

**UCHWAŁA NR LXVII/486/2023  
RADY GMINY TARNOWIEC**

z dnia 31 maja 2023 r.

**w sprawie: aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Tarnowiec.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j., Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm. ), po zapoznaniu się z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Tarnowiec,

**Rada Gminy Tarnowiec uchwala się, co następuje:**

**§ 1.** Uznaje się za aktualne Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tarnowiec oraz miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, wskazane w Ocenie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Tarnowiec, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

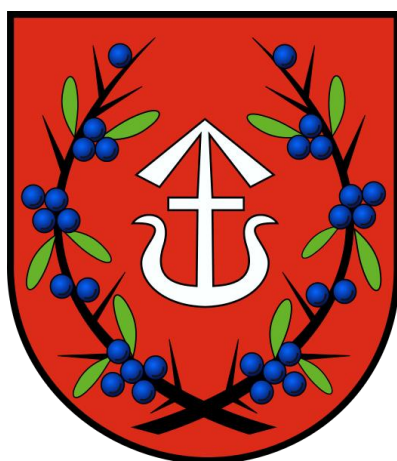
**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Tarnowiec.

**§ 3.** Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Gminy  
Tarnowiec

**Jarosław Pękala**

**OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM  
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO  
ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW  
ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY TARNOWIEC**



Autor opracowania:

URBLEX Sp. z o.o.  
32-852 Dębno 250  
NIP 8692003609

Marcin Rosegnal EMBA Ph. D. LL.M.

*Uprawniony do sporządzania projektów aktów  
planistycznych na podstawie art. 5 pkt 4, 5 ustawy z dnia 27  
marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu  
przestrzennym (t.j., Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.)*

Tarnowiec, luty 2023 r.

## Spis treści:

Wprowadzenie .....	3
1.1 Podstawy prawne sporządzenia opracowania, cel i zakres .....	3
1.2 Wykaz dokumentów poddanych analizie .....	4
1.3 Wykaz aktów prawnych .....	5
1.4 Położenie i charakterystyka obszaru objętego opracowaniem .....	6
2. Aktualny stan prawny dotyczący gospodarki przestrzennej Gminy Tarnowiec .....	7
2.1 Analiza obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Tarnowiec .....	7
2.2 Status prawny studium i skutki jego uchwalenia .....	7
2.3 Analiza aktualności zawartości i zapisów studium pod kątem zgodności ustaleń studium z obowiązującymi przepisami prawa i opracowaniami planistycznymi .....	8
2.4 Analiza zgodności ustaleń studium z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i przepisami odrębnymi .....	12
2.5 Wnioski .....	14
3 Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego Gminy Tarnowiec poddane ocenie i analizie .....	14
3.1 Wnioski .....	19
4 Ocena aktualności studium i planów miejscowych pod względem wniosków o zmianę przeznaczenia terenów .....	20
5 Analiza rejestrów decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu .....	21
6 Analiza konieczności dokonania zmian aktualnie obowiązującego studium i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Tarnowiec – wieloletni program sporządzania planów miejscowych .....	27
6.1 Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Tarnowiec .....	27
6.2 Ocena aktualności mpzp .....	27
6.3. Wieloletni program sporządzania planów miejscowych .....	28
7 Podsumowanie .....	29

## **Wprowadzenie**

### **1.1. Podstawy prawne sporządzenia opracowania, cel i zakres**

Podstawę prawną sporządzenia oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Tarnowiec stanowi art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j., Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm., dalej u.p.z.p.), w myśl którego wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1-3 i art. 67, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta przekazuje radzie gminy wyniki analiz, po uzyskaniu opinii gminnej lub innej właściwej, komisji urbanistyczno-architektonicznej, co najmniej raz w czasie kadencji rady.

Rada gminy 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 u.p.z.p.

Uchwała w sprawie aktualności studium i planów miejscowych jest uchwałą o charakterze aktu kierownictwa wewnętrznego. Taka uchwała nie wiąże zatem w stosunkach zewnętrznych. Nie ma więc wpływu na prawa i obowiązki obywateli oraz innych podmiotów. Uchwała rady gminy, podejmowana w sprawie stwierdzenia aktualności studium i planów miejscowych, jedynie stanowi o ewentualnej potrzebie działań planistycznych gminy na określonych obszarach. Ma to na celu utrzymanie aktualności aktów planistycznych obowiązujących w danej gminie (wyrok NSA z dnia 15 maja 2009 r., II OSK 1773/08, LEX nr 574412).

Celem uchwały rady gminy, podejmowanej w sprawie stwierdzenia aktualności studium i planów miejscowych jest przesądzenie o ewentualnej potrzebie działań planistycznych na określonych obszarach, tak aby funkcjonujące akty planistyczne (studium i plany miejscowe) nie traciły waloru aktualności, mieszcząc się w szerszym, stanowiącym integralną całość, porządku przestrzennym (teza Wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 15 maja 2009 r., II OSK 1773/08, LEX nr 574412).

Celem niniejszego opracowania jest ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tarnowiec oraz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Tarnowiec, a w szczególności zbadanie aktualnego stanu zagospodarowania przestrzennego gminy, spójności opracowań planistycznych i ich zgodności z obowiązującymi przepisami prawa.

Głównym celem niniejszego opracowania jest sformułowanie wniosków w zakresie aktualności posiadanych przez gminę dokumentów planistycznych, przy uwzględnieniu zachodzących zmian zarówno przestrzennych - dotyczących uwarunkowań, których zaistnienia nie

przewidywano na etapie uchwalania studium i planów miejscowych, jak i prawnych – w szczególności zmian w ustawodawstwie dotyczącym planowania przestrzennego a także zaproponowanie toku postępowania mającego docelowo umożliwić osiągnięcie zakładanych celów w gospodarce przestrzennej z naciskiem na konieczność zrównoważonego rozwoju gminy Tarnowiec. Zakres przedmiotowego opracowania obejmuje zatem ocenę aktualności obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz obowiązujących planów miejscowych, ze szczególnym uwzględnieniem zasadności przystąpienia do zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a także opracowanie wytycznych do wieloletniego programu sporządzania planów miejscowych.

Przy czym, jako punkt wyjścia rozumienia pojęcia „aktualność”, przyjęto tezy z orzecnictwa administracyjnego i doktryny, gdzie wywiedziono, że:

- 1) Analiza aktualności aktów planistycznych obowiązujących na obszarze gminy odnoszona winna być do faktycznego stanu zagospodarowania terytorium gminy. Pojęcie aktualności planu miejscowego i studium należy odróżnić od pojęcia ich zgodności z przepisami odrębnymi, które to kwestie reguluje art. 33 u.p.z.p. (*Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Komentarz*, red. Z. Niewiadomski, Warszawa 2013, s. 281);
- 2) Nieaktualność studium lub planu związana będzie przede wszystkim z późniejszymi zmianami w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, a więc zmianami w stanie faktycznym, a nie prawnym. Uchwała w sprawie nieaktualności planu stanowi konsekwencję samodzielnej oceny rady gminy, że przyjęty plan nie jest aktualny wobec istniejącego stanu faktycznego. Cytowany przepis nakłada ponadto na wójta, prezydenta miasta bądź burmistrza określone obowiązki związane z aktualnością planów miejscowych. (Postanowienie NSA z dnia 26.02.2013 r. sygn. II OSK 360/13, CBOSA).

Rada Gminy Tarnowiec w dniu 12 października 2018 r. podjęła Uchwałę Nr LII/367/2018 w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tarnowiec i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Niniejsza ocena dotyczy okresu od 2019 r. do 15 lutego 2023 r.

## **1.2. Wykaz dokumentów poddanych ocenie i analizie**

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tarnowiec;
- miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, według wykazu na stronie od 14 do 16;
- decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wydane w okresie od 2019 r. do 15 lutego 2023 r.;
- wnioski o sporządzenie lub zmianę planu miejscowego.

### 1.3. Wykaz aktów prawnych

1. ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity, Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.),
2. 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),
3. rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2021 r., poz. 205),
4. rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587),
5. rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r., poz. 2404),
6. ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity, Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.),
7. rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r., poz. 1225),
8. ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity, Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 z późn. zm.),
9. ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity, Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 z późn. zm.),
10. ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity, Dz. U. z 2022 r. poz. 916 z późn. zm.),
11. ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 z późn. zm.),
12. ustawa z dnia 21 marca 1985 r. 2003 roku o drogach publicznych (tekst jednolity, Dz. U. z 2022 r. poz. 1693 z późn. zm.),
13. ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity, Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 z późn. zm.),
14. ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity, Dz. U. z 2022 r. poz. 2409 z późn. zm.),
15. ustawa z dnia 4 lutego 1994 r. Prawo geologiczne i górnicze (tekst jednolity, Dz. U. z 2022 r. poz. 1072 z późn. zm.),
16. ustawa z dnia 27 marca 2001 r. Prawo wodne (tekst jednolity, Dz. U. z 2022 r. poz. 2625 z późn. zm.),

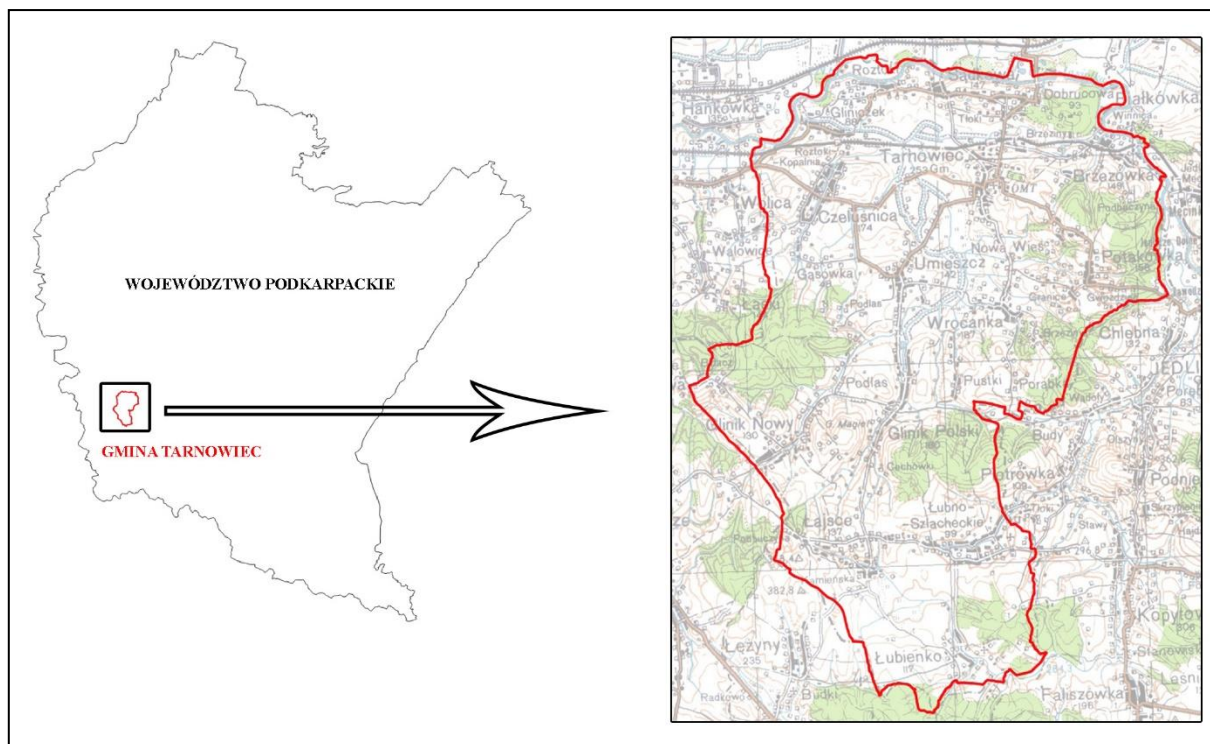


17. ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (tekst jednolity, Dz. U. z 2020 r. poz. 2028 z późn. zm.),
18. ustawa z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 2062 z późn. zm.),
19. ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2021 r., poz. 485 z późn. zm.),
20. ustawa z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r. poz. 774 z późn. zm.) i inne przepisy odrębne dotyczące zakresu opracowania.

#### 1.4 Położenie i charakterystyka obszaru objętego opracowaniem

Gmina Tarnowiec to gmina wiejska, o powierzchni 62,5 km<sup>2</sup>, położona w południowo-wschodniej części województwa podkarpackiego w powiecie jasielskim. Gmina sąsiaduje z:

- Gminą Dębowiec – od zachodu,
- Miastem i Gminą Jasło – od zachodu i północy,
- Gminą Jedlicze – od wschodu,
- Gminą Chorkówka – od południowego-wschodu,
- Gminą Nowy Żmigród – od południa,
- Gminą Osiek Jasielski – od południowego-zachodu.



Rysunek 1 Położenie administracyjne gminy Tarnowiec

Gmina obejmuje następujące miejscowości: Brzezówka, Czełusznica, Dobrucowa, Gąsówka, Gliniczek, Glinik Polski, Łajsce, Łubienko, Łubno Szlacheckie, Łubno Opace, Nowy Glinik, Potakówka, Roztoki, Sądkowa, Tarnowiec, Umieszcz, Wrocanka.

## **2. Aktualny stan prawny dotyczący gospodarki przestrzennej gminy Tarnowiec**

### **2.1. ANALIZA OBOWIĄZUJĄCEGO STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY TARNOWIEC**

Na bazie analizy obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tarnowiec zostanie wykazana aktualność ustaleń i uwarunkowań, na podstawie których Rada Gminy podejmuje uchwały inicjujące opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, stwierdzając następnie, zgodnie z art. 20 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, iż ustalenia opracowanych planów miejscowych nie naruszają ustaleń studium.

### **2.2. STATUS PRAWNY STUDIUM I SKUTKI JEGO UCHWALENIA**

Procedura uchwalenia oraz zmiany studium została określona w art. 9-13 u.p.z.p.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego stosownie do przepisu art. 9 ust. 5 u.p.z.p. nie jest aktem prawa miejscowego o mocy powszechnie obowiązującej, co oznacza, że nie należy do źródeł powszechnie obowiązującego prawa RP. Studium jest jednak aktem kierownictwa wewnętrznego, a jego ustalenia są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.

Przez studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego władze gminy podejmują podstawowe ustalenia w zakresie polityki przestrzennej, przede wszystkim poprzez wskazanie terenów przeznaczonych pod przyszłą zabudowę, wstępną lokalizację infrastruktury technicznej, obszarów rozmieszczenia wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, obszarów chronionych i innych, wymienionych w art. 10 ust. 2 ustawy.

Skutki prawne uchwalenia studium są wiążące dla organów gminy przy realizacji polityki przestrzennej.

#### **Studium obowiązuje:**

- organ wykonawczy gminy, przy sporządzaniu projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- radę gminy, przy uchwalaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz we wszystkich innych działaniach związanych z realizacją polityki przestrzennej.

W tym miejscu należy wskazać, że obecnie trwają prace nad nowelizacją ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, które zmierzają m.in. do wyeliminowania z systemu planowania przestrzennego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania



przestrzennego. Studium zostanie zastąpione planem ogólnym gminy, który będzie obligatoryjnie sporządzanym dokumentem planistycznym o zasięgu całej gminy. Plan ogólny będzie aktem prawa miejscowego, który zastąpi studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, jako dokument, z którym badana będzie zgodność planów miejscowych, ale także decyzji o warunkach zabudowy. Decyzje o warunkach zabudowy będą mogły być wydawane wyłącznie na obszarach wskazanych w planie ogólnym. Plan ogólny będzie zawierał ustalenia dotyczące funkcji terenów dopuszczalnych do wyznaczenia w dokumentach niższego szczebla, jak i ramowe ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, z którymi dokumenty te będą musiały zachowywać zgodność. Dodatkowo w planie ogólnym możliwe będzie wyznaczenie obszarów zabudowy śródmiejskiej, dla których będą mogły być formułowane szczególne zasady zagospodarowania dotyczące m.in. minimalnej powierzchni biologicznie czynnej czy odległości między budynkami, określone w przepisach wydanych na podstawie ustawy prawo budowlane. Plan ogólny będzie także mógł zawierać regulacje dotyczące standardów dostępności infrastruktury społecznej.

### **2.3 ANALIZA AKTUALNOŚCI ZAWARTOŚCI I ZAPISÓW STUDIUM POD KĄTEM ZGODNOŚCI USTALEŃ STUDIUM Z OBOWIĄZUJĄCYMI PRZEPISAMI PRAWA I OPRACOWANIAM I PLANISTYCZNYMI**

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tarnowiec zostało przyjęte uchwałą Nr LVII/397/2022 Rady Gminy Tarnowiec z dnia 21 listopada 2022 r. Obowiązujące opracowanie stanowi nową edycję studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Tarnowiec, które zastąpiło Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Tarnowiec, przyjęte Uchwałą Rady Gminy Tarnowiec Nr XII/126/99 z dnia 13 grudnia 1999 r., zmienione uchwałą Rady Gminy Tarnowiec Nr III/15/10 z dnia 30 grudnia 2010 r.

Podstawą sporządzenia nowego opracowania studium była uchwała Nr V/36/2019 Rady Gminy Tarnowiec z dnia 18 lutego 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tarnowiec.

Załącznikami do uchwały z dnia 21 listopada 2022 r. są:

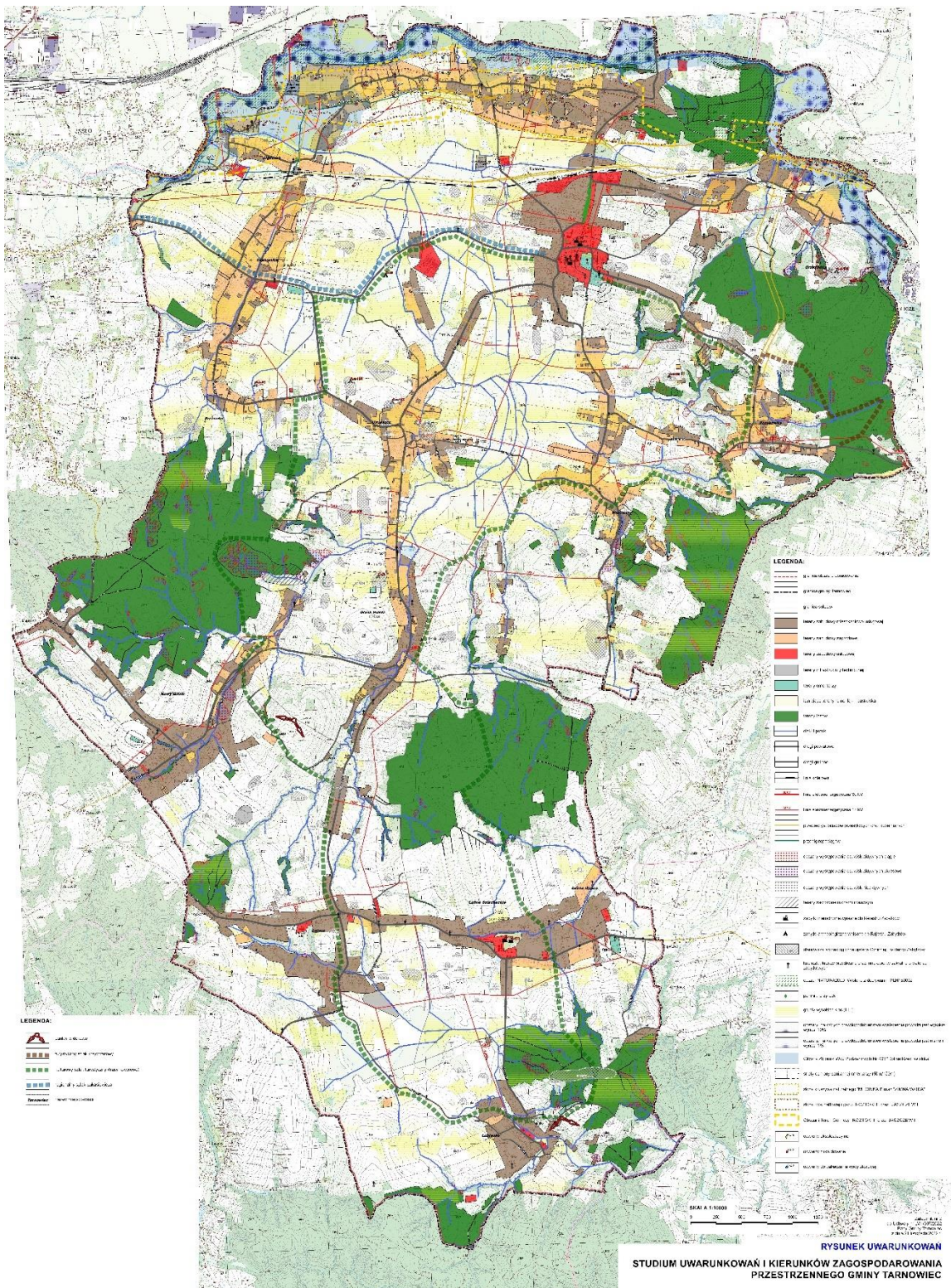
- 1) Załącznik Nr 1 – Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Tarnowiec – Rysunek Uwarunkowań;
- 2) Załącznik Nr 2 - Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Przestrzennego Gminy Tarnowiec – Kierunki Rozwoju Przestrzennego;
- 3) Załącznik Nr 3 – tekst Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Tarnowiec;
- 4) Załącznik Nr 4 – dane przestrzenne aktu;
- 5) Załącznik Nr 5 – rozstrzygnięcie o rozpatrzeniu uwag do projektu studium.

W gminie Tarnowiec dominuje zabudowa mieszkaniowa (w tym licznie przekształcona z zabudowy zagrodowej). Funkcja usługowa (komercyjna) i użyteczności publicznej wyodrębnia

się w północnej części, z dominującą pozycją miejscowości Tarnowiec, jako centrum administracyjnego gminy. W sołectwach wyróżniają się budowle kościołów i szkół.

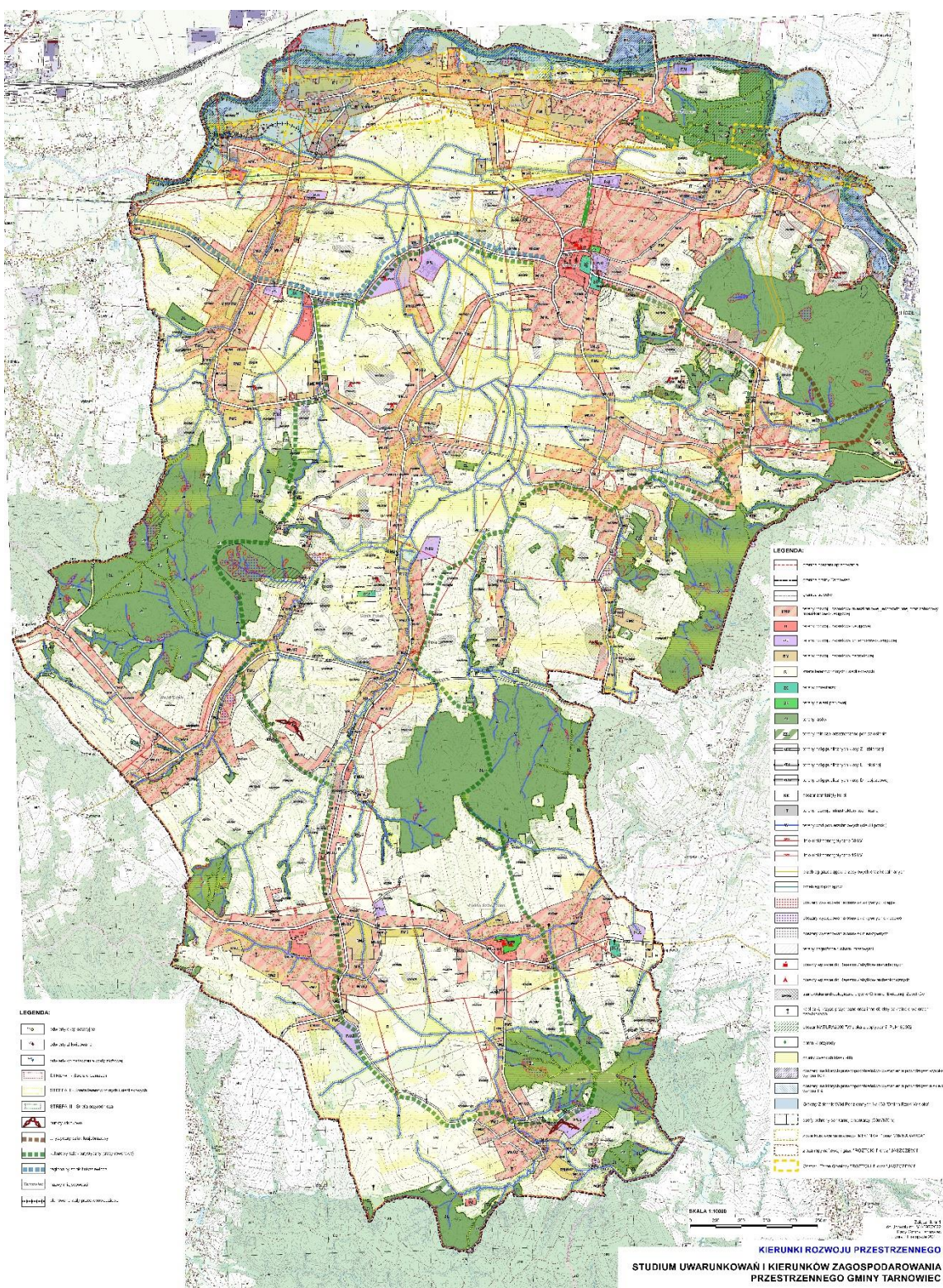
Sieć osadnicza jest tu stosunkowo zwarta i skupia się wzdłuż głównych dróg publicznych. Nie występują obszary zabudowy intensywnej – dominuje zabudowa mieszkalna niska i zagrodowa, zwarte obszary centralne wsi (głównie w części północnej gminy Tarnowiec) i „łańcuchówki przy drogach”.





Rysunek 2 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tarnowiec –  
Uwarunkowania





*Rysunek 3 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tarnowiec –  
Kierunki*

W wyodrębnionych w Studium obszarach funkcjonalnych wyznaczone zostały tereny dla głównych funkcji: rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowo-usługowej, rozwoju zabudowy usługowej, rozwoju zabudowy przemysłowo-



usługowej, rozwoju zabudowy zagrodowej, cmentarzy, infrastruktury technicznej, kolei, dróg publicznych, zieleni parkowych, lasów, pod zalesienie, rolnych i siedliskowych oraz wód płynących.

Tereny te w części przeznaczone są pod zabudowę w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Określona w studium struktura funkcjonalno - przestrzenna ma umożliwić realizację założonych celów. Wpłynie ona na uatrakcyjnienie inwestycyjne gminy i zwiększenie oferty zarówno dla jej mieszkańców, inwestorów oraz turystów.

## **2.4. ANALIZA ZGODNOŚCI USTALEŃ STUDIUM Z USTAWĄ O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM I PRZEPISAMI ODREBNYMI**

W pierwszej kolejności przeprowadzono analizę zgodności zmiany Studium z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w szczególności z art. 10 ust. 1 i 2 ustawy oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. 2004 Nr 118 poz. 1233).

W studium uwzględniono uwarunkowania wynikające w szczególności z:

- 1) dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu;
- 2) stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony;
- 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;
- 4) stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych;
- 6) warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia, oraz zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem;
- 7) zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia;
- 8) potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających w szczególności:
  - a) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,
  - b) prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego,
  - c) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,
  - d) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę;
- 9) stanu prawnego gruntów;
- 10) występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;
- 11) występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych;

- 12) występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla;
- 13) występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 14) stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami;
- 15) zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych;
- 16) wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.

W studium określono w szczególności:

- 1) uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę:
  - a) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego,
  - b) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy;
- 2) obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk;
- 3) obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 4) kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 5) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 6) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 7) 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;
- 8) 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;
- 9) kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;
- 10) obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;
- 11) obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;
- 12) obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015 r. poz. 2120);
- 13) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji;
- 14) obszary zdegradowane;
- 15) granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych;
- 16) obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.



## 2.5. WNIOSKI

W wyniku przeprowadzonej analizy obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tarnowiec uznaje się za aktualne, w tym w zakresie zgodności z dokumentami kształtującymi politykę przestrzenną na szczeblu krajowym, wojewódzkim oraz lokalnym. Zagadnienia wymagane ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (w zakresie uwarunkowań i kierunków) zostały spełnione i wyczerpane. Wskazuje się, że Studium może wymagać bieżącej aktualizacji w stosunku do ujawnionych w okresie jego obowiązywania dokumentacji, określających uwarunkowania przestrzenne oraz w zakresie obowiązujących przepisów w zakresie wymogów merytorycznych i zakresu studium.

## 3. MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY TARNOWIEC PODDANE OCENIE I ANALIZIE:

Analizie poddano obowiązujące na terenie gminy Tarnowiec miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uwzględniając:

- zagadnienia określone w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- zmiany w ustawodawstwie przepisów odrębnych, mających wpływ na aktualność planów,
- wnioski w sprawie sporządzenia miejscowego planu lub jego zmiany,
- stopień realizacji planów miejscowych.

Obecnie na terenie gminy Tarnowiec obowiązuje 14 uchwał dotyczących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego o łącznej powierzchni 1647,69 ha. Ponadto obowiązują trzy uchwały zmieniające plany miejscowe (nowelizacje). Większość z obowiązujących na terenie gminy Tarnowiec planów miejscowych to małe plany, dotyczące indywidualnej zabudowy mieszkaniowej, które w znaczącej części zostały już zrealizowane (ponad 80% stanu zaawansowania). Ogółem teren objęty obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Tarnowiec stanowi 26,36 % ogólnej powierzchni gminy.

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące na terenie gminy Tarnowiec:

L.p.	Tytuł miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Uchwała	Powierzchnia	Przeznaczenie
1.	Miejscowe Plany Zagospodarowania Przestrzennego - Gąsówka 1, Gąsówka 2, Gąsówka 3 – w	XX/298/2002 z dnia 28.02.2002 r.	1,56 ha	tereny pod lokalizację budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego z dopuszczeniem usług

OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY TARNOWIEC

	gminie Tarnowiec, w miejscowości Gąsówka			
2.	Miejscowe Plany Zagospodarowania Przestrzennego Glinik Nowy 1 i Glinik Nowy 2 w gminie Tarnowiec, w miejscowości: Glinik Nowy	XXX/299/2002 z dnia 28.02.2002 r.	1,61 ha	tereny pod lokalizację budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego z dopuszczeniem usług
3.	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Gliniczek 1 w gminie Tarnowiec, w miejscowości Gliniczek	XXX/300/2002 z dnia 28.02.2002 r.	0,37 ha	tereny pod lokalizację budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego z dopuszczeniem usług.
4.	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Glinik Polski 1 w gminie Tarnowiec, w miejscowości Glinik Polski	XXX/301/2002 z dnia 28.02.2002 r.	0,40 ha	tereny pod lokalizację budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego z dopuszczeniem usług.
5.	Miejscowe Plany Zagospodarowania Przestrzennego Łubno Opace 1 i Łubno Opace 2 w gminie Tarnowiec, w miejscowości Łubno Opace	XXX/303/2002 z dnia 28.02.2002 r.	12,47 ha	tereny pod lokalizację budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego z dopuszczeniem usług.
6.	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Potakówka 1 w gminie Tarnowiec, w miejscowości Potakówka	XXX/304/2002 z dnia 28.02.2002 r.	0,32 ha	tereny pod lokalizację budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego z dopuszczeniem usług.
7.	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Roztoki 1 w gminie Tarnowiec, w miejscowości Roztoki	XXX/305/2002 z dnia 28.02.2002 r.	0,73 ha	tereny pod lokalizację budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego i zagrodowego z dopuszczeniem usług.
8.	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Wrocanka 1 w gminie Tarnowiec, w miejscowości Wrocanka	XXX/307/2002 z dnia 28.02.2002 r.	0,46 ha	tereny pod lokalizację budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego
9.	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Umieszcz 1 w gminie Tarnowiec, w miejscowości Umieszcz	XXX/308/2002 z dnia 28.02.2002 r.	0,50 ha	tereny pod lokalizację budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego i tereny usług
10.	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Łajsce 1, Łajsce 2, Łajsce 3, Łajsce 4 i Łajsce 5 w gminie Tarnowiec, w miejscowości Łajsce	XXX/302/2022 z dnia 28 lutego 2002 r.	3,64 ha	tereny pod lokalizację budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego i tereny usług

OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY TARNOWIEC

11.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Farma wiatrowa” w gminie Tarnowiec w miejscowościach: Łajsce, Łubno Szlacheckie, Łubno Opace i Nowy Glinik	XXXIV/243/09 z dnia 28.09.2009 r.  Dz. Urz. Woj. Podka. Nr 86 poz. 1951 z 16.11.2009 r.	565,48 ha	tereny pod lokalizację 12 turbin wiatrowych
	Zmiana mpzp Farma wiatrowa w gminie Tarnowiec w miejscowościach: Łajsce, Łubienko, Łubno Szlacheckie, Łubno Opace i Nowy Glinik	XXXIII/228/2013 z dnia 17.06.2013 r.	---	Zmiana przebiegu dróg, terenów zabudowy usługowej i zagrodowej
	Zmiana mpzp Farma wiatrowa w gminie Tarnowiec w miejscowościach: Łajsce, Łubienko, Łubno Szlacheckie, Łubno Opace i Nowy Glinik	XVI/105/2019 z dnia 22.11.2019 r.	---	Likwidacja terenów pod lokalizację elektrowni wiatrowych i wprowadzenie terenów rolnych.
12.	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Wsi Tarnowiec – w gminie Tarnowiec	VIII/61/2011 z dnia 27.04.2011 r.  Dz. Urz. Woj. Podka. Nr 79 poz. 1367 z 2011r.	591,06 ha	tereny pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej
	Zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego wsi Tarnowiec w gminie Tarnowiec	XXXVII/237/2017 z dnia 25.09.2017 r.		Tereny pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.
13.	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla części miejscowości Łubienko i Łajsce w gminie Tarnowiec	XII/87/2015 z dnia 09.11.2015 r.  Dz. Urz. Woj. Podka. z 2015 r., poz. 4454	120,31 ha	Tereny pod lokalizację zabudowy mieszkalno-usługowej, zagrodowej i usługowej, w tym oświaty i sportu
14.	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla części miejscowości: Łajsce, Łubno Szlacheckie i Łubno Opace – Etap I	XII/86/2015 z dnia 09.11.2015 r.  Dz. Urz. Woj. Podka. z 2015 r., poz. 4453  Rozstrzygnięcie nadzorcze nr P-II.4131.2.192.2015 z dnia 16.12.2015 r., Dz. Uzu. Woj. Podka. z 2015 r., poz. 4387 dot. §30 uchwały.	348,78 ha	Tereny pod lokalizację zabudowy mieszkalno-usługowej, zagrodowej i usługowej, w tym usługi sakralne i sportu.

### Lokalizacja obowiązujących Planów Miejskich



Rysunek 4 Lokalizacja obowiązujących planów miejscowych na tle mapy gminy

Plany miejscowe od nr 1 do nr 10 w tabeli powyżej zostały sporządzone na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r., Nr 15 poz. 139 ze zm.). Pozostałe plany miejscowe zostały sporządzone na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.). Dla żadnego ze zmienionych planów nie sporządzono tekstu jednolitego.

W stosunku do okresu wcześniejszej analizy uchwalono jedynie zmianę planu miejscowego Farma wiatrowa w gminie Tarnowiec w miejscowościach: Łajsce, Łubienko, Łubno Szlacheckie, Łubno Opace i Nowy Glinik (uchwała Nr XVI/105/2019 z dnia 22.11.2019 r., na podstawie uchwały intencyjnej nr IX/57/2019 z dnia 29.05.2019 r.). Zmiana planu dotyczy zmiany przeznaczenia terenów zabudowy produkcyjno – technicznej – lokalizacji elektrowni wiatrowych (oznaczone symbolem od PW1 do PW12), z przeznaczeniem na tereny rolnicze.

Zestawienie z danymi z analizy z 2018 r. wyraźnie pokazuje, że na terenie gminy Tarnowiec nie wzrosła liczba planów miejscowych, a sama powierzchnia terenów objęta tą formą gospodarowania przestrzenią pozostaje niezmienna.

Obowiązujące plany miejscowe dotyczą zasadniczo rezerw terenów pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, zagrodowe, pod projektowane usługi, tereny produkcyjne i przemysłowe, a także komunikację i infrastrukturę techniczną w różnych częściach gminy. Jeden z planów dotyczy budowy cmentarza, a plan pn. Farma wiatrowa nie przewiduje już możliwości lokalizacji elektrowni wiatrowych.

Miejscowe plany uchwalone na podstawie przepisów ustawy z 1994 r. są niewielkie obszarowo i dotyczą głównie budownictwa mieszkaniowego jednorodzinne. Jednakże ich zasięg przestrzenny, brak powiązań między nimi oraz ich ustalenia nie mogą realnie decydować o ładzie przestrzennym w skali gminy. Z uwagi na fakt, iż zostały przyjęte pod rządami ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym, nie spełniają obecnych wymogów co do zawartości merytorycznej planu miejscowego, w szczególności w zakresie zasad zagospodarowania terenów i jednoznacznego ustalenia wskaźników i parametrów. Zakres tych aktów planistycznych jest niepełny w stosunku do wymogów określonych ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Pomimo, że plany te nie posiadają pełnego obowiązkowego zakresu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z wymogami obowiązującej ustawy, ich cele i założenia zostały zrealizowane, nie zachodzi konieczność natychmiastowej zmiany, pomimo jego częściowej nieaktualności formalnej. Plany te mogą podlegać zmianom w przypadku zgłoszonych wniosków oraz w zakresie formalnym. Ponadto plany te w dużej mierze uległy „skonsumowaniu” na skutek realizacji przewidzianych w nich inwestycji. Dlatego też przyjmując, że aktualność odnoszona winna być do faktycznego stanu zagospodarowania terytorium gminy, należy uznać że plany te pozostają aktualne (w ślad za wcześniejszymi uchwałami Rady Gminy Tarnowiec: Nr XLVIII/388/2014 r. z dnia 12 listopada 2014 r., Nr LII/367/2018 z dnia 12 października 2018 r.).

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone po 2009 r. (od poz. 10 do 13 w tabeli powyżej) zawierają pełen zakres regulacji wymaganych w ustawie z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i rozporządzeniu wykonawczym, a także w obowiązujących przepisach odrębnych. Stwierdza się aktualność

miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i brak konieczności podejmowania zmian. Plany te mogą podlegać zmianom w przypadku zgłoszonych wniosków oraz w zakresie formalnym, a także na skutek zmian w polityce przestrzennej gminy (np. zmiana kierunku zagospodarowania w studium na obszarze objętym planem miejscowym Farma wiatrowa, gdzie dla sporej części terenów wyznaczono nierolniczy kierunek zagospodarowania).

Ze względu na niewielki procent pokrycia obowiązującymi planami terenu gminy, zaledwie 26,36 % (średnia dla kraju wynosi 31%), ochrona ładu przestrzennego oraz wartości kulturowych na obszarze gminy jest niewystarczająca, a jednocześnie może być utrudnione racjonalne gospodarowanie przestrzenią.

Obecnie na terenie gminy Tarnowiec nie prowadzi się żadnych procedur zmierzających do sporządzenia nowych lub zmiany obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Dla terenów, dla których nie obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, wydawane są decyzje o warunkach zabudowy i decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

### **3.1. WNIOSKI:**

Część obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zostało utrzymanych w mocy na podstawie dyspozycji art. 87 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jako te, które zostały uchwalone po dniu 1 stycznia 1995 r. Zakres przedmiotowy tych aktów planistycznych jest w konsekwencji niepełny w stosunku do wymogów określonych ustawą z dnia 27 marca 2003 r. Nie zamieszczenie w nich określonej kategorii ustaleń i idąca za tym lapidarność zapisów, może skutkować możliwością ich interpretacji, na etapie wydawanych pozwoleń na budowę. Bezpośrednie stosowanie ustaleń tych planów na etapie badania zgodności planowanej inwestycji z ustaleniami planu miejscowego przed wydaniem pozwolenia na budowę w wielu przypadkach może być utrudnione, ze względu na brak wyczerpujących definicji użytych pojęć lub określenie dopuszczenia zaistnienia pewnych faktów bez definicji zasad, na jakich to dopuszczenie może być realizowane. W części planów brakuje określenia podstawowych parametrów i wskaźników urbanistycznych. W konsekwencji pozostające w obrocie prawnym miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego wymagają każdorazowo interpretacji ich ustaleń. Jednakże mając na uwadze, zasięg terytorialny tych planów, a także że aktualność odnoszona winna być do faktycznego stanu zagospodarowania terytorium gminy, należy uznać że plany te pozostają aktualne (w ślad za wcześniejszymi uchwałami Rady Gminy Tarnowiec: Nr XLVIII/388/2014 r. z dnia 12 listopada 2014 r., Nr LII/367/2018 z dnia 12 października 2018 r.).

Pozostałe plany miejscowe sporządzone zostały w oparciu o regulacje ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zawierają pełen zakres materii planu i pozostają aktualne.



**Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego gminy Tarnowiec pozwalają na realizację polityki przestrzennej Gminy.** Ustalenia dla poszczególnych terenów nie są w chwili obecnej konieczne do weryfikacji, jednak dla przejrzystości i jednoznaczności dokumentów planistycznych obowiązujących na terenie gminy wskazane jest opracowanie planów w granicach jednostek administracyjnych lub dużych zwartych obszarów. Wprowadzanie zmian w zakresie pojedynczych działek lub niewielkich kompleksów utrudnia stosowanie planów i może nie gwarantować zachowania ładu przestrzennego, na skutek braku korelacji pomiędzy poszczególnymi opracowaniami.

Zestawiając dane dotyczące obowiązujących planów oraz mając na uwadze dotychczasowe prace nad nowymi planami miejscowymi należy stwierdzić, że gmina powinna dążyć do szybszego sporządzania miejscowych planów, które są gwarancją ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju gminy.

Wskazuje się na potrzebę bieżącego monitorowania potrzeb społeczno - gospodarczych, wyrażanych poprzez wnioski o zmianę przeznaczenia terenów, a także zmian przepisów prawa w zakresie gospodarki przestrzennej, które będą obligować organy gminy do uwzględniania zmian w poszczególnych opracowaniach planistycznych.

#### **4. OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM I PLANÓW MIEJSCOWYCH POD WZGLĘDEM WNIOSKÓW O ZMIANĘ PRZEZNACZENIA TERENÓW**

**Analiza wniosków o sporządzenie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tarnowiec oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego**

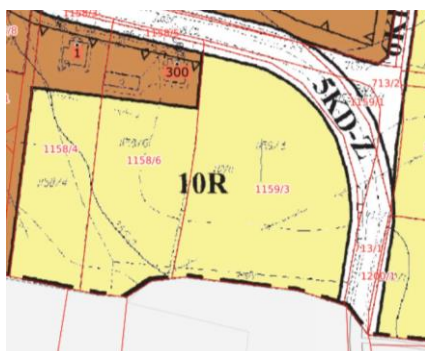
W związku z obserwowanym wzrostem ilości działań inwestycyjnych w branży budowlanej, konieczna jest ciągła aktualizacja przeznaczenia terenów określanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, dla których kierunki wyznacza studium. Potrzeba ciągłej aktualizacji dokumentów wynika zatem nie tylko z konieczności utrzymania jego zgodności z przepisami prawa i wynikającymi z nich uwarunkowaniami, ale również z inicjatywy inwestycyjnej wyrażonej we wnioskach o zmianę przeznaczenia terenów.

Aktualność merytoryczną planów miejscowych i studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego można ocenić przede wszystkim na podstawie zgłaszanych przez mieszkańców i właścicieli potrzeb. Wnioski o ustalenie innego przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu świadczą o braku możliwości zagospodarowania terenu zgodnie z ustalonymi przepisami planu lub o innym zapotrzebowaniu inwestorów. W związku z powyższym dokonano analizy wniosków, pod względem funkcjonalno - przestrzennym oraz możliwości ich uwzględnienia, przy uwzględnieniu stanu prawnego oraz zaawansowaniu obecnie prowadzonych procedur planistycznych.

W okresie poddanym analizie złożono 2 wnioski o wszczęcie procedur planistycznych, które dotyczyły wprowadzenia zmian w ustaleniach obowiązującego planu miejscowego. Złożone wnioski dotyczyły miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Tarnowiec – w gminie Tarnowiec. Wnioski o zmianę studium

uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zostały rozpatrzone w ramach procedury uchwalenia obowiązującego opracowania.

Lp.	MPZP	Nr działki ew.	Treść wniosku	Rozstrzygnięcie
1.	Wsi Tarnowiec	1158/6	Zmiana działki z rolnej na budowlaną	Wniosek może być uwzględniony w ramach procedury zmiany mpzp. Działka znajduje się w studium w terenie MNU.
2.	Wsi Tarnowiec	1159/3	Zmiana działki z rolnej na budowlaną	Wniosek może być uwzględniony w ramach procedury zmiany mpzp. Działka znajduje się w studium w terenie MNU.



Rysunek Fragment mpzp  
dla dz. 1158/6, 1159/3 Ob. Tarnowiec



Rysunek Fragment sukkipz dla dz. 1158/6,  
1159/3 Ob. Tarnowiec

## 5. ANALIZA REJESTRÓW DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Art. 4. ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi, iż ustalenie przeznaczenia terenu i określenie sposobów jego zainwestowania oraz rozmieszczenie inwestycji celu publicznego następuje, w przypadku braku planu miejscowego, 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.

Zgodnie z przepisami w/w ustawy wójt, burmistrz, prezydent miasta prowadzi rejestr wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu powiatowym i gminnym (art. 57 ust. 2) oraz rejestr wydanych decyzji o ustaleniu warunków zabudowy (art. 67 ust. 1).

## DECYZJE O WARUNKACH ZABUDOWY

Analiza wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (wzizt) pozwala prześledzić zainteresowanie potencjalnych inwestorów w kwestii rodzajów planowanych przedsięwzięć, jak i ich lokalizacji na terenie gminy. Poniżej zamieszczona tabela przedstawia zestawienie porównawcze wydanych decyzji o warunkach zabudowy w poszczególnych latach na terenie gminy Tarnowiec.



W analizowanym okresie najwięcej decyzji o warunkach zabudowy wydano w 2022 r., kiedy to wydano 48 decyzji. W latach 2020 i 2021 wydano decyzje o warunkach zabudowy na zbliżonym poziomie (odpowiednio 30 i 29 sztuk). W 2019 r. wydano 36 sztuk decyzji. W roku bieżącym (do 15 lutego) wydano 8 decyzji.

Poniżej zamieszczono zestawienie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu z rozbiciem na rodzaj, ilość i powierzchnie terenów dla których wydano decyzje.

**Liczba decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu  
wydanych na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

**WYDANYCH W ROKU 2019**

Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego	Decyzje o warunkach zabudowy					Łączna powierzchnia terenów dla których wydano decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu		Decyzje negatywne (odmowne)	
	ogółem	w tym dotyczące zabudowy				Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego	Decyzje o warunkach zabudowy	Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego	Decyzje o warunkach zabudowy
		mieszkaniowej wielorodzinnej	mieszkaniowej jednorodzinnej	usługowej	innej				
liczba	liczba	liczba	liczba	liczba	liczba	ha	ha	liczba	liczba
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
19	36	0	19	2	15	2.50	17.87	0	1

*Źródło: Urząd Gminy Tarnowiec*

**Liczba decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu  
wydanych na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu  
i zagospodarowaniu przestrzennym**

**WYDANYCH W ROKU 2020**

Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego	Decyzje o warunkach zabudowy					Łączna powierzchnia terenów dla których wydano decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu		Decyzje negatywne (odmowne)	
	ogółem	w tym dotyczące zabudowy				Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego	Decyzje o warunkach zabudowy	Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego	Decyzje o warunkach zabudowy
		mieszkaniowej wielorodzinnej	mieszkaniowej jednorodzinnej	usługowej	innej				
liczba	liczba	liczba	liczba	liczba	liczba	ha	ha	liczba	liczba
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
19	30	0	16	1	13	3.02	10.22	0	0

*Źródło: Urząd Gminy Tarnowiec*

**Liczba decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu  
wydanych na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

**WYDANYCH W ROKU 2021**

Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego	Decyzje o warunkach zabudowy					Łączna powierzchnia terenów dla których wydano decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu		Decyzje negatywne (odmowne)	
	ogółem	w tym dotyczące zabudowy				Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego	Decyzje o warunkach zabudowy	Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego	Decyzje o warunkach zabudowy
		mieszkaniowej wielorodzinnej	mieszkaniowej jednorodzinnej	usługowej	innej				
liczba	liczba	liczba	liczba	liczba	liczba	ha	ha	liczba	liczba
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
13	29	0	22	2	5	1.98	14.18	0	0

**Liczba decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu  
wydanych na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

**WYDANYCH W ROKU 2022**

Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego	Decyzje o warunkach zabudowy					Łączna powierzchnia terenów dla których wydano decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu		Decyzje negatywne (odmowne)	
	ogółem	w tym dotyczące zabudowy				Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego	Decyzje o warunkach zabudowy	Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego	Decyzje o warunkach zabudowy
		mieszkaniowej wielorodzinnej	mieszkaniowej jednorodzinnej	usługowej	innej				
liczba	liczba	liczba	liczba	liczba	liczba	ha	ha	liczba	liczba
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
12	44	1	29	1	13	1.27	18.24	0	3

*Źródło: Urząd Gminy Tarnowiec*

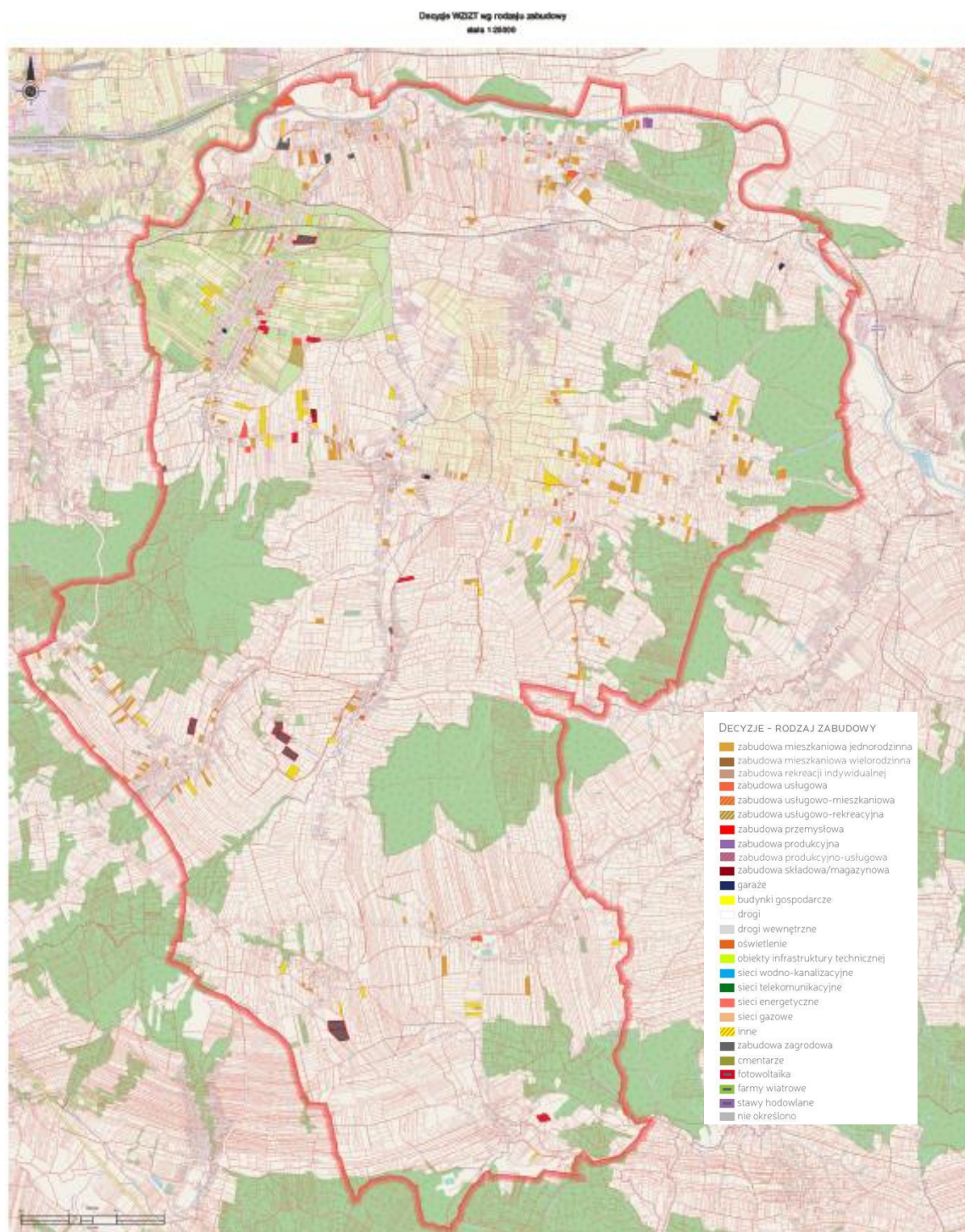
Najwięcej wydawanych decyzji o warunkach zabudowy dotyczy zabudowy mieszkaniowej, która znacząco przeważa nad innymi formami zabudowy, lokalizowanymi na

podstawie decyzji o warunkach zabudowy. Jednocześnie rozłożenie wniosków o ten rodzaj zabudowy nie jest jednakowe w poszczególnych jednostkach.

W świetle obowiązujących przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie ma obowiązku badania zgodności decyzji o warunkach zabudowy z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Część z przeanalizowanych decyzji wydanych zostało w terenach nie przewidzianych w Studium dla danej funkcji. Decyzje o warunkach zabudowy wydawane dla rozproszonego i przypadkowego zainwestowania, często uniemożliwiają właściwą obsługę komunikacyjną terenów, objętych projektami planów. Tereny stopniowo dogęszczającej się zabudowy stają się miejscem konfliktów oraz wymagają znacznie wyższych nakładów na uporządkowanie zagospodarowania przestrzennego.

Miejscowe rozmieszczenie wydanych decyzji prezentuje poniższy rysunek.





Rysunek 5 Lokalizacja wydanych decyzji o warunkach zabudowy na tle mapy gminy (źródło: Urząd Gminy Tarnowiec)

## **DECYZJE O USTALENIU INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO**

Poniżej zestawiono wnioski i wydane decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w okresie od 2019 r. do 15.02.2023 r.

<b>Rok</b>	<b>Ilość wydanych decyzji</b>
2019	19
2020	19
2021	13
2022	12
Do 15.02.2023	0

*Źródło: Urząd Gminy Tarnowiec*

Zdecydowana większość decyzji dotyczy inwestycji liniowych, takich jak: sieci gazowe, wodne, kanalizacyjne i energetyczne, oświetlenia uliczne i przebudowy dróg. Inwestycje kubaturowe dotyczą głównie budowy lub przebudowy: budynków związanych z infrastrukturą techniczną, obiektów użyteczności publicznej. Wydane decyzje dotyczą inwestycji celu publicznego o znaczeniu gminnym.

## **6. ANALIZA KONIECZNOŚCI DOKONANIA ZMIAN AKTUALNIE OBOWIĄZUJĄCYCH STUDIUM I MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY TARNOWIEC – WIELOLETNI PROGRAM SPORZĄDZANIA PLANÓW MIEJSCOWYCH.**

### **6.1. OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY TARNOWIEC**

W wyniku przeprowadzonej analizy obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tarnowiec uznaje się w pełni za aktualne, w tym w zakresie zgodności z dokumentami kształtującymi politykę przestrzenną na szczeblu krajowym, wojewódzkim oraz lokalnym oraz obowiązującymi przepisami prawa. Studium może wymagać bieżącej aktualizacji w stosunku do ujawnionych w okresie jego obowiązywania dokumentacji, określających uwarunkowania przestrzenne, a także dostosowania do zmieniających się wymogów prawnych.

### **6.2. OCENA AKTUALNOŚCI MPZP**

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące na terenie gminy Tarnowiec zostały poddane analizie pod kątem zapisów zawartych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również w dokumentach obowiązujących na terenie

gminy Tarnowiec. Analiza obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w zakresie:

- zgodności z art. 15 oraz art. 16 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.),
- zgodności z obowiązującym studium,
- faktycznego zainwestowania terenu,
- zgodności z opracowaniem ekofizjograficznym,
- zgodności ze strategią rozwoju gminy,
- ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
- obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,
- obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

**W wyniku przeprowadzonej analizy obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego gminy Tarnowiec uznaje się za aktualne.**

Zwraca się uwagę jedynie na zasadność utrzymywania ustaleń planu miejscowego Farma wiatrowa, który obecnie wskazuje rolnicze przeznaczenie terenów i utracił swój zasadniczy cel, przy jednoczesnej zmianie kierunku zagospodarowania w nowej edycji studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla tego obszaru. Mimo że plan ten utrzymuje swoją aktualność formalną, warto rozważyć zmianę tego opracowania zgodnie z nową polityką przestrzenną. Wskazuje się jednocześnie jako zasadne sporządzanie planów odrębnie dla poszczególnych jednostek administracyjnych, co pozwoli na weryfikację zapisów polityki przestrzennej gminy w sposób spójny i czytelny oraz skuteczną realizację oczekiwań wskazanych we wnioskach o zmianę przeznaczenia terenów, przy jednoczesnym uwzględnieniu wartości szczególnie chronionych oraz uwzględnieniu interesów gminy. Istnieje możliwość systematycznego wprowadzania zmian w obowiązujących planach na skutek indywidualnych wniosków prywatnych podmiotów, jak również potrzeb gminy, przy zachowaniu wartości wymienionych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

### **6.3. WIELOLETNI PROGRAM SPORZĄDZANIA PLANÓW MIEJSCOWYCH**

Poniżej został przedstawiony sugerowany Wieloletni program sporządzania planów miejscowych, w którym wskazane są obszary, dla których należałoby zainicjować procedury planistyczne jako pierwsze. Niemniej jednak w miarę napływu nowych wniosków o zmianę przeznaczenia, a także ze względów ekonomicznych, społecznych i rozwojowych, należy sukcesywnie podejmować uchwały o przystąpieniu do sporządzenia nowych planów dla wnioskowanych obszarów.

Sugerowana kolejność sporządzenia planów miejscowych dla obszarów to: Łubienko, Łubno Opacie, Łubno Szlacheckie, Łajsce, Nowy Glinik, Tarnowiec.

Ponadto w celu racjonalnego gospodarowania przestrzenią, w trosce o harmonię i ład przestrzenny całej gminy, należy dążyć do opracowywania planów miejscowych dla pozostałych jednostek, przy czym zaleca się obejmowanie planami miejscowymi całe obręby ewidencyjne.

Dopuszcza się możliwość systematycznego wprowadzania zmian w obowiązujących planach na skutek indywidualnych wniosków prywatnych podmiotów, jak również potrzeb gminy, przy zachowaniu wartości wymienionych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## 7. PODSUMOWANIE

Po przeprowadzeniu badania stanu aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz obowiązujących planów miejscowych stwierdza się, że:

- 1) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tarnowiec jest dokumentem aktualnym i pozwala na podjęcie prac planistycznych w celu sporządzenia lub uaktualnienia obowiązujących miejscowych planów. Studium może wymagać bieżącej aktualizacji w stosunku do ujawnionych w okresie jego obowiązywania dokumentacji, określających uwarunkowania przestrzenne oraz w zakresie obowiązujących przepisów w zakresie wymogów merytorycznych i zakresu studium;
- 2) Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uznaje się za aktualne.
- 3) Dla części obowiązujących planów, w szczególności sporządzonych pod rządami ustawy z 1994 r., może zachodzić potrzeba przeprowadzenia zmian ustaleń, w szczególności w zakresie dostosowania do wymagań obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, lecz zachowują one swoją aktualność jako podstawa prowadzenia polityki przestrzennej na terenie gminy Tarnowiec. Podobnie na skutek zmian w polityce przestrzennej gminy zasadne jest podjęcie zmian dla obszaru objętego planem miejscowym Farma wiatrowa.
- 4) Wskazuje się jako zasadne sporządzanie planów stopniowo dla poszczególnych jednostek administracyjnych gminy, co pozwoli na weryfikację zapisów polityki przestrzennej w sposób spójny i czytelny oraz skuteczną realizację oczekiwań wskazanych we wnioskach o zmianę przeznaczenia terenów;
- 5) Kolejność opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (ich zmian) powinna być ściśle związana i uzależniona od ilości i zasadności złożonych wniosków oraz możliwości finansowych gminy, a także realizacji planów, programów i strategii gminy;
- 6) Przy czym, jako pierwsze powinny być uchwalane plany miejscowe dla terenów wskazanych w wieloletnim programie sporządzania miejscowych planów, a także nasilonej presji inwestycyjnej, w szczególności tam gdzie widoczny jest ruch w wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy, które jako źródło zarządzania przestrzenią powinny być eliminowane w polityce przestrzennej gminy;



- 7) Należy podkreślić, że zgodnie z prowadzoną praktyką, w skutek składanych nowych wniosków dopuszczalne jest opracowywanie zmian jednostkowych miejscowych planów na terenie gminy, stosownie do potrzeb, przy uwzględnieniu jednak zasady ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju jako zasad naczelnych przy wykonywaniu tych opracowań;
- 8) Przed przystąpieniem do sporządzenia bądź zmiany planu miejscowego należy przeprowadzić szczegółową analizę zasadności przystąpienia, w szczególności w zakresie skutków ekonomicznych, prawnych i przestrzennych, jakie może wywołać przyjęcie planu;
- 9) Etapowa strategia sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego pozwoli na sukcesywne wcześniejsze podjęcie prac przygotowawczych przed rozpoczęciem prac planistycznych oraz pozwoli na zabezpieczenie źródeł finansowania prac planistycznych oraz uwzględnienie skutków finansowych realizacji ustaleń planów miejscowych.

## UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 5033 z późn. zm.), w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt gminy dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania. Zgodnie z art. 32 ust. 2 ww. ustawy, wyniki analiz przekazywane są, po zaopiniowaniu przez gminną komisję urbanistyczno-architektoniczną, radzie gminy, co najmniej raz w czasie kadencji rady. Rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, biorąc pod uwagę w szczególności ich zgodność z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W przypadku uznania studium i planów miejscowych za nieaktualne, rada podejmuje uchwałę o przystąpieniu do ich zmiany.

Zgodnie z art. 32 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych, Wójt Gminy Tarnowiec opracował „Ocenę aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Tarnowiec”. Po uzyskaniu opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej (protokół z dnia 28.03.2023 r. znak IOŚ.GKUA.4.2023) przekazał Radzie Gminy wyniki ww. analizy. Ocenę aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Tarnowiec poprzedzono analizami:

- studium,
- planów miejscowych,
- wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planów miejscowych,
- wniosków w sprawie zmiany studium,
- stanu zagospodarowania przestrzennego gminy,
- zgodności studium i planów miejscowych z obowiązującymi przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- oceny postępów w opracowywaniu planów miejscowych,
- prognozowanych potrzeb opracowania innych dokumentów planistycznych.

W wyniku dokonanej analizy w zagospodarowaniu przestrzennym, stwierdzono że studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tarnowiec jest dokumentem aktualnym i pozwala na podjęcie prac planistycznych w celu sporządzenia lub uaktualnienia obowiązujących miejscowych planów. Podobnie obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uznaje się za aktualne. Dla części obowiązujących planów może zachodzić potrzeba przeprowadzenia zmian ustaleń, w szczególności w zakresie dostosowania do wymagań obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, lecz zachowują one swoją aktualność jako podstawa prowadzenia polityki przestrzennej na terenie gminy Tarnowiec. Wyniki analizy pozwoliły sformułować potrzebę przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Łajsce, Łubienko, Łubno-Opacie, Łubno Szlacheckie i Nowy Glinik (uchwała Nr LXVI/474/2023 z dnia 28 kwietnia 2023 r.).

Sporządzanie kolejnych planów miejscowych oraz zmian obowiązujących planów miejscowych będzie warunkowane aktualnymi potrzebami i wnioskami oraz harmonogramem bieżących prac planistycznych.