GMINA DOMARADZ

OCENA AKTUALNOŚCI

STUDIUM I MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DOMARADZ

Załcznik nr 1
do Uchwały Nr ...../2024
Rady Gminy Domaradz
z dnia .....2024 r.

Nazwa opracowania

OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM I MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DOMARADZ

Organ właściwy do przeprowadzenia analiz stanu zagospodarowania przestrzennego gminy oraz postępów w opracowaniu planów miejscowych z uwzględnieniem ustaleń Studium

WÓJT GMINY DOMARADZ

Zamawiający

GMINA DOMARADZ, URZĄD GMINY DOMARADZ, 36-230 DOMARADZ

Wykonawca

MAŁGORZATA SŁUPCZYŃSKA - UPRAWNIENIA URBANISTYCZNE NR 1516

SPIS TREŚCI:

1. WPROWADZENIE 7
   1.1. Cel opracowania i podstawa prawna opracowania 7
   1.2 Zakres opracowania i materiały wyjściowe 8
2. PODSTAWOWE DANE O GMINIE DOMARADZ 9
3. ZMIANY W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY 13
   3.1. Uwarunkowania i wskaźniki ruchu inwestycyjnego 13
   3.2. Aktywność inwestycyjna na podstawie wydanych decyzji o warunkach zabudowy (WZ) i ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego (ULCP) 16
   3.2.1. Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego (ULCP) 17
   3.2.2. Decyzje o warunkach zabudowy (WZ) 20
   3.2.3. Decyzje o pozwoleniu na budowę 23
   3.2.4. Decyzje o podziale nieruchomości 26
   3.2.5. Realizacja infrastruktury technicznej i komunikacji 28
   3.2.6. Ocena i wnioski wynikające z analizy zmian zagospodarowania przestrzennego gminy w wyniku aktywności inwestycyjnej 29
4. OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM 29
   4.1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Domaradz - analiza 29
   4.2. Ocena aktualności Studium 38
   4.2.1. Ocena aktualności wymagań przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym odnoszących się do uwarunkowań 38
   4.2.2. Ocena aktualności kierunków polityki przestrzennej określonej w Studium 44
   4.2.3. Analiza zgodności studium z wymogami przepisów prawnych 48
   Podsumowanie 50
5. WNIOSKI W SPRAWIE OPRACOWANIA PLANÓW MIEJSCOWYCH 52
6. OCENA AKTUALNOŚCI MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO 52
   6.1. Analiza i ocena aktualności planów miejscowych 52
   Podsumowanie 58
7. WIELOLETNI PROGRAM SPORZĄDZANIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO 60
   7.1. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie planów miejscowych 60
   7.2. Obowiązek sporządzenia planów miejscowych dla obszarów określonych w Studium 62
   7.3. Plany i zmiany planów, których sporządzenie wynika ze zgłoszonych wniosków oraz umów dotyczących wprowadzenia do planu zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych 63
   7.4. Obszary dla, których Gmina Domaradz zamierza opracować plan miejscowy 63
8. WNIOSKI 63

1. WPROWADZENIE

1.1. Cel opracowania i podstawa prawna opracowania

Celem opracowania jest analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym jakie miały miejsce na terenie Gminy Domaradz w okresie ostatnich 5 lat (2019-2023), a także dokonanie oceny aktualności dokumentów planistycznych w aspekcie realizacji procesów inwestycyjnych i kształtowania ładu przestrzennego, oraz ocena postępów w opracowywaniu planów miejscowych. W kontekście realizowanych oraz znaczących zmian przepisów prawnych, jakie miały miejsce w analizowanym okresie, koniecznym jest wskazanie dokumentów planistycznych lub ich części, które uległy dezaktualizacji. Wszelkie działania planistyczne prowadzone są na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz.U. 2023 poz. 977, z późn. zm.), zwanej dalej *pzp*. Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, należy do zadań własnych gminy (art. 3 *pzp*), podobnie jak zachowanie ładu przestrzennego (art. 7. ust. pkt 1 ustawy *o samorządzie gminnym*).

Wójt Gminy Domaradz na podstawie art. 32 ust.1 *pzp* zobowiązany został do oceny aktualności studium i planów miejscowych, oceny postępów w opracowywaniu planów miejscowych *oraz* do opracowania wieloletniego programu ich sporządzania. Wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego sporządzany jest w nawiązaniu do ustaleń studium, oraz z uwzględnieniem wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego, oraz decyzji zamieszczonych w rejestrach:

a) wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym i wojewódzkim,
b) wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu powiatowym i gminnym,
c) wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego na terenach zamkniętych,
d) wydanych decyzji o ustaleniu warunków zabudowy.

Jednocześnie zgodnie z 32 ust. 2. *Wójt, burmistrz albo prezydent miasta przekazuje radzie gminy wyniki analiz, o których mowa w ust. 1, po uzyskaniu opinii gminnej lub innej właściwej, w rozumieniu art. 8, 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.* Przy podejmowaniu uchwały rada gminy bierze pod uwagę w szczególności zgodność studium albo planu miejscowego z wymogami wynikającymi z przepisów art. 10 ust. 1 i 2, art. 15 oraz art. 16 ust. 1. *pzp.*

Wyniki analiz niniejszego opracowania stanowić będą merytoryczną podstawę rozstrzygnięcia Rady Gminy.

1.2 Zakres opracowania i materiały wyjściowe

Przedmiotem analizy są zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Domaradz w okresie ostatnich 5 lat wykonane na bazie rzeczywistego ruchu inwestycyjnego oraz dokumenty planistyczne, czyli Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowana Przestrzennego Gminy Domaradz uchwalone Uchwałą Rady Gminy Domaradz Nr XIV/101/2000 z dnia 8 marca 2000 z późniejszymi zmianami (zwane dalej Studium) oraz plany miejscowe, analizowane w zakresie ich aktualności. Wydane **decyzje administracyjne** są najbardziej miarodajnym **wskaźnikiem aktywności inwestycyjnej i zmian w zagospodarowaniu** przestrzennym na terenie gminy. Przeanalizowane zostały następujące materiały źródłowe:

a) rejestr decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego (ULCP), wydanych w latach 2019-2023,
b) rejestr decyzji o ustaleniu warunków zabudowy (WZ), wydanych w latach 2019-2023,
c) dane z rejestrów decyzji o pozwoleniu na budowę wydanych w latach 2019-2023.

Na terenie gminy Domaradz nie zostały wydane żadne decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym, wojewódzkim i powiatowym oraz na terenach zamkniętych.

W opracowaniu wykorzystano materiały dodatkowe takie jak:

a) dane o ilości wydanych decyzji zatwierdzających podziały nieruchomości oraz dane dotyczące wydanych zaświadczeń o przeznaczeniu działek w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
b) dane statyczne GUS odnośnie budownictwa, zasobów mieszkaniowych i nieruchomości na terenie Gminy Haczów — Bank Danych Lokalnych (Tab. 1),
c) dane z serwisu https://domaradz.e-mapa.net/
d) przepisy prawne

Zakres opracowania to:

a) ocena aktywności inwestycyjnej w Gminie Domaradz na podstawie wydanych pozwoleń, oraz decyzji WZ i ULCP oraz istniejących i potencjalnych zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Domaradz,
b) analiza stanu prac nad sporządzaniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i realizacja polityki przestrzennej, w tym analiza zgłoszonych wniosków w sprawie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
c) analiza zgodności „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Domaradz oraz obowiązujących na obszarze gminy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z wymogami przepisów prawnych, zwłaszcza ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
d) wnioski wynikające z oceny aktualności studium i planów miejscowych,
e) wieloletni program sporządzania planów miejscowych.

2. PODSTAWOWE DANE O GMINIE DOMARADZ

Administracyjnie Gmina Domaradz znajduje się w województwie podkarpackim i w powiecie brzozowskim. Graniczy: od północy z gminami Niebylec i Błażowa, od wschodu z gminą Nozdrzec, od południa z gminami Brzozów i Jasienica Rosielna. Od strony zachodniej styka się z gminą Korczyna. Gmina Domaradz tworzona jest przez 3 sołectwa: Domaradz (siedziba gminy), Golcowa i Barycz (Rys. 1). Jest to gmina wiejska, o charakterze rolniczo-leśnym, zróżnicowana pod względem krajobrazowym.

Rys. 1. Sołectwa w Gminie Domaradz

Gmina Domaradz w całości położona jest w makroregionie (513.6) Pogórza Środowobeskidzkiego i mezoregionie (513.64) Pogórza Dynowskiego (*Regiony fizyczni-geograficzne Polski, J. Solon i inni, 2018*). Rzeźba terenu gminy podobnie jak budowa geologiczna jest zróżnicowana. W budowie geologicznej obszaru gminy biorą udział utwory stanowiące brzeżną część Karpat Zewnętrznych. Są to silnie zaburzone warstwy fliszowe, wzajemnie przewarstwione piaskowcowo-łupkowe, jednostki skolskiej przechodzącej w śląską i podśląską. Pasma wzgórz o przebiegu północny – zachód --- południowy wschód i rzędnych średnio ponad 400 m npm (kulminacje osiągają wysokość 470 - 490 m npm.) poprzedzielane są dolinami rzek o tym samym kierunku. Rzędne dna dolin występują w przedziale 250 - 300 m npm. Deniwelacje w rejonie gminy przekraczają 200 m.

Najwyższe wzniesienia występują na terenie Golcowej i wahają się na poziomie 455 – 478 m npm (Magierów), w Baryczy na poziomie 480 - 487 m. n.p.m. (Podlas), a w Domaradzu najwyższe wzniesienia sięgają 405 m npm. (góra Hyb). Cały obszar gminy, wyłączając mały skrawek zachodni położony jest w okolicy poziomicy 300 m npm.

Gmina zajmuje powierzchnię 5651 ha, z czego grunty rolne stanowią ok. 72 %, a lasy ok. 22 % powierzchni gminy. Dominującymi funkcjami są rolniczo-leśna i mieszkaniowa, natomiast brak jest przemysłu. Z zabudową mieszkaniową związane są podstawowe usługi takie jak: handel, zdrowie, oświata, rzemiosło, usługi sakralne i usługi komunalne. Gmina posiada dobre połączenie komunikacyjne z sąsiednimi miastami oraz z miastem wojewódzkim, głównie poprzez drogę krajową Nr 19 relacji granica państwa (Barwinek) – Rzeszów – Kuźnica – granica państwa (Grodno), stanowiącą część międzynarodowej trasy Via Carpatia. Przez teren gminy przebiegają drogi powiatowe i wojewódzkie: w części północnej droga wojewódzka Nr 884 R Przemyśl – Domaradz a w części południowej Nr 886 R Domaradz - Sanok. Prawną ochroną przyrody objęte zostało 8,7 % powierzchni gminy (GUS-BDL). W granicach gminy Domaradz utworzone zostały *Czarnorzecko-Strzyżowski Park Krajobrazowy* wraz z otuliną, wyznaczono *Czarnorzecki Obszar Ochrony Przyrody* oraz Obszar Natura 2000 PLH180030 *Wisłok środkowy z Dopływami* i powołano 4 pomniki przyrody (*Centralny Rejestr Form Ochrony Przyrody, wg stanu na dzień 29.01.2024 r.*)

Według danych GUS z 2023 r. gminę zamieszkiwało 5845 osób (stan 30.06.2023). W ostatnim okresie generalnie odnotowany jest spadek liczby mieszkańców, co uwarunkowane jest odpływem mieszkańców terenów wiejskich do dużych aglomeracji oraz dużych i średnich miast, oraz obszarów wiejskich położonych w bezpośrednim sąsiedztwie tych miast. Są to obszary, które oferują m.in. większy dostęp do rynku pracy i usług i korzystniejsze warunki do rozwoju budownictwa. W roku 2022 odnotowano jednak minimalnie dodatnie saldo migracji (3). W gminie zauważalny jest niski współczynnik przyrostu naturalnego. Przyrost naturalny na 1000 osób w 2022 r. był ujemny i wynosił -2,05, lecz był wyższy niż w województwie podkarpackim (-2,46) i powiecie brzozowskim (-2,21). Współczynnik dynamiki demograficznej, czyli stosunek liczby urodzeń żywych do liczby zgonów był wyższy niż w Polsce i województwie podkarpackim i wynosił 0,79. Współczynnik obciążenia demograficznego osobami starszymi był mniejszy niż w województwie podkarpackim (27,8) i wynosił 25,7. Gęstość zaludnienia gminy wynosi 103,6 osoby/1 km^2 jest niższa niż w powiecie brzozowskim (117,9), województwie podkarpackim (116,5) i kraju (120,8).

Mieszkańcy gminy Domaradz zawarli w 2022 roku 30 małżeństw, a jest to znacznie więcej od wartości dla województwa podkarpackiego oraz Polski. Stanu wolnego jest 30,1% mieszkańców gminy Domaradz, 58,6% żyje w małżeństwie, 2,8% mieszkańców jest po rozwodzie, a 8,1% to wdowy/wdowcy. W 2022 r. w gminie Domaradz na 1000 mieszkańców pracowało 320 osób. Bezrobocie rejestrowane odnotowano na poziomie 21,1%. Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto wynosiło 5 049,05 PLN, co odpowiadało 75.30% przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w Polsce. Wśród aktywnych zawodowo mieszkańców gminy Domaradz 515 osób wyjeżdżało do pracy do innych gmin, a 72 pracujących przyjeżdżało do pracy spoza gminy, tak więc saldo przyjazdów i wyjazdów do pracy wynosi - 443.

Aktywni zawodowo mieszkańcy gminy Domaradz (28,5%) pracują w sektorze rolniczym (rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo), 21,3% w przemyśle i budownictwie, a 13,8% w sektorze usługowym (handel, naprawa pojazdów, transport, zakwaterowanie i gastronomia, informacja i komunikacja) oraz 0,6% pracuje w sektorze finansowym (działalność finansowa i bezpieczeniowa, obsługa rynku nieruchomości). W gminie Domaradz w roku 2022 w rejestrze REGON zarejestrowanych było 360 podmiotów gospodarki narodowej, z czego 304 stanowiły osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą. (*https://www.polskawliczbach.pl/gmina_Domaradz*).

W roku 2022 na terenie gminy Domaradz całkowite zasoby mieszkaniowe obejmowały 1 858 nieruchomości. Na każde 1000 mieszkańców przypadało 317 mieszkań. Jest to wartość nieznacznie mniejsza niż w województwie podkarpackim (308,2) i znacznie mniejsza niż w kraju (370,3). Mieszkania były przeznaczone wyłącznie do użytku własnego. Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania wynosiła 130,70 m^2 i była znacznie większa od przeciętnej powierzchni użytkowej dla województwa podkarpackiego oraz znacznie większa od przeciętnej powierzchni nieruchomości w całej Polsce.

Na terenie gminy sukcesywnie wzrasta liczba mieszkań wyposażonych w instalacje techniczno-sanitarne. W przyłącza wody (głównie z ujęć indywidualnych) wyposażonych było 94,94% mieszkań, w ustęp spłukiwany 89,60%, w łazienkę 83,02%, centralne ogrzewanie 71,58 % i w gaz sieciowy 69,57% (BDL). Z oczyszczalni funkcjonujących w 2022 r. na terenie gminy Domaradz korzystało ogółem 2300 osób. W roku 2022 mieszkaniowy zasób gminy stanowiło 19 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 1 055,53 m^2 znajdujących się w 6 budynkach stanowiących własność Gminy Domaradz:

1. Budynek Domu Nauczyciela i GOK w Domaradzu – 11 lokali
2. Budynek Ośrodka Zdrowia w Domaradzu – 2 lokale
3. Budynek agronomówki w Domaradzu – 2 lokale
4. Budynek Ośrodka Zdrowia w Golcowej -2 lokale
5. Budynek Ośrodka Zdrowia w Baryczy -1 lokal
6. Budynek Urzędu Gminy -1 lokal

Poniżej w tabeli zestawiono podstawowe dane statystyczne odnoszące się do nieruchomości i zasobów mieszkaniowych na terenie gminy Domaradz, w okresie od 2019 r do 2022 r. Dane za rok 2023 nie są jeszcze publikowane.

Tabela 1. Budownictwo, zasoby mieszkaniowe i nieruchomości na terenie gminy Domaradz

Wyszczególnienie	2019 r.	2020 r.	2021 r.	2022 r.	2023r.
Ludność ogółem	9303	9220	9161	5854	5845 osób (stan 30.06.2023)
Budynki mieszkalne w gminie. ogółem	1880	1843	1866	1886	b.d
Liczba mieszkań	1890	1819	1837	1858	b.d

Mieszkania na 1000 mieszkańców	309,8	309,5	313,6	317,4	b.d
Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania	77,4	81,4	82,0	82,6	b.d
Przeciętna powierzchnia użytkowa na 1 osobę	24,0	25.2	25,7	26,2	b.d
Mieszkania na 1000 mieszkańców	309,8	309,5	313,6	317,4	b.d
Przeciętna liczba osób na 1 mieszkańca	3,23	3,23	3,19	3,15	b.d
Zasoby mieszkaniowe gminy (komunalne)	b.d	18	b.d	19	b.d
Grunty pozostające w zasobie gmin pod budownictwo mieszkaniowe	b.d	0,1	0,1	0,1	0,1
Budynki mieszkalne podłączone do infrastruktury technicznej -w % ogółu budynków mieszkalnych - wodociąg	20,8	20,9	24,0	30,2	b.d
Budynki mieszkalne podłączone do infrastruktury technicznej -w proc. ogółu budynków mieszkalnych - kanalizacja	39,9	39,9	40,0	40,8	b.d
Korzystający z instalacji wodociągowej w proc. ogółu ludności	25,3	26,8	29,3	33,7	b.d
Korzystający z kanalizacji w proc. ogółu ludności	38,4	38,6	39,0	39,5	b.d
Korzystający z instalacji gazowej w proc. ogółu ludności	63,1	68,6	69,6	69,3	b.d

Źródło: Opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych, publikowanych przez Urząd Statystyczny w Rzeszowie, wg danych na dzień 29 stycznia 2024 r.

Aktywność inwestycyjna w gminie uzależniona jest od wielu czynników, a jednym z nich jest sytuacja demograficzna. Analiza takich wskaźników jak: liczba ludności ogółem, ludność w wieku przedprodukcyjnym, ludność w wieku produkcyjnym niemobilnym, przyrost naturalny, małżeństwa, saldo migracji na pobyt stały, zameldowanie i wymeldowanie z terenu gminy Domaradz prowadzi do wniosku, że **następuje odpływ ludności z terenu gminy**, a zapotrzebowanie na budowę nowych budynków mieszkalnych utrzymuje się na podobnym corocznym poziomie (ok. 20). Corocznie ilość budynków wzrasta o około 1%, więc **ruch budowlany jest niewielki.**

3. ZMIANY W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY

3.1. Uwarunkowania i wskaźniki ruchu inwestycyjnego

Podstawą do sporządzenia oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania jest analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy i ocena tych zmian w aspekcie zgodności z ustaleniami studium. **Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy obejmuje lata 2019-2023.** Wyznacznikami tych zmian są głównie przyrost zabudowy mieszkaniowej oraz rozbudowa istniejącego systemu infrastruktury technicznej i komunikacji.

Zdecydowana większość terenów gminy Domaradz nie została objęta planami miejscowymi, więc podstawowym źródłem dla oceny intensywności ruchu inwestycyjnego i zmian zachodzących w jej zagospodarowaniu przestrzennym gminy są decyzje administracyjne.

W analizowanym okresie **decydujące znaczenie na przebieg procesu inwestycyjnego miały zmiany w przepisach prawnych**, zwłaszcza dotyczących ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, prawa budowlanego, ochrony krajobrazu, rewitalizacji, prawa wodnego, prawa energetycznego, prawa geologicznego, inwestycji wiatrowych i inwestycji mieszkaniowych. Inwestycje realizowano w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz.U. 2023 poz. 977, z późn. zm.) podlegającej wielokrotnym zmianom, również wprowadzanych przez przepisy odrębne.

W okresie sprawozdawczym 2019-2023 na terenie gminy Domaradz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następowało w drodze następujących decyzji administracyjnych:

1) decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji celu publicznego i decyzje o warunkach zabudowy dla innych inwestycji wydawane na terenach, gdzie nie ma miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
2) decyzje o pozwoleniu na budowę na podstawie wypisu i wyrysu z planu wydawane na terenach, gdzie obowiązuje ważny plan zagospodarowania przestrzennego;

Cześć inwestycji wskazana w *Prawie budowlanym* zwolniona jest z obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę i wymaga jedynie zgłoszenia.

W okresie ostatnich pięciu lat wprowadzone zostały istotne zmiany ustaw, które znacząco wpływają na sposób opracowania dokumentów planistycznych oraz na możliwość wydania decyzji administracyjnych. Kluczowe zmiany w procedurach sporządzania aktów planowania przestrzennego zawarte zostały w **ustawie z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw** (Dz. U z 2023 r. poz. 1688). W założeniu wprowadzone zmiany w systemie planowania przestrzennego mają służyć uproszczeniu, ujednoliceniu i przyspieszenie procedur planistycznych, a służyć temu będą nowe instytucje, takie jak **plan ogólny, zintegrowany plan inwestycyjny czy postępowanie uproszczone w sprawie uchwalenia lub zmiany planu miejscowego.**

Z dniem 24 września 2023 r. weszło w życie większość zmian wprowadzonych ww. ustawą, za wyjątkiem:

a) art. 1 pkt 62 lit. e w zakresie ust. 3b oraz art. 67 ust. 3 pkt 3 wchodzą w życie z dniem 1 stycznia 2025 r.;
b) art. 1 pkt 10 w zakresie art. 8f i art. 8g ust. 3 i 4, pkt 12 w zakresie art. 13b pkt 1 i art. 13i ust. 3 pkt 4, 7 i 11, pkt 17 lit. d, g i lit. k w zakresie pkt 13c, pkt 25 w zakresie art. 27b ust. 4 pkt 3 i 7, pkt 29 lit. b, pkt 38 lit. b tiret drugie, tiret trzecie w zakresie pkt 7b i tiret piąte w zakresie pkt 11, pkt 39 w zakresie art. 37eb ust. 4 pkt 1 i art. 37ec ust. 2 pkt 3 i 8, pkt 45 lit. a tiret drugie, trzecie i tiret szóste w zakresie pkt 7, pkt 47 lit. a tiret czwarte i szóste, pkt 53 i 60, pkt 62 lit. b i f, pkt 63 i 64, art. 6 pkt 1 lit. a i b, art. 11-13, art. 14 pkt 2 lit. b, art. 16 pkt 3, art. 22 pkt 1 i 3, art. 27 pkt 4-9, art. 37 pkt 2 lit. d w zakresie ust. 8 i 9, art. 39 pkt 2, art. 41 pkt 1 w zakresie pkt 4a, art. 43 pkt 1, 3, 5, 10, pkt 11 lit. b i pkt 13 lit. a w zakresie ust. 1, art. 54, art. 56 ust. 2, art. 62, art. 67 ust. 3 pkt 3 i art. 75-77 wchodzą w życie z dniem 1 stycznia 2026 r.

Nowelizacja ustawy wprowadza nowe rozwiązanie planistyczne, jakim jest **plan ogólny**, w miejsce dotychczasowego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. **Jest to dokument planistyczny dotyczący obszaru całej gminy, stanowiący akt prawa miejscowego** (art. 13a ust. 7 *pzp*). Według art. 64. ust 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688**)** *„Do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, w przepisach ustaw zmienianych niniejszą ustawą, z wyjątkiem ustawy zmienianej w art. 26, odnoszących się do planu ogólnego gminy, przez plan ogólny gminy należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyjątkiem spraw uchwalania planów ogólnych gminy". Studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin zachowują moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, jednak nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2025 r. i stosuje się do nich przepisy dotychczasowe (art. 65. 1. ustawy).*

Ustalenia planów ogólnych są wiążące zarówno dla planów miejscowych, w tym zintegrowanego planu inwestycyjnego, jak i decyzji o warunkach zabudowy. Dzięki temu mechanizmowi gminy mają większy wpływ na to, gdzie może rozwijać się zabudowa i jaki charakter ma ta zabudowa utrzymywać.

Nowelizacja o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadziła **nowe rozwiązania i ograniczenia w zakresie wydawania i obowiązywania decyzji o warunkach zabudowy**. Możliwość wydawania decyzji o warunkach zabudowy ograniczona została do wyznaczonego w planie ogólnym **obszaru uzupełnienia zabudowy** (art. 13a ust. 4 pkt 2 lit. a *pzp*). Sposób wyznaczania tego obszaru został ściśle określony i można go wyznaczyć, co do zasady, głównie tam, gdzie zabudowa już występuje, ale istnieją możliwe do zagospodarowania wolne przestrzenie. Przepisy przejściowe zawarte w art. 59 ust. 2 pkt 2 ustawy odnoszące się do spraw dotyczących wydania decyzji o warunkach zabudowy wszczętych od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) i przed dniem utraty mocy studium

uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w danej gminie mówią, że w tym okresie nie stosuje się przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, czyli decyzja o warunkach zabudowy może być wydana bez spełnienia warunku położenia terenu na obszarze uzupełnienia zabudowy.

Kolejna istotna zmiana w zakresie wydawania decyzji o warunkach zabudowy dotyczy wprowadzenia w art. 61 ust 5e ustawy ograniczeń obszaru analizowanego przy ich wydawaniu, zawężając go do najbliższego sąsiedztwa *5a. W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu właściwy organ wyznacza wokół terenu, o którym mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1a, na kopii mapy zasadniczej lub mapy ewidencyjnej dołączonej do wniosku o ustalenie warunków zabudowy obszar analizowany w odległości równej trzykrotnej szerokości frontu terenu, o którym mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1a, jednak nie mniejszej niż 50 m oraz nie większej niż 200 m, i przeprowadza na nim analizę cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w ust. 1 pkt 1a. Przez front terenu należy rozumieć tę część granicy działki budowlanej, która przylega o drogi publicznej, drogi wewnętrznej lub granicy działki obciążonej służebnością drogową, z której odbywa się główny wjazd na działkę.*

Po nowelizacji pzp **ustalenie warunków zabudowy** nie **jest związane** obowiązkiem kontynuacji funkcji występującej w otoczeniu, ale **ze zgodnością z funkcją określoną w strefie planistycznej wyznaczonej planem ogólnym**.

Kardynalna zmiana dotyczy wprowadzenia terminowości wydawanych decyzji o warunkach zabudowy. Ustawodawca wprowadził **5-letni termin obowiązywania decyzji o warunkach zabudowy,** licząc od dnia, gdy decyzja stała się prawomocna (ar. 64 c ustawy). **Terminowe będą, więc decyzje o warunkach zabudowy uzyskane przed dniem 1 stycznia 2026 r., ale prawomocne po dniu 1 po dniu 2026 r., jak również decyzje o warunkach zabudowy uzyskane po dniu 1 stycznia 2026 r.**

Kolejną nowością w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest wprowadzenie instytucji **uproszczonego postępowania w sprawie uchwalenia planu miejscowego**. W ramach postępowania uproszczonego pomijany jest etap zbierania wniosków do projektu planu miejscowego, a jednocześnie wójt, jest zobowiązany wystąpienia do wojewody o wyrażenie zgody na zastosowanie postępowania uproszczonego, wystąpienia o opinie i uzgodnienia, o których mowa w art. 17 pkt 6 lit. a i b ustawy, a także ogłoszenia o rozpoczęciu konsultacji społecznych i ich przeprowadzenia.

Szczególną formą planu miejscowego jest zintegrowany plan inwestycyjny (ZPI), a jego wejście w życie powoduje utratę mocy obowiązującej planów miejscowych lub ich części odnoszących się do terenu objętego ZPI. Nowe regulacje mają na celu określenie relacji gmina–inwestor przy zapewnieniu większej transparentności i partycypacji inwestora w procedurze uchwalania planu miejscowego. Niezbędne do uchwalenia ZPI jest zawarcie umowy urbanistycznej (art. 37ec ust. 2 pkt 7 *pzp*). Zasadniczym przedmiotem umowy jest zobowiązanie inwestora do realizacji inwestycji uzupełniającej. Zgodnie z definicją pojęcia inwestycji uzupełniającej, zwartą *w pzp, należy przez to rozumieć inwestycję w zakresie budowy, zmiany sposobu użytkowania lub przebudowy sieci uzbrojenia terenu w rozumieniu art. 2 pkt 11 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2021 r. poz. 1990, z 2022 r. poz. 1846 i 2185 oraz z 2023 r. poz. 803, 1615 i 1688), dróg publicznych, linii kolejowych, obiektów infrastruktury publicznego transportu*

zbiorowego, obiektów działalności kulturalnej, obiektów opieki nad dziećmi do lat 3, przedszkoli, szkół, placówek wsparcia dziennego, placówek opieki zdrowotnej, obiektów, w których prowadzona jest działalność z zakresu pomocy społecznej, obiektów służących działalności pożytku publicznego, obiektów sportu i rekreacji, obszarów zieleni publicznej, obiektów budowlanych przeznaczonych na działalność handlową lub usługową – o ile służą obsłudze inwestycji głównej (art. 2 pkt 5a ustawy).

Do spraw dotyczących ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego lub wydania decyzji o warunkach zabudowy, wszczętych od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy i przed dniem utraty mocy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w danej gminie: 1) stosuje się przepisy art. 54 oraz art. 61 ust. 1 pkt 1, ust. 2, 3 i 5a ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym; 2) nie stosuje się przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1a i ust. 1a ustawy zmienianej w art. 1 (art. 59 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. *o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw* — Dz. U. z 2023 r. poz. 1688). W związku z powyższym **jeśli do 31 grudnia 2025 roku plan ogólny nie wejdzie w życie, to od 1 stycznia 2026 r. do czasu wejścia w życie planu ogólnego gminy, nie można będzie uzyskać decyzji o warunkach zabudowy.** Nowe inwestycje realizowane mogą być jedynie na podstawie decyzji, które zostały wydane wcześniej lub na podstawie obowiązujących planów miejscowych.

Inne najbardziej istotne zmiany, z których większość wejdzie w życie po 1 stycznia 2026 r., dotyczą w szczególności:

a) rozszerzenia zakresu partycypacji społecznej w opracowaniu dokumentów planistycznych,
b) tworzenia, prowadzenia udostępniania, zbiorów danych przestrzennych w rozumieniu art. 3 pkt 11 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej,
c) tworzenia, aktualizacji i udostępniania Rejestru Urbanistycznego, w którym gromadzi się informacje i dane z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego, w tym dane przestrzenne, prowadzonego w systemie teleinformatycznym,
d) powiązania planu ogólnego z polityką przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego,
e) tworzenia gminny standardów urbanistycznych,
f) wyznaczania stref planistycznych, które muszą uwzględniać chłonność terenów niezurbanizowanych,
g) rozszerzenia listy podmiotów uzgadniających lup opiniujących dokumenty planistyczne,
h) możliwości składania wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, lub decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego od 3 stycznia 2022 r. w formie elektronicznej lub papierowej,
i) realizacji domów jednorodzinnych do 70 m^2 w postępowaniu uproszczonym, a jeśli jej treść jest zgodna z żądaniem inwestora, nie wymaga uzasadnienia, przy czym stroną postępowania będzie wyłącznie inwestor, w postępowaniu nie są stosowane art. 10 kpa i 79a kpa oraz terminy uzgodnień zostały skrócone do 7 dni.

3.2. Aktywność inwestycyjna na podstawie wydanych decyzji o warunkach zabudowy (WZ) i ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego (ULCP)

3.2.1. Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego (ULCP)

Wnioski w sprawie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz rodzaj i lokalizacja wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego i decyzji o warunkach zabudowy wskazują na oczekiwania społecznie dotyczące kierunków rozwoju zabudowy.

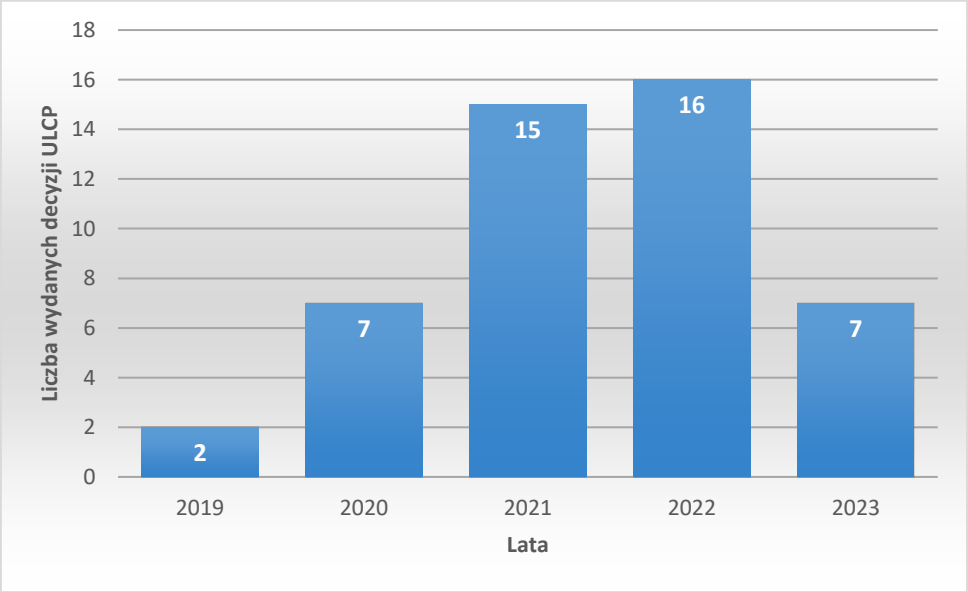
Inwestycje celu publicznego lokalizowane są w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego (art. 4. ust. 1 *pzp*), jeżeli brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Pod pojęciem inwestycji celu publicznego wg. art. 2 pkt 5 *pzp należy rozumieć działania o znaczeniu lokalnym (gminnym) i ponadlokalnym (powiatowym, wojewódzkim i krajowym), a także krajowym (obejmującym również inwestycje międzynarodowe i ponadregionalne), oraz metropolitalnym (obejmującym obszar metropolitalny) bez względu na status podmiotu podejmującego te działania oraz źródła ich finansowania, stanowiące realizację celów, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344).* Na terenie gminy Domaradz, w latach 2019 – 2023 wydano ogółem 238 decyzji określających warunki zabudowy, tym 47 decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego (Wykres 1.) oraz 191 decyzji o warunkach zabudowy (Wykres 4.) . **Corocznie ilość wydawanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania oraz decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego utrzymuje się na zbliżonym poziomie.**

Celami publicznymi w rozumieniu ustawy *o gospodarce nieruchomościami* (art. 6) są: 1) wydzielanie gruntów pod drogi publiczne, drogi rowerowe i drogi wodne, budowa, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji; 1a) wydzielenie gruntów pod linie kolejowe oraz ich budowa i utrzymanie; 1b) wydzielanie gruntów pod lotniska, urządzenia i obiekty do obsługi ruchu lotniczego, w tym rejonów podejść, oraz budowa i eksploatacja tych lotnisk i urządzeń; 1c) wydzielanie gruntów pod porty i przystanie morskie oraz ich budowa, modernizacja i utrzymanie; 1d) wydzielanie gruntów pod infrastrukturę zapewniającą dostęp do portów lub przystani morskich oraz jej budowa, modernizacja i utrzymanie; 2) budowa i utrzymywanie ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania lub dystrybucji płynów, pary, gazów i energii elektrycznej, a także innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń; 2a) budowa i utrzymywanie sieci transportowej dwutlenku węgla; 3) budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków oraz odzysku i unieszkodliwiania odpadów, w tym ich składowania lub ich wykorzystania w instalacji odnawialnego źródła energii wytwarzającej biogaz w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. *o odnawialnych źródłach energii* (Dz. U. z 2023 r. poz. 1436, 1597, 1681 i 1762); 4) budowa oraz utrzymywanie obiektów i urządzeń służących ochronie środowiska, zbiorników i innych urządzeń wodnych służących zaopatrzeniu w wodę, regulacji przepływów i ochronie przed powodzią, a także regulacja i utrzymywanie wód oraz urządzeń melioracji wodnych, będących własnością Skarbu Państwa lub

jednostek samorządu terytorialnego; 4a) budowa oraz utrzymywanie morskiej farmy wiatrowej w rozumieniu ustawy z dnia 17 grudnia 2020 r. *o promowaniu wytwarzania energii elektrycznej w morskich farmach wiatrowych* (Dz. U. z 2022 r. poz. 1050 i 2687) wraz z zespołem urządzeń służących do wyprowadzenia mocy w rozumieniu tej ustawy; 4b) budowa, przebudowa i trzymanie elektrowni szczytowo-pompowej oraz inwestycji towarzyszącej w rozumieniu odpowiednio art. 2 pkt 1 i 5 ustawy z dnia 14 kwietnia 2023 r. *o przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie elektrowni szczytowo-pompowych oraz inwestycji towarzyszących* (Dz. U. poz. 1113); 5) opieka nad nieruchomościami stanowiącymi zabytki w rozumieniu przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami; 5a) ochrona Pomników Zagłady w rozumieniu przepisów o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady oraz miejsc i pomników upamiętniających ofiary terroru komunistycznego; 6) budowa i utrzymywanie pomieszczeń dla urzędów organów władzy, administracji, sądów i prokuratur, uczelni publicznych, federacji podmiotów systemu szkolnictwa wyższego i nauki, o których mowa w art. 165 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. – *Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce* (Dz. U. z 2022 r. poz. 574, z późn. zm.), szkół publicznych, państwowych lub samorządowych instytucji kultury w rozumieniu przepisów o organizowaniu i prowadzeniu działalności kulturalnej, a także publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych, obiektów sportowych; 6a) budowa i utrzymywanie obiektów oraz pomieszczeń niezbędnych do realizacji obowiązków w zakresie świadczenia usług powszechnych przez operatora wyznaczonego w rozumieniu ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. – *Prawo pocztowe* (Dz. U. z 2022 r. poz. 896, 1933 i 2042), a także innych obiektów i pomieszczeń związanych ze świadczeniem tych usług; 7) budowa, utrzymywanie obiektów oraz urządzeń niezbędnych na potrzeby obronności państwa, a także ustanowienie strefy ochronnej terenu zamkniętego, w tym wynikające z umów lub porozumień międzynarodowych, a także na potrzeby ochrony granicy państwowej lub zapewnienia bezpieczeństwa publicznego, w tym budowa i utrzymywanie aresztów śledczych, zakładów karnych oraz zakładów dla nieletnich; 8) poszukiwanie, rozpoznawanie, wydobywanie złóż kopalin objętych własnością górniczą; 8a) poszukiwanie lub rozpoznawanie kompleksu podziemnego składowania dwutlenku węgla oraz podziemne składowanie dwutlenku węgla; 8b) podziemne bezzbiornikowe magazynowanie wodoru; 9) zakładanie i utrzymywanie cmentarzy; 9a) ustanawianie i ochrona miejsc pamięci narodowej; 9b) ochrona zagrożonych wyginięciem gatunków roślin i zwierząt lub siedlisk przyrody; 9c) wydzielanie gruntów pod publicznie dostępne samorządowe: ciągi piesze, place, parki, promenady lub bulwary, a także ich urządzanie, w tym budowa lub przebudowa; 9d) wykonywanie urządzeń lub budowli służących zapobieganiu lub zwalczaniu chorób zakaźnych zwierząt; 10) inne cele publiczne określone w odrębnych ustawach.

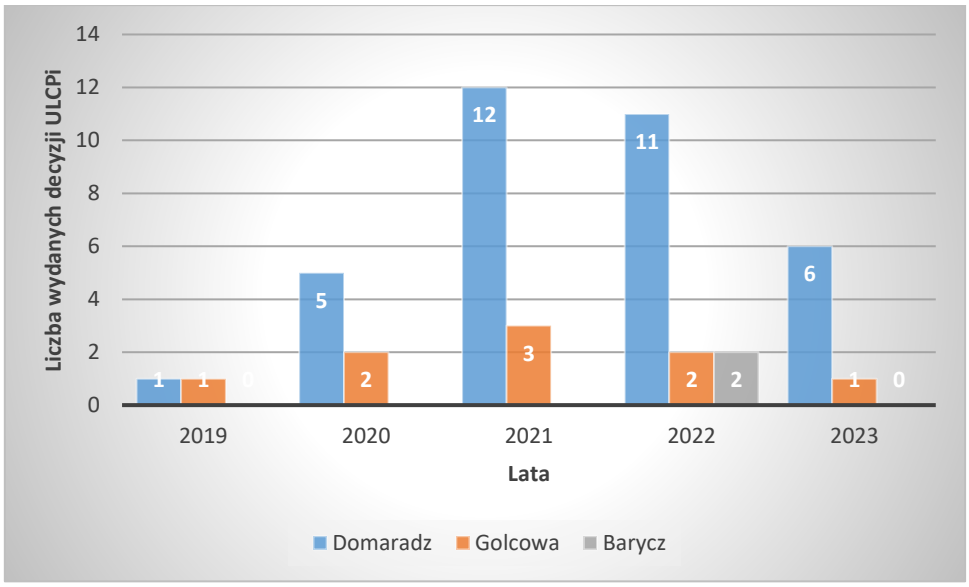
W analizowanym okresie na terenie gminy Domaradz wydano łącznie 47 decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, z tego najwięcej na terenie miejscowości Domaradz (77%), a znacznie mniej decyzji ULCP na terenie miejscowości Golcowa (19%) i Barycz (4%) – *Wykres 2.*

Wykres 1. Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego (ULCP) wydane w latach 2019-2023 w gminie Domaradz



Źródło: Opracowanie własne na podstawie BDL i danych z rejestru decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego (ULCP) wydanych w latach 2019-2023

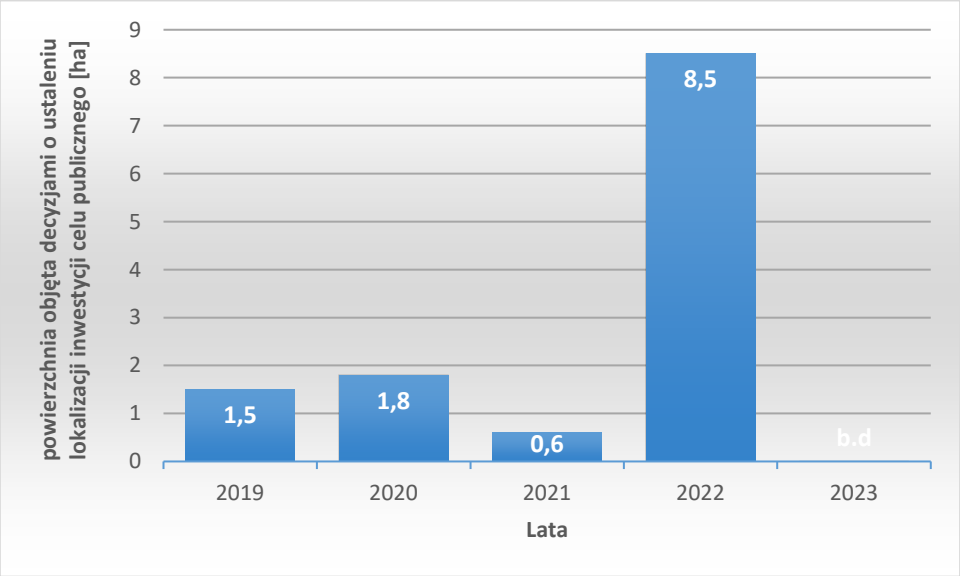
Wykres 2. Decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego (ULCP) wydane w latach 2019-2023 w poszczególnych miejscowościach gminy Domaradz



Źródło: Opracowanie własne na podstawie BDL i danych z rejestru decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego (ULCP), wydanych w latach 2019-2023

Większość wydanych decyzji ULCP dotyczyła rozbudowy istniejącej infrastruktury technicznej (85), z tego 35% spraw dotyczyło budowy lub rozbudowy sieci gazowej, 22%, sieci wodociągowej, 6% sieci kanalizacyjnej oraz łącznie 13% oświetlenia ulicznego, linii elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej. Inne wydane decyzje ULCP dotyczyły m.in. rozbudowy lub nadbudowy budynku (Domaradz), budowy zadaszenia na trybunie stadionu sportowego (m. Domaradz), rozbudowy oczyszczalni ścieków (m. Domaradz), stabilizacji osuwiska w celu zabezpieczenia drogi Nr 2024 Domaradz-Przysietnica (m. Golcowa), wieży widokowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą (m. Golcowa) oraz budowy punktu selektywnego zbioru odpadów komunalnych (m. Domaradz). Decyzje ULCP wydane w latach 2019-2022 obejmowały łącznie powierzchnię 12,4 ha (Wykres 3.). Bank Danych Lokalnych (BDL) GUS nie udostępnia jeszcze danych za rok 2023..

Wykres 3. Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego (ULCP) wydane w latach 2019-2023, wg powierzchni inwestycji w gminie Domaradz



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych BDL (za rok 2023 brak danych)

3.2.2. Decyzje o warunkach zabudowy (WZ)

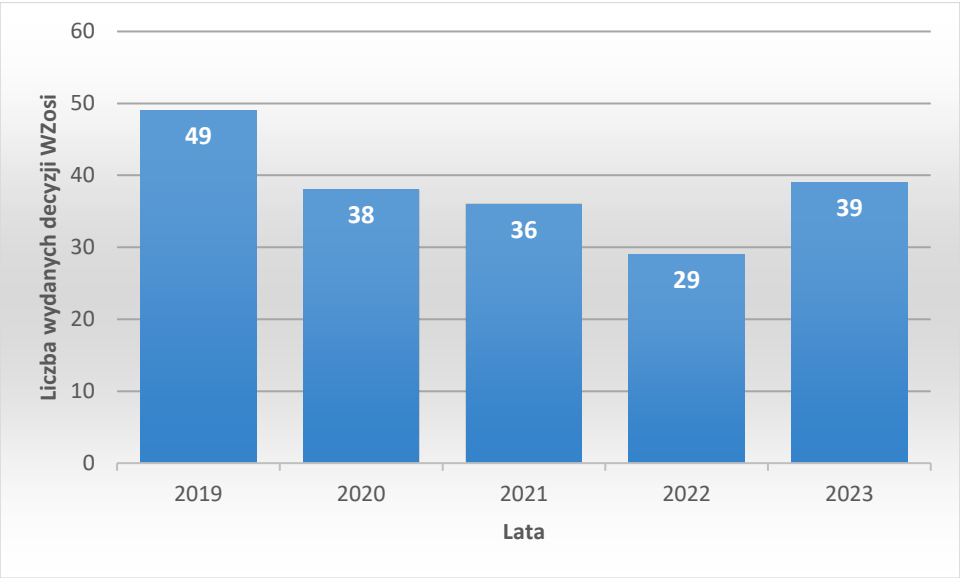
Ustalenie przeznaczenia terenu, oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (art. 4. ust. 1 *ustawy pzp*), gdy jednak braku jest tego planu sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy dla inwestycji innych niż inwestycje celu publicznego ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy (art. 4 ust. 2 pkt 2 *pzp*). Budowa obiektu budowlanego lub wykonanie innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części wymaga ustalenia w drodze decyzji o warunkach zabudowy (art. 59 ust. 1 *pzp*).

Decyzję o warunkach zabudowy można wydać, jeżeli spełnione są łącznie wymagania wynikające z art. 61 ust. 1- 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*:*

1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
2) teren ma dostęp do drogi publicznej;
3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;
5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.
6) zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
a) w stosunku, do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu."

W analizowanym okresie, w latach 2019-2023 według danych z rejestru wydanych decyzji WZ wydano ogółem 191 decyzji o warunkach zabudowy (Wykres 4.).

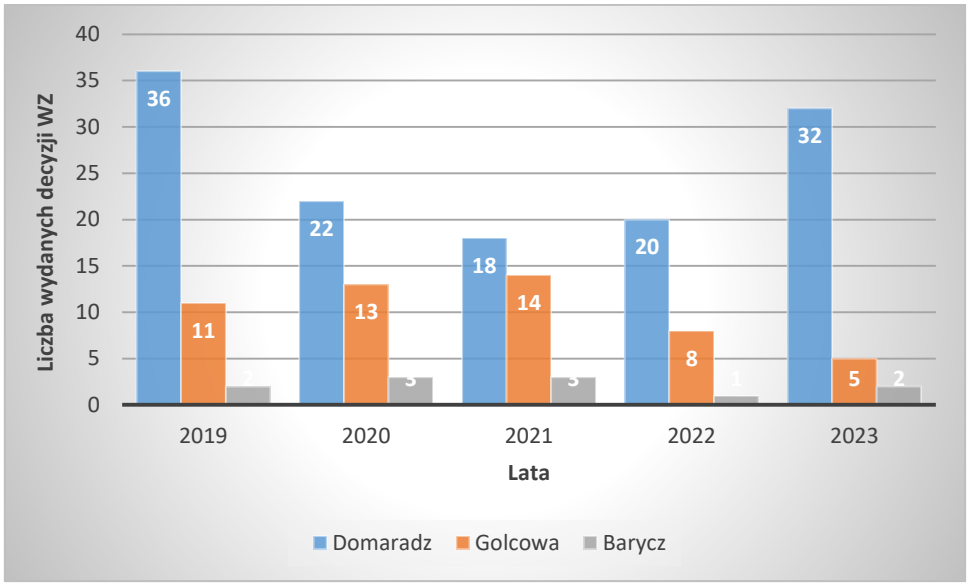
Wykres 4. Decyzje o warunkach zabudowy (WZ) wydane w latach 2019-2023 w gminie Domaradz



Źródło: Opracowanie własne na podstawie BDL i danych z rejestru decyzji o ustaleniu warunków zabudowy (WZ), wydanych w latach 2019-2023,

Najwięcej decyzji WZ (Wykres 5.) wydano na terenie miejscowości Domaradz (71%), znacznie mniej na terenie miejscowości Golcowa (25%) i zdecydowanie mniej w miejscowości Barycz (4%).

Wykres 5. Decyzje o warunkach zabudowy (WZ) wydane w latach 2019-2023 w poszczególnych miejscowościach gminy Domaradz



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z rejestru decyzji o ustaleniu warunków zabudowy (WZ), wydanych w latach 2019-2023,

Zdecydowana większość decyzji WZ wydana była na budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych (68%). Znacznie mniej decyzji WZ wydano na budowę budynków gospodarczych (20%), a na realizację innych budynków (12 %). Zmianą sposobu użytkowania objęto zaledwie 2% budynków, natomiast rozbudowa, nadbudowa lub przebudowa dotyczyła 14% budynków.

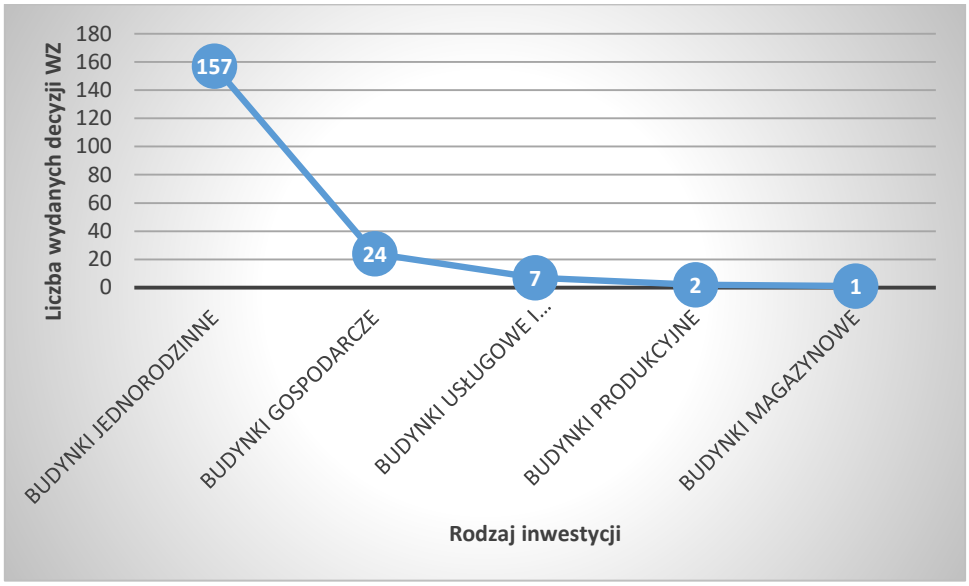
Tabela 2. Decyzje o warunkach zabudowy (WZ) w latach 2019-2023 w gminie Domaradz wg rodzaju inwestycji

Rodzaj inwestycji	Lata					Razem
	2019	2020	2021	2022	2023	
Budynki jednorodzinne	45	30	33	23	21	**157**
Budynki gospodarcze	4	4	1	4	11	**24**
Budynki usług. i handl.	0	4	1	1	1	**7**
Budynki produkcyjne	0	0	0	2	0	**2**
Budynki magazynowe	0	0	0	0	1	**1**
Ogółem	**49**	**38**	**36**	**29**	**39**	**191**

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z rejestru decyzji o ustaleniu warunków zabudowy (WZ), wydanych w latach 2019-2023.

W latach 2022-2023 wydano zaledwie 4 decyzje WZ na budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych do 70 m^2. Decyzje wydawane były również na realizację obiektów budowlanych takich jak m.in. farmy fotowoltaiczne, zbiorniki p.poż i na ścieki deszczowe. LIczba wydanych decyzji WZ corocznie utrzymuje się na zbliżonym poziomie, chociaż nieznacznie mniejszą liczbę decyzji odnotowano jednak w okresie trwania pandemii COViD 19 i tuż po niej. W analizowanym okresie decyzje WZ odmowne (6) stanowiły zaledwie 3% wszystkich wydanych decyzji WZ. Wydane decyzje WZ wg danych GUS w latach 2019-2022 obejmowały łącznie powierzchnię 79,6 ha. Liczbę wydanych decyzji wg rodzajów inwestycji przedstawiono na Wykresie 6.

Wykres 6. Decyzje o warunkach zabudowy (WZ) w latach 2019-2023 wg rodzaju inwestycji w gminie Domaradz



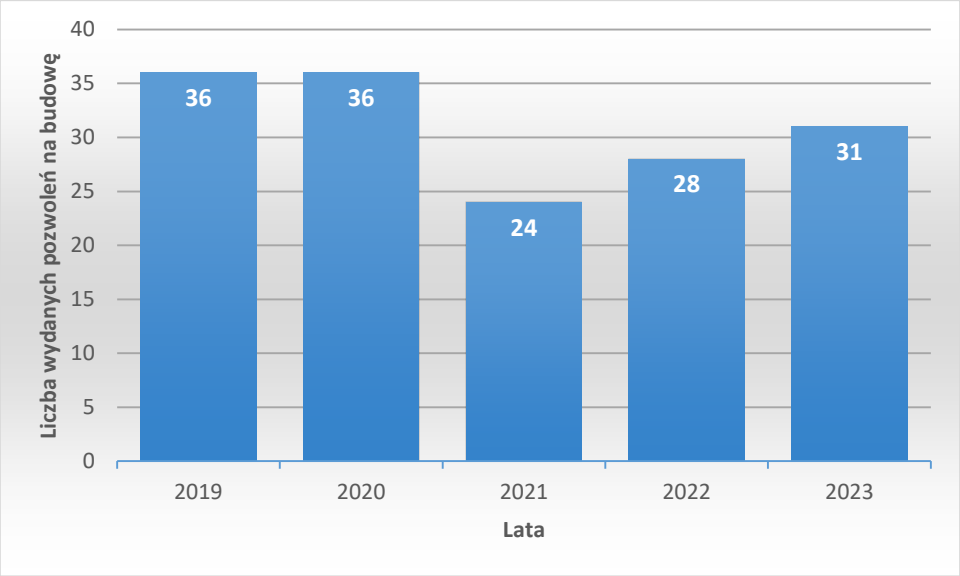
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z rejestru decyzji o ustaleniu warunków zabudowy (WZ) wydanych w latach 2019-2023

3.2.3. Decyzje o pozwoleniu na budowę

Uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę jest częścią postępowania poprzedzającego rozpoczęcie robót budowlanych, procesu określonego w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane* (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 682 z późn. zm.). Roboty budowlane można rozpocząć jedynie na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę (art. 28). Wyjątkiem są rodzaje zabudowy wymienione w art. 29–31 ustawy Prawo budowlane, które wymagają zgłoszenia budowy lub wykonywania innych robót budowlanych, które dokonuje się organowi administracji architektoniczno-budowlanej.

Decyzje o pozwoleniu na budowę wydano na podstawie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego lub decyzji ustalających warunki zabudowy, ponieważ dotyczyły one obszarów, gdzie brak było planu miejscowego. **Na terenie gminy Domaradz w latach 2019-2023 wydano łącznie 155 pozwoleń na budowę** (Wykres 7.).

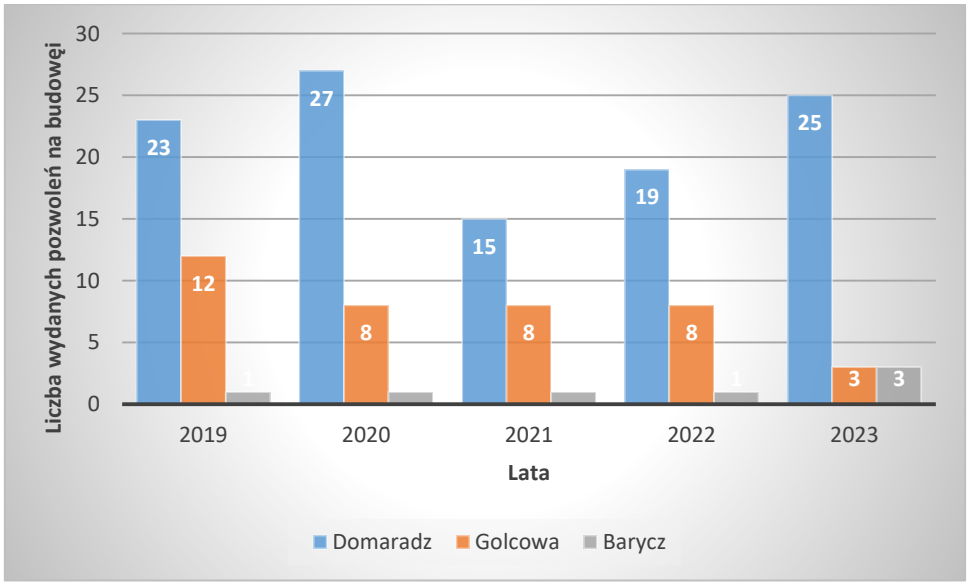
Wykres 7. Decyzje o pozwoleniu na budowę wydane w latach 2019-2023 w gminie Domaradz



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z rejestru decyzji o pozwoleniu na budowę wydanych w latach 2019-2023

Najwięcej pozwoleń na budowę wydano w miejscowości Domaradz (70%), natomiast znacznie mniej w miejscowościach Golcowa (25%) i Barycz (5%).

Wykres 8. Decyzje o pozwoleniu na budowę wydane w latach 2019-2023 w poszczególnych miejscowościach gminy Domaradz



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z rejestru decyzji o pozwoleniu na budowę wydanych w latach 2019-2023

Rok 2020 był najbardziej dynamiczny pod względem ilości wydanych pozwoleń na budowę (*Wykres 8.*). W dalszych latach widoczna jest tendencja spadkowa wynikająca z załamania rynku materiałów budowlanych i kilkudziesięcioprocentowego wzrostu cen materiałów budowlanych w okresie pandemii COVID 19 i tuż po niej.

Tabela 3. Pozwolenia na budowę wydane na terenie gminy Domaradz w latach 2019-2023

Rodzaj inwestycji	Lata															Razem
	2019			2020			2021			2022			2023			
	D	G	B	D	G	B	D	G	B	D	G	B	D	G	B	
budynki mieszkalne	**20**	**12**	**1**	**23**	**8**	**1**	**13**	**7**	**1**	**15**	**8**	**1**	**12**	**3**	**1**	**126**
budynki gospodarcze	**3**	0	0	**4**	0	0	**2**	**1**	0	0	0	0	**7**	0	0	**17**
budynek handlowy	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**1**	0	0	0		0	**1**
budowa budynku produkcyjnego z częścią socjalną	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**1**	0	0	**1**
budowa kaplicy cmentarnej	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**1**	**1**
budynek usługowy - zakład stolarski	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**1**	0	0	0	0	0	**1**
nadbudowa i przebudowa budynku szkolno-przedszkolnego	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**1**	0	0	**1**
budowa stacji bazowej telefonii komórkowej	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**1**	0	**1**	**1**
budowa oczyszczalni ścieków	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**1**	0	0	0	0	0	**1**
budowa zadaszenia trybuny stadionu	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	**1**	0	0	**1**
przebudowa linii napowietrznej SN	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**1**	0	0	0	0	0	**1**
stabilizacja osuwiska przy drodze powiatowej	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**1**	0	0	**1**
budowa PSZOK	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**1**	0	0	**1**
Razem	**23**	**12**	**1**	**27**	**8**	**1**	**15**	**8**	**1**	**19**	**8**	**1**	**25**	**3**	**3**	**155**

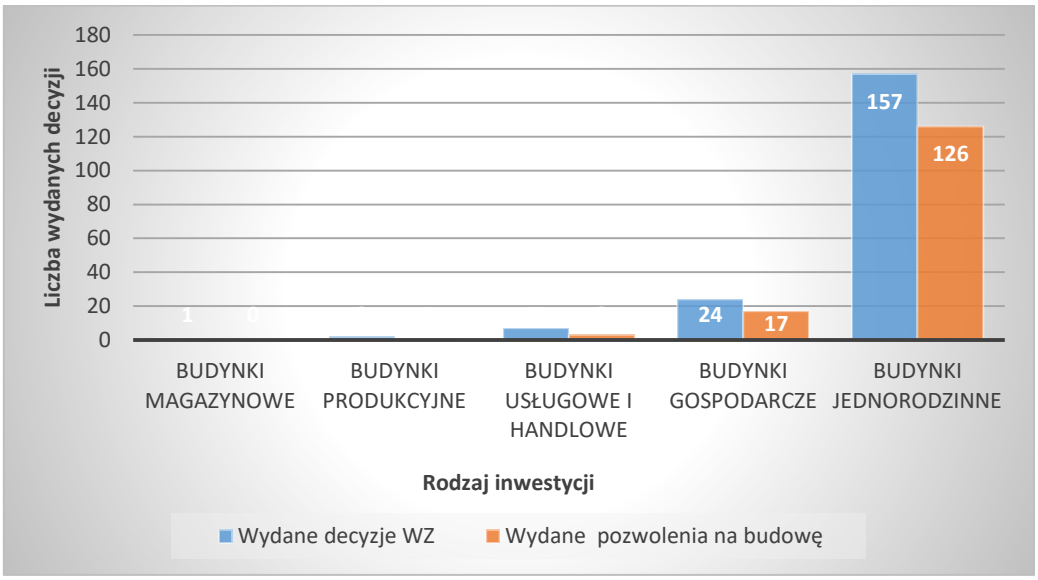
*Oznaczenia w tabeli: **D** – Domaradz, **G** – Golcowa, **B** – Barycz*

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z rejestru decyzji o pozwoleniu na budowę wydanych w latach 2019-2023.

Większość wydanych w latach 2019-2023 pozwoleń dotyczyła realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (126), czyli 81% ogółu wydanych pozwoleń na budowę (Wykres 9). Najwięcej pozwoleń dla tego typu inwestycji wydano w miejscowości Domaradz (83) - 81% ogółu wydanych pozwoleń na budowę.

Zestawienie wydanych pozwoleń na budowę przedstawiono w Tabeli 3. Porównanie liczby wydanych pozwoleń w odniesieniu do liczby wydanych decyzji WZ zobrazowano na Wykresie 9.

Wykres 9. Decyzje o pozwoleniu na budowę w odniesieniu do decyzji WZ w gminie Domaradz, wg rodzaju inwestycji, wydane w latach 2019-2023



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z rejestru decyzji o ustaleniu warunków zabudowy (WZ), oraz decyzji o pozwoleniu na budowę wydanych w latach 2019-2023.

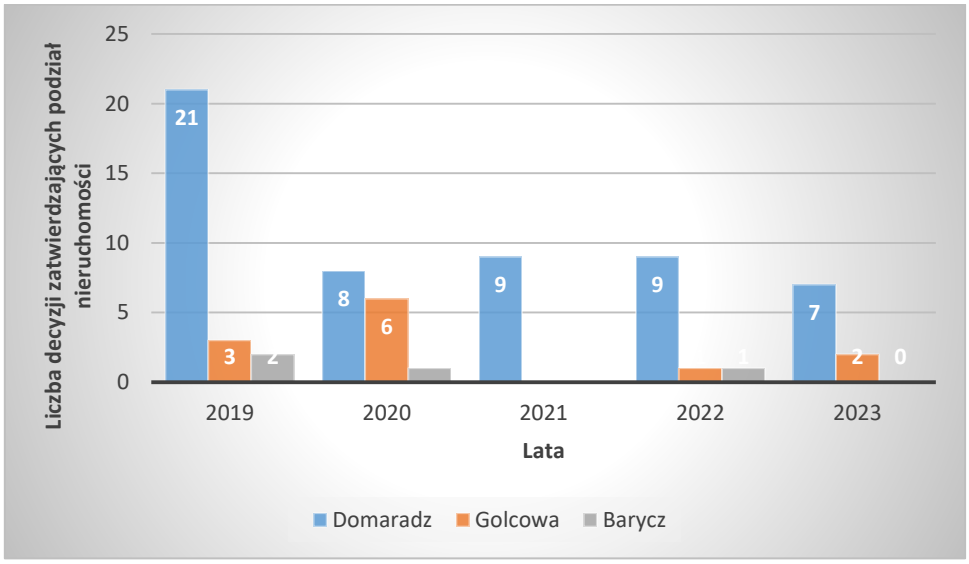
O ruchu inwestycyjnym na rynku nieruchomości świadczy również ilość wydanych zaświadczeń dotyczących przeznaczenia terenu w planie miejscowym. Na przestrzeni ostatnich pięciu lat złożono w Urzędzie Gminy Domaradz łącznie 644 wnioski w sprawie wydania zaświadczenia o przeznaczeniu terenu zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz wypisy i wyrysy z tegoż planu. Zaświadczenia wydawane były w większości w celu dokonania sprzedaży nieruchomości.

3.2.4. Decyzje o podziale nieruchomości

Zasady podziału nieruchomości reguluje ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami* (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.). Zgodnie z art. 93. ust. 1 podziału nieruchomości można dokonać, jeżeli jest on zgodny z ustaleniami planu miejscowego. W przypadku braku planu miejscowego – jeżeli nieruchomość jest położona na obszarze nieobjętym obowiązkiem sporządzenia tego planu – podziału nieruchomości można dokonać, jeżeli: nie jest sprzeczny z przepisami odrębnymi, albo jest zgodny z warunkami określonymi w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (art. 94 ust.1). Podział nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele rolne i leśne, a w przypadku braku planu miejscowego wykorzystywanych na cele rolne i leśne, powodujący wydzielenie działki gruntu o powierzchni mniejszej niż 0,3000 ha jest dopuszczalny, pod warunkiem, że działka ta zostanie przeznaczona na powiększenie sąsiedniej nieruchomości

lub dokonana zostanie regulacja granic między sąsiadującymi nieruchomościami (art. 93 ust.1). W latach 2019-2023 w Gminie Domaradz wydano ogółem 70 decyzji o podziale nieruchomości, najwięcej, bo 54 w m. Domaradz (Wykres 10.).

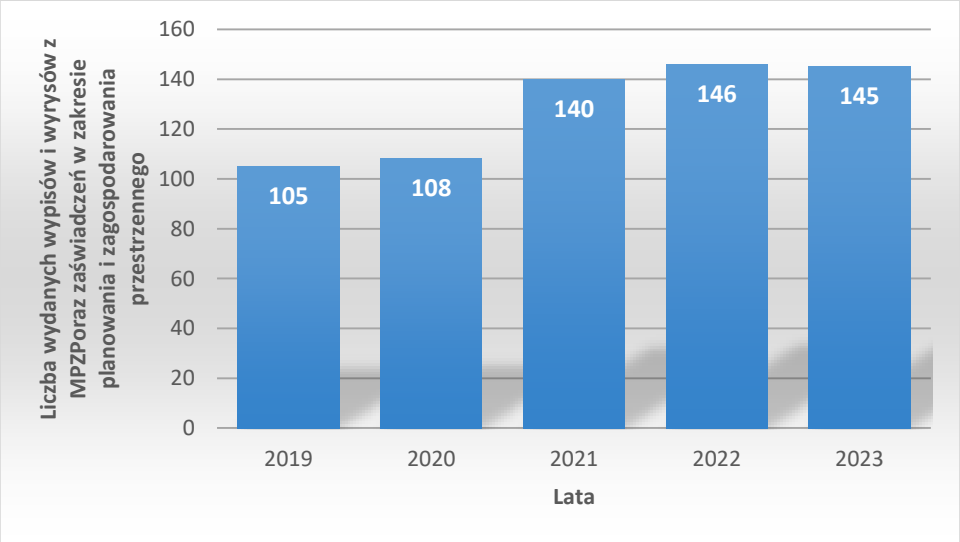
Wykres 10. Decyzje o podziale nieruchomości wydane w latach 2019-2023 w poszczególnych miejscowościach gminy Domaradz



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Gminy Domaradz.

W latach 2019-2023 wydano ogółem 644 wypisy i wyrysy z planów miejscowych i zaświadczeń w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego (Wykres 11.)

Wykres 11. Wypisy i wyrysy z planów miejscowych lub zaświadczenia w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego wydane w latach 2019-2023 w gminie Domaradz



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Gminy Domaradz.

Wydane zaświadczenia oraz wypisy i wyrysy z planu miejscowego świadczą również o ruchu inwestycyjnym i obrocie nieruchomościami w Gminie Domaradz.

3.2.5. Realizacja infrastruktury technicznej i komunikacji stanowiącej zadanie własne gminy i inne (wybrane zadania)

Istotnym wskaźnikiem stanu zagospodarowania gminy i jej rozwoju jest realizacja infrastruktury technicznej. Jednym z najważniejszych zadań inwestycyjnych realizowanych przez Gminę Domaradz, zakończonych w 2021 r. była **„Budowa sieci wodociągowej w miejscowości Domaradz”**, współfinansowanej ze środków krajowych i zagranicznych. W ramach zadania wykonano 9173,5 m sieci wodociągowej o średnicy Ø 90 mm i 582 m o średnicy Ø 63 mm. Dzięki środkom z budżetu państwa zrealizowane zostało zadanie **„Przebudowa infrastruktury drogowej na terenie Gminy Domaradz”.** Przebudową objęto 30 dróg gminnych (2023 r.), a w trakcie realizacji są zadania:

1) „**Rozbudowa i modernizacja oczyszczalni ścieków w Domaradzu"** (umowa podpisana w marcu 2023 r.)
2) **„Budowa sieci kanalizacji sanitarnej w miejscowości Golcowa – I etap”** (umowa podpisana w marcu 2022 r.).
3) **„Remont drogi Golcowa Ropa – Kudłówka dz. nr ewid. 2575, 2293, 2160, 1905 w km 0+200-1+460 w miejscowości Golcowa”** (2021 r.)
4) **„Remont drogi Nowiny nr ewid. 10247 w km 0+000 -1+122 w miejscowości Golcowa”** (2020 r.)
5) **„Remont drogi Podhyb nr ewid. 9923/4, 9753/2, 9753/3 w km 0+750-1+024 w miejscowości Domaradz”** (2020 r.).

Ze środków Rządowego Funduszu Inwestycji Lokalnych dofinansowane zostało zadanie **„Nadbudowa i przebudowa budynku remizy OSP W Domaradzu”** (2022 r.) oraz **„Rozbudowa sieci wodociągowej w miejscowości Domaradz przysiółki Budzisz i Pańskie”** (2020 r.), natomiast ze środków Rządowego Funduszu Polski Ład: Program Inwestycji Strategicznych dofinansowano realizację zadania polegającego na zadaszeniu trybuny stadionu sportowego oraz sztucznej nawierzchni na obiekcie sportowo-rekreacyjnym (2023 r.). W 2019 r. przystąpiono do realizacji zadania **„Budowa sieci wodociągowej dla miejscowości Barycz z ujęcia wody z miejscowości Domaradz – Poręby (2019 r.)”**. Zwiększeniu komfortu jazdy samochodem służą inwestycje pn. **„Rozbudowa drogi krajowej Radom – Barwinek (DK nr 19) w związku z budową mostu przez potok Kobyle w km 232+751 w miejscowości Domaradz**” (2019) oraz „**Rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 884 Przemyśl – Dubiecko – Bachórz – Domaradz od km 58+250 do km 58+500 wraz z zabezpieczeniem osuwiska w km 58+400 oraz przebudową/budową niezbędnej infrastruktury technicznej, budowli i urządzeń budowlanych w m. Barycz”** (2018 r.), a także „**Rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 886 Domaradz – Brzozów – Sanok polegająca na budowie mostu w km 0+216 na rz. Stobnica wraz z rozbudową dojazdów oraz rozbiórką, budową i przebudową infrastruktury technicznej, budowli i urządzeń budowlanych w m. Domaradz”** (2023 r.).

Znacząco na zmianę krajobrazu oraz zwiększenie dostępności komunikacyjnej gminy wpływa realizacja inwestycji o znaczeniu krajowym **„Budowa drogi ekspresowej, drogi S19 na odcinku od węzła Domaradz (bez węzła) do węzła Krosno (poprzednio Iskrzynia) (bez węzła) dł. ok. 12,5 km"**

3.2.6. Ocena i wnioski wynikające z analizy zmian zagospodarowania przestrzennego gminy w wyniku aktywności inwestycyjnej

W wyniku analizy danych z rejestrów decyzji administracyjnych stwierdzono, że:

- Największy ruch inwestycyjny ma miejsce w miejscowości Domaradz (siedziba gminy), ogółem wydano 237 decyzji WZ (80 %) i ULCP (20%) oraz 155 decyzji o pozwoleniu na zabudowę.
- Zdecydowana większość decyzji WZ wydana była na budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych (68%). Wzrasta zainteresowanie zmianą sposobu użytkowania istniejących budynków oraz ich przebudową, rozbudowę i rzadziej nadbudową (2 %).
- Ilość wydanych decyzji corocznie utrzymuje się na zbliżonym poziomie, chociaż nieznacznie mniejszą liczbę decyzji odnotowano jednak w okresie trwania pandemii COViD 19 i tuż po niej.
- Od wielu lat najwięcej wydanych pozwoleń na budowę dotyczy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a corocznie ich liczba utrzymuje się na zbliżonym poziomie. Wnioski w sprawie decyzji o warunkach zabudowy obejmowały obszary zlokalizowane w sąsiedztwie terenów już zainwestowanych i przeważały znajdujące się w terenach przeznaczonych pod zainwestowanie w Studium. Sporadycznie pojawiały się wnioski dotyczące działek znajdujących się w terenach bardzo atrakcyjnych krajobrazowo, oddalonych od istniejącej zabudowy i ciągów komunikacyjnych i przez to słabo uzbrojonych lub trudnych do uzbrojenia.

4. OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM

4.1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Domaradz — analiza

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, zwanym dalej *Studium* jest dokumentem planistycznym o charakterze ogólnym obejmującym obszar całej gminy. Dokument ten sporządza się w celu określenia polityki przestrzennej gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego. Stanowi on podstawę do opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Obowiązujące **Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Domaradz zostało uchwalone Uchwałą Nr XIV/101/2000 Rady Gminy Domaradz z dnia 8 marca 2000 r.** i zmienione Uchwałą Nr XXXIII/221/09 Rady Gminy Domaradz z dnia 29 grudnia 2009 r. oraz Uchwałą Nr LVI.342.2023 Rady Gminy Domaradz z dnia 6 października 2023 r. Studium, więc zarówno przed wejściem w życie ustawy z dnia 27 marca 2003 roku *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. 2012 r. poz. 647 z późn. zm.), jak i zasadniczych zmian

do tej ustawy wprowadzonych ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. *o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw* Dz. U z 2023 r. poz. 1688), a także przed wejściem w życie Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 roku *w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy* (Dz. U. Nr 118, poz. 1233 z 2004 roku).

Studium uchwalone zostało po dniu 1 stycznia 1995 r., więc zgodnie z art. 87, ust.1 *pzp* zachowuje swoją moc. Ze względu na to, że nadal jest obowiązujące stanowi podstawę do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz prowadzenia polityki przestrzennej gminy. Zmiany Studium dokonano dwukrotnie, po raz pierwszy Uchwałą Nr XXXIII/221/09 z dnia 29 grudnia 2009 r. Rady Gminy Domaradz w związku **Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego „Golcowa – Barycz 1/2008"** uchwalonym w dniu 27 czerwca 2011 r. uchwała Nr VII/42/2011 Rady Gminy i po raz drugi w dniu 6 października 2023 r. Uchwałą Nr LVI.342.2023 r. Rady Gminy Domaradz w związku z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego **„Domaradz 1/2022"** uchwalonym przez Radę Gminy Domaradz w dniu 8 grudnia 2023 r. Uchwałą nr LIX.357.2023.

Nowelizacja ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w roku 2023 wprowadziła zmianę polegającą na tym, że dokument planistyczny, jakim jest Studium zastąpiony został innym dokumentem, czyli planem ogólnym. Na podstawie art. 65 ust. 1 zmiany ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obowiązującej od dnia 24 września 2023 r. **Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Domaradz zachowuje moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy jednak nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2025 r. i stosuje się w odniesieniu do niego przepisy dotychczasowe.**

O aktualności i przydatności obowiązującego Studium i planów miejscowych dla prowadzenia polityki przestrzennej gminy w dużej mierze decyduje jego zawartość merytoryczna oraz spełnienie aktualnych wymagań ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i innych aktów prawnych dotyczącymi treści i procedury opracowania tych dokumentów. Zakres merytoryczny studium określa:

a) art. 10 ww. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
b) rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz.U. z 2021 r. poz. 2405) – obowiązujące do 23 grudnia 2021 r.
c) rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz.U. Nr 118 poz. 1233 z 2004 r.) – obowiązujące od 24 grudnia 2021.

Poniżej przeanalizowano różnice między przepisami starej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994r. *(uzp)*, zgodnie z którą opracowano Studium dla Gminy Domaradz, a aktualnie obowiązującymi przepisami.

Uwarunkowania, jakie należało uwzględnić w Studium zawarte zostały w art. 6 nieobowiązującej ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *o zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U z 1999 r. Nr 15, poz. 139 , z późn. zm.):

„art. 6.4. W studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające, w szczególności z:

1) *dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu,*
2) *występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów szczególnych, 2a) diagnozy, 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;*
3) *stanu i funkcjonowania środowiska przyrodniczego i kulturowego, w tym stanu rolniczej przestrzeni produkcyjnej,*
4) *prawa własności gruntów,*
5) *jakości życia mieszkańców,*
6) *zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych.*

5. W studium określa się, w szczególności:

1) *obszary objęte lub wskazane do objęcia ochroną na podstawie przepisów szczególnych,*
2) *lokalne wartości zasobów środowiska przyrodniczego i zagrożenia środowiskowe,*
3) *obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej, w tym wyłączone z zabudowy,*
4) *obszary zabudowane, ze wskazaniem, w miarę potrzeby, terenów wymagających przekształceń lub rehabilitacji,*
5) *obszary, które mogą być przeznaczone pod zabudowę, ze wskazaniem, w miarę potrzeby, obszarów przewidzianych do zorganizowanej działalności inwestycyjnej,*

5a) obszary, które mogą być przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wynikającą z potrzeby zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej,

6) *kierunki rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym obszary, na których będą stosowane indywidualne i grupowe systemy oczyszczania ścieków, a także tereny niezbędne do wytyczania ścieżek rowerowych,*
7) *obszary, dla których sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkowe na podstawie przepisów szczególnych lub ze względu na istniejące uwarunkowania,*
8) *obszary przewidywane do realizacji zadań i programów wynikających z polityki, o której mowa w ust. 2.”*

Zgodnie z przepisani art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadzonej w 2003 r. i w wyniku jej późniejszych zmian zakres wymagań dotyczących zawartości studium został rozszerzony.

Aktualnie obowiązujące przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w art. 10 ust.1 zobowiązują do uwzględnienia w Studium, uwarunkowań wynikające, w szczególności z:

1) *dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu;*
2) *stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony;*

2a) *diagnozy, 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;*

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;*
4a) *rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych;*
5) *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;*
6) *zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia;*
7) *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 na obszarach funkcjonalnych w rozumieniu art. 5 pkt 6a ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju,*
   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;*
8) *stanu prawnego gruntów;*
9) *występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;*
10) *występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych;*
11) *występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla;*
12) *występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych;*
13) *stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami;*
14) *zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych;*
15) *wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.*

Stosownie do wymagań art. 10 ust. 2 *pzp* Studium określa się w szczególności:

1) *uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 lit. d:*
   a) *kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego*
   b) *kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy;*
2) *(uchylony)*
3) *obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk;*

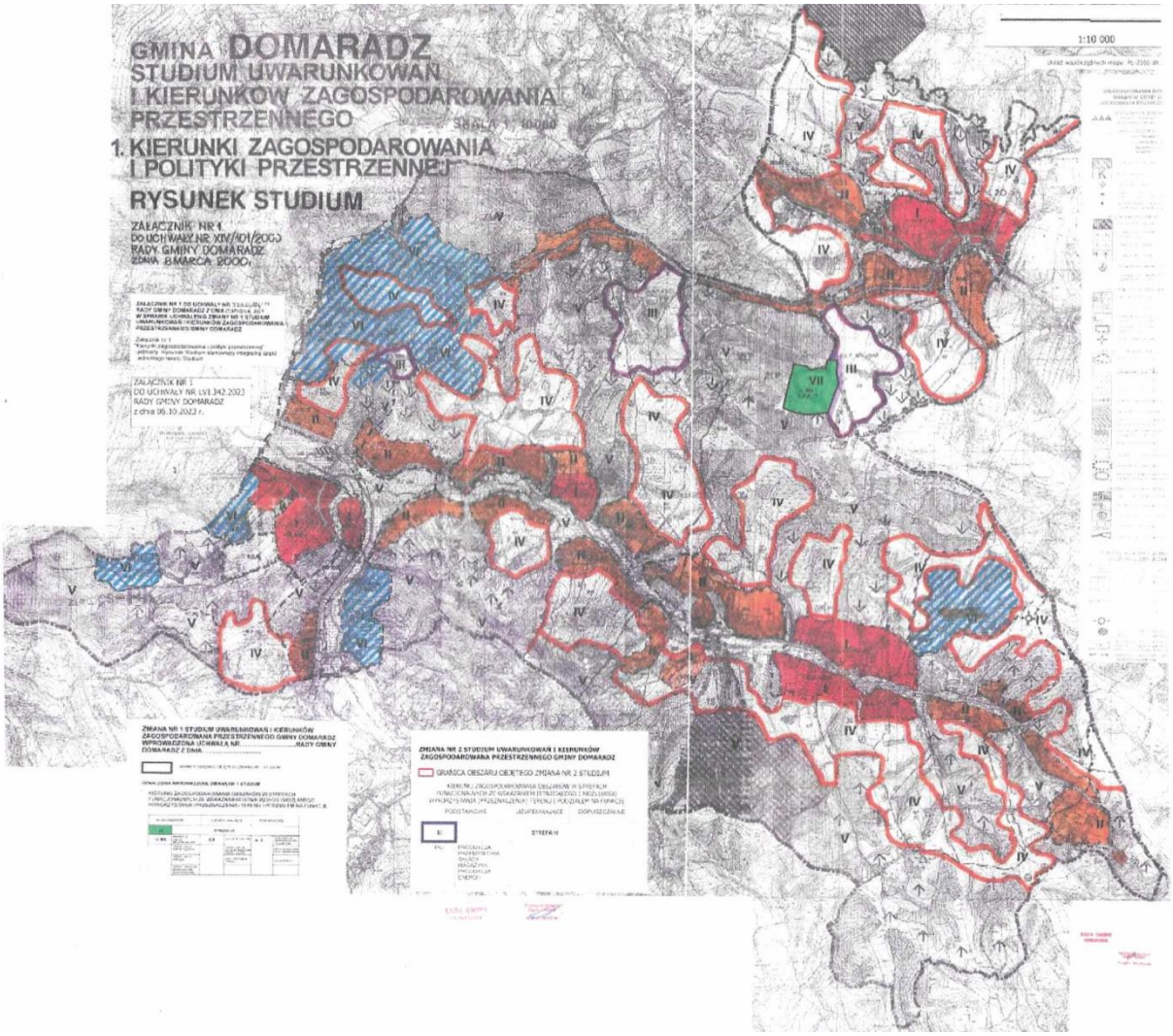
4) obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
5) kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
6) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
7) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa;
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;
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;
10) kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;
11) obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;
12) obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;
13) 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);
14) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji;
14a) obszary zdegradowane;
15) granice terenu zamkniętego i jego strefy ochronnej, 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;
16) (uchylony.

Artykuł 10 ust. 2a, ust.3a i ust. 3b określa dodatkowe warunki ustalania kierunków zagospodarowania:

2a. Jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, w studium ustala się ich rozmieszczenie, z wyłączeniem:
1) wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1000 kW zlokalizowanych na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz i nieużytki – w rozumieniu przepisów wydanych na podstawie art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne;
2) urządzeń innych niż wolnostojące.
3a. Jeżeli na terenie gminy przewiduje się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m2 , w studium określa się obszary, na których mogą być one sytuowane.
3b. Lokalizacja obiektów, o których mowa w ust. 3a, może nastąpić wyłącznie na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Analiza ww. przepisów art. 10 ust. 1 i ust. 2 *pzp* wykazuje, że zakres wymagań w odniesieniu do uwarunkowań jak i kierunków rozwoju gminy zawartych w Studium uległ zmianie, zwłaszcza odnośnie innego ujęcia problemów przestrzennych. Ze względu na znaczny stopień ogólności i uniwersalność ustaleń obowiązującego na terenie gminy Domaradz Studium ww. przepisy pozwalają na funkcjonowanie Studium i nie skutkuje to koniecznością przystąpienia do jego zmiany. Decydujące znaczenie w przydatności Studium do prowadzenia polityki zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Domaradz ma jego zawartość merytoryczna, która winna być zgodna z wymaganiami aktualnie obowiązujących przepisów prawnych.

Poniżej przeanalizowana została zasadnicza treść obejmująca w szczególności kierunki zagospodarowania przestrzennego w 7 strefach funkcjonalnych:



Rys. 2. Pomniejszenie Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Domaradz

STREFA I KONCENTRACJI USŁUG, URZĄDZEŃ OBSŁUGI I MIESZKALNICTWA.

STREFA II OSADNICTWA WIEJSKIEGO.

STREFA III ZGRUPOWANIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ [BAZ, PRZETWÓRSTWA, WYTWÓRCZOŚCI, ZAPLECZA KOMUNALNEGO I KOMUNIKACJI].

STREFA IV ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ.

STREFA V PRZYRODNICZO – LEŚNA [SZKIELET UKŁADU EKOLOGICZNEGO].

STREFA VI POTENCJALNYCH MOŻLIWOŚCI REKREACJI.

STREFA VII *TERENY REKREACYJNO-USŁUGOWE I TERENY MIESZKANIOWE*

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA OBSZARÓW W STREFACH FUNKCJONALNYCH Z WSKAZANIEM ISTNIEJĄCEGO I MOŻLIWEGO WYKORZYSTANIA (PRZEZNACZENIA) I PODZIAŁEM NA:

STREFA I					
PODSTAWOWE		**UZUPEŁNIAJĄCE**		**DOPUSZCZALNE**	
UM WIELOFUNKCYJNE SKONCENTROWANE, W TYM		Z, R	ZIELEŃ, UPRAWY ROLNE	K, IT	KOMUNIKACJA, INFRASTRUKTURA TECHNICZNA
A	ADMINISTRACJA	ZN,ZL	ZIELEŃ, NIEUŻ. LEŚNE		JAK OZNACZENIA UWARUNKOWAŃ BRANŻOWYCH DLA CAŁEJ GMINY
UO, UZ	USŁ.OŚWIATY, ZDROWIA	ZC, ZP	CMENTARZ, ZIELEŃ PUBLICZNA		
UK, UŁ	USŁUGI KULTURY, ŁĄCZNOŚCI	RO, RP			
UK, UŁ	USŁUGI KULTURY, ŁĄCZNOŚCI	RO, RP			
US, UT	USŁUGI SPORTU,	W STREFIE I W DOMARADZU – ZAKOŚCIÓŁ POŁOŻONEJ W ZASIĘGU CZARNORZECKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJBRAZU WYDZIELA SIĘ PODSTREFĘ IA DLA LOKALIZACJI PODMIOTÓW GOSPODARCZYCH, KTÓRYMI SĄ PIEKARNIA, ZAKŁAD WYTWÓRCZOŚCI OBUWIA, HURTOWNIA ODZIEŻY I SPOŻYWCZA, BAZA OBSŁUGI ROLNICTWA, BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE			
UH,G,R	USLUGI HANDLU, GASTRON., RZEM.				
RPU, RLU .	URZ. I OŚR. OBSŁ. ROLNIC., LEŚNIC				
MRJ, MNJ	ZAB. ZAGR., ZAB.				
STREFA II					
M,U	MIESZK. Z DOP. USŁUG	Z, R	ZIELEŃ, UPRAWY ROLNE	K, IT	KOMUNIKACJA, INFRASTRUKTURA TECHNICZNA
MRj	ZABUD. ZAGR. ZAB. JEDN	ZN. ZŁ	JAK W STR. I		JAK W STR. I
ROMj	UPR.OGR. Z DOP.ZAB.	ZC, ZP			JAK W STR. I
STREFA III					
P	WYRWORCZ. /PROO./ ZAPL. KOMUN. 1 KOMUNIK	Z, R	ZIELEŃ. UPRAWY ROLNE	K, IT	KOMUNIKACJA, INFRASTRUKTURA TECHNICZNA
B,S,P	BAZY, SKŁADY *PRZETO.,* BUDÓW	ZN, ZP, ZL	ZIELEŃ NIEURZĄDZ. PUBL., LEŚNA	KZ.KL	DROGI POWIAT I GMINNE

RPU,UH	BAZY URZ ROLN.. ZADCW., HANDEL HURT		IT		JAK W STR. I
KS	SKŁADY 1 URZADZ. ZAPL. KOMUNIK.				
P-U	*PRODUKCJA PRZEMYSŁOWA, SKŁADY, MAGAZYNY, PRODUKCJA ENERGII;*				
STREFA IV					
P	ROLN. PRZESTRZ. PRODUKC.	Z	ZIELEŃ	K, IT	KOMUNIKACJA, INFRASTRUKTURA TECHNICZNA
RP	UPRAWY ROLNE BEZ DOP. ZABUD	ZN, ZL	ZIELEŃ NIEURZĄDZ. ZIELEŃ LEŚNA	KL	DROGI GMINNE
MRj	WYDZIEL TERENY ISTN. ZAB. ZAGROD.			IT	JAK W STR. I
	NIEWYDZ1EL TERENY ISTN. ZAB. ZAGROD.				
STREFA V					
Z	ZIELEŃ (PRZYRODA)	R	UPRAWY ROLNE	K, IT	KOMUNIKACJA, INFRASTRUKTURA TECHNICZNA
ZP	ZIELEŃ PUBL. URZĄDZONA	RP,RO	UPRAWY ROLNE UPRAWY OGRÓD.	KZ,KL	DROGI GMINNE
ZN, ZL	TERENY URZĄDŹ. SPORT.	ROM	UPRAWY CGROD. Z DOP. ZAB. LETN. REKR	IT	JAK W STR. I
US	TERENY URZ SPORT				
KS	PARKINGI				
	ŚCIEŻKI PIESZE I ROWEROWE				
W	ZBIÓR WOD OTWART.				
UT	URZĄDŹ. OBSŁ. TUR. TRASY NARC.				
ZLP	LASY PAŃSTWOWE				
ZL	LASY PRYWATNE				
C-SPK	CZARNORZ-STRZYŻ PARK KRAJOBRAZ				
REZ G.	PROJ. RF7FRWAT „GOLCOWA".				
STREFA VI					
UT	REKREACJA, TURYSTYKA	Z,R	ZIELEŃ, ROLN	K,IT	KOMUNIKACJA, INFRASTRUKTURA TECHNICZNA
UT	URZĄDŹ. OBSŁ. TUR. Z BAZĄ NOCL.	ZN, ZL	ZIELEŃ NIEURZ. ZIELEŃ LEŚNA.	KL	DROGI GMINNE
MT	ZAB. REKREAC. TURYSTYCZNA	RP, RO	UPRAWY ROLNE OPRAWY OGRODN.	IT	JAK W STR. I
RO, MT	UPRAWY OGRODŹ DOP. ZABUD. TURYST				
MRjT	ZAB. ZAGR. Z MOZL. PRZEK. NA LETN.I TUR				
	STOKI I TRASY NARCIARSKIE				

ZABUDOWA TURYSTYCZNA - OZNACZA RÓŻNĄ STAŁĄ ZABUDOWĘ Z MOŻLIWOŚCIĄ OBSŁUGI TURYSTÓW ZABUDOWA REKREACYJNA - OZNACZA OBIEKTY INDYWIDUALNE WYPOCZYNKOWE PEŁNOSEZONOWE ZABUDOWA LETNISKOWA - OZNACZA DOMKI SEZONOWE					
STREFA VII					
U,MN	*REKREACJA, USŁUGI MIESZKALNICTWO*	*Z,R*	*ZIELEŃ, ROLNICTWO*	*K,IT*	*KOMUNIKACJA, INFRASTRUKTURA TECHNICZNA*
	*TERENY USŁUG TURYSTYCZNYCH**		*TERENY ZIELEŃI (URZĄDZONEJ), ZIELEŃ NIEURZ. ZIELEŃ LEŚNA.*		*DROGI DOJZAD. DROGI WEWNĘTRZ.*
	*TERENY USŁUG ZDROWIA **		*ŁĄKI I PASTWISKA TRWAŁE*		*JAK W STR. I*
	*TERENY USŁUG TURYSTYCZNYCH**		*TERENY ZIELEŃI (URZĄDZONEJ), ZIELEŃ NIEURZ. ZIELEŃ LEŚNA.*		*DROGI DOJZAD. DROGI WEWNĘTRZ.*
	TERENY ZABUDOWY MIESZK. JEDNORODZ.				

* *usługi turystyczne – zespół usług wypoczynkowo-rekreacyjnych i usług uzupełniających służących do obsługi tej funkcji (np. gastronomia, odnowa biologiczna, usługi rehabilitacji, profilaktyki zdrowotnej, kultury, sportu i rekreacji, rozrywki, punkty bankowe i handlowe), składający się z budynków użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego, a także budowli oraz urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury i terenów zieleni, stanowiący całość użytkową oznaczonego terenu*

** *usługi zdrowia: zespół usług mających na celu opiekę nad ludźmi starszymi lub niepełnosprawnymi (w tym medyczną,) usług rehabilitacji, profilaktyki zdrowotnej, odnowy biologicznej, gabinety lekarskie oraz usług uzupełniających związanych z obsługą tych funkcji (m.in. takich jak: gastronomia, punkty handlowe, tereny zieleni i rekreacji)*

Stosowanie oznaczeń na rysunku planów miejscowych zgodnie z obowiązującymi, w tym zakresie przepisami prawnymi nie jest sprzeczne z ustaleniami niniejszego Studium

Parametry:

W STREFIE I w OBSZARZE USŁUG MIESZKALNICTWA (U.M) – Obszar wielofunkcyjnego skoncentrowanego osadnictwa wiejskiego: usług publicznych i komercyjnych, działalności gospodarczej nieuciążliwej dla środowiska oraz zabudowy mieszkaniowej istniejącej i projektowanej z preferencją budownictwa zorganizowanego o wskaźniku intensywności zabudowy powyżej 0,3 [wielkości działek do 800 m^2].

W STREFIE II w OBSZARZE ISTNIEJĄCEGO I ROZWIJAJĄCEGO SIĘ OSADNICTWA WIEJSKIEGO Z DOPUSZCZENIEM USŁUG DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, URZĄDZEŃ I OŚRODKÓW OBSŁUGI ROLNICTWA NIE POWODUJĄCYCH UCIĄŻLIWOŚCI DLA OTOCZENIA – NA DZIAŁKACH WYDIELONYCH LUB JAKO WBUDOWANE (M) - Nie ogranicza się powierzchni, działek nowych lokalizacji budownictwa zagrodowego i jednorodzinnego i ustala się warunek niedopuszczalności zabudowy wszelkich działek w stopniu większym jak 30% powierzchni.

W STREFIE III - PRODUKCJA PRZEMYSŁOWA, SKŁADY, MAGAZYNY ORAZ PRODUKCJA ENERGII (P-U) – 4. wskaźniki i parametry zabudowy:

a) maksymalna intensywność zabudowy nie może przekraczać 1,5;
b) minimalna intensywność zabudowy nie może być mniejsza niż 0,01;

c) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 80% działki budowlanej;
d) udział terenów biologicznie czynnych nie może być mniejszy niż 10% powierzchni działki budowlanej;
e) maksymalna wysokość mierzona od poziomu terenu projektowanego, w najwyżej położonym punkcie na spadku od strony przy stokowej dla:
   – najwyższej kalenicy budynków produkcyjnych – nie więcej niż 16 m,
   – najwyższej kalenicy budynków usługowych, socjalnych i biurowych – nie więcej niż 10 m,
     garaży i wiat- nie więcej niż 7 m;
f) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci do 45º, dopuszcza się dachy płaskie;
g) minimalna liczba miejsc postojowych uwzględniająca miejsca na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: 2 miejsce postojowe na 200 m² powierzchni użytkowej budynku

Zapisy Studium są dość ogólne, więc parametry zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględnione zostały w Studium w niewielkim zakresie, głównie w zmianach prowadzonych na potrzeby uchwalenia planów miejscowych. Studium wskazuje 1825 ha terenów gminy Domaradz do sporządzenia na nich miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przy czym do wyłączenia gruntów z produkcji rolnej przewidziano ok. 1 ha (GUS-BDL).

4.2. Ocena aktualności Studium

4.2.1. Ocena aktualności wymagań przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym odnoszących się do uwarunkowań

W ustawie *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* w art. 10 ust. 1. pkt od 1 do 15 określone zostały uwarunkowania, jakie należy uwzględnić podczas opracowania Studium, lub jego zmiany. Poniżej przedstawiono wyniki analizy tych uwarunkowań i zmian Studium pozwalających na ich uwzględnienie.

Art.10. ust.1. pkt 1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu aktualne

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wraz ze zmianą opracowane zostało na podstawie inwentaryzacji urbanistycznej sporządzonej w zakresie istniejącego zagospodarowania przestrzennego obszaru gminy Domaradz. W okresie jego obowiązywania (24 lata) zaszły zmiany w zabudowie gminy, wynikające głównie z realizacji decyzji o warunkach zabudowy (WZ) oraz ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego (ULCP). Zdecydowaną większość wydanych pozwoleń i decyzji o warunkach zabudowy dotyczyła realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ruch inwestycyjny w analizowanym okresie nie był znaczący w aspekcie aktualności Studium.

Decyzje o warunkach zabudowy nie musiały być zgodne ze Studium, więc część zrealizowanej zabudowy zlokalizowana jest poza obszarami wyznaczonymi w Studium. Studium nie odzwierciedla zmian aktualnego stanu zagospodarowania gminy, jakie zaszły w okresie jego obowiązywania, zwłaszcza rozwoju zabudowy mieszkaniowo-usługowej i zbrojenia terenów. Należy jednak zaznaczyć niewielkie są lokalne rozbieżności pomiędzy aktualną funkcją w terenie a oznaczeniem w Studium.

Art.10. ust.1. pkt 2. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony

aktualne

Ład przestrzenny to zasadniczy cel zagospodarowania przestrzennego na wszystkich poziomach planowania, a oznacza uporządkowanie i harmonię pomiędzy wieloma elementami i funkcjami struktury przestrzennej. Zachowanie ładu przestrzennego jest jednym z elementów jakości życia. Do podstawowych czynników ładu przestrzennego, na poziomie lokalnym ustalanych przede wszystkim w Studium i planach miejscowych, zalicza się:

a) optymalne rozmieszczenie funkcji w przestrzeni, odpowiednie sąsiedztwo (unikanie konfliktów i lokalizacja funkcji dających najwięcej korzyści zarówno społecznych jak też ekonomicznych),
b) odpowiednie kształtowanie struktury pionowej i poziomej przestrzeni m.in. określenie maksymalnej wysokości zabudowy, intensywności zabudowy, linii zabudowy, wielkości działek.

W decyzjach o warunkach zabudowy wymagania ładu przestrzennego realizowane są m.in. poprzez kontynuację funkcji w analizowanym obszarze, funkcje uzupełniające istniejące przeznaczenie, funkcje dopuszczalne oraz ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy, geometrii dachów i usytuowanie kalenicy dachów, linii zabudowy. Analiza cech i funkcji zabudowy przeprowadzana została według wymagań rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczącej nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. Nr 164, poz. 1588).

Art. 10. ust.1 pkt 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

aktualne

Na potrzeby obowiązującej Strategii Rozwoju Gminy Domaradz na lata 2022-2031, dla obszaru całej gminy Domaradz przeprowadzona została diagnoza aktualnej sytuacji przestrzennej, społecznej i gospodarczej Wyniki analiz w ramach uwarunkowań oraz wnioski wynikające z przeprowadzonej diagnozy, o której mowa w art. 10a ust. 1 ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju, przygotowanej na potrzeby ww. Strategii nie zostały wykorzystane i uwzględnione w Studium.

Art.10. ust.1. pkt 3. Stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego.

aktualne

Polityka w dotycząca środowiska przyrodniczego, przestrzeni rolnych i leśnych oraz obszarów objętych prawną ochroną przyrody i krajobrazu prowadzona jest zgodnie ze Studium i obowiązującymi przepisami prawnymi i nie uległa zasadniczej zmianie w okresie obowiązywania tego dokumentu.

Niewielkie zmiany granic i powierzchni obszarów objętych ochroną przyrody wynikają z uszczegółowienia, jakie było konieczne przy dostosowaniu informacji systemu GIS. Zmiany wprowadzone zostały uchwałami Sejmiku Województwa Podkarpackiego dla obszarów parków krajobrazowych i ich otulin oraz obszarów chronionego krajobrazu, a także zarządzeniami Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Rzeszowie odnośnie rezerwatów przyrody.

Zapisy Studium w analizowanym zakresie bardziej inwentaryzują i ukierunkowują, niż przesądzają o pewnych rozwiązaniach, więc Studium spełnia swoją rolę. Jednak kolejna edycja Studium powinna uwzględniać zmiany prawne, jakie zaszły w Polsce w dziedzinie ochrony środowiska, po przystąpieniu do Unii Europejskiej, a także nowe dokumenty programowe i planistyczne opracowane i obowiązujące na poziomie krajowym i wojewódzkim np. związanych z ryzykiem powodziowym i suszą.

Art.10. ust.1. pkt 4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

częściowo aktualne

Według art. 18 i art. 19 ustawy *o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z* 23 lipca 2003 r. (t.j. Dz.U.z 2022 r. poz. 840 z późn. zm.) w ustaleniach Studium należy uwzględnić ochronę zabytków i opiekę nad zabytkami, a w szczególności program ochrony zabytków oraz zabytków nieruchomych, objętych formami ochrony wraz z ich otoczeniem. Ponadto gminy ustawowo zobowiązane zostały do prowadzenia gminnej ewidencji zabytków, która również winna być uwzględniona w Studium. Gminna ewidencja zabytków została utworzona po uchwaleniu Studium, więc nie została w nim uwzględniona utworzona nie została. Niemniej jednak w Studium uwzględnione zostały zarówno uwarunkowania, jak też ustalenia dotyczące ochrony zabytków. Gminny program opieki nad zabytkami Gminy Domaradz na lata 2018-2021 uchwalony został przez Radę Gminy Domaradz Uchwałą nr X2111/267/2018.

Art.10. ust.1. pkt 4a. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym, oraz określone przez audyt krajobrazowy granice krajobrazów priorytetowych

aktualne

Uwarunkowania, w tym zakresie nie zostały uwzględnione, gdyż audyt krajobrazowy dla województwa podkarpackiego nie został opracowany i nie funkcjonuje w obrocie prawnym.

Do opracowania audytu zobowiązane są organy samorządowe województwa (art. 38 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), a po jego opracowaniu ustalenia tego dokumentu przesądzać będą o możliwości rozwoju konkretnych obszarów gminy np. w związku z koniecznością ochrony krajobrazów priorytetowych województwa podkarpackiego. Audyt krajobrazowy dla województwa podkarpackiego nie został jeszcze sporządzony

Art.10. ust.1. pkt 5. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia

aktualne

Jakość życia mieszkańców gminy ulega systematycznej poprawie, do czego przyczynia się poprawa stanu środowiska, lepszy dostęp do usług, w tym ochrony zdrowia.

Na terenie gminy rozbudowywany jest system kanalizacji sanitarnej, trwają prace związane z realizacją sieci wodociągowej na terenie gminy, co w okresie suszy przyczyni się do zmniejszenia deficytu wody na potrzeby gospodarstw domowych, remontowane i przebudowywane są drogi gminne, wybudowano oświetlenie drogowe (Domaradz). Studium wymaga aktualizacji regulacji odnoszących się do warunków i jakość życia mieszkańców, co wynika z realizacji inwestycji na rzecz poprawy stanu środowiska i infrastruktury społecznej, czy innych kwestii pośrednio związanych z planowaniem przestrzennym np. przemian społecznych zachodzących w przestrzeni europejskiej, starzenia się społeczeństwa, migracji, oraz dostępności terenów lub obiektów dla osób ze szczególnymi potrzebami.

Art.10. ust.1. pkt 6. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia

aktualne

Studium uwzględnia zagadnienia związane z bezpieczeństwem i porządkiem publicznym oraz bezpieczeństwem przeciwpożarowym, wymaga jednak aktualizacji w aspekcie zakresu i poziomów występowania zagrożeń. Na terenie gminy Domaradz nie występują zakłady o zwiększonym ryzyku wystąpienia awarii, zgodnie z kryteriami ilościowo-jakościowym określonymi w rozporządzeniu Ministra Gospodarki z dnia 29 stycznia 2016 r. w sprawie rodzajów i ilości substancji niebezpiecznych, których znajdowanie się w zakładzie decyduje o zaliczeniu go do zakładu o zwiększonym ryzyku albo zakładu o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

Art.10. ust.1. pkt 7. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy, uwzględniające w szczególności:

a) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,
b) prognozy demograficzne w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje na obszarach funkcjonalnych w rozumieniu art. 5 pkt 6a ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju,
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

częściowo aktualne

Przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym odnośnie przeprowadzenia stosownych analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, bilansów i prognoz demograficznych dla obszaru całej Gminy weszły w okresie obowiązywaniu Studium, więc nie odzwierciedla ono aktualnych wymogów w tym zakresie, nie uwzględniono także prognoz demograficznych. Analizy środowiskowe, demograficzne i społeczne przeprowadzone zostały podczas opracowania Studium, lecz są już zdezaktualizowane. Studium wymaga, więc uzupełnienia w ww. zakresie. Ponadto nie spełnia ono ustawowego wymogu opracowania analiz i bilansów warunkujących możliwości rozwoju na terenie gminy w zgodzie obecnymi wymaganiami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Art.10. ust.1. pkt 8. Stan prawny gruntów

częściowo aktualne

Większość gruntów gminy jest własnością indywidualną, a obrót gruntami pozostaje poza urzędem gminy. W Studium stan prawny gruntów został odzwierciedlony na moment opracowania tego dokumentu, czyli kilkanaście lat temu. Opracowanie zmiany Studium, bądź jego nowej edycji będzie wymagało uwzględnienia aktualnego stanu prawnego gruntów. Ponadto od 10 października 2015 r. przepisy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych po określonymi warunkami dopuściły lokalizację zabudowy na gruntach rolnych wysokich klas bonitacyjnych. Na terenie gminy ten aspekt nie ma istotnego znaczenia z uwagi na to, że niewiele jest gruntów III klas bonitacynych i wyższej klasie.

Art.10. ust.1. pkt 9. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych

częściowo aktualne

Obiekty i tereny chronione określone na podstawie przepisów odrębnych zostały w Studium ujęte w sposób adekwatny do czasu jego opracowania. Uzupełnienia i aktualizacji wymagają zagadnienia obszarów Natura 2000, które w Studium nie zostały ujęte, oraz aktualizacji kwestii ryzyka powodziowego.

Art.10. ust.1. pkt 10. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych

częściowo nieaktualne

Zagadnienie terenów osuwiskowych w Studium zostały ujęte, może jednak wymagać weryfikacji po zakończeniu ogólnopaństwowego projektu prowadzonego przez Państwowy Instytut Geologiczny - PIB pod nazwą System Osłony Przeciwosuwiskowej. Projekt ten zakłada wspomaganie władz lokalnych w wypełnianiu obowiązków ustawowych dotyczących problematyki ruchów masowych. Stosowne materiały odnoszące się do rozpoznania i udokumentowania wszystkich osuwisk, oraz terenów potencjalnie zagrożonych ruchami masowym zostały gminom przekazane. W związku z powyższym, zmiana Studium bądź jego nowa edycja będzie wymagała weryfikacji zasięgu i lokalizacji terenów osuwiskowych i zagrożonych ruchami masowymi.

Art.10. ust.1. pkt 11. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla

aktualne

Gmina Domaradz jest mało zasobna w złoża surowców mineralnych. Na terenie gminy nie stwierdzono występowania kopalin o znaczeniu strategicznym z grupy skał krzemionkowych zwięzłych (piaskowców) i luźnych (kruszywa naturalne), surowców bitumicznych i węglanowych., udokumentowanych złóż surowców ilastych, czy obszarów perspektywicznych innych kopalin. Kruszywa naturalne w niewielkiej ilości występują w dolinach rzek.

Art.10. ust.1. pkt 12. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych

aktualne

Tereny górnicze i obszary górnicze na terenie gminy Domaradz nie występują.

Art.10. ust.1. pkt 13. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami

częściowo aktualne

Zagadnienie zostało szeroko opisane w Studium. Jednak wymaga ono częściowej aktualizacji tej problematyki z uwagi na poczynione lub prowadzone inwestycje w zakresie komunikacji, infrastruktury technicznej, w szczególności w związku z budową nowych odcinków sieci elektroenergetycznej, oświetlenia ulic, rozwojem telefonii przewodowej i bezprzewodowej oraz szerokopasmowego dostępu do internetu. W Studium należy uwzględnić przebieg realizowanej drogi szybkiego ruchu S19.

Art.10. ust.1. pkt 14. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych;

aktualne

Na obszarze Gminy zlokalizowane są zadania publiczne o charakterze ponadlokalnym (m.in. budowa drogi ekspresowej S19, obszary ochrony przyrody, ochrona zabytków wpisanych do wojewódzkiego rejestru zabytków. Aktualizacji wymagają zapisy stanu realizacji i programowania zadań ponadlokalnych. Ponadto polskie prawo dopuszcza realizację inwestycji m.in. takiej jak droga ekspresowa, czy linie elektroenergetyczne wysokich napić poza władztwem gminy (w systemie tzw. specustawy). Ustalenia dotyczące kierunków rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej powinny zawierać w szczególności wytyczne określania w planach miejscowych wykorzystania i rozwijania potencjału już istniejących systemów oraz koordynacji lokalnych i ponadlokalnych zamierzeń inwestycyjnych

Art.10. ust.1. pkt 15. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej

aktualne

Zagadnienia ochrony przeciwpowodziowej zostały w Studium uwzględnione, jednak aktualizacja tej problematyki jest konieczna. Wynika to z radykalnej zmiany systemu zarządzania ryzykiem powodziowym w Polsce, a co za tym idzie zmianą przepisów prawnych (nowa ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. *Prawo wodne* – (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1478, z późn. zm.) i obowiązywania szeregu nowych dokumentów dotyczących tej problematyki m.in. map zagrożenia powodziowego i map ryzyka powodziowego. Z uwagi na występowanie na terenie gminy Domaradz ryzyka powodziowego niezbędna jest weryfikacja zasięgu wód powodziowych na bazie nowoopracowanych dokumentów zarządzania powodzią.

Studium nie uwzględnia w pełni zagadnień, jakie wymagane są w art. 10 ust.1 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Zmiany, jakie zaszły w przestrzeni gminy i w przepisach prawnych skutkują zmianą polityki przestrzennej gminy, co winno mieć odzwierciedlenie w ww. dokumencie planistycznym.

4.2.2. Ocena aktualności kierunków polityki przestrzennej określonej w Studium

W ustawie o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* w art. 10 ust. 2. wyszczególniono obszary jakie powinny być uwzględnione w Studium. Poniżej przedstawiono wyniki analizy zakresu ich uwzględnienia w Studium i koniecznych zmian w polityce przestrzennej Gminy Domaradz.

Art. 10. ust. 2. pkt 1. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 lit. d:

a) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego,
b) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy

aktualne

W obowiązującym Studium przewidziano kierunki rozwoju zabudowy i tereny przewidziane na ten cel w kontekście sytuacji demograficznej gminy i przewidywanego tempa jej rozwoju określonego w strategii rozwoju gminy. Wyznaczone zostały strefy funkcjonalne, które niekiedy nakładają się na siebie. Studium nie odzwierciedla jednak aktualnych wymogów ww. zakresie, czyli opracowania bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę i wyznaczenia kierunków rozwoju gminy na podstawie sporządzonych na potrzeby zmiany Studium lub jego nowej edycji analiz demograficznych, społecznych, środowiskowych i prognoz demograficznych. Audyt krajobrazowy dla województwa podkarpackiego nie został jeszcze sporządzony

Art. 10. ust. 2. pkt 2 (*uchylony*)

Art. 10. ust. 2. pkt 3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk

częściowo nieaktualne

Problematykę ochrony środowiska oraz przyrody i krajobrazu kulturowego zawierają ustalenia dotyczące STREFY FUNKCJONALNEJ V – PRZYRODNICZO-LEŚNEJ [SZIELET UKŁADU EKOLOGICZNEGO] oraz STREFY FUNKCJONALNEJ VI – POTENCJALNYCH MOŻLIWOŚCI REKREACJI – określone zostały kierunki zagospodarowania i polityka przestrzenna.

Studium wymaga uzupełnienia o ustalenia dotyczące obszarów Natura 2000 i aktualizacji w odniesieniu do pomników przyrody, granic Czarnorzeckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, otuliny Czarnorzecko-Strzyżowskiego Parku Krajobrazowego oraz przepisów i organów administracji ustalających te obszary.

Art. 10. ust. 2. pkt 4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

częściowo aktualne

Zasadnicze kierunki polityki przestrzennej przyjęte dla całej gminy odnoszące się do ww. zagadnienia zawarto w rozdziale 5.1 OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO. Zapisy są ogólne. W Studium nie uwzględniono gminnego programu opieki nad zabytkami. Gminna Ewidencja Zabytków Gminy Domaradz została sporządzona w roku 2018. W Uwarunkowaniach Studium opisano najcenniejsze zabytki w Gminie Domaradz.

Art. 10. ust. 2. pkt 5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

częściowo aktualne

Studium wymaga uzupełnienia uwarunkowań o elementy zrealizowanej infrastruktury technicznej i nowopowstałe drogi gminne. Ponadto ustalony przebieg drogi ekspresowej S19 (wraz z węzłami) wymaga uwzględnienia w Studium. Kierunki w zakresie infrastruktury pozostają aktualne.

Art. 10. ust. 2. pkt 6. obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym

aktualne

W Studium uwzględnione zostały inwestycje tego typu, zapisy są jednak ogólne i dotyczą głównie budowy sieci uzbrojenia technicznego, rozbudowy obiektów sportowych, poprawy parametrów dróg gminnych , rozwoju usług publicznych sfery społecznej.

Art. 10. ust. 2. pkt 7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48, ust. 1

częściowo aktualne

Studium nie wykazuje przedsięwzięć tego typu w sposób jednoznaczny, powinno jednak odnieść się do kwestii ponadlokalnych inwestycji celu publicznego realizowanych na terenie gminy Domaradz poza władztwem planistycznym organów gminy (na podstawie tzw. specustaw).

Dotyczy to np. drogi ekspresowej S19, czy budowy linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 400 kV.

Art. 10. ust. 2. pkt 8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie MPZP na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej

aktualne

Aktualnie Studium nie wskazuje terenów, dla których sporządzenie planu miejscowego jest obowiązkowe. Nie zawiera wyznaczonych przestrzeni publicznych, ani obszarów przewidzianych do scalenia gruntów, obszarów i terenów górniczych i innych inwestycji, których lokalizacja wymagałaby sporządzenia planu miejscowego. W zmianie Studium lub jego nowej edycji, w odniesieniu do aktualnych potrzeb gminy, należy przeanalizować potrzebę wskazywania obszarów przestrzeni publicznych, oraz scaleń i podziałów,

Art. 10. ust. 2. pkt 9. Obszary, dla których Gmina zamierza sporządzić MPZP, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne

aktualne

Studium nie określa obszarów, na których pożądane byłoby opracowania planów miejscowych. Jednak analiza ruchu budowlanego oraz planowane inwestycje celu publicznego wskazują na potrzebę przeanalizowana tej kwestii i wskazanie tych obszarów w nowej edycji Studium.

Art. 10. ust. 2. pkt 10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni

aktualne

W Studium ogólnie ustalono kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej. Polityka i kierunki zagospodarowania przestrzennego rolniczej przestrzeni produkcyjnej i nie jest wymagana zmiana ustaleń w tym zakresie

Art. 10. ust. 2. pkt 11. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych

częściowo aktualne

Studium wymaga aktualizacji tej problematyki z uwzględnieniem zmian uwarunkowań, aktualnych przepisów prawnych i nowoopracowanych dokumentów, w tym zakresie. Na terenie Gminy Domaradz występują zarówno osuwiska jak też tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi.

Art. 10. ust. 2. pkt 12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny

aktualne

Na terenie gminy Domaradz nie występują tereny górnicze, które należałoby uwzględnić w Studium. Nie zachodzi potrzeba wyznaczenia filaru ochronnego kopaliny, dlatego w studium pominięto tą problematykę.

Art. 10. ust. 2. pkt 13. 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)

aktualne

Na terenie gminy Domaradz nie ma pomników zagłady i ich stref ochronnych, w związku z powyższym zagadnienie to w studium nie jest poruszane.

Art. 10. ust. 2. pkt 14. obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

aktualne

Studium nie precyzuje i nie wyznacza konkretnie tego typu terenów.

Art. 10. ust. 2. pkt 14a. Obszary zdegradowane

aktualne

Na obszarze gminy obszary takie nie występują.

Art. 10. ust. 2. pkt 15. Granice terenu zamkniętego i jego strefy ochronnej, 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

aktualne

Na terenie gminy nie występują takie tereny.

Art. 10. ust. 2. pkt 16. (*uchylony*)

Art. 10. ust. 2a. Jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, w studium ustala się ich rozmieszczenie, z wyłączeniem:

1) **wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1000 kW zlokalizowanych na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz i nieużytki – w rozumieniu przepisów wydanych na podstawie art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne;**

2) **urządzeń innych niż wolnostojące**

aktualne

Jednostki zainteresowane lokalizacją farm fotowoltaicznych biorą pod uwagę również obszar gminy Domaradz. W Studium należałoby, więc przeanalizować możliwości lokalizacji odnawialnych źródeł energii i wskazać optymalne ich rozmieszczenie na terenie gminy Domaradz.

Wyniki analiz wskazują, że część kierunków polityki przestrzennej określonych w Studium wymaga zmian w aspekcie wymagań ustawowych i merytorycznych zagadnień przestrzennych. Skala tych zmian, w zależności od problematyki może być zróżnicowana, od zmian niewielkich do fundamentalnych. Zmiany te nie powodują jednak nieważności ustaleń Studium. Uwzględnienie obowiązujących wymagań ustawowych konieczne jest przy zmianie obowiązującego Studium lub opracowaniu nowego dokumentu.

4.2.3. Analiza zgodności studium z wymogami przepisów prawnych

Uchwalone w 2000 r. Studium Uwarunkowań i Kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Domaradz opracowane zostało na podstawie uchylonej ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *o zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz.U 1994 r. nr 89 poz. 415 z późn. zm.), w który określono zakres merytoryczny opracowania. Ustawę tę zastąpiła ustawa z dnia 20 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.), która znacząco rozszerzyła zakres dokumentu, jakim jest studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i zasady jego sporządzania.

Ponadto nastąpiły liczne zmiany przepisów odrębnych, które osłabiają system planowania przestrzennego oraz wagę dokumentów, jakim są studium i plany miejscowe. Ustawy odrębne lub ich zmiany prowadziły do kolejnych zmian w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym lub skutkowały zmianami w zagospodarowaniu przestrzennym. Poniżej przenalizowano ustawy odrębne, uznane za kluczowe dla planowania przestrzennego w gminie i skutkujące zmianami ustaleń w Studium, obejmujące okres od 2015 r. do sierpnia 2018 r.

Tabela. 4. Aktualność Studium w aspekcie przepisów prawnych

L.p.	Analizowany akt prawny	Komentarz
1.	Ustawa z dnia 20 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.)	Wyniki analiz pkt 3.1 i 3.2. wskazują na to, że uwarunkowania i kierunki Studium należałoby zaktualizować i uzupełnić m.in. o stosowne analizy bilans terenów.
2.	Rozporządzenia 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).	Obowiązujące Studium nie uwzględnia wszystkich wymagań rozporządzenia.
3.	Ustawa z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi krajobrazu (Dz.U. 2015 r., poz. 774 z późn. zm.)	Ustawa wprowadziła zmiany w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, których następstwem jest konieczność uwzględnienia w studium *rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych (*art. 10 ust. 1 pkt 4 lit. a). Opracowanie audytu krajobrazowego należy do zadań zarządu województwa i dotychczas nie został opracowany.

4.	Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (t.j.: Dz. U. z 2017 r. poz. 1023, późn. zm.) .	Studium nie uwzględnia problematyki poruszanej w ustawie, więc w aspekcie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, konieczna jest aktualizacja jego zapisów zarówno w kontekście przeprowadzenia stosownych analiz, bilansów i prognoz warunkujących rozwój demograficzny oraz wynikające, z tego pochodnie inwestycyjne na terenie gminy, jak też aktualizacja pod kątem wyznaczenie w Studium obszarów objętych rewitalizacją.
5.	Ustawa z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz.U 2016 r. poz. 961 z późn. zm.)	Ustawa (art. 4.) określa zasady budowy elektrowni wiatrowych i ich minimalne odległości od zabudowy mieszkaniowej i budynków z funkcją mieszkaniową. Według art. 6 tej ustawy organy gminy winny uwzględniać te odległości w opracowywanych studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Ponadto gmina Haczów znajduje się w zasięgu wpływu elektrowni wiatrowej zlokalizowanej na terenie sąsiedniej gminy Rymanów, co również należy uwzględnić w Studium.
6.	Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U 2017 r. poz. 1566 z późn. zm.)	Ustawa radykalnie zmienia system gospodarki wodnej, w tym zasady zarządzania ryzykiem powodziowym. Powołany został organ administracyjny, jakim jest Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, który przejął zadania gospodarki wodnej dotychczas działających w tym zakresie organów. Studium wymaga zasadniczych aktualizacji w odniesieniu do zapisów ustawy w aspekcie procedur ochrony przed powodzią (uzgadnianie podstawowych dokumentów planistycznych gminy m.in. Studium w zakresie zabudowy i zagospodarowania nieruchomości położonych w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią) oraz uwzględnienia dokumentów planistycznych w zakresie gospodarowania wodami m.in. warunków korzystania z wód. Nowe prawo, w dostosowaniu do przepisów Unii Europejskiego wprowadza wymóg opłaty za wodę dla wszystkich, którzy z niej korzystają, co na terenie gminy Haczów szczególnie niekorzystnie może wpływać na produkcję rolną i ogrodnictwo.Ponadto w Studium powinny mieć odzwierciedlenie wyznaczone aktem prawa miejscowego przez radę gminy aglomeracje wodne Haczów i Jasionów
7.	Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 roku Prawo energetyczne (t.j. Dz. U. 2018 poz. 755).	Studium odbiega od regulacji nakładanych przez aktualną edycję ustawy, zwłaszcza w odniesieniu do przestrzennych konsekwencji programów niskiej emisji i założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe (po ich opracowaniu przez gminę Haczów); konieczne uwzględnienie problematyki energii odnawialnych.
8.	Ustawa z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. 2017 poz. 2187, ze zmianami).	Studium opracowane zostało pod rządami ustawy z dnia 15 lutego 1962 r. o ochronie dóbr kultury (t.j Dz. U 1999 r. poz. 1150 z późn. zm.). W oparciu o przepisy aktualnie obowiązującej ustawy w Studium lub jego zmianie należy uwzględnić gminną ewidencję zabytków.

9.	Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. 2018 poz. 142).	Studium lub jego zmiana wymaga aktualizacji i uzupełnienia o obszar Natura 2000, jaki utworzono również na terenie gminy Haczów, a w odniesieniu do zasad i granic Czarnorzeckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i otuliny Czarnorzecko-Strzyżowskiego Parku Krajobrazowego na podstawie stosownych uchwał Sejmiku Województwa Podkarpackiego, oraz rezerwatów na podstawie zarządzeń Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Rzeszowie.
10.	Ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. 2018 poz. 1496)	Ustawa określa zasady oraz procedury przygotowania i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, a także standardy ich lokalizacji i realizacji. Nie ona wpływa na zakres Studium, co wynika z art. 5 ust. 3. Inwestycję mieszkaniową, lub inwestycję towarzyszącą realizuje się niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem że nie jest sprzeczna ze Studium oraz uchwałą o utworzeniu parku kulturowego. Warunek ten nie dotyczy terenów, które w przeszłości były wykorzystywane jako tereny kolejowe, wojskowe, produkcyjne lub usług pocztowych, a obecnie funkcje te nie są na tych terenach realizowane (art. 5 ust. 4).

Źródło: opracowanie własne na podstawie ISAP - Internetowego Systemu Aktów Prawnych oraz *Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Domaradz*

Wyniki oceny Studium wskazują na braki w odniesieniu regulacji zawartych ustawach, zwłaszcza w ustawach wyszczególnionych w Tabeli 4. Stan taki może utrudniać skuteczne zarządzanie przestrzenią Gminy, na niektórych obszarach lub może rodzić ryzyko wystąpienia przyszłych odszkodowań. Przywołane wyżej akty prawne wpływają na procedurę i zakres opracowania Studium i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub zmiany tych dokumentów. W przypadku podjęcia prac nad zmianą tych dokumentów planistycznych konieczne będzie uwzględnienie nowych przepisów prawnych.

Podsumowanie

- Zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Domaradz wynikające z realizacji inwestycji na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego nie obligują do natychmiastowej zmiany Studium. Natomiast zmiany wynikające z aktualnych przepisów prawnych wymagają uwzględnienia w przypadku przystąpienia do zmiany Studium całej gminy lub zmian częściowych.
- Pod względem merytorycznym duża ogólność i uniwersalność ustaleń Studium (tekstu i rysunku) sprawiają, że nakreślone w nim zasadnicze kierunki rozwoju przestrzennego są nadal aktualne i nie zachodzi konieczność ich zmiany i są zgodne z polityką Gminy Domaradz. Ponadto struktura przestrzenna gminy Domaradz, w wyniku realizowanych inwestycji nie zmieniła się radykalnie, co wynika to ze stosunkowo niewielkiego ruchu budowlanego.

- W analizowanym na terenie Gminy Domaradz okresie prowadzony był proces związany z przygotowaniem do realizacji inwestycji o znaczeniu krajowym tj. drogi ekspresowej S19 (trasa Via Carpatia). W analizowanym okresie wydane zostało zezwolenie na realizacje inwestycji drogowej (ZRID) dla odcinka drogi ekspresowej S19 Lutcza-Barwinek. Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad planuje uzyskać ZRID dla przedostatniego odcinka budowy S19 Lutcza-Domaradz. Realizacji drogi S19 na terenie gminy Domaradz może wpłynąć na większą dynamikę procesów inwestycyjnych w gminie, co przełoży się również na konieczność opracowania odpowiednich dokumentów planistycznych.
- Nie wydano decyzji lokalizacji inwestycji celu publicznego wojewódzkim lub powiatowym, które wpłynęłyby na zmianę kierunków polityki przestrzennej gminy. Inwestycje celu publicznego o lokalnym mogły być realizowane na podstawie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego (ULCP), więc nie zachodziła konieczność opracowania planów miejscowych i zmiany Studium w tym zakresie.
- **Studium jest dokumentem przydatnym do prowadzenia polityki rozwoju przestrzennego gminy, nie spełnia jednak części standardów wymaganych dla tego typu opracowań oraz wymagań ustawowych** m.in. ustawy o z dnia 9 października 2015 r. *o rewitalizacji* (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r. poz. 1023, ze zmianami) w zakresie przeprowadzenia stosownych analiz i bilansów, warunkujących możliwości rozwoju gminy. Brak w nim pełnego odzwierciedlenia zagadnień, jakie wymagane są w art. 10 ust. 1 i ust.2 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (m.in. obszarów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, obszarów Natura 2000 oraz zmian granic i zasad różnych form ochrony, jakie występują na terenie gminy, zabytków zamieszczonych w gminnej ewidencji zabytków). Wynika to z dezaktualizacji podstaw merytorycznych i metodycznych funkcjonowania Studium, które powstało w znacząco odmiennych realiach społeczno-prawnych. Studium obowiązuje w niezmienionym kształcie praktycznie od ponad dwudziestu lat, gdyż dwie niewielkie zmiany przeprowadzone w 2011 r. i w 2024 r. nie obejmowały obszaru całej gminy.
- Generalnie rozpraszanie zabudowy uznawane jest za tendencję niepożądaną, gdyż prowadzi to do niepożądanych zmian krajobrazu oraz ponoszenia kosztów związanych z doprowadzeniem infrastruktury technicznej i realizacją dróg dojazdowych, jednak należy zaznaczyć. Że na obszarze Gminy Domaradz rozproszenie zabudowy jest historycznie uwarunkowane.
- **Studium uchwalone w roku 2000 r. jest nadal obowiązujące, ale zachowuje swoją moc jedynie do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy, jednak nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2025 r.**, przy czym w odniesieniu do tego dokumentu stosuje się przepisy dotychczasowe (art. 65 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw - Dz. U. z 2023 r. poz. 1688)
- Konieczność zmiany Studium zachodzić będzie w przypadku opracowania nowych planów miejscowych lub realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, w przypadku, gdyby zamiar ich realizacji był sprzeczny z ustaleniami Studium.

5. WNIOSKI W SPRAWIE OPRACOWANIA PLANÓW MIEJSCOWYCH

W latach 2019 - 2023 wpłynął jeden wniosek dotyczący przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Rada Gminy Domaradz biorąc pod uwagę złożony wniosek, podjęła w dniu 8 grudnia 2023 r. Uchwałę Nr LIX.357.2023 w sprawie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego ”DOMARADZ 1/2022” (Dz. U Woj. Podkarpackiego z 2023 r. poz. 378), co poprzedzone zostało podjęciem Uchwały nr XLIII/261/2022 z dnia 29 września 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Zmiany Nr 2 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Domaradz Rada Gminy Domaradz.

6. OCENA AKTUALNOŚCI MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

6.1. Analiza i ocena aktualności planów miejscowych

Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obejmują niewielkie fragmenty gminy Domaradz, więc inwestycje realizowane są na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Na podstawie nieaktualnej już ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *o zagospodarowaniu przestrzennym* na terenie gminy Domaradz uchwalono 4 plany miejscowe:

1) Uchwała Nr XXXI/246/02 Rady Gminy Domaradz z dnia 02 kwietnia 2002 r., - dotyczy terenów stacji paliw w Domaradzu – **„DOMARADZ – 2”**
2) Uchwała Nr XXXI/247/02 z dnia 02 kwietnia 2002 r., - dotyczy terenu składu maszyn rolniczych i budowlanych w Domaradzu, **„DOMARADZ – 3”**
3) Uchwała Nr XXXV/280/02 z dnia 13 września 2002 r., - dotyczy terenów budownictwa mieszkaniowego i usługowego – **„DOMARADZ 1 - ZAKOŚCIÓŁ,”**
4) Uchwała Nr XXVI/283/02 z 9 października 2002 r. – dotyczy terenów przemysłowo-składowych pod wytwórnię mas bitumicznych w Domaradzu – **„Plan 6/02”**

Plany sporządzone zostały na potrzeby lokalizacji konkretnych inwestycji i obejmują pojedyncze działki, łącznie obejmują powierzchnię 2,63 ha. Uchwalone zostały po dniu 1 stycznia 1995 r., więc na podstawie art. 87 ust 1. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* zachowują moc.

Plany miejscowe sporządzone w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *o zagospodarowaniu przestrzennym* częściowo nie spełnią one wymogów aktualnie obowiązującego prawa w zakresie planowania i zagospodarowania. Nie przewiduje się jednak ich aktualizacji z uwagi na ich ograniczony zasięg terytorialny i merytoryczny. Planami miejscowymi objęte są niewielkie, pojedyncze działki, przeznaczane pod budownictwo mieszkaniowe, usługi, i pod tereny przemysłowo-składowe. Są to plany już zrealizowane, a obszary nimi objęte mogą być wchłonięte w planie ogólnym, który opracowany będzie dla obszaru całej gminy.

Wójt Gminy Domaradz przepisami prawa został zobligowany do przeanalizowania zasadności przystąpienia do sporządzenia ww. planów miejscowych. Plany miejscowe sporządzone na odstawie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994 r. częściowo nie spełniają wymagań aktualnie obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wymagania dla planów sporządzonych w trybie tej ustawy były znacznie mniejszy w odniesieniu do przepisów obecnie obowiązujących. Zakres ustaleń planu miejscowego sporządzanego w trybie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994 r. określa art. 10 w brzmieniu:

„Art. 10. *1. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustala się, w zależności od potrzeb:*

1) *przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;*
2) *linie rozgraniczające ulice, place oraz drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi, a także tereny niezbędne do wytyczania ścieżek rowerowych;*
3) *tereny przeznaczone dla realizacji celów publicznych oraz linie rozgraniczające te tereny;*
4) *granice i zasady zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie;*
5) *zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury;*
6) *lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów, a także maksymalne lub minimalne wskaźniki intensywności zabudowy;*
7) *zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane;*
8) *szczególne warunki zagospodarowania terenów, w tym zakaz zabudowy, wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i zdrowia ludzi, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych, 9) tereny, na których przewiduje się stosowanie systemów indywidualnych lub grupowych oczyszczenia ścieków bądź zbiorników bezodpływowych;*
9) *tereny, na których przewiduje się stosowanie systemów indywidualnych lub grupowych oczyszczenia ścieków bądź zbiorników bezodpływowych,*
10) *tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenu,*
11) *granice obszarów:*
    a) zorganizowanej działalności inwestycyjnej,
    b) rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,
    c) przekształceń obszarów zdegradowanych

1a. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uwzględnia się granice Pomników Zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz.U. Nr 41, poz. 412).

1b. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w miarę potrzeby wyznacza się tereny rekreacyjno-wypoczynkowe oraz służące organizacji imprez masowych.

Na terenie Gminy Domaradz obowiązują dwa plany miejscowe sporządzone w trybie ustawy z dnia 23 marca 2013 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz.U. 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.):

1) Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego **„Golcowa-Barycz 1/2008 w Gminie Domaradz"** uchwalony Uchwałą Nr VII/42/2011 Rady Gminy Domaradz dnia 27 czerwca 2011 r. , obejmujący obszar 24,57 ha, w którym tereny przeznaczone zostały pod usługi, rekreację i sport oraz pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i obiekty małej architektury.
2) Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego **„Domaradz 1/2022"** uchwalony Uchwałą Nr LIX.357.203 Rady Gminy Domaradz z dnia 8 grudnia 2023 r., obejmujący powierzchnię 0,96 ha, którym tereny przeznaczone zostały pod produkcję przemysłową, składy, magazyny, oraz produkcje energii, z dopuszczeniem obiektów usługowych.

Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Golcowa-Barycz 1/2008 w Gminie Domaradz" opracowany został w trybie ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* z 2003 r. (Dz.U. 2003 r. Nr 80, poz. 717) , w której zakres ustaleń określono w art. 15 ust.2 i ust. 3 w brzmieniu:

Art. 15.2 W planie miejscowym określa się obowiązkowo:

1) *przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;*
2) *zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;*
   zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
3) *zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;*
4) *wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;*
5) *parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;*
6) *granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;*
7) *szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;*
8) *szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;*
9) *zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;*
10) *sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;*
11) *stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.*

3. W planie miejscowym określa się w zależności od potrzeb:

1) *granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;*
2) *granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;*
3) *granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;*
4) *granice terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8;*
5) *granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;*
6) *granice pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.*

Plan miejscowy „Golcowa-Barycz 1/2008 w Gminie Domaradz" spełnia większość wymagań określonych obowiązującymi obecnie przepisami prawnymi. Braki formalne wynikające ze zmiany ustawy nie obligują do jego aktualizacji.

Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Domaradz 1/2022 również został opracowany w trybie przepisów art. 15 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* ogłoszonej w Dzienniku Urzędowym z 2022 r. poz. 503, (z późn. zm.) jednak w rozszerzonym zakresie, ponieważ niektóre przepisy ustawy zostały zmienione lub uzupełnione. Poniżej przedstawiono zmiany w stosunku do wcześniejszej wersji przepisu.

Art. 15 ust.2. pkt 3a) zasady kształtowania krajobrazu;

1) *zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;*
6) *zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;*
7) *granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;*

Art. 15. 2a. Plan miejscowy przewidujący lokalizację obiektu handlowego, o którym mowa w art. 10 ust. 3a, sporządza się dla terenu położonego na obszarze obejmującym co najmniej obszar, na którym powinny nastąpić zmiany w strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w wyniku realizacji tego obiektu. (dodany 2015-11-11)

Art. 15 ust.3.

3a) *granice terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a, oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu*

i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko

4a) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

4b) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi publicznej, linii kolejowej, linii tramwajowej, lotniska użytku publicznego, sieci przesyłowej, budowli przeciwpowodziowej, sieci szerokopasmowej, inwestycji w zakresie terminalu, inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego, przedsięwzięcia Euro 2012 lub decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa;

7) granice terenów zamkniętych, i granice stref ochronnych terenów zamkniętych;

8) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;

9) (uchylony)

10) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

Art. 15. ust. 4. Plan miejscowy przewidujący możliwość lokalizacji budynków umożliwia również lokalizację mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2021 r. poz. 610, 1093, 1873 i 2376) również w przypadku innego przeznaczenia terenu niż produkcyjne, chyba że ustalenia planu miejscowego zakazują lokalizacji takich instalacji.

Systemowe zmiany zasad kształtowania polityki przestrzennej oraz zakresu i procedury sporządzania planów miejscowych wprowadzone zostały przepisami **ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. *o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw*** (Dz. U z 2023 r. poz. 1688). Zmiana ustawy wprowadziła następujący obowiązujący obecnie zakres ustaleń planu miejscowego w brzmieniu określonym w art. 15 ust. 2 i ust. 3.

„Art. 15.2. W planie miejscowym określa się obowiązkowo:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

3a) zasady kształtowania krajobrazu;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do

parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

2a. Plan miejscowy przewidujący lokalizację obiektu handlu wielkopowierzchniowego sporządza się dla terenu położonego na obszarze obejmującym co najmniej obszar, na którym powinny nastąpić zmiany w strukturze funkcjonalno-przestrzennej w wyniku realizacji tego obiektu.

2b. Plan miejscowy przewidujący lokalizację nowego lub rozszerzenie istniejącego cmentarza sporządza się co najmniej dla obszaru obejmującego strefę ochronną, związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu w sąsiedztwie cmentarza.

2c. W planie miejscowym uwzględnia się obszar, na którym znajdują się udokumentowane złoża kopaliny, wskazując:

1) nazwę złoża kopaliny albo nazwę ujęcia wód leczniczych, wód termalnych lub solanek;

2) granicę występowania złoża kopaliny albo położenie ujęcia wód leczniczych, wód termalnych lub solanek.

3. W planie miejscowym określa się w zależności od potrzeb:

1) granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;

2) granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;

3) granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;

3a) (uchylony)

4a) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

4b) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi publicznej, linii kolejowej, linii tramwajowej, lotniska użytku publicznego, sieci przesyłowej, budowli przeciwpowodziowej, sieci szerokopasmowej, inwestycji w zakresie terminalu, inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego, przedsięwzięcia Euro 2012 lub decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa;

5) granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;

6) *granice pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;*
7) *granice terenów zamkniętych, i granice stref ochronnych terenów zamkniętych;*
8) *sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;*
9) *(uchylony)*
10) *minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych;*
11) *maksymalną intensywność zabudowy;*
12) *maksymalną liczbę miejsc do parkowania;*
13) *linie zabudowy dla kondygnacji podziemnych.*

Ponadto do czasu uchwalenia planu ogólnego gminy zakres merytoryczny oraz forma miejscowego planu regulują przepisy:

a) rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 23 sierpnia 2003r. *w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz. U. Nr 164, poz. 1587) – obowiązujące do 23 grudnia 2021 r. ,
b) rozporządzenie Ministra rozwoju i technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. *w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz. U. 2021 r., poz. 2404) – obowiązujące do 24 grudnia 2021 r.

Ustawa *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* z 2003 r. wraz ze zmianą ustawy z roku 2023 w rozszerzony sposób określa zawartość planów miejscowych względem wymagań ustawy *o zagospodarowaniu przestrzennym* z 1994 r. i zmian ogłoszonych w tekście jednolitym ustawy ogłoszonym w Dzienniku Urzędowym Nr z 2022 r. poz. 503 (z późn. zm.). Szerszy zakres wymagań ustawowych nie skutkuje jednak stwierdzeniem nieważności planów. Sporządzone plany miejscowe na podstawie art. 67 ust. ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw zachowują swoja moc. „Art. 67.1. Dotychczasowe miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zachowują moc *na danym obszarze do dnia wejścia w życie nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na tym obszarze i mogą być zmieniane.* 2. *Do zachowanych w mocy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego nie stosuje się definicji, o których mowa w art. 2 pkt 27–35 (…)*".

Podsumowanie

- Na koniec roku 2023 na terenie Gminy Domaradz sporządzonych zostało 6 planów miejscowych, w tym 5 z nich funkcjonowało natomiast 1 po uchwaleniu rzez radę Gminy Domaradz w dniu 8 grudnia 2023 r. oczekiwał opublikowanie w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego (Dz. U. Woj. Podkarpackiego 16.01.2024 r poz. 378) i na wejście w życie. **Sporządzone plany obejmują łącznie powierzchnię około 28,16 ha, co stanowi zaledwie 0,5 % powierzchni całej gminy.**

- W badanym okresie wpłynął tylko jeden wniosek w sprawie opracowania nowego planu, a Rada Gminy Domaradz w 2022 r. podjęła uchwałę o przystąpieniu do opracowania Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Domaradz 1/2022" a w roku 2023 podjęła decyzję o jego uchwaleniu.
- Opracowane plany miejscowe w większości dotyczyły przeznaczenia terenów głównie pod usługi oraz tereny przemysłowe lub składowe. Tylko do dwóch ostatnio sporządzonych planów miejscowych opracowane zostały prognozy skutków wpływu ustaleń planu miejscowego na środowisko oraz prognozy finansowe, wymagane przepisami prawa.
- Zrealizowane zostały 4 plany miejscowe sporządzone w trybie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994 r. a obejmujące niewielkie powierzchnie terenu. W planach tych tereny zostały przeznaczone pod jednorodne funkcje i konkretne zamierzenia inwestycyjne i mają on, dość ogólne zapisy pozwalające na dalsze zagospodarowanie i przekształcenia w obrębie terenów już zainwestowanych.
- W analizowanym okresie planowanie przestrzenne miało charakter doraźny i było odpowiedzią na konkretne wnioski inwestorów, więc plany miejscowe obejmują obszar nieruchomości inwestora. Tylko MPZP „Golcowa-Barycz 1/2008 w Gminie Domaradz" można uznać za plan pełniący rolę koordynacyjną i porządkująca przestrzeń.
- Możliwość zabudowy terenu na podstawie decyzji o warunkach zabudowy lub ustaleniu lokalizacji celu publicznego (o ile są one zgodne z przepisami odrębnymi) sprawiało, że niewielkie było zainteresowanie opracowaniem planów miejscowych. W gminie Domaradz, podobnie jak w gminach większości Polski decyzje o warunkach zabudowy stały się podstawowym instrumentem planowania przestrzennego, główne ze względu konieczność zapewnienia środków finansowych na opracowanie planów miejscowych oraz zmiany Studium z tym związanych, co podnosiło koszt opracowania planu.
- Plany miejscowe funkcjonujące na terenie Gminy Domaradz, za wyjątkiem planu miejscowego, który wszedł w życie w styczniu 2024 r., mają mniejsze lub większe braki formalne, ale zawierają one niezbędne ustalenia spełniające merytoryczne kryteria obowiązującego porządku prawnego.
- Plany miejscowe sporządzone na podstawie nieaktualnej już ustawy *o zagospodarowaniu przestrzennym* z 1994 r. na mocy art. 87 ust. 1 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* z 2003 roku pozostają nadal w obrocie prawnym, a ustawodawca pomimo wprowadzenia nowej ustawy regulującej kwestie zagospodarowania przestrzennego pozwolił na ich dalsze funkcjonowanie. Radykalna zmiana ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu wprowadzona 24 września 2023 r. również pozwala na dalsze funkcjonowanie tych planów (art. 67 *pzp*).
- Tylko analizowane 2 plany miejscowe sporządzone w trybie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym spełniają wymagania dotyczące skali i grafiki określone w rozporządzeniu z 26 sierpnia 2003 r. *w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,* oraz rozporządzeniu z dnia 17 grudnia 2021 r. *w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.*

- Analiza wykazała, że spośród 6 obowiązujących na terenie gmin Domaradz planów 5 nie zawiera wszystkich formalnie wymaganych ustaleń, ale są one aktualne pod względem merytorycznym, przy czym 4 plany miejscowe zostały już zrealizowane, a inwestorzy nie wnosili o ich zmianę. Z powyższych względu Rada gminy Domaradz nie podejmowała uchwały o przystąpieniu do zmiany planów miejscowych.
- Wzrost znaczenia studium nastąpił od 1 stycznia 2003 roku, gdyż od tej daty nie można uchwalić planu miejscowego bez posiadania uchwalonego studium. Należy jednak podnieść fakt, że zmiana ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 24 września 2023 r. sukcesywnie eliminuje ten dokument planistyczny z obiegu prawnego. *Studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin zachowują moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, jednak nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2025 r. i stosuje się do nich przepisy dotychczasowe (art. 65. 1. ustawy).*
- Na podstawie analizy zgodności ustaleń Studium z ustaleniami planów miejscowych, stwierdza się, że zdecydowana **większość opracowanych planów miejscowych nie jest sprzeczna z ustaleniami Studium**. Zgodnie z nowelizacją ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 25 czerwca 2010 r. zniesiono obowiązek zgodności planu miejscowego ze Studium. Obecnie Rada Gminy uchwala plan miejscowy po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium.
- Przeprowadzona analiza wykazuje, **że miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego na terenie Gminy są obowiązujące, a z przepisów nie wynika konieczność ich natychmiastowej zmiany.**

7. WIELOLETNI PROGRAM SPORZĄDZANIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Wieloletnie programy sporządzenia planów miejscowych opracowuje się w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem wydanych decyzji o warunkach zabudowy i decyzji lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz wniosków o sporządzenie planów (art. 32 ust. 1 *pzp*).

7.1. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie planów miejscowych

Plan miejscowy sporządza się obowiązkowo, jeżeli wymagają tego przepisy odrębne (art.14 ust. 7. *pzp*). Obowiązek powstaje, jeżeli zmiana zagospodarowania terenu dotyczy:

a) obiektu handlu wielkopowierzchniowego (art. 16 ust 6a pkt 1 pzp),
b) niezamontowanych na budynku instalacji odnawialnych źródeł energii lokalizowanych:
   - na użytkach rolnych klasy I–III i gruntach leśnych,
   - na użytkach rolnych klasy IV, o mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 150 kW lub wykorzystywanych do prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie wytwarzania energii elektrycznej,

- na gruntach innych niż wskazane w lit. a i b, o mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 1000 kW,

c) obszarów przestrzeni publicznych,
d) obszarów wymagające scaleń i podziału nieruchomości – art. 102 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U z 2023 r. poz. 344, z późn. zm.)
e) obszary parków kulturowych – art. 16 ust. 6. ustawy z dnia 23 lipca 2003 o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 840, z późn. zm.),
f) obszarów lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym i wojewódzkim, jeżeli zawarte zostały umowy skutkujące koniecznością opracowania planów miejscowych
g) obiektów handlu wielkopowierzchniowego,

Plan miejscowy może również zostać sporządzony na podstawie ustaw odrębnych tj.

a) z ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82) — w przypadku, gdy gmina zamierza przeznaczyć pod działalność inwestycyjną obszary dotychczas rolne i leśne (art.7),
b) z ustawy z dnia 4 lutego 1994 roku (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 633 z późn. zm.) – prawo geologiczne i górnicze — jeżeli w wyniku zamierzonej działalności określonej w koncesji przewiduje się istotne skutki dla środowiska, dla terenu górniczego bądź jego fragmentu można sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, na podstawie przepisów o zagospodarowaniu przestrzennym (art. 104. ust.2).

Obowiązek sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego może wynikać z przepisu art. 10 ust. 2 pkt 8 *pzp* na obszarach, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszarach wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszarów przestrzeni publicznej. Obowiązek opracowania plany miejscowego dotyczącego obszarów przestrzeni publicznych występuje po upływie 3 miesięcy od dnia ustanowienia tego obowiązku. Ponadto gminy może uchwalić dla obszaru rewitalizacji miejscowy plan rewitalizacji, który jest szczególną formą planu miejscowego (art. 37 f *pzp*)

Aktualnie na terenie gminy nie ma obszarów, które wymagałyby przeprowadzenia scaleń i podziałów, nie wyznaczono również obszarów przestrzeni publicznych, nie utworzono parku kulturowego i nie planuje się lokalizacji na terenie gminy Domaradz wielkoprzestrzennych obiektów handlowych. Aktualnie nie ma przesłanek do wyznaczenia w Studium takich obszarów, podobnie jak obszarów rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 150 kW.

Na terenie gminy Domaradz nie ma terenów i obszarów górniczych, które należałoby uwzględnić w planie ogólnym gminy i miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (art. 104 ust. 1 ustawy prawo geologicznie i górnicze)

7.2. Obowiązek sporządzenia planów miejscowych dla obszarów określonych w studium

Z analizy struktury funkcjonalno – przestrzennej gminy Domaradz, rozmieszczenia terenów osadniczych w 3 gminnych miejscowościach, ruchu budowlanego określanego m.in. na podstawie ilości wydanych decyzji o warunkach zabudowy w tym wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu i wydanych pozwoleń na budowę w ostatnich 5 latach, podziałów geodezyjnych pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej czy aktualnie zgłoszonych wniosków w sprawie zmiany sposobu zagospodarowania terenów wynika, że:

1) Zapotrzebowanie na nowe działki budowlane w całej gminie jest umiarkowane, w stosunku do innych gmin w województwie - w ilości do ok. 50 rocznie.
2) Wszystkie lokalizacje mają charakter indywidualny (do max. 7 budynków na terenie objętym wnioskiem) i są rozproszone po całej gminie. Część nowych budynków powstaje poprzez przebudowy, rozbudowy, nadbudowy lub remonty starej zabudowy co utrwala proces rozpraszania zabudowy oraz szukania tańszych rozwiązań na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych społeczności.
3) Generalnie trudno jest wskazać rejony koncentracji zespołów nowej zabudowy, ale intensywniejszy ruch budowlany można zaobserwować na terenach, które wydają się bardziej atrakcyjne pod względem walorów budowlanych (dojazd do działki, uzbrojenie techniczne, walory widokowe). Wyraźnie wyróżniają się tereny szczególnie przydatne pod realizacje zabudowy mieszkaniowo-usługowej, położone w części zachodniej obecnego centrum m. Domaradz o nazwie Zakościół i Miasteczko, oraz także korzystne pod względem budowlanym tereny położone w przysiółkach m. Domaradz Podhyb, Zakarczna, Rola, Ręki, lecz już w znacznie mniejszym stopniu. Potencjalnie korzystne tereny pod rozwój skoncentrowanej zabudowy znajdują się w miejscowościach:
    a) Golcowa — tereny położone wokół ośrodka usługowego w odległości około 1 km we wszystkie strony z wyłączeniem terenów nie budowlanych w dolinie Golcówki i terenów osuwiskowych i leśnych;
    b) Barycz w kierunku północno-zachodnim od szkoły.

Wspomniany wyżej proces rozpraszania zabudowy znajduje odbicie nieobowiązującym już miejscowym planie ogólnym sporządzonym dla Gminy Domaradz oraz w Studium w dokumentach, w których wyznaczone zostały znaczne rezerwy zabudowy obejmujące wszystkie obszary budowlane z dość dużym kołnierzem potencjalnych wnioskodawców zabudowy. Pomimo tego ciągle pojawiają się wnioski o dalsze rozszerzanie obszarów wyznaczanych pod zabudowę.

Głównie ze względów ekonomicznych celowe jest ograniczenie rozproszenia zabudowy na rzecz wyznaczania obszarów skoncentrowanego budownictwa, oszczędniejszego pod względem inwestorskim i kosztów ponoszonych przez gminę, choćby z uwagi na drogi i uzbrojenie.

Studium nie wyznacza obszarów pod skoncentrowaną, zorganizowaną zabudowę, lecz pozostawia rozstrzygnięcie tej kwestii do czasu pojawienia się rzeczywistego zainteresowania realizacją takiej zabudowy.

Studium określa zasady, jakimi należy kierować przy wyznaczaniu terenów pod zabudowę skoncentrowana:

a) zasada nierozproszenia zabudowy, co oznacza, że nowe tereny do zainwestowania mogą być wyznaczone tylko w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących działek budowlanych lub istniejących siedlisk rolniczych,
b) zasada nieobudowywania dróg ponadgminnych i dróg o wysokich walorach widokowych, z uwagi na bezpieczeństwo i zachowanie dalekich panoram krajobrazowych,
c) zasada zachowania pasów terenów pomiędzy zabudową i lasami, zboczami, wodami na prowadzenie ciągów rowerowych, spacerowych, dróg gospodarczych i uzbrojenia terenu,
d) zasada utrzymywania rezerw pod usługi publiczne i zieleń zorganizowaną w pierwszej kolejności na działkach będących własnością gminy
e) zasada przewidywania rezerw terenowych pod potrzeby parkingowe, szczególnie przy usługach komercyjnych i publicznych.
f) zasada kształtowania form zabudowy, ochrony krajobrazu wynikających z uwarunkowań konserwatorskich i przyrodniczych omówionych w Studium w uwarunkowaniach i kierunkach zagospodarowania stref oraz konieczności uporządkowania zabudowy i zagospodarowania terenów.

7.3. Plany i zmiany planów, których sporządzenie wynika ze zgłoszonych wniosków oraz umów dotyczących wprowadzenia do planu zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych

W okresie objętym oceną aktualności Studium i planów miejscowych **zgłoszono 1 wniosek** w sprawie opracowania planu miejscowego, na podstawie którego Rada Gminy Domaradz pojęła uchwałę o przystąpieniu do opracowania Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Domaradz 1/2022”. Sporządzony plan miejscowy został uchwalony w dniu 8 grudnia 2023 r. Uchwałą Nr LIX.357.2023. Gmina Domaradz w analizowanym okresie nie zawarła żadnych umów w sprawie lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym i wojewódzkim, które skutkowałyby koniecznością opracowania planów miejscowych.

7.4. Obszary dla, których Gmina Domaradz zamierza opracować plan miejscowy

Nowe wyzwania, jakie stoją przed Gminą Domaradz w związku ze zmianą systemu planowania przestrzennego wprowadzonej w 2023 r. skutkują koniecznością opracowania odpowiedniego instrumentu zarządzania przestrzenią, jakim jest plan ogólny, z którym plany miejscowe muszą być zgodne. Dokument powinien zostać opracowany do dnia 1 stycznia 2026 r. Natomiast jego brak może stanowić istotną barierę rozwoju gminy.

Na podstawie przeprowadzonej analizy oraz rozpoznania potrzeb lokalnych stwierdza się, że działania planistyczne w kolejnych latach powinny bazować na:

a) wnioskach mieszkańców i inwestorów w sprawie sporządzenia planu miejscowego,
b) powiązaniu polityki przestrzennej ze strategią rozwoju gminy,
c) rozwoju funkcjonalno-przestrzennym ściśle skorelowanym ze strefami planistycznych określonymi w planie ogólnym,
d) zabezpieczenie terenów pod inwestycje celu publicznego pod istotne dla Gminy Domaradz cele publiczne, w celu ochrony terenów przed nieplanowanym zagospodarowaniem,
e) przygotowaniu oferty inwestycyjnej powiązanej z drogą ekspresową S19 realizowanej na terenie Gminy Domaradz, potencjalnie istotnego elementu sprawczego rozwoju Gminy Domaradz (zwłaszcza w sąsiedztwie węzła komunikacyjnego tej drogi), w tym przygotowania planistycznego w postaci opracowania planu miejscowego głównie pod tereny produkcyjno-usługowe i magazynowo-składowe,
f) przygotowaniu planistycznym terenów i ustaleniu zasad zagospodarowania terenów dla inwestorów pod lokalizację skoncentrowanej zabudowy mieszkaniowej oraz usługi, a także w przypadku o braku prawidłowej dostępności komunikacyjnej, a także dla zapewnienia ciągłości korytarzy ekologicznych naprowadzanych przez przejścia dla dużych zwierząt zlokalizowane w ciągu drogi S19 (zabezpieczenie terenów przed niekontrolowaną zabudową tych ciągów migracyjnych),
g) działaniach planistycznych związanych z bieżącymi potrzebami inwestycyjnymi gminy oraz lokalnej społeczności w zakresie zagospodarowania obszarów pod poszczególne funkcje,
h) możliwościach finansowych gminy uwzględniających skutki uchwalenia i realizacji planów miejscowych,
i) działaniach planistycznych wynikających z nałożenia obowiązku sporządzenia planu miejscowego wynikającego ze zmiany przepisów prawa.

8. WNIOSKI

1. Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Domaradz" uchwalone Uchwałą Nr XIV/101/2000 Rady Gminy Domaradz z dnia 8 marca 2000 r. i zmienione Uchwałą Nr XXXIII/221/09 Rady Gminy Domaradz z dnia 29 grudnia 2009 r. oraz Uchwałą Nr LVI.342.2023 Rady Gminy Domaradz z dnia 6 października 2023 r. nie uwzględnia w pełni zagadnień formalnych, określonych w art. 10 ust. ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Powyższe zmiany mogą skutkować wprowadzeniem częściowych zmian w Studium oraz aktualizacją i uzupełnieniem jego ustaleń określających politykę przestrzenną. Aktualny stan zagospodarowania przestrzennego gminy wymaga odzwierciedlenia w Studium.
2. Skala zmian Studium, w zależności od problematyki może być zróżnicowana, od zmian niewielkich do fundamentalnych.

3. Z obowiązujących ustaw nie wynika bezpośrednio obowiązek weryfikacji dokumentów, jakim jest Studium, w szczególności w odniesieniu do przepisów prawa wodnego, ustawy o rewitalizacji, ustawy krajobrazowej (do momentu opracowania audytu krajobrazowego). Jednak przy zmianie Studium lub opracowaniu nowego planu miejscowego, czy zmianie obowiązujących planów miejscowych musi być uwzględniony aktualny stan prawny oraz aktualnie dostępne materiały planistyczne.
4. Część kierunków polityki przestrzennej określonych w Studium wymaga zmian w aspekcie wymagań ustawowych i merytorycznych zagadnień przestrzennych, ponieważ nie odzwierciedla aktualnych wymogów m.in. w zakresie opracowania bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz nowej edycji analiz demograficznych, społecznych, środowiskowych i prognoz demograficznych, które stanowić będą podstawę zmiany kierunków rozwoju gmin oraz zmiany zasięgu terenów o poszczególnych funkcjach określonych w Studium. Jego ustalenia powinny umożliwiać realizację celów i działań przyjętych w dokumentach strategicznych i programowych opracowanych przez gminę oraz odnoszących się do obszaru gminy.
5. Obowiązujące Studium nie wymaga zmiany, do czasu powstania nowych uwarunkowań wymuszających tę zmianę, zgodnie z procedurą ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Impulsem do zmiany Studium może być przystąpienie do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który winien być zgodny z jego ustaleniami. Na podstawie obowiązującego Studium część inwestycji nie może być realizowana (np. zagospodarowanie przestrzeni publicznych, obszarów rewitalizacji), więc w przypadku pojawienia się takiego zapotrzebowania inwestycyjnego konieczna zmiana Studium.
6. Funkcjonowanie Studium zmianą ustawy *pzp* z 2023 r. ograniczone zostało do czasu uchwalenia planu ogólnego gminy jednak nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2025 r.
7. Dotychczasowa realizacja gminnych inwestycji, w tym inwestycji celu publicznego nie napotykała na bariery związane z brakiem odpowiednich dokumentów planistycznych. Od wielu lat inwestycje na terenie Gminy Domaradz realizowane są na podstawie decyzji o warunkach zabudowy lub decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Jednak to **plan miejscowy jest właściwym narzędziem pozwalającym na realizację wyzwań, jakie stoją przed gminą, gdyż określa przeznaczenie terenów oraz najbardziej optymalne rozmieszczenie funkcji i inwestycji w przestrzeni gminy.**
8. Brak tak istotnego instrumentu zarządzania przestrzenią, jakim są plany miejscowe, w bliskiej przyszłości, w aktualnym systemie planowania przestrzennego może spowodować wykluczenie z zainwestowania prawie całej gminy.
9. W przeciągu ostatnich 5 lat powstał tylko jeden nowy miejscowy plany zagospodarowania przestrzennego obejmujący niewielką powierzchnię 0,96 ha przeznaczony pod przygotowanie planistyczne pod lokalizacje zakładu produkcyjnego oraz terenów magazynowo-składowych. Funkcjonujące na terenie gminy 6 planów miejscowych obejmuje łącznie powierzchnię 28,16 ha.
10. **Funkcjonujące na terenie gminy 6 planów miejscowych pozostaje w obiegu prawnym i zachowuje swoją moc.** Sporządzone w trybie z dnia 7 lipca 1994 r. *o zagospodarowaniu przestrzennym* 4 plany miejscowe nie spełniają wymagań formalnych określonych w aktualnie

obowiązujących przepisach prawa w zakresie planowania i zagospodarowania. Nie przewiduje się jednak ich aktualizacji z uwagi na ograniczony zasięg terytorialny i merytoryczny. Ponadto , plany te obejmują niewielkie, pojedyncze działki przeznaczane pod usługi, tereny produkcyjno-składowe i budownictwo mieszkaniowe, które w większości zostało już zrealizowane. Obszary te mogą być wchłonięte w planie ogólnym, opracowanym dla terenu całej gminy.
Plan miejscowy uchwalony w 2023 r. w pełni spełnia wymagania ustawowe zarówno pod względem formalnych jak też merytorycznym. Plan miejscowy uchwalony w roku 2011 spełnia wymagania merytoryczne przepisów prawa i posiada niewielkie braki formalne wynikając z wprowadzenia do ustawy *pzp*, po roku 2011 rozszerzonego zakresu planów miejscowych. Ustalenia planu nie wymagają aktualizacji do czasu zmiany tego planu.

Każdy przypadek zamiaru podjęcia uchwały w sprawie sporządzania planu miejscowego dla gminy Domaradz, sprzecznego z ustaleniami Studium skutkować będzie koniecznością dokonania zmiany Studium. Po dniu 1 stycznia 2026 r. uchwalenie planu miejscowego, który nie będzie zgodny z ustaleniami planu ogólnego gminy nie będzie możliwe.

9. SPIS WYKRESÓW

Wykres 1. Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego (ULCP) wydane w latach 2019-2023 w gminie Domaradz 19
Wykres 2. Decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego (ULCP) wydane w latach 2019-2023 w poszczególnych miejscowościach gminy Domaradz 19
Wykres 3. Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego (ULCP) wydane w latach 2019-2023, wg powierzchni inwestycji w gminie Domaradz 20
Wykres 4. Decyzje o warunkach zabudowy (WZ) wydane w latach 2019-2023 w gminie Domaradz 21
Wykres 5. Decyzje o warunkach zabudowy (WZ) wydane w latach 2019-2023 w poszczególnych miejscowościach gminy Domaradz 22
Wykres 6. Decyzje o warunkach zabudowy (WZ) w latach 2019-2023 wg rodzaju inwestycji w gminie Domaradz 23
Wykres 7. Decyzje o pozwoleniu na budowę wydane w latach 2019-2023 w gminie Domaradz 24
Wykres 8. Decyzje o pozwoleniu na budowę wydane w latach 2019-2023 w poszczególnych miejscowościach gminy Domaradz 24
Tabela 3. Pozwolenia na budowę wydane na terenie gminy Domaradz w latach 2019-2023 25
Wykres 9. Decyzje o pozwoleniu na budowę w odniesieniu do decyzji WZ w gminie Domaradz, wg rodzaju inwestycji, wydane w latach 2019-2023 26
Wykres 10. Decyzje o podziale nieruchomości wydane w latach 2019-2023 w poszczególnych miejscowościach gminy Domaradz 27
Wykres 11. Wypisy i wyrysy z planów miejscowych lub zaświadczenia w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego wydane w latach 2019-2023 w gminie Domaradz 27

10. SPIS TABEL

Tabela 1. Budownictwo, zasoby mieszkaniowe i nieruchomości na terenie gminy Domaradz 11
Tabela 2. Decyzje o warunkach zabudowy (WZ) w latach 2019-2023 w gminie Domaradz wg rodzaju inwestycji 22
Tabela 3. Pozwolenia na budowę wydane na terenie gminy Domaradz w latach 2019-2023 25
Tabela. 4. Aktualność Studium w aspekcie przepisów prawnych 48