jego zgodność ze wskazanymi dokumentami strategicznymi, weryfikowana w formie wiążących uzgodnień z właściwymi organami na etapie sporządzania dokumentu, należy uznać, że studium nie zachowuje pełnej zgodności z nowym planem zagospodarowania przestrzennego województwa lubelskiego uchwalonym w dnia 30 października 2015 r., w tym zapisami planu dla poszczególnych problematyk oraz ze Strategią Rozwoju Województwa Lubelskiego. Wobec powyższego uznać należy, iż na etapie zmiany studium, wymagana będzie weryfikacja ustaleń dokumentu w zakresie zgodności z ustaleniami planu.

### **3.1.5. Strategia Rozwoju Powiatu Zamojskiego na lata 2007-2020**

Gmina Szczepieszyn należy do powiatu zamojskiego. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania powinno być zgodne z celami strategicznymi wyznaczonymi w Strategii Rozwoju Powiatu Zamojskiego na lata 2007-2020 czyli powinno uwzględniać:

- 1) Rozwój i restrukturyzacja obszarów wiejskim.
- 2) Rozwój przedsiębiorczości i pozyskiwanie inwestycji.
- 3) Rozwój infrastruktury lokalnej.

Studium nie zachowuje pełnej zgodności z ww. strategią.

### 3.1.6. Zgodność ustaleń studium ze Strategią Rozwoju Gminy

Rozwój gminy jest zagadnieniem złożonym i wieloaspektowym. Istotnym dokumentem polityki władz gminy, którego zapisy mają przełożenie na kształt struktury funkcjonalno-przestrzennej i kierunków jej rozwoju, a który posiada bliskie relacje i powiązania ze studium, jest Strategia Rozwoju Gminy Szczepieszyn na lata 2016- 2022, przyjęta Uchwałą Nr XIII/83/15 Rady Miejskiej w Szczepieszynie z dnia 15 listopada 2015 r.

Strategia ta wyznacza ramy i cele prowadzonej w gminie polityki społecznej, gospodarczej i inwestycyjnej opartej na zrównoważonym rozwoju.

Strategia Rozwoju Gminy oraz Studium uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy powinny charakteryzować się zbieżnością, która pozwala na jasne określenie polityki przestrzennej gminy i wskazywanie kierunków przemian. Najbardziej optymalne możliwości realizacji celów i założeń zapisanych w Strategii można osiągnąć poprzez opracowanie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego po jej przyjęciu

Oba dokumenty (strategia i studium) powinny charakteryzować się dużą spójnością umożliwiającą jasne określenia polityki przestrzennej gminy i kierunków jej rozwoju. Niesprzyjającą okolicznością jest fakt, że dokumenty te sporządzane były w bardzo dużym odstępie czasu i bez zachowania właściwej chronologii stwarzającej optymalne możliwości realizacji założeń i celów wpisanych w Strategii. Z uwagi na swoje treści nie mogą one być traktowane wymiennie. Powinny tworzyć między sobą komplementarny, synergicznie wspierający się układ. Strategia jest dokumentem zarządzania operacyjnego, określającego misję i cele rozwoju gminy i mimo, że nie jest dokumentem obligatoryjnym, to w istotny sposób ułatwia kształtowanie zasad i kierunków polityki przestrzennej.

W Strategii Rozwoju Gminy Szczepieszyn na lata 2016-2022 jako jej misję (cel generalny) uznano, iż: „**Strategiczne działania gminy Szczepieszyn będą ukierunkowane na stworzenie na jej obszarze atrakcyjnego miejsca do zamieszkania, inwestowania oraz pracy i wypoczynku. Jednocześnie zapewnią one swoim mieszkańcom dostęp do wysokiej jakości usług publicznych oraz bogatą ofertę turystyczną i kulturalną.**”.

Cel generalny opiera się na trzech wybranych priorytetach rozwoju (nazywanych inaczej celami strategicznymi), wynikających ze wskazania najbardziej znaczących słabych i mocnych stron oraz aspiracji rozwojowych gminy, uwzględniających wyzwania przyszłości. Są to następujące priorytety:

- **Priorytet 1: Gmina Szczepieszyn atrakcyjna dla turystów oraz przyjazna środowisku naturalnemu .**
- **Priorytet 2: Gmina Szczepieszyn z efektywną gospodarką oraz nowoczesnym rolnictwem**
- **Priorytet 3: Gmina Szczepieszyn atrakcyjnym i komfortowym miejscem zamieszkania i pobytu.**

Wypracowana w ten sposób misja gminy stanowi sedno społecznych oczekiwań i potrzeb mieszkańców, sfery biznesowej, organizacji pozarządowych oraz władz samorządowych, którzy wspólnie inicjują działania zmierzające do poprawy standardu i jakości życia.

Dlatego też ogromny wpływ na aktualność obowiązującego Studium mają zapisy Strategii. Zapisy Strategii przyjętej w 2015 r. nie znajdują żadnego odzwierciedlenia w obowiązującym dokumencie Studium i tym samym podważają wiarygodność założeń prowadzonej polityki przestrzennej. Ujęte w studium kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy nie są zgodne z przyjętą Strategią.

### **3.1.6. Ocena aktualności studium w aspekcie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy oraz w oparciu o wnioski złożone do studium**

Przy badaniu aktualności dokumentu istotny jest społeczny wydzźwięk i odbiór ustaleń oraz stopień planistycznego ich zużycia, wyrażony poprzez wnioski o zmianę jego treści, rozpatrywane następnie w toku procedury sporządzania studium, bądź jego zmiany. Nie są to jednak ustalenia bezpośrednio wyrażające się w ocenie aktualnych bądź nieaktualnych ustaleń, wymagają bowiem dodatkowych analiz pod kątem kierunków polityki przestrzennej

Złożone wnioski nie mogą bowiem decydować o stopniu aktualności aktów planistycznych ze względu na fakt, iż wyrażają jedynie niezwyfikowaną wolę lokalnej społeczności. Gmina zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przyjmuje jako zasadę kształtowania polityki przestrzennej ład przestrzenny i zrównoważony rozwój, nie zaś jedynie stanowisko właścicieli. Istotnym jest, iż władztwo planistyczne ma tutaj fundamentalne znaczenie i pozwala w sposób kompleksowy ograniczać monopol funkcjonalny terenów. Dopiero szczegółowa analiza i rozpatrzenie wniosków może prowadzić do kontroli zasadności ustalonych kierunków i ewentualnej korekty.

W latach 1999-2010 do urzędu wpłynęło 4 wnioski dotyczące zmiany w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Ostatnia, a jednocześnie jedyna edycja zmiany studium uchwalona została w 2010 roku i ww. wnioski, z których 2 ze złożonych wniosków etapie procedowania dokumentu studium zostały uwzględnione. W złożonych, a jednocześnie uwzględnionych wnioskach wskazywano potrzebę zmiany określonego w kierunkach zagospodarowania Studium przeznaczenia terenu w celu umożliwienia realizacji zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej. Nie uwzględniono natomiast wniosku dotyczącego poszerzenia terenów pod lokalizację farmy wiatrowej.

Od roku 2010 do urzędu nie wpłynął żaden wniosek dotyczący zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Uwzględniając fakt, iż polityka przestrzenna gminy realizowana jest wyłącznie w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy lub lokalizacji inwestycji celu publicznego nie można w sposób jednoznaczny stwierdzić, że ustalenia obowiązującego studium spełniają oczekiwania zarówno mieszkańców gminy, jak i potencjalnych inwestorów. Jednakże, jak już wspomniano, to nie stanowisko właścicieli nieruchomości, a kształtowanie ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju jest dla gminy, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nadrzędną zasadą w polityce przestrzennej. Istotnym jest, iż władztwo planistyczne ma tutaj nadrzędne znaczenie i pozwala w sposób kompleksowy koordynować rozwój struktury funkcjonalno-przestrzennej zainwestowania.

Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy jedynie przy sporządzaniu planów miejscowych. Ponadto stosownie do art. 9 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu

przestrzennym studium nie jest aktem prawa miejscowego i nie może stanowić podstawy prawnej do wydawania decyzji o ustaleniu warunków zabudowy. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy nie jest aktem ustanawiającym przepisy gminne. Studium nie ma więc mocy aktu powszechnie obowiązującego. Określa - jako akt planistyczny - jedynie politykę przestrzenną gminy i wiąże wewnętrznie organy gminy w ich planach przy sporządzaniu projektów planów miejscowych. Jako akt kierownictwa wewnętrznego (w stosunkach rada - podporządkowane jej jednostki organizacyjne) określa więc tylko kierunki i sposoby działania organów i jednostek pozostających w systemie organizacyjnym aparatu gminy przy sporządzaniu projektu przyszłego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Studium stanowi więc jeden z etapów poprzedzających uchwalanie planu i nie może, w żadnym przypadku, stanowić podstawy do wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu

Zatem z punktu widzenia potrzeb rozwojowych lokalnej społeczności ustalenia studium są i będą aktualne dopóty, dopóki realizacja zamierzeń inwestycyjnych będzie możliwa w oparciu o decyzje. W przypadku gdy na terenie gminy wystąpi konieczność wprowadzenia przedsięwzięcia, które może być zrealizowane wyłącznie w oparciu o ustalenia planu miejscowego, wówczas koniecznym będzie podjęcie procedur planistycznych zmierzających do aktualizacji dokumentu studium poprzez zmianę jego kierunków oraz opracowanie planów miejscowych. Gmina przewidując potrzebę realizacji takich zadań może wyprzedzająco podjąć stosowne działania wychodząc naprzeciw potrzebom lokalnej społeczności.

Niemniej jednak Studium nie uwzględnia odpowiedniej ilości terenów pod rozwój urządzeń i ciągów infrastruktury technicznej, budownictwa mieszkaniowego, usług oraz działalności gospodarczej, gdyż częściowo nie znajdują w nim odzwierciedlenia inwestycje zrealizowane w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

## **WNIOSKI**

**Mając na uwadze przeprowadzoną analizę uznać należy, iż wskazuje ona na konieczność sporządzenia nowego studium uwzględniającego obecny standard wymogów art. 10 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Należy zauważyć, iż brak analiz oraz bilansu terenów całej gminy przeznaczonych pod zabudowę stanowi kluczowe zagadnienie, ponieważ obecne ustalenia Studium w sposób znaczący odbiegają od obserwowanych wskaźników, głównie demograficznych.**

### **3.2. Analiza miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego**

W celu właściwego kształtowania struktury przestrzennej gminy najlepszym środkiem realizacji zamierzeń inwestycyjnych jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Istotą tego dokumentu jest gwarancja właściwego kształtowania polityki przestrzennej gminy, poprzez rodzaj i jakość przyjętych ustaleń planistycznych.

Plan miejscowy będąc zbiorem przepisów powszechnie obowiązujących na danym terenie umożliwia bezpośrednio podejmowanie decyzji inwestycyjnych, wykorzystując wypisy i wyrisy w odróżnieniu od studium, które jest zapisem polityki przestrzennej gminy. Na etapie sporządzania miejscowego planu uzyskuje się zgodę i dokonuje się zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele inwestycyjne.

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, uwzględniając szereg aspektów formalnych i merytorycznych, ustalają przeznaczenie terenu oraz określają sposób ich zagospodarowania i zabudowy.

Do chwili obecnej gmina Szczepieszyn realizuje w zdecydowanym stopniu politykę przestrzenną na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w oparciu o przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz 293 z późn. zm.). Obecnie bardzo znikomy % terenów gminy w granicach administracyjnych objętych jest ustaleniami miejscowych planów. Wydawanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu dotyczy niemalże całego miasta i całej gminy, które nie są objęte tego rodzaju regulacjami miejscowego prawa.

Stosownie do przepisów tej ustawy, decyzje o warunkach zabudowy wydawane były i są zgodnie z tzw. zasadą „dobrego sąsiedztwa”, na terenach gdzie plany miejscowe utraciły moc obowiązowania. Na obszarach zainwestowanych i przeznaczonych w obowiązującym Studium na cele zabudowy decyzje te nie miały zasadniczo wpływu na zmianę dotychczasowego przeznaczenia terenu, a zabudowa realizowana na ich podstawie stanowiła kontynuację lub wypełnienie istniejących układów przestrzennych.

Nie ulega jednak wątpliwości, iż decyzje o warunkach zabudowy wydawane na zasadzie „dobrego sąsiedztwa” na terenach atrakcyjnych przyrodniczo i krajobrazowo mają negatywny skutek dla przestrzeni gminy. Zgodnie z obowiązującym prawem decyzje o warunkach zabudowy nie muszą uwzględniać ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (studium nie jest podstawą do wydawania takich decyzji), z tego względu w wielu przypadkach, z braku podstaw do odmowy wydania decyzji zabudowa realizowana była niezgodnie z polityką przestrzenną gminy wyrażoną w ustaleniach Studium.

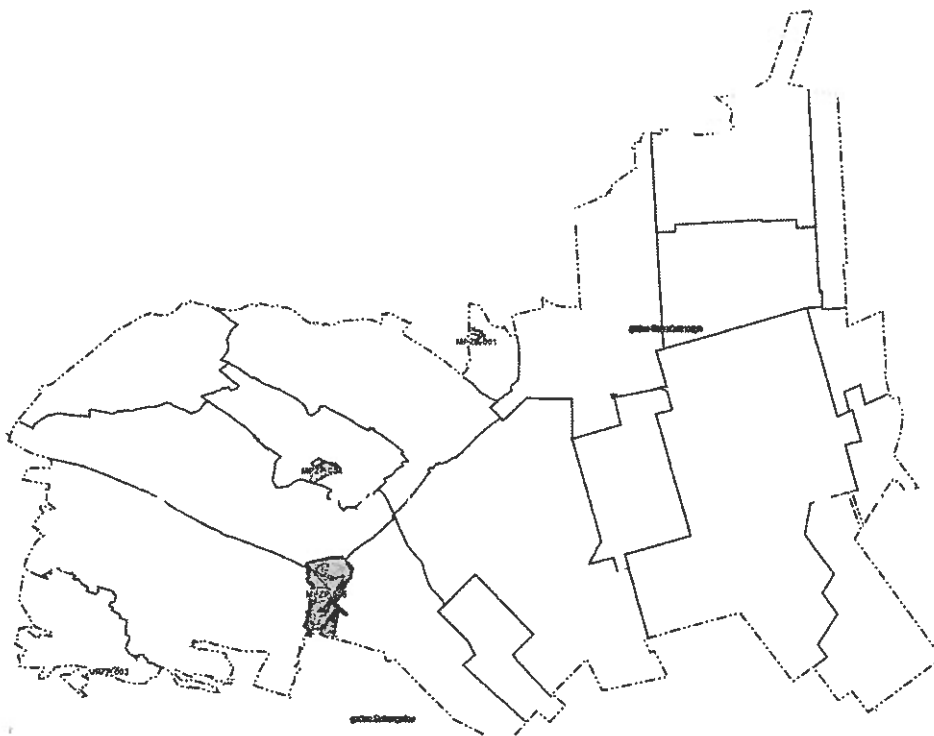
Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, uwzględniając szereg aspektów formalnych i merytorycznych, ustalają przeznaczenie terenów oraz określają sposób ich zagospodarowania i zabudowy.

W świetle art. 15 i art. 16 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym gmina Szczepieszyn posiada 5 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w tym 1 zmianę. Można podzielić na 2 grupy:

- I – uchwalone przed wejściem w życie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- II – uchwalone po wejściu w życie ww. ustawy.



### Rozmieszczenie miejscowych planów zagospodarowania na tle gminy



Źródło: SIP

Obecnie w dużej części ustalenia tych planów zostały już zrealizowane. Są to głównie plany niewielkie obszarowo, obejmujących łącznie ok. 1% powierzchni gminy. Jest to krytycznie niski wskaźnik, który wskazuje na bardzo niską aktywną, ale jednak świadomą politykę przestrzenną gminy. Ze względu na swoje rozdrobnienie nie obejmują swoimi ustaleniami powierzchni całej gminy. Ogólna powierzchnia terenów objętych tymi planami wynosi tylko ok. 120,00 ha. Biorąc pod uwagę powierzchnię gminy obecnie w opracowywaniu jest 1 plan miejscowy. W efekcie procedowany on jest w części granic jednego z obowiązujących planów miejscowych, a wszczęcie procedury wymuszone zostało koniecznością zweryfikowania granic projektowanego zbiornika w świetle dotychczasowych rozwiązań planistycznych, przyjętych w dotychczas obowiązującym planie, i projektowych, polegającą na rozszerzeniu dotychczasowego jego zasięgu i zmiany kształtu i tym samym nie powoduje przyrostu powierzchni w pokryciu gminy planami miejscowymi.

Dwa z 5 planów (w tym jedna zmiana) jak już wcześniej wspomniano, zostały sporządzone w oparciu o ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, która utraciła moc z dniem 12 lipca 2003 r. Ww. plany zawierają regulacje wymagane ww. ustawą, co oznacza że ich sposób zapisu różni się od obecnych standardów. Przepisy obecnie obowiązującej ustawy w stosunku do ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym nieznacznie rozszerzyły zakres ustaleń merytorycznych planów, tj. wprowadzono m.in. zasady regulowania scaleń i podziałów gruntów, potrzeby kształtowania przestrzeni

publicznych, zasady ochrony dóbr kultury współczesnej, obowiązek określania terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych oraz terenów zamkniętych, jednocześnie część zagadnień przeniesiono do innych ustaw nadając im bardziej kompleksowe ujęcie. W związku z tym, iż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w włączący sposób ustala przeznaczenie terenu, określa zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu i tym samym stanowi bezpośrednią podstawę do wydania pozwolenia na budowę, bardzo ważny jest zakres przedmiotowy ustaleń określony w art. 15 ust. 2 obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w odniesieniu do zapisów planu miejscowego. Ma to ogromne znaczenie w świetle powszechnie znanych problemów z interpretacją ustaleń planów miejscowych na etapie uzyskania pozwolenia na budowę. W kontekście obowiązujących na obszarze gminy ww. planu i zmiany planu można stwierdzić, iż co do zasady nie wyczerpują on w pełni wymagań dotyczących zakresu, materiałów planistycznych, oznaczeń, nazewnictwa, standardów określonych w ustawie z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz nowych regulacji prawnych. Jednak na podstawie art. 87 ust. 1 przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r. zachowują moc obowiązującą. Jakkolwiek obecna ustawa nie nakłada obligatoryjnego wymogu sporządzenia nowej edycji miejscowego planu w miejsce regulacji i rozwiązań przyjętych na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, to ze względu na postępujący dysonans między tymi rozwiązaniami a niezmiennym się prawem powinno się uwzględnić w miarę możliwości budżetowych gminy sporządzenia nowej generacji miejscowych planów z uwzględnieniem aktualnie obowiązujących wymogów.

Natomiast pozostałe 3 obowiązujące na terenie gminy plany miejscowe zostały sporządzone w trybie przepisów ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i ich ustalenia odpowiadają wymogom tejże ustawy w wersji obowiązującej w chwili ich uchwalenia, a także są zgodne z wówczas obowiązującą powszechnie interpretacją przepisów. Należy podkreślić, iż zmiany wersji przepisów art. 15 nie wywołują konieczności wprowadzania zmian do obowiązujących planów miejscowych. Nie mniej należy wskazać, że im starsze plany tym bardziej odbiegają od obecnych zapisów art. 15.

W związku z tym, iż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w włączący sposób ustala przeznaczenie terenu, określa zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu i tym samym stanowi bezpośrednią podstawę do wydawania pozwolenia na budowę, bardzo ważny jest zakres przedmiotowy ustaleń określony właśnie w art. 15 ust. 2 obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w odniesieniu do zapisów planu miejscowego. Ma to ogromne znaczenie w świetle powszechnie znanych problemów z interpretacją ustaleń planów miejscowych na etapie uzyskania pozwolenia na budowę. W kontekście obowiązujących na obszarze gminy ww. planów można stwierdzić, iż co do zasady wyczerpuje on wymagania dotyczące zakresu, materiałów planistycznych, skali opracowania, oznaczeń, nazewnictwa, standardów określonych w ww. ustawie, ale już nie wszystkich nowych regulacji prawnych. Jednocześnie uwzględniając fakt, że plany te zostały przyjęte przed wejściem w życie ww. zmiany do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stwierdzić należy, iż nie posiadają one uzasadnienia o treści wynikającej z art. 15 ust. 1

W granicach gminy wciąż jednak brak jest miejscowego planu dla ok. 99% powierzchni gminy. Zatem stwierdzić należy, że stan w dziedzinie prawa miejscowego, w zakresie planowania przestrzennego jest bardzo niezadowolający. Brak obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zarówno na terenach wiejskich, a tym bardziej miejskich nie oznacza zahamowania budownictwa. Na terenie gminy nadal wydawane są decyzje o warunkach zabudowy. Decyzje o warunkach zabudowy zgodnie z zamierzeniem ustawodawcy są instrumentem pomocniczym, stosowanym jako wyjątek na obszarze gdzie nie ma planu. Wydawane na niektórych terenach z braku miejscowych planów indywidualne decyzje o warunkach zabudowy zawsze cechuje jakiś stopień uznaniowości, utrudniają one ponadto koordynację funkcjonalno-przestrzenną podejmowanych inwestycji, a nierzadko obniżają jakość kształtowanej przestrzeni, w tym również architektury krajobrazu i chociażby z tych względów powinny być ograniczone do minimum.

Zatem pod względem funkcjonalnym obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego gminy Szczepieszyn generalnie zachowują aktualność w podstawowych elementach. Jednakże ze względu na dużą zmienność przepisów ustawy konieczne będzie dokonanie niezbędnych ich uzupełnień i aktualizacji.

### **3.2.1. Analiza miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w kontekście ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Szczepieszyn**

Obecne przepisy obowiązujące w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego nakładają obowiązek nienaruszania ustaleń studium, co przekłada się na konieczność dokonywania każdorazowo zmiany tego dokumentu w aktualizacji polityki przestrzennej gminy. Oznacza to, że ranga dokumentu studium znacznie wzrosła (w stosunku do zakładanej jedynie tzw. spójności ustaleń planów z polityką przestrzenną określaną w studiach, które sporządzane były pod rządami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym), a zawarte w nim zapisy są wiążące przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Dokumenty miejscowych planów oraz obowiązująca zmiana planu zachowują zgodność z polityką przestrzenną gminy. Miejscowe plany w odniesieniu do terenów istniejącego zainwestowania, pod względem rodzaju i struktury funkcji są zbieżne z ustaleniami studium.

Ostatnia zmiana studium przyjęta uchwałą Nr XLIII/243/10 Rady Miejskiej w Szczepieszynie z dnia 26 marca 2010 r. otworzyła nowe kierunki rozwoju zainwestowania, co umożliwiło przeprowadzenie jednego z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, dotyczącego wielozadaniowego zbiornika wodnego „Brody Małe”. Nie spowodowała natomiast uruchomienia innych procedur związanych z ewentualnym sporządzaniem kolejnych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Przeprowadzona analiza wykazuje różnicę w wielkości terenów potencjalnego zainwestowania wskazanych w studium, a powierzchnią terenów przeznaczonych do zainwestowania wynikającą z bilansu terenów miejscowych planów. Różnica ta z natury rzeczy wynika z przyjętej polityki przestrzennej gminy

opartej przede wszystkim na decyzjach o warunkach zabudowy. Obowiązujące na dzień dzisiejszy w tym zakresie przepisy nie rodzą w żadnym przypadku wymogu pełnego pokrycia studium planami miejscowymi. Udostępnienie planistyczne, a następnie techniczne terenów do zainwestowania powinno odbywać się stopniowo i sposób zorganizowany przestrzennie. W przeciwnym razie może to skutkować wzrostem obciążeń finansowych gminy i brakiem ładu przestrzennego.

### **WNIOSKI**

Podsumowując powyższą analizę, sytuację planistyczną w gminie Szczepieszyn zakresie obowiązujących planów miejscowych, należy ocenić negatywnie. Na przestrzeni lat gmina uchwaliła tylko 5 planów miejscowych, w tym jeden z przeznaczeniem pod zbiornik wodny „Brody Małe” z terenami otaczającymi. Gmina Szczepieszyn w zdecydowanym stopniu prowadzi politykę przestrzenną przy wykorzystaniu decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego. Decyzje te przejęły podstawową rolę w procesie gospodarowania przestrzenią gminy, co nie gwarantuje zachowania ładu i zrównoważonego rozwoju. Decyzje tzw. „WZ”, z uwagi na ich umiędzianie w obecnym systemie prawnym uniemożliwiają osiągnięcie celów polityki przestrzennej gminy, przede wszystkim ze względu na:

- 1) brak konieczności zgodności wydawanych decyzji „WZ” z obowiązującym studium, co w konsekwencji prowadzi do wydawania decyzji w celu zaspokojenia indywidualnych potrzeb inwestycyjnych, a nie w związku z prowadzoną przez gminę polityką gospodarowania przestrzenią;
- 2) brak udziału lokalnej społeczności w ustalaniu zasad ładu przestrzennego i sposobów gospodarowania i korzystania z przestrzeni;
- 3) fragmentaryzację przestrzeni i funkcji oraz niekontrolowany proces ekspansji zabudowy na tereny niezabudowane zwiększający koszty budowy infrastruktury.

Bardzo niskie pokrycie obszaru gminy miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego jako prawnego narzędzia wdrażania polityki przestrzennej skutkuje brakiem trwałych reguł gospodarowania przestrzenią. Wynikiem tego jest rozpraszanie zabudowy i ekstensywne wykorzystanie przestrzeni, powodujące m.in. ryzyko niewłaściwego prowadzenia inwestycji na terenach poszczególnych uwarunkowaniach czy ryzyko lokalizacji uciążliwych inwestycji bez dogłębnych konsultacji z mieszkańcami gminy.

**W związku z powyższym zasadnym jest podjęcie działań zmierzających do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta i gminy Szczepieszyn.**

## 4. ANALIZA WNIOSKÓW

### 4.1. Analiza wniosków w sprawie sporządzenia (zmiany) miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

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 uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, 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 procedury sporządzania studium lub planu miejscowego bądź zmian tych dokumentów. Dotyczy to zarówno wniosków od osób fizycznych jak i wniosków instytucji, które wpłynęły w związku z zawiadomieniem o przystąpieniu do sporządzania lub zmiany dokumentu planistycznego.

Dotychczas nie odnotowano wpływu do urzędu gminy żadnego wniosku dotyczący Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miast i gminy Szczepieszyn, ani sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Szczepieszyn, bądź zmiany już planów obowiązujących, a co za tym idzie trudno jest ocenić potrzebę zmian przeznaczenia terenów w gminie.

## **5. DECYZJE O WARUNKACH ZABUDOWY ORAZ O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO I O POZWOLENIU NA BUDOWĘ**

Art. 4 ust. 2. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi „W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, przy czym:

- 1) lokalizację inwestycji celu publicznego ustala się w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego;
- 2) sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy dla innych inwestycji ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy”.

W analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, w sytuacji braku obowiązującego na danym terenie planu zagospodarowania przestrzennego, znaczenie mają informacje dotyczące wydanych decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Decyzje te uwidaczniają tempo rozwoju przestrzennego oraz strukturę rodzajową i przestrzenną zmian zachodzących na obszarze gminy.

### **5.1. Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego**

Zgodnie z art. 50 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku braku planu miejscowego inwestycje celu publicznego lokalizuje się w trybie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Ponadto zgodnie z art. 51 ust. 1 ww. ustawy w sprawach ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego decyzje wydają w odniesieniu do:

- 1) inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym i wojewódzkim – wójt, burmistrz albo prezydent miasta w uzgodnieniu z marszałkiem województwa;
- 2) inwestycji celu publicznego o znaczeniu powiatowym i gminnym – wójt, burmistrz albo prezydent miasta;
- 3) inwestycji celu publicznego na terenach zamkniętych – wojewoda

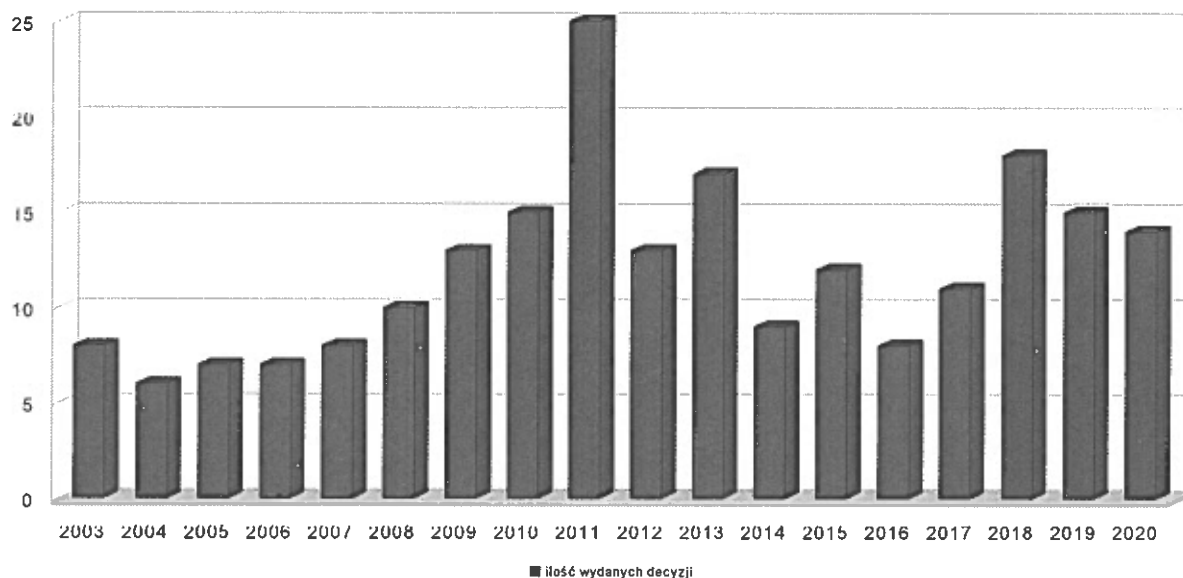
Ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego następuje na wniosek inwestora.

Na terenie Gminy Szczepieszyn decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego kształtowały się na przestrzeni lat 2003 – 20120 następująco:

Tabela Nr 6 – Wykaz decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego

Decyzje o ULICP	
Rok	Ilość
1	2
2003	8
2004	6
2005	7
2006	7
2007	8
2008	10
2009	13
2010	15
2011	25
2012	13
2013	17
2014	9
2015	12
2016	8
2017	11
2018	18
2019	15
2020	14
<b>Razem</b>	<b>216</b>

Źródło: Opracowanie własne

**Wykres 1 - Decyzje o ustaleniu lokalizacji celu publicznego**

Źródło: Opracowanie własne

Na podstawie powyższej analizy należy stwierdzić, że w latach 2003 – 2020 ilość decyzji o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego znajdowała się na zróżnicowanym poziomie. Najmniej decyzji wydano w roku 2004, bo tylko 6, natomiast najwięcej w roku 2011, bo aż 25. Wartość ta tym samym wzrosła w stosunku do roku 2003 o 76 %. Wzrost odnotowano również w latach 2003 (17 decyzji) oraz w 20018 r. (18 decyzji). Spowodowane jest to coraz większym ruchem budowlanych na terenie Gminy Szczepieszyn. Dotyczyły one przede wszystkim inwestycji publicznych lokalnych (infrastruktury drogowej, energetycznej kanalizacyjnej i obiektów użyteczności publicznej), w tym samorządowych. Decyzje dotyczyły głównie inwestycji w zakresie uzupełnienia wyposażenia jednostek osadniczych gminy w infrastrukturę techniczną lub poprawienia jej stanu technicznego.



## Rozmieszczenie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego na tle gminy



Źródło: SIP

### 5.1. Decyzje o warunkach zabudowy

Zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy.

Począwszy od 2003 roku, po utracie mocy obowiązującego do dnia 31 grudnia 2003 r. miejscowego planu gminy Szczepleszyn wydawane były i są nadal w 99% powierzchni gminy na terenach, na których brak jest obowiązującego planu miejscowego decyzje o warunkach zabudowy w oparciu o przepisy ww. ustawy z zastosowaniem zasady tzw. „dobrego sąsiedztwa”, co przy niedoborze planów miejscowych stanowi istotny i w zasadzie jedyny czynnik przeciwdziałający rozproszaniu zabudowy.

Przeprowadzona w poniższej tabeli analiza pozwoli określić tendencje w kształtowaniu się zabudowy na terenie gminy

Tabela nr 7 - Wykaz decyzji o warunkach zabudowy

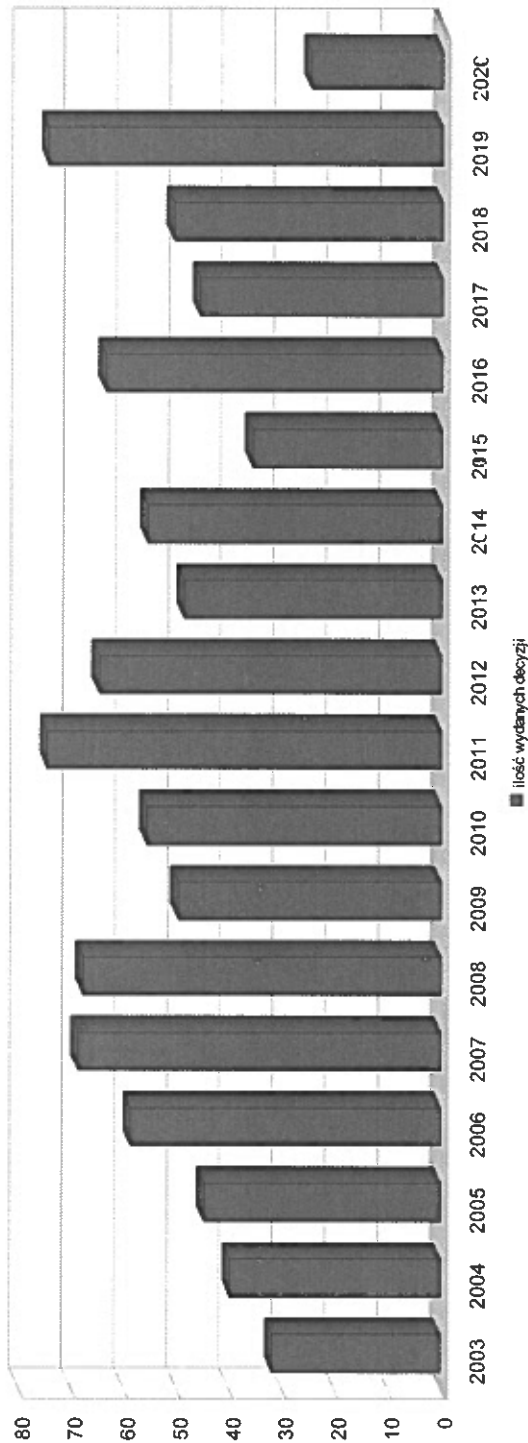
Obręb geodezyjny	Rok wydania decyzji o warunkach zabudowy																	Razem	
	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019		2020
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Bodaczków	3	8	10	17	11	13	4	5	13	15	11	12	6	10	4	7	12	5	166
Brody Duże	1	3	0	2	2	4	2	1	4	1	3	6	1	2	3	3	5	3	46
Brody Małe	2	2	2	9	6	5	3	5	1	2	3	3	2	2	1	2	5	0	55
Kawęczyn	0	5	0	3	0	7	2	4	6	1	3	3	3	1	4	1	2	0	55
Kawęczynek	0	0	2	0	1	0	1	0	0	1	0	1	1	3	0	0	1	0	11
Kąty I	0	0	3	2	2	3	1	3	1	1	0	2	1	1	1	1	2	2	26
Kąty II	0	0	0	0	1	0	0	3	0	0	-	0	1	1	2	1	4	0	14
Klęmentsów	1	0	1	0	4	2	1	1	3	0	2	0	0	2	1	0	3	1	22
Kolonia Lipowiec	0	0	1	0	0	1	1	0	0	1	0	0	0	0	0	1	0	0	5
Kolonia Niedzieliska	1	0	0	0	2	0	1	2	2	2	-	2	1	1	0	1	0	2	18
Kolonia Wielącza	1	0	1	0	0	0	3	1	4	3	2	2	0	0	0	0	3	0	20
Niedzieliska	2	1	1	2	2	5	4	9	5	5	7	6	6	8	4	7	3	0	77
Przedmieście Błonie	0	0	4	5	2	3	0	0	2	0	0	0	0	0	3	0	2	0	21
Przedmieście Szperówka	0	3	2	1	2	4	1	0	1	1	-	2	0	3	0	0	2	1	24
Przedmieście Zamojskie	0	0	6	5	10	3	0	0	0	0	-	0	0	1	2	0	2	0	30
Szczebzeszyn	18	16	9	10	18	12	18	13	26	26	10	12	12	24	12	8	21	9	284
Wielącza Las	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	2	0	0	3
Wielącza Poduchowna	0	0	0	1	1	1	0	2	4	2	2	0	0	0	3	3	2	0	21
Wielącza Wieś	3	2	3	2	5	5	8	7	3	4	2	5	2	5	5	4	6	2	73

ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM MIASTA I GMINY SZCZEBRZESZYN

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
	32	40	45	59	69	68	50	56	75	65	49	56	36	64	46	51	75	25	961

Źródło: Opracowanie własne

Wykres 2 – Decyzje o warunkach zabudowy

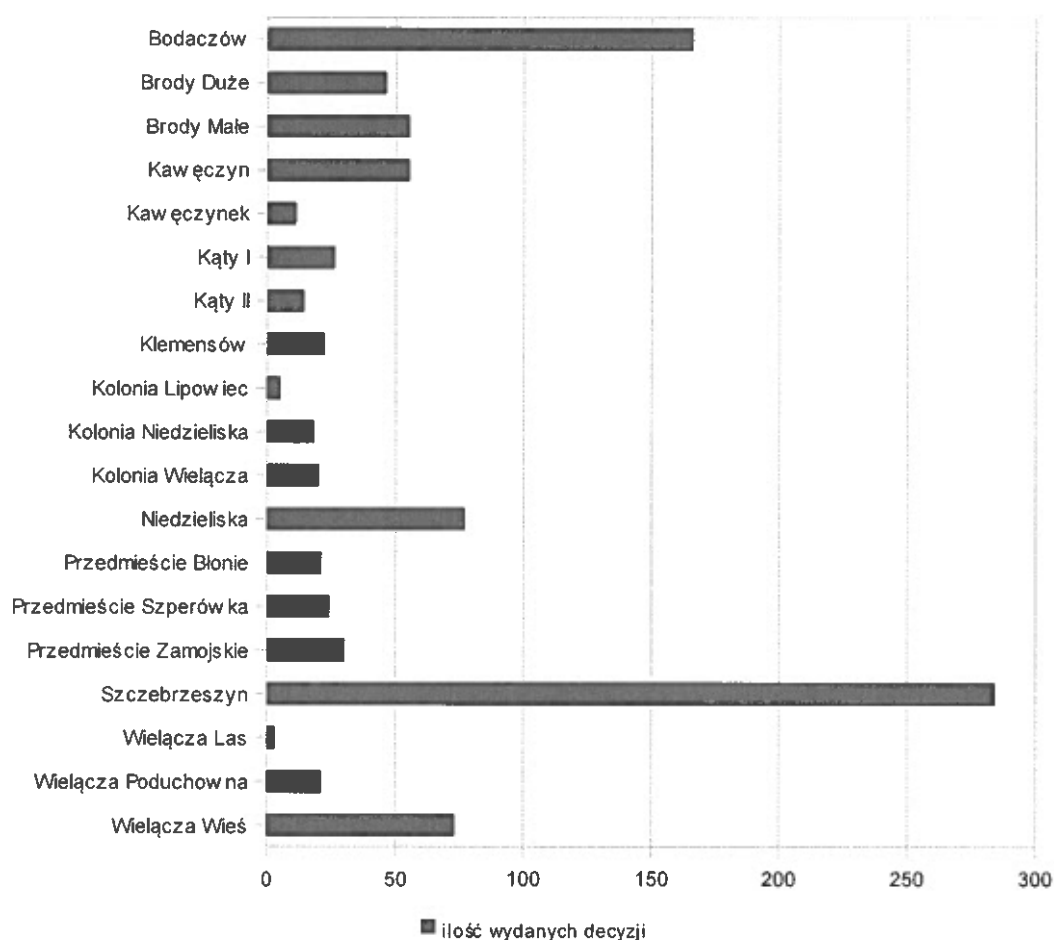


Źródło: Opracowanie własne

Poniższa analiza obrębów geodezyjnych pod kątem wydanych decyzji o warunkach zabudowy potwierdza, że największym zainteresowaniem cieszą się tereny położone w ośrodku gminnym i północno-wschodniej części gminy Szczepieszyn. Na przestrzeni lat wydano łącznie 961 decyzji. W latach 2003 – 2020 liczba wydanych decyzji o WZ wahała się od 32 sztuk (rok 2003) do 75 sztuk (w roku 2011 i 2019), co daje ponad 55 decyzji średnio na rok. W poszczególnych latach występują pewne wyjątki, ale ogólnie zestawienie ukazuje tendencję właściwą dla całej gminy. Najbardziej atrakcyjnym dla inwestorów obrębem jest Szczepieszyn (284 decyzje). Następne w zestawieniu, również wyróżniające się na tle gminy są: Bodaczów (166 decyzji) Niedzieliska (77 decyzji) oraz Wielęcza (73 decyzje).

Najmniej decyzji o warunkach zabudowy zostaje wydanych dla następujących miejscowości: Wielęcza Las (3 decyzje), Kolonia Lipowiec (5 decyzji), Kawęczyn (11). Obręby te charakteryzują się małym ruchem budowlanym.

### Wykres Nr 3 - Ilość wydanych decyzji obrębami



Źródło: Opracowanie własne

Decyzje te można tu osadzić dodatkowo w 3 obszarach ze względu na ich lokalizację:

- teren miejski (obręb Szczepieszyn)
- teren podmiejski (obręby położone w bezpośrednio przy granicach administracyjnych miasta Szczepieszyn lub w niedalekim jego sąsiedztwie);
- teren o zabudowie rozproszony (obrzoża gminy).

Dodatkowo decyzje o warunkach zabudowy można podzielić na rodzaj projektowanych zamierzeń inwestycyjnych. Stąd też analizując ilość wniosków złożonych w latach 2003 – 2020 można zauważyć pewne zależności:

- 74 % wszystkich inwestycji stanowią budynki mieszkalne;
- 9 % - wszystkich inwestycji stanowią budynki usługowe;
- 0,9 % wszystkich inwestycji stanowią budynki mieszkalno-usługowe;
- 13% wszystkich inwestycji stanowią budynki gospodarcze i garażowe;
- 4,1% wszystkich inwestycji stanowią pozostałe inwestycje.

## Rozmieszczenie decyzji o warunkach zabudowy na tle gminy



Źródło SIP

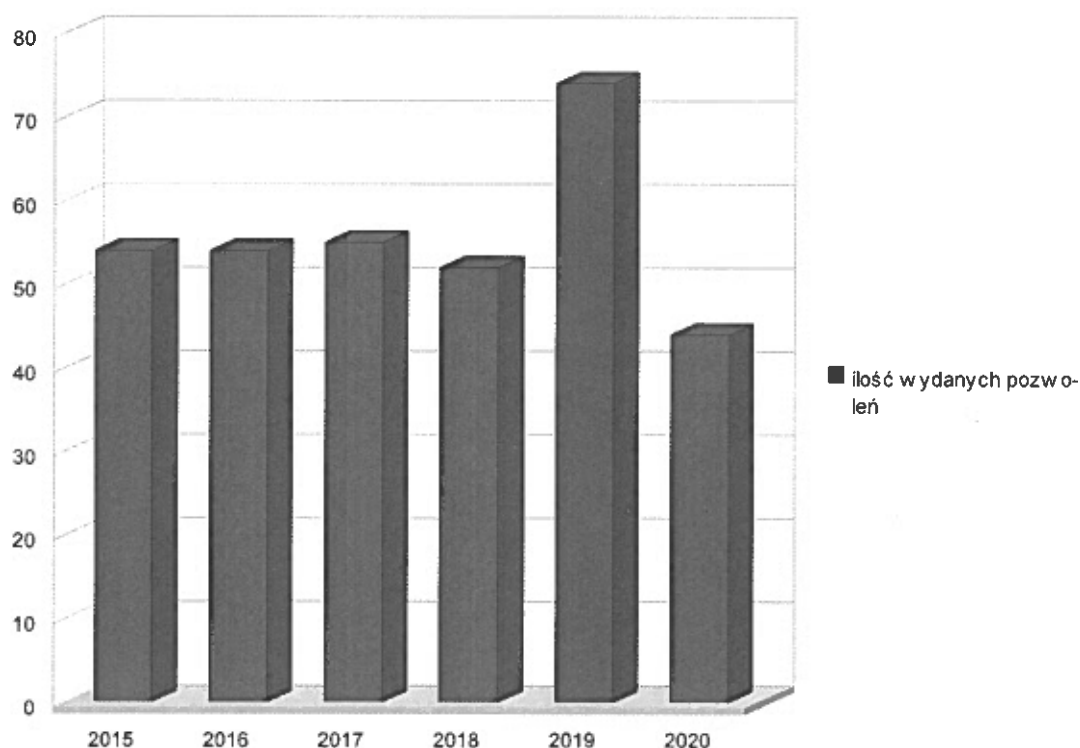
### 5.3. Decyzje o pozwoleniu na budowę

Wysokie rynkowe ceny działek budowlanych w stosunku do gruntów rolnych, przy jednoczesnym braku konsekwencji podatkowych posiadania takich terenów sprawiają, że istnieje ogromna presja ze strony właścicieli gruntów na zmianę przeznaczenia nowych obszarów na cele zabudowy mieszkaniowej. Właściciele gruntów argumentują swoje żądanie zmiany przeznaczenia gruntów z rolnych na budowlane między innymi wysokim ruchem budowlanym i zapotrzebowaniem na nowe tereny inwestycyjne. Stąd też celem zweryfikowania tej tezy przeprowadzono analizę pozwoleń na budowę wydanych w latach 2015 – 2020. Analiza ta została przeprowadzona wyłącznie na podstawie pozwoleń, które są etapem przejściowym pomiędzy sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub uzyskaniem decyzji o warunkach zabudowy a rozpoczęciem robót budowlanych.

Wynikiem tej analizy jest informacja o rzeczywistej skali ruchu budowlanego na terenie gminy oraz o charakterze zachodzących tam zmian. Dodatkową wartością tej analizy jest oszacowanie skali faktycznego „zużycia” terenów na cele budowlane, a więc zmiany klasyfikacji terenów z rolnych na zurbanizowane. 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 najlepszą metodą na przedstawienie dynamiki procesu inwestycyjnego i ruchu budowlanego w gminie. Średnio w latach 2015-2020 wydawanych zostało w gminie Szczepieszyn ok. 55,5 pozwoleń na budowę w ciągu roku. W rok 2019 zauważalny wyraźnie był znaczny wzrost wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę w stosunku do lat pozostałych, w których ilość ta kształtowała się na poziomie nieco ponad 50. Uznać zatem należy, że liczba decyzji dotyczących pozwoleń na budowę na przestrzeni analizowanych lat pomimo tego kształtuje się raczej porównywalnie.

Wykres Nr 4 - Liczba wydanych pozwoleń na budowę na przestrzeni lat 2015-2020



W sumie w latach 2015–2020 wydano 333 decyzje o pozwoleniu na budowę. Biorąc pod uwagę liczbę ludności, ruch budowlany na terenie gminy można uznać przeciętny. Najwięcej decyzji, dotyczących pozwoleń na budowę, wydano w 2019 r. – 77, co stanowi nieco ponad 22% wszystkich decyzji wydanych w omawianym okresie.



**Tabela Nr 8 - Zestawienie wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę w podziale na lata**

Lp.	Rok	Ilość decyzji
1	2	3
1.	2015	54
2.	2016	54
3.	2017	55
4.	2018	52
5.	2019	74
6.	2020	44
<b>Σ</b>		<b>333</b>

Celem wyjaśnienia podnieść należy, że ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wskazuje, że w przypadku obowiązywania na danym terenie planu zagospodarowania przestrzennego, pozwolenie na budowę uzyskuje się bezpośrednio z planu. Natomiast jeśli nie ma obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego, pozwolenie na budowę poprzedzić należy uzyskaniem decyzji o warunkach zabudowy (lub decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego). Przyjęto, że wszystkie wydane pozwolenia na budowę są zgodne z obowiązującymi na terenie gminy Szczepieszyn miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz decyzjami o warunkach zabudowy i decyzjami o ustaleniu lokalizacji celu publicznego.

**Tabela Nr 9 - Zestawienie wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę w latach 2015-2020 wg obrębów**

Lp.	Nazwa obrębu	Liczba decyzji wydanych o pozwoleniu na budowę	Powierzchnia obrębu w ha (w zaokrągleniu)	Liczba decyzji na 1 ha
1	2	3	4	5
1.	Bodaczów	166	871	0,19
2.	Brody Duże	46	1427	0,03
3.	Brody Małe	55	600	0,09
4.	Kawęczyn	55	1295	0,04
5.	Kawęczynek	11	349	0,03
6.	Kąty I	26	196	0,13
7.	Kąty II	14	184	0,07
8.	Klemensów	22	123	0,17
9.	Kolonia Lipowiec	5	259	0,02
10.	Kolonia Niedzieliska	18	441	0,04
11.	Kolonia Wielącza	20	678	0,02

## ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM MIASTA I GMINY SZCZEBRZESZYN

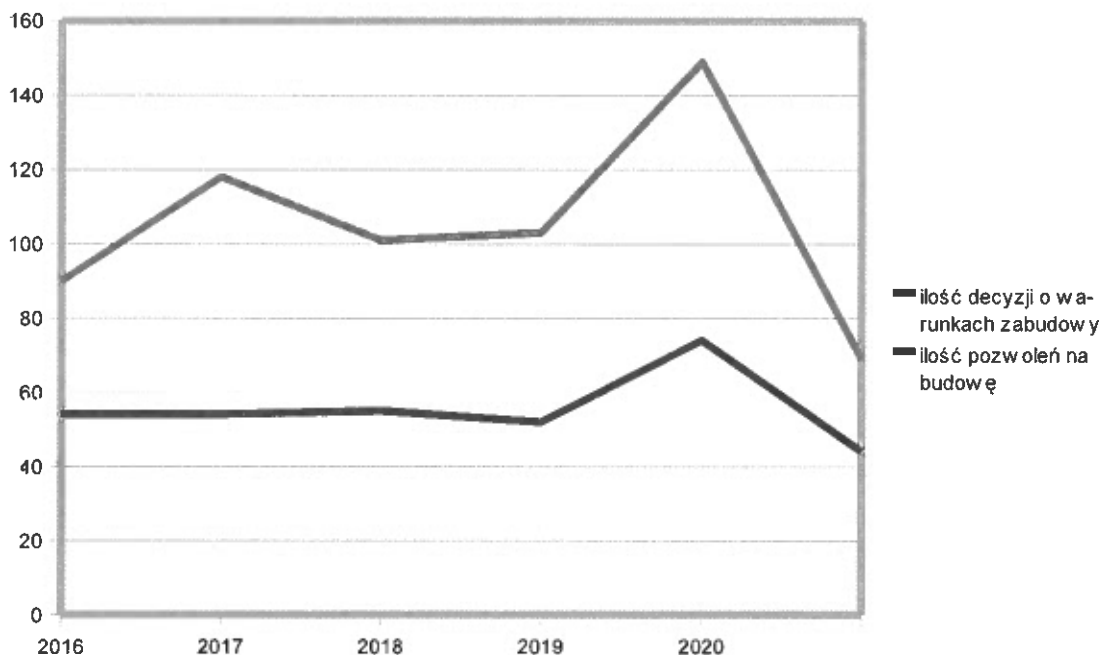
1	2	3	4	5
12.	Niedzieliska	77	1849	0,04
13	Przedmieście Błonie	21	986	0,02
14.	Przedmieście Szperówka	24	605	0,04
15.	Przedmieście Zamojskie	30	875	0,03
16.	Szczepieszyn	284	423	0,67
17.	Wielęcza Las	3	507	0,005
18.	Wielęcza Poduchowna	21	214	0,09
19.	Wielęcza	73	568	0,13
	<b>Σ</b>	<b>333</b>		

Źródło: Dane z UG

Spośród analizowanych ww. okresie decyzji, których łącznie wydano 333 to 214 z nich dotyczyło inwestycji związanych z realizacją budynków mieszkalnych, w tym budynków nowych oraz rozbudowy i nadbudowy już istniejących. Stanowi to ok. 64% wszystkich decyzji o pozwoleniu na budowę. Na realizację budynków gospodarczych wydano na przestrzeni tych lat 28 decyzji, co stanowi ok. 8%, natomiast związanych z zabudową usługową 26, czyli niecałe 8%. Pozostałe decyzje o pozwoleniu na budowę dotyczyły realizacji innych procesów inwestycyjnych wymagających pozwolenia na budowę.

Tak więc pod względem rodzaju inwestycji największe zainteresowanie wśród inwestorów znajduje budownictwo mieszkaniowe. Inwestycje te mają służyć poprawie standardów zamieszkiwania, co w rezultacie wyrażać się może zwiększeniem wskaźnika liczby m<sup>2</sup> powierzchni mieszkania przypadającej na 1 mieszkańca.

**Wykres Nr 5 - Zależność decyzji o pozwoleniu na budowę a decyzji o warunkach zabudowy badana w latach 2015 - 2020**



Pozwolenia na budowę dla budownictwa mieszkaniowego generalnie stanowią największą grupę pozwoleń. Ich znaczenie dla zmian w zagospodarowaniu gminy jest duże, ponieważ tworzą jednorodny charakter i formę zabudowy terenu. Jednakże nie można utożsamiać tendencji dla decyzji o warunkach zabudowy ze wzrostem lub spadkiem liczby pozwoleń na budowę. Decyzja o warunkach zabudowy stanowi jedynie wstępną informację dla inwestora o możliwości zabudowy nieruchomości, stąd też nie decyduje o zamiarze rozpoczęcia inwestycji.

Wskazać również należy, że racjonalne wykorzystywanie przestrzeni pod zabudowę mieszkaniową de facto sprowadza się do jej intensyfikowania co pod każdym względem daje wymierne korzyści materialne dla mieszkańców i gminy. Chociażby samo utrzymanie sieci wodociągowej, kanalizacyjnej lub dróg publicznych wpływa na obniżenie rachunku ekonomicznego ze strony gminy przy równoczesnym daniu podstaw do odbudowy często w ostatnich czasach zatracanej więzi wspólnoty ludzi.

Z analizy wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę wynika, iż najatrakcyjniejsze tereny dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej to Szczebrzeszyn i Bodaczów. Gmina Szczebrzeszyn jest gminą miejsko - wiejską. Dane te mogą wskazywać, że gmina zmienia charakter z gminy wiejskiej w kierunku urbanizacji wsi i rozwoju form zabudowy związanej z budownictwem mieszkalnym.

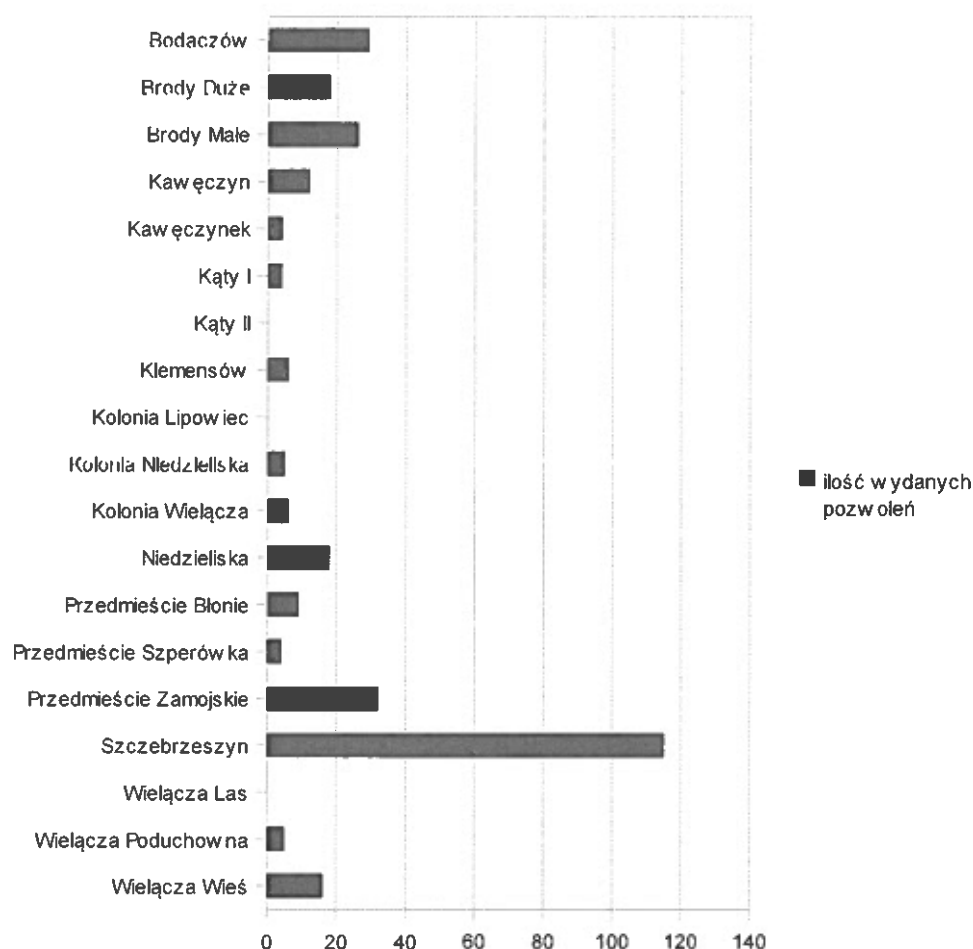
Obrębami o największej powierzchni na terenie gminy są miejscowość Niedzieliska i Brody Duże. Największym jednak zainteresowanie inwestycyjne na terenie tej gminy cieszy się obręb Szczebrzeszyn,

gdzie ten ruch inwestycyjny jest najbardziej prężny i Bodaczów. Odzwierciedlenia powyższego można też upatrywać w liczbie mieszkańców, która to w obu tych obrębach jest największa w skali gminy. Dlatego uznać należy, że ruch budowlany może być tam większy niż na pozostałych, podlegających mniejszej presji urbanistycznej obszarach.

Gmina posiada cechy krajobrazu wiejskiego, ale również cechy miejskie. Wyróżnia ją spośród typowych gmin wiejskich nietypowy układ przestrzenny charakteryzujący się zurbanizowanym centrum gminy. Są to tereny zabudowane przede wszystkim budynkami mieszkalnymi jednorodziennymi na działkach powstałych w wyniku parcelacji typu miejskiego. Pozostałe tereny gminy zdominowane są przez rolnictwo, jednak w wyniku zmian jakie zachodzą w zagospodarowaniu przestrzeni, następuje wkraczanie funkcji nierolniczych na tereny rolne. Mamy do czynienia ze zjawiskiem urbanizacji terenów wiejskich oraz paraurbanizacji, czyli przemieszania zabudowy nierolniczej z rolniczą.

Analizując obszary charakteryzujące się największą ilością wydawanych decyzji, czynnikiem, który decyduje o koncentracji nowego budownictwa w gminie Szczepieszyn jest w szczególności dostępność komunikacyjna oraz wyposażenie terenów w media i dostępność niezbędnych usług. Oczywiście istnieje wiele innych czynników, które wpływają na wybieranie takiego, a nie innego miejsca do lokalizacji inwestycji, jak m.in.: cena gruntu, atrakcyjność krajobrazowa.

Wykres Nr 6 - Liczba wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę w podziale na obręby geodezyjne



W świetle powyższego uznać można, że gmina Szczepieszyn charakteryzuje się przeciętnym ruchem inwestycyjnym, a zamierzenia realizowane są zarówno przez podmioty prywatne jak i publiczne.

Rolą gminy jest realizowanie zadań własnych gminy w sposób stwarzający warunki dla rozwoju społecznego i gospodarczego z dbałością o jakość życia mieszkańców, walory środowiska przyrodniczego i kulturowego.

W latach 2015 - 2020 gmina realizowała w związku z dynamicznym rozwojem szereg inwestycji, przy czym do najważniejszych z nich zaliczyć można te zestawione w poniższej tabeli.

**Tabela Nr 10 - Ważniejsze inwestycje gminy Szczepieszyn z lat 2015 - 2020 na podstawie wydanych pozwoleń na budowę**

Lp.	Rok wydania pozwolenia	Nazwa i rodzaj obiektu zgodnie z wnioskiem o pozwolenie na budowę	Lokalizacja
1	2	3	4
1.	2016	Budowa świetlicy wiejskiej	Kawęczyniek
2.	2019	Termomodernizacja budynku szkoły podstawowej	Bodaczów
3.		Budowa kładki na rzece Wieprz	Szczepieszyn
4.	2020	Budowa punktu widokowego i ścieżki edukacyjnej z wyeksponowaniem odkrytych relikwów wzgórza zamkowego	Szczepieszyn

## 6. OCENA POSTĘPÓW W OPRACOWYWANIU DOKUMENTÓW PLANISTYCZNYCH

Sytuacja planistyczna gminy Szczepieszyn na tle innych jednostek samorządu terytorialnego wypada dość niekorzystnie. Znacząca część terenów inwestycyjnych na obszarze gminy nie jest objęta obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, bądź ich zmianami. Uchwałą Nr XLIII/243/10 Rady Miejskiej w Szczepieszynie z dnia 26 marca 2010 r. przyjęto w formie ujednoczonego dokumentu ostatnią edycję zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Szczepieszyn. W ocenie przeprowadzanych w trybie art. 32 ustawy analiz dokument ten wymaga jednak aktualizacji.

Wyłącznie znikoma część terenów, stanowiąca 1% powierzchni gminy, będących przedmiotem zainteresowania inwestycyjnego objęta jest miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego bądź jego zmianami. Na przestrzeni lat 2003 – 2020 w granicach gminy nie można było zaobserwować intensywnej dynamiki sporządzania planów miejscowych, bądź ich zmian.

W toku opracowania jest tylko jedno zadanie dotyczące miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Szczepieszyn, opracowywane w oparciu o uchwałę wskazaną poniższej tabeli, obejmujące łącznie powierzchnię ok. 48,0 ha, a którego sporządzenie podyktowane jest wyłącznie koniecznością zweryfikowania granic projektowanego zbiornika w świetle dotychczasowych rozwiązań planistycznych, przyjęty w dotychczas obowiązującym planie, i projektowych, polegającą na rozszerzeniu dotychczasowego jego zasięgu i zmiany kształtu.

Tabela Nr 11 - Wykaz realizowanych uchwał w sprawie przystąpienia do sporządzania planu

Lp.	Numer Uchwały Rady Miejskiej w Szczepieszynie i data podjęcia	Tytuł uchwały
1	2	3
1.	Uchwała Nr XII/174/2020 z dnia 29 kwietnia 2020 r.	w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Szczepieszyn dla zblornlka wodnego „Brody Małe”

Projekt uchwały znajduje się na etapie uzgodnienia i opiniowania.

### 6.1. Wieloletni program działań

Gmina Szczepieszyn aktualnie nie posiada wieloletniego programu sporządzania planów miejscowych, którego celem jest określenie ram dla dalszych prac planistycznych, których finalnym efektem powinno być objęcie całego obszaru gminy ustaleniami aktualnych planów miejscowych. Wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego powinien wypełniać politykę przestrzenną jednostki administracyjnej opartą na przeprowadzonej analizie charakteru oraz potrzeb gminy. Dlatego też należy sporządzać MPZP dla terenów, które wykazują się dużą ilością wydanych decyzji lokalizacyjnych oraz mają kluczowe znaczenie dla rozwoju gospodarczego Gminy oraz jej mieszkańców.

## 7. WNIOSKI I PODSUMOWANIE

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Szczepieszyn, zgodnie z wymogami ustawowymi, obejmowała zagadnienia dotyczące zmian w strukturze zagospodarowania przestrzennego. W ramach przeprowadzonych prac, dokonano analiz w stosunku do pozwoleń na budowę, decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu, wniosków składanych o zmianę przeznaczenia działek oraz aktualnych dokumentów planistycznych.

Przeprowadzone analizy umożliwiają ukierunkowanie dalszych działań w zakresie kształtowania polityki przestrzennej i zagospodarowania przestrzennego.

- Uwzględniając hierarchię potrzeb w pierwszej kolejności należy dokonać aktualizacji (zmiany) studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy pod względem formalnym jak i merytorycznym wynikającym z wymogów art. 10 ust. 1 i 2 ustawy. Przystąpienie do sporządzania zmiany, a właściwe nowej generacji studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Szczepieszyn w jej granicach administracyjnych, uznaje się za jak najbardziej konieczne i zasadne.

- Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące na terenie gminy zasadniczo są zgodne z obowiązującymi przepisami. Stwierdza się, iż zostały one wykonane w oparciu zarówno o ustawę o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994 r, jak i o ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r. Nie obejmują one jednak w pełni wymaganej obecnie problematyki, ze względu na ich uchwalenie przed zmianami zapisów ustawy. Wszystkie plany lub ich zmiany sporządzone w oparciu o tą samą podstawę prawną zachowują ważność, wymagają jedynie uzupełnienia o problematykę rozszerzoną zmianami ustawy kierunkowej i przepisów odrębnych. Analiza decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu w zestawieniu z wynikami innych analiz np. pozwoleń na budowę, rozmieszczenia ludności wskazuje dość silną presję inwestycyjną. Z uwagi na zmieniające się często przepisy, zasadne jest stopniowe opracowanie planów dla poszczególnych obrębów. Zmiana przeznaczenia, warunków i zasad zagospodarowania terenów może zostać właśnie uwzględniona w sukcesywnie sporządzanych miejscowych planach zagospodarowania lub zmianach planu obowiązującego w oparciu o politykę zawartą w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.
- Wydawane w trybie indywidualnym decyzje o warunkach zabudowy często kolidują z polityką przestrzenną gminy, tworząc wyłom w układzie funkcjonalno-przestrzennym osadnictwa. Ich nieskoordynowana lokalizacja może prowadzić do uszczuplenia rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz zubożenia architektury lokalnego krajobrazu.
- Należy zintensyfikować prace nad sporządzaniem miejscowych planów dla obszaru gminy nie objętych jeszcze ich ustaleniami.



## 8. Spisy zestawień tabelarycznych, wykresów i załączników

### 8.1. Spis tabel

1. **Tabela Nr 1** - Wykaz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta i gminy Szczepieszyn wraz ze zmianami
2. **Tabela Nr 2** - Użytkowanie gruntów w gminie miejsko wiejskiej Szczepieszyn w roku 2010
3. **Tabela Nr 3** - Użytkowanie gruntów w gminie miejsko-wiejskiej Szczepieszyn w roku 2020
4. **Tabela Nr 4** - Zgodność zapisów studium z art. 10 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
5. **Tabela Nr 5** - Zgodność zapisów studium z art. 10 ust. 2, 2a i 3a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
6. **Tabela Nr 5** - Liczba wniosków złożonych w zakresie funkcji terenów
7. **Tabela Nr 6** - Wykaz decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego
8. **Tabela Nr 7** – Wykaz decyzji o warunkach zabudowy
9. **Tabela Nr 8** – Zestawienie wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę w podziale na lata
10. **Tabela Nr 9** - Zestawienie wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę w latach 2015-2020 wg obrębów
11. **Tabela Nr 10** - Ważniejsze inwestycje gminy Szczepieszyn z lat 2015 - 2020 na podstawie wydanych pozwoleń na budowę
12. **Tabela Nr 11** - Wykaz realizowanych uchwał w sprawie przystąpienia do sporządzania planu

### 8.2. Spis wykresów

1. **Wykres Nr 1** - Decyzje o ustaleniu lokalizacji celu publicznego
2. **Wykres Nr 2** – Decyzje o warunkach zabudowy
3. **Wykres Nr 3** - Ilość wydanych decyzji obrębami
4. **Wykres Nr 4** - Liczba wydanych pozwoleń na budowę na przestrzeni lat 2015-2020
5. **Wykres Nr 5** - Zależność decyzji o pozwoleniu na budowę a decyzji o warunkach zabudowy badana w latach 2015 – 2020
6. **Wykres nr 6** - Liczba wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę w podziale na obręby geodezyjne