

Załącznik do Uchwały Nr XXIII/149/17  
Rady Gminy Jabłoń  
z dnia 22 czerwca 2017 r.

## **GMINA JABŁOŃ**

### **ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY JABŁOŃ**

**w celu oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania  
przestrzennego oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
na terenie gminy Jabłoń**

**Sporządzający:**

**Wójt Gminy Jabłoń**



**Jabłoń 2017 r.**

## Spis treści

1. WPROWADZENIE .....	3
1.1. Podstawa prawna opracowania .....	3
1.2. Cel opracowania .....	3
1.3. Metodyka opracowania .....	4
2. DOKUMENTY PLANISTYCZNE .....	4
2.1. Dokumenty, projekty, programy podlegające analizie .....	4
2.2. Obowiązujące dokumenty planistyczne .....	4
3. ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY .....	7
3.1. Analiza studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego .....	9
3.1.1. Zgodność ustaleń Studium z wymogami określonymi w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym .....	10
3.1.2. Zgodność ustaleń Studium z wymogami określonymi w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy .....	15
3.1.3. Zgodność ustaleń Studium z przepisami odrębnymi .....	15
3.1.4. Ocena studium w odniesieniu do dokumentów strategicznych wyższego rzędu .....	16
3.1.5. Zgodność ustaleń studium ze Strategią Rozwoju Gminy .....	17
3.1.6. Ocena aktualności studium w aspekcie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy oraz w oparciu o wnioski złożone do studium .....	19
3.2. Analiza miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ze zmianami .....	19
3.2.1. Analiza miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w kontekście ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłoń .....	21
4. ANALIZA WNIOSKÓW .....	21
4.1. Analiza wniosków w sprawie sporządzenia (zmiany) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego .....	21
5. DECYZJE O WARUNKACH ZABUDOWY ORAZ O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO I O POZWOLENIU NA BUDOWĘ .....	24
5.1. Decyzje o warunkach zabudowy oraz o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego .....	24
5.2. Decyzje o pozwoleniu na budowę .....	24
6. OCENA POSTĘPÓW W OPRACOWYWANIU DOKUMENTÓW PLANISTYCZNYCH .....	32
6.1. Wieloletni program działań .....	32
7. WNIOSKI i PODSUMOWANIE .....	34
8. Spisy zestawień tabelarycznych, wykresów i załączników .....	36
8.1. Spis tabel .....	36
8.2. Spis wykresów .....	36

# 1. WPROWADZENIE

## 1.1. Podstawa prawna opracowania

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

Zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz, prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego i decyzji o warunkach zabudowy oraz wniosków w sprawie sporządzenia planu miejscowego lub jego zmiany.

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

## 1.2. Cel opracowania

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

Opracowanie dokumentu z założenia stanowić ma diagnozę sytuacji planistycznej gminy Jabłóż w kontekście zmieniających się uwarunkowań prawnych, wskazującą ewentualne obszary wymagające aktualizacji bądź zmian, co w rezultacie ma umożliwić prowadzenie świadomej i zrównoważonej polityki przestrzennej.

Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalenie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy do zadań własnych gminy. Zachowanie ładu przestrzennego polegające na wyznaczeniu podstawowych kierunków działań przestrzennych jest jednym z głównych kierunków stawianych przed władzami samorządowymi.

Zgodnie z art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wójt, burmistrz bądź prezydent miasta sporządza analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy i przekazuje radzie co najmniej raz w okresie kadencji ocenę aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Przepisy

ustawy nie precyzują jaki okres dokumentów planistycznych i materiałów wejściowych do tych dokumentów powinien być objęty analizą i oceną.

Niniejsze opracowanie zawiera informacje na temat zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy za okres od sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w 2001 r. do 2016 r.

### **1.3. Metodyka opracowania**

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

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

## **2. DOKUMENTY PLANISTYCZNE**

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

Analiza objęto następujące dokumenty oraz zbiory informacji:

- 1) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłoń wraz ze zmianami w części tekstowej i rysunku w skali 1:10 000,
- 2) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłoń w skali 1:2 000, 1:1 000 oraz 1:5000 wraz ze zmianami w skali 1:1 000,
- 3) Strategia rozwoju gmin partnerskich Doliny Zielawy na lata 2015 - 2023.
- 4) wnioski o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiany oraz zmiany studium,
- 5) decyzje o pozwoleniu na budowę.

### **2.2. Obowiązujące dokumenty planistyczne**

Najważniejszymi dokumentami w zakresie polityki przestrzennej gminy są: studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, ze zmianami.

W wyniku przemian społeczno - gospodarczych w granicach samej gminy, jak też w jej bezpośrednim otoczeniu, zaistniała potrzeba dokonania okresowych zmian w polityce przestrzennej gminy. W latach 2001 - 2016 dotychczas jednokrotnie zmieniono zapisy studium. Główny dokument Studium

uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjęty został uchwałą Nr XXXI/150/01 Rady Gminy w Jabłoni z dnia 30 sierpnia 2001 r. i sporządzony był w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Natomiast procedowana dotychczas zmiana przyjęta została uchwałą Nr XII/70/12 Rady Gminy Jabłoń z dnia 16 lutego 2012 r. Procedura tych zmian odbywała się już w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

Według stanu na koniec 2016 r. na obszarze gminy obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzony uchwałą Nr XXIII/111/2005 Rady Gminy Jabłoń z dnia 4 marca 2005 r. stanowiący akt prawa miejscowego (ogłoszony w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego Nr 91, poz. 1835 z dnia 23 maja 2005 r.). Plan obejmuje całość terenów w granicach administracyjnych gminy, co umożliwia pełną koordynację czasoprzestrzenną realizacji zamierzeń inwestycyjnych. Z upływem czasu i zgłaszaniem nowych wniosków i potrzeb inwestycyjnych plan poddawany był okresowym zmianom dostosowawczym.

Obowiązujący obecnie na terenie gminy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wraz z jego zmianami był sporządzany pod rządami obecnej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zmiany studium jak i planu wpłynęły znacząco na rozwój struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy, głównie przez wzmocnienie jej podstawowych kierunków.

Wykaz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wraz ze zmianami na terenie gminy Jabłoń przedstawiony został w tabeli nr 1.

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

Lp.	Nazwa planu	Uchwała Rady Gminy w sprawie przystąpienia do sporządzania mpzp lub jego zmiany	Uchwała Rady Gminy w sprawie uchwalenia mpzp lub jego zmiany	Nr Dziennika Urzędowego województwa lubelskiego publikującego uchwałę	Uwagi
1	2	3	4	5	6
1.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłoń	Uchwała Nr V/27/2003 Rady Gminy Jabłoń z dnia 21 lutego 2003 r.	Uchwała Nr XXIII/111/2005 Rady Gminy Jabłoń z dnia 04 marca 2005 r.	Dz. Urz. Woj. Lubelskiego Nr 91 poz. 1835 z dnia 23 maja 2005 r.	
2.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłoń	Uchwała Nr XIII/79/12 Rady Gminy Jabłoń z dnia 22 marca 2012 r.	Uchwała Nr XXV/160/13 Rady Gminy Jabłoń z dnia 27 czerwca 2013 r.	Dz. Urz. Woj. Lubelskiego poz. 3687 z dnia 07 sierpnia 2013 r.	
3.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłoń	Uchwała Nr XXX/196/14 Rady Gminy Jabłoń z dnia 21 lutego 2014 r.  Uchwała Nr V/26/15 Rady Gminy Jabłoń z dnia 29 maja 2015 r. zmieniona uchwałą Nr IX/51/15 Rady Gminy Jabłoń z dnia 10 listopada 2015 r.	Uchwała Nr XV/96/16 Rady Gminy Jabłoń z dnia 29 czerwca 2016 r.	Dz. Urz. Woj. Lubelskiego poz. 3514 z dnia 11 sierpnia 2016 r.	

### 3. ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY

Współczesny system planowania przestrzennego w Polsce określony został w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073). W ogromnej mierze jest on jednak warunkowany poprzedzającymi ją aktami prawnymi oraz obowiązującymi wciąż dokumentami planistycznymi sporządzonymi na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, dając tym samym wyraz zasadzie ciągłości planistycznej.

Zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Jabłoń nastąpiły (i następują) w wyniku realizacji przedsięwzięć w oparciu o decyzje o pozwoleniu na budowę, wydane na podstawie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, (sporządzonego w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Wskazane zmiany dotyczą przestrzeni Gminy Jabłoń będącej gminą wiejską, posiadającą cechy krajobrazu wiejskiego. Teren gminy zdominowany jest przez rolnictwo. W wyniku zmian jakie zachodzą w zagospodarowaniu przestrzeni, następuje minimalne wkraczanie funkcji nierolniczych na tereny rolne, ale w przypadku gminy Jabłoń nie mamy do czynienia ze zjawiskiem urbanizacji terenów wiejskich oraz paraurbanizacji, czyli przemieszania zabudowy nierolniczej z rolniczą, może za wyjątkiem samego ośrodka gminnego czyli miejscowości Jabłoń. Przeobrażeniom krajobrazu wiejskiego towarzyszą zmiany w architekturze i otoczeniu budynków.

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

Ocenę zmian zachodzących na terenie gminy Jabłoń w wyniku aktywności inwestycyjnych w świetle wydanych decyzji administracyjnych należy rozpatrywać w dwóch płaszczyznach: funkcji terenów (rodzaju inwestycji) oraz ich przestrzennego rozmieszczenia w różnych częściach gminy. Z danych statystycznych wynika, że w omawianym okresie dynamicznie rozwijało się budownictwo rolnicze. Inwestycje te polegały głównie na uzupełnianiu istniejącej zabudowy budynkami gospodarczymi, inwentarskimi i magazynowymi. Nie zanotowano postępów w rozwoju budownictwa jednorodzinnego lub zorganizowanych form innej zabudowy. Jednak we wszystkich wsiach na terenie gminy dominuje zabudowa zagrodowa. Podstawowymi działaniami gospodarki gminy jest rolnictwo z nieznacznym udziałem usług.

Przestrzenne rozmieszczenie inwestycji nie było równomierne w całym obszarze gminy. Najwięcej inwestycji zlokalizowano w miejscowości Jabłoń i Gęś. Ww. inwestycje bez wątpienia przyczyniły się w pewnym stopniu do podniesienia warunków bytowania i poprawy stanu szeroko rozumianej infrastruktury.

W związku z faktem, iż obowiązujący plan miejscowy generalnie nie narusza ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłoń nowe tereny zabudowane oraz lokalizacje nowych pozwoleń na budowę są zgodne z jego ustaleniami. W terenach objętych planem systematycznie, w zależności od potrzeb, następują kolejne poszerzenia terenów

zabudowanych, co jest naturalnym efektem wydawanych decyzji o pozwoleniu na budowę. W analizie oceniono plan jako sukcesywnie realizowany. Następujące systematycznie zmiany w zagospodarowaniu, będą rozkładać się na długi okres. Planowanie przestrzenne w gminie Jabłoń dokonywane jest na podstawie potrzeb lokalnej społeczności oraz inwestorów. Na terenie Gminy Jabłoń nie odnotowuje się poważnych konfliktowych sytuacji z planistycznego punktu widzenia.

Zachodzące na obszarze gminy Jabłoń procesy demograficzne są również podstawą do określania kierunków dalszego rozwoju przestrzennego. Analiza demograficzna oparta na aktualnym stanie struktury ludności, znajomości zachodzących zmian oraz prognoz na przyszłość daje podstawę do określenia konsekwencji społeczno – ekonomicznych w celu prognozowania potrzeb mieszkaniowych. Od roku 2011 wskaźnik wielkości zaludnienia pozostaje na zbliżonym poziomie czyli ok. 4000, przy czym zauważalna była zwłaszcza w 2013 roku tendencja spadkowa. W latach 2014 – 2016, w stosunku do roku poprzedniego, dostrzegalny jest minimalny wzrost liczby ludności. Ten przyrost liczby mieszkańców świadczy, że monitorowanie procesów zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz opracowywanie nowych planów zagospodarowania przestrzennego lub jego zmian jest bardzo ważne. Gęstość zaludnienia w gminie na przestrzeni lat 2011-2015 wynosiła 36 osób na 1 km<sup>2</sup>. Pasuje to gminę na 3 miejscu wśród gmin powiatu parczewskiego. Udział mężczyzn nieznacznie przewyższał udział kobiet (ok. 4,5 %). Średni współczynnik feminizacji w analizowanym okresie wynosi 95. Struktura wieku ludności gminy kształtuje się następująco: udział ludności w wieku produkcyjnym kształtował się na przestrzeni analizowanych lat na poziomie średnio ok. 61%, w wieku przedprodukcyjnym średnio ok. 18,8% a w wieku poprodukcyjnym średnio ok. 20% ogółu ludności gminy. Oznacza to, że ludność gminy cechuje niezbyt wysoki udział dzieci i młodzieży, ale dość wysoki udział ludności w wieku poprodukcyjnym. Na 100 osób w wieku produkcyjnym przypada ok. 63,5 osoby w wieku nieprodukcyjnym, co świadczy o wysokim obciążeniu grupy produkcyjnej. Niekorzystna struktura wieku ludności gminy to następstwo postępującego ubytku ludności, wynikającego z ujemnego przyrostu naturalnego oraz ujemnego salda migracji.

Wskaźnik prezentujący liczbę mieszkań na 1 000 mieszkańców na terenie gminy Jabłoń wynosi 322,9 i nie jest on zbyt wysoki.

Najważniejsze rodzaje zmian na obszarze Gminy Jabłoń na przestrzeni 6 ostatnich lat to:

- zmniejszenie powierzchni gruntów ornych o ok. 9 ha,
- wzrost powierzchni gruntów zabudowanych i zurbanizowanych o ok. 3 ha.

Poza tym nastąpił nieznaczny przyrost powierzchni łąk i pastwisk o ok. 1 ha, oraz lasów o ok. 3 ha. Powierzchnia terenów mieszkaniowych i przemysłowych odnotowana została w analizowanym okresie na tym samym poziomie czyli 2 ha.

W skali gminy nie są to znaczące zmiany jakie zaszły w grupie użytków rolnych oraz gruntów zabudowanych i zurbanizowanych. Wzrósł głównie udział powierzchni terenów zabudowanych i zurbanizowanych kosztem zmniejszenia powierzchni gruntów ornych, ale został zrekompensowany przyrostem terenów leśnych.

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

Podsumowując zmiany w zagospodarowaniu gminy Jabłoń na przestrzeni lat 2005 – 2016 zauważyć można, iż w strukturze użytkowania ziemi dalej dominującą rolę odgrywają grunty użytkowane rolniczo.



Pożądana spójność, funkcjonalność i harmonia struktury przestrzennej gminy jest celem założonym w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłoń” i uwzględnionym w planie miejscowym. Dokumenty te poprzez ustalone zasady mają za zadanie dyscyplinować zagospodarowanie terenów. W planie wyznaczono między innymi obszar o wyjątkowych walorach kulturowych i ekspozycyjnych oraz najcenniejsze krajobrazowo obszary stanowiące kompleksy rolno-leśne i wprowadzono istotne ograniczenia, a nawet zakazy zabudowy dla utrzymania i utrwalenia tych wartości. Osiągnięcie stanu poprawy i uporządkowania przestrzeni jest ogromnie ważne i należy do zadań trudnych, polegających na przeciwdziałaniu tendencji do dalszego rozpraszania zabudowy.

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

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

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

Studium nie jest aktem prawa miejscowego (art. 9. ust. 5 ustawy). Jest to akt planowania ogólnego o charakterze wewnętrznym i strategicznym uchwalany przez radę gminy, w której samorząd przyjmuje określoną wizję i cele rozwoju przestrzennego gminy.

Ramowy zakres problematyki studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy określa art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, natomiast wymogi techniczne dotyczące rodzaju, skali materiałów kartograficznych, oznaczeń, nazewnictwa, sposobu zapisu reguluje Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004 r. Nr 118, poz. 1233).

Od czasu uchwalenia głównego dokumentu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłoń, a następnie jego zmian, przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także przepisy odrębne uległy nowelizacji. Poziom zgodności dokumentu z wymogami określonymi w obecnym kształcie ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.), stał się zatem ważnym kryterium przy ocenie aktualności studium.

W zmieniającej się sytuacji społecznej i gospodarczej gminy Jabłoń zaistniała potrzeba aktualizacji treści zawartych w obowiązującym studium. Ustalenia przyjęte w studium uchwalonym w 2001 roku wraz z wprowadzoną zmianą może nie utrudniają podejmowania działań inwestycyjnych zmierzających do rozwoju gminy, ale wymagają zmian, uzupełnień i uporządkowania w zakresie obecnych uwarunkowań

i kierunków rozwoju gminy. Konieczność aktualizacji studium wiąże się również ze zmianami prawnymi jakie nastąpiły w okresie jego obowiązywania oraz wymogiem jego dostosowania do aktualnego stanu prawnego. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłoń zostało sporządzone, jak już uprzednio wspomniano, w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Dodatkowo od czasu jego uchwalenia weszło w życie lub zmienionych zostało wiele przepisów odrębnych, ściśle związanych z problematyką zagospodarowania przestrzennego i mających wpływ na kształtowanie polityki przestrzennej gminy. Po kilkunastu latach studium wymaga również weryfikacji pod względem spójności z dokumentami planistycznymi wyższego rzędu, których zawartość również ewoluje po wpływie czynnika czasu.

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

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

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

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłoń, przyjęte Uchwałą Nr XXXI/150/01 Rady Gminy w Jabłoni z dnia 30 sierpnia 2001 r. , procedowane było w trybie poprzedniej ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym. Pierwotny dokument w wyniku oczekiwań i wniosków ze strony właścicieli nieruchomości i inwestorów był poddany jednokrotnie zmianom w oparciu o przepisy obowiązującej od 10 lipca 2003 r. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jednakże metodyka opracowania jak i zakres merytoryczny zostały zdeterminowane zakresem wynikającym z podstawy prawnej roku 1994 (art. 6).

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

Należy odnotować spore rozbieżności formalne w konstrukcji tekstu Studium w kontekście wymogów art. 10 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Nowe przepisy, zwłaszcza ustawa o rewitalizacji, wprowadziła nowe elementy, których zamieszczenie w studium jest obligatoryjne i może

wpływać znacząco na przyjęte kierunki zagospodarowania przestrzennego, przede wszystkim w zakresie struktury funkcjonalnej i wyznaczania nowych terenów do zainwestowania.

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

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

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

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

Tabela Nr 2 - Zgodność zapisów studium z art. 10 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Pkt.	Zakres uwarunkowań wymagany przy sporządzaniu studium (art.10 ust.1)	Ustalenia studium			Uwagi
		Nadal aktualne	Częściowo aktualne	Brak ustaleń lub nieaktualne	
1	2	3	4	5	6
1.	Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu		x		Brak zgodności formalnych z ustawą, jednak część elementów związanych z analizą przeznaczeń i zagospodarowania uwzględniona została w innych rozdziałach
2.	Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony		x		Część zmian w strukturze funkcjonalnej została uwzględniona poprzez dotychczasową nowelizację studium, problematyka wymaga niewielkich weryfikacji pod kątem zgodności z ustaleniami zaktualizowanego Planu zagospodarowania przestrzennego województwa
3.	Stan środowiska przyrodniczego	x			
4.	Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej		x		Wymagana jest weryfikacja
4a.	Rekomendacja i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym lub określenie przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych			x	Brak audytu krajobrazowego, który jest zadaniem samorządu województwa, prace nad sporządzeniem dokumentu są w toku
5.	Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia			x	Zagadnienie zdezaktualizowane, wymagane jest uzupełnienie sfery jakości życia o nowe ujęcie dostosowane do aktualnych potrzeb ludności
6.	Zagrożenie bezpieczeństwa ludności i jej mienia			x	Brak zdefiniowanych zagrożeń
7.	Potrzeby i możliwości rozwoju gminy			x	Wymagana jest aktualizacja i uzupełnienie zapisów
8.	Stan prawny gruntu			x	Wymagana jest uzupełnienie zapisów
9.	Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych		x		Wymagana jest aktualizacja i uzupełnienie zapisów
10.	Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych				Nie występują
11.	Występowanie udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego				Należy mieć na uwadze, że zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi udokumentowane złożo powinno być

1	2	3	4	5	6
	składowania dwutlenku węgla				ujawnione w dokumencie studium w ciągu 2 lat od wydania decyzji
12.	Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych				Nie występują
13.	Stan systemu komunikacji i infrastruktury technicznej	x			
14.	Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych			x	Brak informacji na temat realizacji celów publicznych
15.	Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej				Nie występują

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

Pkt.	Zakres kierunków wymagany przy sporządzeniu studium (art. 10 ust. 2, 2a i 3a)	Ustalenia studium			Uwagi
		Nadal aktualne	Częściowo aktualne	Brak ustaleń lub nieaktualne	
1	2	3	4	5	6
1.	Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę			x	Ustalone kierunki nie uwzględniają wymogów ustawy o rewitalizacji
1a.	Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego		x		Brak audytu krajobrazowego
1b.	Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy	x			
3.	Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego	x			Problematyka wymaga niewielkich weryfikacji pod kątem zgodności z ustaleniami zaktualizowanego Planu zagospodarowania przestrzennego województwa
4.	Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej		x		Wymagana jest weryfikacja
5.	Kierunki rozwoju systemów komunikacji	x			

1	2	3	4	5	6
	i infrastruktury technicznej				
6.	Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym			x	Wymagana jest uzupełnienie zapisów
7.	Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym		x		Wymagana jest aktualizacja i uzupełnienie zapisów
8.	Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej	x			
9.	Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne	x			
10.	Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej	x			
11.	Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych				Nie występują
12.	Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny				Nie występują
13.	Obszary pomników zagłady i stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej				Nie występują
14.	Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji			x	Wymagana jest aktualizacja i uzupełnienie zapisów
15.	Granice terenów zamkniętych i stref ochronnych				Nie występują
16.	Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie		x		Wymagana jest aktualizacja i uzupełnienie zapisów
17.	Obszary na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł o mocy przekraczającej 100kW	x			
18.	Obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m <sup>2</sup>				Nie występują

Źródło: opracowanie własne

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

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

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

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

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

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

W latach 2002 – 2016 większość przepisów odrębnych, których problematyka zajął się z zagospodarowaniem przestrzennym uległa znaczącym zmianom, podobnie jak sama ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłoń zostało uchwalone w 2001 roku, na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym, a zmiana studium uchwalona w roku 2012 sporządzona została na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisów odrębnych.

Nie ulega jednak wątpliwości, że w obecnym stanie prawnym ewidentny jest brak częściowej zgodności obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłoń z obecnym stanem prawnym. Przedmiotowy dokument nie pozostaje w zgodności z przepisami m.in.:

- ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji,
- ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, na podstawie której zmianie uległy m.in. rozporządzenia wojewody ustanawiające obszary chronione,
- ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska wprowadzającej zmiany w zakresie nomenklatury i kwalifikacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, która nakłada obowiązek zaktualizowania studium z zakresie zapisów dotyczących ochrony zabytków i dziedzictwa kulturowego, a w szczególności wykazu zabytków objętych ochroną na podstawie wpisu do rejestru i wojewódzkiej ewidencji zabytków,

- ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne w zakresie terenów szczególnego zagrożonych powodzią,
- ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze w zakresie udokumentowanych złóż kopalin,
- ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Należy zatem rozważyć konieczność aktualizacji niektórych zapisów studium. Nie są to zapisy powodujące stwierdzenie nieaktualności badanego dokumentu, jednak w konsekwencji mogą prowadzić do powstania trudnych do rozwiązania problemów na etapie opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

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

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

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

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

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



W Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego na terenie gminy Jabłoń wyznaczono, jako zadania i inwestycje celu publicznego o znaczeniu wojewódzkim i ponadlokalnym:

- odbudowę i uszczelnienie grobli i czaszy zbiornika Opole,
- odbudowa i rewitalizacja systemu wodnego Kanału Wieprz - Krzna - etap II, element 1 w km 71+000 - 139+890 - Zad. III "Odbudowa i uszczelnienie koryta Kanału Wieprz - Krzna wraz z budowlami w km 71+000 – 139+890.

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

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

Cele strategiczne to:

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

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

Mając na uwadze, że warunkiem przyjęcia studium jest jego zgodność ze wskazanymi dokumentami strategicznymi, weryfikowana w formie wiążących uzgodnień z właściwymi organami na etapie sporządzania dokumentu, należy uznać, że studium nie zachowuje zgodności z nowym planem zagospodarowania przestrzennego województwa lubelskiego uchwalonym w dnia 30 października 2015 r., wobec czego na etapie zmiany studium, wymagana będzie weryfikacja ustaleń dokumentu w zakresie zgodności z ustaleniami planu.

### **3.1.5. Zgodność ustaleń studium ze Strategią Rozwoju Gminy**

Rozwój gminy jest zagadnieniem złożonym i wieloaspektowym. Istotnym dokumentem polityki władz gminy, którego zapisy mają przełożenie na kształt struktury funkcjonalno-przestrzennej i kierunków jej rozwoju, a który posiada bliskie relacje i powiązania ze studium jest Strategia Rozwoju Gmin Partnerskich „Doliny Zielawy” na lata 2015- 2023, zatwierdzona Uchwałą Nr IX/57/15 Rady Gminy Jabłoń z dnia 10 listopada 2015 r. Wskazana strategia jest wynikiem wspólnych ustaleń 6 samorządów gmin: Rossosz, Wisznice, Sosnówka, Podedwórze, Jabłoń, Milanów, których współpraca została zapoczątkowana w 2007r. Strategia ta wyznacza ramy i cele prowadzonej w gminach polityki społecznej, gospodarczej i inwestycyjnej opartej na zrównoważonym rozwoju.

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

Oba dokumenty (strategia i studium) charakteryzują się dużą spójnością umożliwiającą jasne określenia polityki przestrzennej gminy i kierunków jej rozwoju. Sprzyjającą okolicznością jest, że sporządzane w bliskim odstępie czasu i przy zachowaniu właściwej chronologii stwarzają optymalne możliwości realizacji założeń i celów wpisanych w Strategii. Aczkolwiek z uwagi na swoje treści nie mogą być traktowane wymiennie, to tworzą między sobą komplementarny, synergicznie wspierający się układ. Strategia jest dokumentem zarządzania operacyjnego, określającego misję i cele rozwoju gminy i mimo że nie jest dokumentem obligatoryjnym to w istotny sposób ułatwia kształtowanie zasad i kierunków polityki przestrzennej.

Strategia Rozwoju Gmin Partnerskich „Doliny Zielawy” wykazuje, że nowy okres programowania 2014-2020, wymusza na samorządach gminnych inne podejście w programowaniu ich rozwoju. Dlatego też wyzwania rozwojowe w większym niż dotychczas stopniu muszą się koncentrować zarówno w wymiarze terytorialnym jak i tematycznym na wykorzystaniu potencjałów decydujących o przewadze konkurencyjnej obszaru „Doliny Zielawy” uwarunkowanych przynależnością do określonego obszaru funkcjonalnego oraz obszaru strategicznej interwencji.

W strategii rozwoju tych gmin, w tym gminy Jabłoń na lata 2015-2023 jako misję uznano: **„Tworzymy warunki do rozwoju gospodarczego obszaru „Doliny Zielawy” oraz dążymy do osiągnięcia specjalizacji gospodarczej przy jednoczesnym zapewnieniu wysokiej jakości życia mieszkańcom.** ” Wyznaczono również cztery cele strategiczne:

- 1. Cel strategiczny 1: Rozwijająca się specjalizacja gospodarcza obszaru „Doliny Zielawy”**
- 2. Cel strategiczny 2: Wzrost jakości życia na terenie obszaru poprzez rozwinięte usługi społeczne i komunalne**
- 3. Cel Strategiczny 3: Racjonalne zarządzanie i kształtowanie przestrzeni gmin partnerskich tworzących obszar Doliny Zielawy.**

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

Dlatego też ogromny wpływ na aktualność obowiązującego Studium mają zapisy Strategii. Najistotniejsze programy wynikające ze „Strategii .....” wymagają podjęcia działań celem ich zrealizowania i ujęcia w kierunkach Studium.

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

Przy badaniu aktualności dokumentu istotny jest społeczny wydzźwięk i odbiór ustaleń oraz stopień planistycznego ich zużycia, wyrażony poprzez wnioski o zmianę jego treści, rozpatrywane następnie w toku procedury sporządzania zmiany studium.

Od 2012 roku do urzędu nie wpłynął żaden wniosek dotyczący zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Na tej podstawie można stwierdzić, że ustalenia studium spełniają oczekiwania zarówno mieszkańców gminy, jak i potencjalnych inwestorów.

## **WNIOSKI**

**Mając na uwadze przeprowadzoną analizę uznać należy, iż obecnie obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłoń, w związku ze stwierdzonymi potrzebami aktualizacji, wymaga zmiany przede wszystkim w zakresie dostosowania zapisów do obecnego standardu wymogów art. 10 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz dokonania uzupełnień wynikających ze zmiany przepisów odrębnych. Stwierdzony zakres braku aktualności studium nie stanowi przeszkody dla możliwości uchwalania planów miejscowych lub jego zmian w zgodzie z jego ustaleniami.**

### **3.2. Analiza miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ze zmianami**

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

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

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

Ponadto z ich posiadania wypływają inne korzyści, do których należy zaliczyć m.in. to, że:

- regulują one niezwykle ważne rozwiązania dotyczące układów komunikacyjnych, zabezpieczając odpowiednie tereny na rozbudowę układów dotychczasowych, jak również na budowę nowych,
- restrykcyjnie nakreślone normy w zakresie dopuszczalnego rodzaju zabudowy oraz parametrów technicznych zabudowy, pozwalają uniknąć chaosu przestrzennego wprowadzając spójność elementów architektonicznych, zarówno na terenach zainwestowanych jak i dotychczas niezabudowanych,
- opracowanie planów miejscowych pozwala skoncentrować zabudowę, co ułatwia realizację infrastruktury technicznej i obniża koszty jednostkowe tych inwestycji.

Podkreślić należy, że zaistniałe w obszarze gminy zmiany w zagospodarowaniu terenów są efektem realizacji planów. Przyjęte w planie rozstrzygnięcia w zakresie przeznaczenia terenów, dyspozycji funkcjonalno-przestrzennej oraz zasad zagospodarowania i użytkowania terenów, pozostają w spójności z realizowaną polityką i strategią rozwoju gminy oraz wymogami przepisów obowiązującego prawa. W ogólnej ocenie plan spełnia oczekiwania lokalnej społeczności.

W świetle art. 15 i art. 16 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz 778 z późn. zm.) gmina Jabłoń posiada miejscowy plan

zagospodarowania przestrzennego obejmujący całość terenów w jej granicach administracyjnych. Dla gruntów będących przedmiotem wzmożonego zainteresowania inwestycyjnego dokonywano okresowo zmiany ustaleń i przeznaczenia. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obowiązujący w granicach administracyjnych gminy Jabłoń, wraz z jego zmianami, sporządzony na przestrzeni lat 2005-2016 został opracowany w trybie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W związku z tym, iż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w wiążący sposób ustala przeznaczenie terenu, określa zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu i tym samym stanowi bezpośrednią podstawę do wydawania pozwolenia na budowę, bardzo ważny jest zakres przedmiotowy ustaleń określony w art. 15 ust. 2 obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w odniesieniu do zapisów planu miejscowego. Ma to ogromne znaczenie w świetle powszechnie znanych problemów z interpretacją ustaleń planów miejscowych na etapie uzyskania pozwolenia na budowę. W kontekście obowiązującego na obszarze gminy ww. planu można stwierdzić, iż co do zasady wyczerpuje on wymagania dotyczące zakresu, materiałów planistycznych, skali opracowania, oznaczeń, nazewnictwa, standardów określonych w ww. ustawie, ale nie wszystkich nowych regulacji prawnych.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłoń choć niedostosowany do aktualnych wymogów prawnych (głównie ustawy) zawiera ustalenia, które zapewniają zachowanie ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju obszaru. Skala rysunków planu jest dostosowana do jego problematyki i jest wystarczająca dla terenów wiejskich.

**Zatem pod względem funkcjonalnym obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłoń generalnie zachowuje swoją aktualność. Jednakże ze względu na dużą zmienność przepisów ustawy konieczne będzie dokonanie niezbędnych jego uzupełnień i aktualizacji.**

### **3.2.1. Analiza miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w kontekście ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłoń**

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

Dokument miejscowego planu wraz z jego zmianami zachowują zgodność z polityką przestrzenną gminy. Ostatnia zmiana studium przyjęta uchwałą Nr XII/70/12 Rady Gminy Jabłoń z dnia 16 lutego 2012 r. otworzyła nowe kierunki rozwoju zainwestowania, co umożliwiło procedowanie kolejnych zmian miejscowego planu.

Przeprowadzona analiza nie wykazuje różnicy w wielkości terenów potencjalnego zainwestowania wskazanych w studium, a powierzchnią terenów przeznaczonych do zainwestowania wynikającą z bilansu terenów miejscowych planów. Poza tym miejscowy plan w odniesieniu do terenów istniejącego zainwestowania, pod względem rodzaju i struktury funkcji jest zbieżny z ustaleniami studium.

## **WNIOSKI**

**Upływ czasu i związana z nim zmienność przepisów prawa, zmiany w strukturze funkcjonalno-przestrzennej zagospodarowania, w mniejszym stopniu natomiast wnioski i oczekiwania ze strony właścicieli nieruchomości, uzasadniają potrzebę dalszej aktualizacji i zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłoń.**

## **4. ANALIZA WNIOSKÓW**

### **4.1. Analiza wniosków w sprawie sporządzenia (zmiany) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

Analiza wniosków o zmianę lub sporządzenie podstawowych dokumentów planistycznych (tj. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ze zmianami oraz studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego) jest jedną z podstaw oceny aktualności miejscowych planów oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wnioski w tej sprawie dostarczają wiedzy na temat potrzeb rozwoju gminy w optyce indywidualnych inwestorów. Pozwala to na weryfikację lub doprecyzowanie polityki przestrzennej gminy, z zasady ukierunkowanej na zaspokojenie potrzeb całej zbiorowości mieszkańców i przedsiębiorców

Zgodnie z art. 6 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego lub osób trzecich.

Złożone wnioski rozpatrywane są podczas procedury sporządzania zmiany studium lub planu miejscowego. Dotyczy to zarówno wniosków od osób fizycznych jak i wniosków instytucji, które wpłynęły w związku z zawiadomieniem o przystąpieniu do sporządzania lub zmiany dokumentu planistycznego.

Od czasu uchwalenia ostatniej edycji zmiany miejscowego planów zagospodarowania przestrzennego w 2016 r do Urzędu Gminy Jabłoń wpłynęło tylko 12 wniosków, w tym 9 dotyczących pogłębienia pasa istniejących już terenów budowlanych w zakresie zabudowy zagrodowej, w ramach prowadzonej działalności rolniczej, 2 w zakresie zmiany przeznaczenia działek z terenów rolnych pod zabudowę mieszkaniową i 1 pod zabudowę usługową. Liczba ta nie jest duża, biorąc pod uwagę powierzchnię obowiązującego planu miejscowego na terenie gminy Jabłoń.

W analizie wniosków została dokonana ocena dotycząca możliwości ich uwzględnienia ze względu na lokalne (środowiskowe, funkcjonalno-przestrzenne i prawne) uwarunkowania. Należy podkreślić, iż

kwalfikacja winna podlegać szerszej analizie niż jest możliwa w niniejszym opracowaniu i może wnieść korekty w sposobie rozpatrzenia. Wszystkie wnioski zostały zakwalifikowane pozytywnie do uwzględnienia.

**Tabela Nr 4 - Liczba wniosków złożonych do poszczególnych jednostek strukturalnych w granicach administracyjnych gminy Jabłoń**

Lp.	Nazwa obrębu	Ilość wniosków
1	2	3
1.	Gęś	6
2.	Holendernia	1
2.	Jabłoń	2
3.	Kolano	1
4.	Jabłoń Wantopol	2
<b>Razem</b>		<b>12</b>

Wnioski o sporządzenie zmiany mpzp dotyczą głównie działek położonych w obszarach już zainwestowanych, wymagających wyłącznie pogłębienia istniejących terenów budowlanych. Gmina realizuje wnioski konsekwentnie. Realizacja zagospodarowania poprzez uwzględnienie złożonych dotychczas wniosków do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie będzie miała znaczącego wpływu na strukturę przestrzenną gminy Jabłoń oraz na zachowanie ładu przestrzennego w tych obszarach.

Wyszczególnione powyżej wnioski są zgodne z kierunkami określonymi w dokumencie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłoń. Niewielka liczba wniosków dotycząca zmiany planu miejscowego może wynikać przede wszystkim z niskiego ruchu budowlanego.

Poniższe wnioski naniesiono na część graficzną analizy. Przeanalizowano również zgodność z obowiązującym studium. Dla wniosków wyszczególnionych w pozycji 1 i 2 procedura zmiany została już zainicjowana, natomiast dla pozostałych wniosków prace mogą być rozpoczęte po podjęciu uchwał o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu miejscowego.

**Tabela Nr 5 - Wykaz wniosków złożonych do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłoń**

Lp.	Data wpływu wniosku	Treść wniosku	Oznaczenie nieruchomości	Wstępna kwalifikacja wniosku
1	2	3	4	5
1.	15.09.2015 r.	Przeznaczenie działki pod zabudowę	176 Holendernia	+
2.	09.11.2015 r.	Przeznaczenie działki pod usługi	54/3 Jabłoń Wantopol	+
3.	14.01.2016 r.	Wydłużenie tylnej linii zabudowy	1278 1279 Gęś	+
4.	14.01.2016 r.	Wydłużenie tylnej linii zabudowy	1280 Gęś	+
5.	30.03.2016 r.	Wydłużenie tylnej linii zabudowy	1277 Gęś	+

1	2	3	4	5
6.	30.03.2016 r.	Wydłużenie tylnej linii zabudowy	1276 Gęś	+
7.	04.05.2016 r.	Zmiana przeznaczenia działki pod zabudowę	1726/1 Jabłoń	+
8.	09.06.2016 r..	Wydłużenie tylnej linii zabudowy	946 Jabłoń	+
9.	26.09.2016 r.	Wydłużenie tylnej linii zabudowy	258 259/1 259/2 Wantopol	+
9.	28.12.2016 r.	Wydłużenie tylnej linii zabudowy	695/3 695/4 Gęś	+
11.	28.12.2016 r.	Wydłużenie tylnej linii zabudowy	1580 Gęś	+
12.	30.12.2016 r.	Wydłużenie tylnej linii zabudowy	121/4 123/2 Kolano	+

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

### **5.1. Decyzje o warunkach zabudowy oraz o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego**

Gmina Jabłoń od roku 2005 posiada pełne pokrycie miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, wraz ze zmianami, zatem nie lokalizowano obiektów w drodze decyzji o warunkach zabudowy oraz o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

### **5.2. Decyzje o pozwoleniu na budowę**

Wysokie rynkowe ceny działek budowlanych w stosunku do gruntów rolnych, przy jednoczesnym braku konsekwencji podatkowych posiadania takich terenów sprawiają, że istnieje ogromna presja ze strony właścicieli gruntów na zmianę przeznaczenia nowych obszarów na cele zabudowy mieszkaniowej. Właściciele gruntów argumentują swoje żądanie zmiany przeznaczenia gruntów z rolnych na budowlane między innymi wysokim ruchem budowlanym i zapotrzebowaniem na nowe tereny inwestycyjne. Stąd też celem zweryfikowania tej tezy przeprowadzono analizę pozwoleń na budowę wydanych w latach 2010 – 2016.

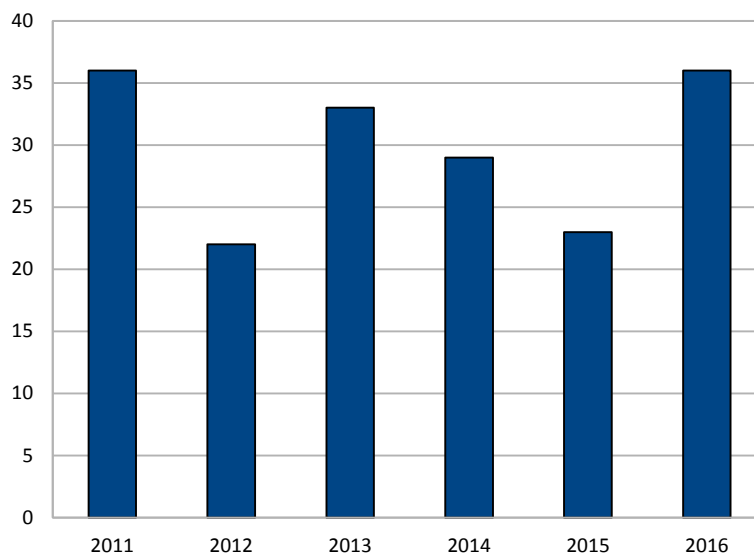
Jej wynikiem jest informacja o rzeczywistej skali ruchu budowlanego na terenie gminy oraz o charakterze zachodzących tam zmian. Dodatkową wartością tej analizy jest oszacowanie skali faktycznego „zużycia” terenów na cele budowlane, a więc zmiany klasyfikacji terenów z rolnych na zurbanizowane. Wskazać jednak należy, że nie wszystkie spośród wydanych pozwoleń na budowę przyczyniają się do zmian w zagospodarowaniu przestrzennym.

Analiza wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę jest zatem najlepszą metodą na przedstawienie dynamiki procesu inwestycyjnego i ruchu budowlanego w gminie.

Średnio w latach 2011-2016 wydawanych zostało w gminie Jabłoń ok. 29,8 pozwoleń na budowę w ciągu roku. W roku 2012 i 2015 zauważalny był nieznaczny spadek wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę w stosunku do lat pozostałych, zwłaszcza do roku 2011 i 2016. Liczba decyzji dotyczących pozwoleń na budowę na przestrzeni analizowanych lat pomimo tego kształtuje się raczej porównywalnie.



### Wykres Nr 1 - Liczba wydanych pozwoleń na budowę na przestrzeni lat 2011-2016



W sumie w latach 2011–2016 wydano łącznie 179 decyzji o pozwoleniu na budowę. Biorąc pod uwagę liczbę ludności, ruch budowlany na terenie gminy nie jest dość intensywny. Najwięcej decyzji, dotyczących pozwoleń na budowę, wydano w latach 2011 r. i 2016, bo po 36 (co stanowi odpowiednio po 20,3% wszystkich decyzji wydanych w omawianym okresie).

**Tabela Nr 6 - Zestawienie wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę w podziale na lata**

Lp.	Rok	Ilość decyzji
1	2	3
1.	2011	36
2	2012	22
3.	2013	33
4.	2014	29
5.	2015	23
6.	2016	36
<b>Σ</b>		<b>179</b>

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

**Tabela Nr 7 - Zestawienie wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę w latach 2011-2016 wg obrębów geodezyjnych**

Lp.	Nazwa obrębu	Liczba decyzji wydanych o pozwoleniu na budowę	Powierzchnia obrębu w ha (w zaokrągleniu)	Liczba decyzji na 1 ha
1	2	3	4	5
1.	Jabłoń	75	1974	0,037
2.	Kudry	1	292	0,003
3.	Jabłoń-Wantopol	9	980	0,009
4.	Paszenki	12	1012	0,011
5.	Puchowa Góra	3	609	0,004
6.	Kolano	16	541	0,029
7.	Holendernia	0	195	0,00
8.	Kalinka	5	824	0,006
9.	Gęś	34	2126	0,016
10	Łubno	1	444	0,002
11.	Dawidy	23	940	0,024
<b>Σ</b>		<b>179</b>		

Źródło: Dane z UG

Analiza wydanych pozwoleń na budowę świadczy o wyraźnym zróżnicowaniu ruchu budowlanego na terenie gminy. Spośród analizowanych ww. okresie decyzji, których łącznie wydano 179, to 53 z nich dotyczyło inwestycji związanych z realizacją budynków mieszkalnych, w tym budynków nowych oraz rozbudowy i nadbudowy już istniejących. Stanowi to ok. 30% wszystkich decyzji o pozwoleniu na budowę. Na realizację budynków gospodarczych (magazynowych) wydano na przestrzeni tych lat 56 decyzji, co stanowi nieco ponad 31%. Pozostałe decyzje o pozwoleniu na budowę dotyczyły realizacji innych procesów inwestycyjnych wymagających pozwolenia na budowę.

Tak więc pod względem rodzaju inwestycji największe zainteresowanie wśród inwestorów znajduje budownictwo uzupełniające związane z prowadzoną gospodarką rolną. Inwestycje te mają służyć poprawie standardów prowadzonej działalności rolniczej, choć zauważalne jest również dążenie do podniesienia standardów zamieszkiwania. Stwierdzić należy, że inwestycje realizowane były w przeważającej mierze na terenach już zainwestowanych, najczęściej w ramach rozbudowy lub przebudowy istniejących siedlisk. Pozwolenia na budowę dotyczące zabudowy zagrodowej (a w jej ramach zabudowy związanej bezpośrednio z produkcją rolną) potwierdza generalnie utrzymujący się rolniczy charakter gminy.

Wskutek przeprowadzonej analizy pozwoleń na budowę należy zauważyć, że docelowe zagospodarowanie (zabudowa) terenów wyznaczonych w planie rozciągnie się w czasie na dziesięciolecia, a do takiej prognozy upoważnia obserwowany od lat na terenie gminy Jabłoń bardzo mały ruch budowlany, szczególnie w zakresie powstawania nowych siedlisk rolniczych jak i działek budowlanych nierolniczych.

**Tabela Nr 8 - Zestawienie wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę w podziale na lata z wyszczególnieniem pozwoleń na realizację zabudowy mieszkaniowej**

Lp.	Obręb	Lata						Budynki mieszkalne	Budynki gospodarcze	Inne
		2011	2012	2013	2014	2015	2016			
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>8</b>	<b>9</b>	<b>10</b>	<b>11</b>
1.	Jabłoń	15	7	14	12	9	18	21	16	38
2.	Kudry	0	1	0	0	0	0	0	0	1
3.	Jabłoń-Wantopol	2	1	2	1	3	0	4	2	3
4.	Paszenki	4	2	2	0	1	3	7	3	2
5.	Puchowa Góra	1	1	0	0	0	1	0	2	1
6.	Kolano	2	3	3	2	2	4	5	7	4
7.	Holendernia	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8.	Kalinka	1	0	2	2	0	0	1	0	4
9.	Gęś	4	5	7	9	5	4	11	13	10
10.	Łubno	0	1	0	0	0	0	0	0	1
11.	Dawidy	7	1	3	3	3	6	4	13	6
		<b>36</b>	<b>23</b>	<b>33</b>	<b>29</b>	<b>23</b>	<b>36</b>	<b>53</b>	<b>56</b>	<b>70</b>

Źródło: Dane z UG Źródło: Dane z UG

Pozwolenia na budowę dla budownictwa mieszkaniowego i gospodarczego generalnie kształtują się na tym samym poziomie.

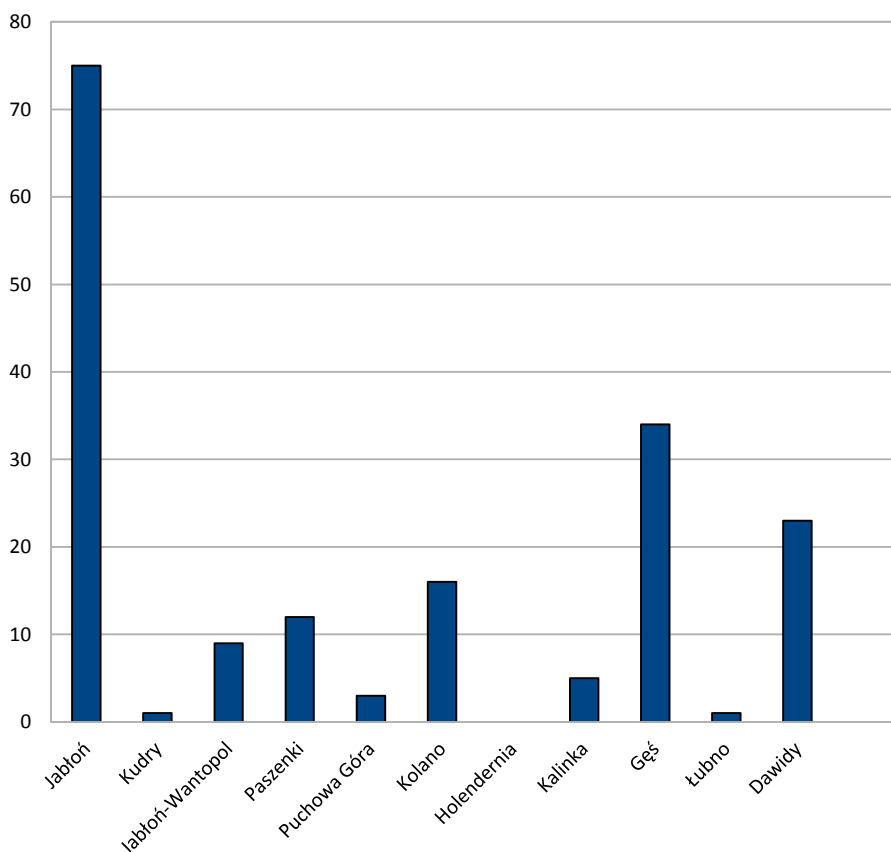
Wskazać również należy, że racjonalne wykorzystywanie przestrzeni pod zabudowę mieszkaniową de facto sprowadza się do jej intensyfikowania, co pod każdym względem daje wymierne korzyści materialne dla mieszkańców i gminy. Chociażby samo utrzymanie sieci wodociągowej, kanalizacyjnej lub dróg publicznych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

W kontekście powyższego najwięcej pozwoleń na realizację zabudowy mieszkaniowej (budynków mieszkalnych) wydano w miejscowości Jabłoń (w ilości 21), co stanowi ok.12% decyzji dotyczących wszystkich pozwoleń oraz ok. 39,5% decyzji dotyczących budynków mieszkalnych. W następnej kolejności plasuje się miejscowość: Gęś (w ilości 11, co stanowi odpowiednio ok. 6% wszystkich decyzji oraz ok. 21% decyzji dotyczących budynków mieszkalnych). Analogicznie sytuacja rysuje się w świetle budynków gospodarczych (magazynowych), których powstało najwięcej w miejscowości Jabłoń, bo w ilości 16, co stanowi ok. 9% wszystkich pozwoleń oraz ponad 28% pozwoleń na tego rodzaju inwestycje. Ruchu budowanego nie odnotowano w miejscowości Holendernia, Kudry (jedyna decyzja wydana w tej miejscowości dotyczyła budowy drogi) i Łubno (wydana decyzja dotyczyła przebudowy przepustu w drodze powiatowej).

Obrębem o największej powierzchni na terenie gminy jest Gęś. Zainteresowanie inwestycyjne na terenie tej miejscowości jest w świetle analizowanej gminy stosunkowo duże. Plasuje się na drugim miejscu w skali gminy, zaraz po miejscowości Jabłoń, która jest ośrodkiem gminnym, ale jednocześnie obrębem o równie dużej powierzchni, a w którym ruch inwestycyjny jest najbardziej prężny. Odzwierciedlenia powyższego można też upatrywać w liczbie mieszkańców, która przede wszystkim w obrębie miejscowości Jabłoń jest największa w skali gminy (w roku 2016 wynosiła 1191 osób).

Podsumowując należy zauważyć, iż najlepiej rozwijającymi się obrębami geodezyjnymi w ujęciu tzw. „ruchu budowlanego” są Jabłoń i Gęś. W pozostałych miejscowościach odnotowuje się znacznie słabszy progress budowlany. Powodem takiej sytuacji jest prawdopodobnie rolniczy charakter gminy, w której rzeczywiście prowadzona jest typowa rolna gospodarka produkcyjna. Liczby świadczą także prawdopodobnie o niewielkich możliwościach inwestycyjnych społeczeństwa lokalnego. Należy zauważyć, że zasięg przestrzenny decyzji, rodzaj inwestycji jest adekwatny do tendencji w zagospodarowaniu przestrzennym gminy. W pewnym sensie można stwierdzić że zainteresowane inwestycjami właściciele nieruchomości, nie występują „na zapas” z wnioskami o wprowadzenie zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

**Wykres Nr 2 - Liczba wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę w podziale na obręby geodezyjne**



W świetle powyższego uznać można, że gmina Jabłoń charakteryzuje się nieznacznym ruchem inwestycyjnym.

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

**Tabela Nr 9 - Ważniejsze inwestycje gminy Jabłoń z lat 2011 - 2016 na podstawie wydanych pozwoleń na budowę**

Lp.	Rok wydania pozwolenia	Nazwa i rodzaj obiektu zgodnie z wnioskiem o pozwolenie na budowę	Lokalizacja
1	2	3	4
1.	2011	Budowa kotłowni na olej	Jabłoń
2.		Budowa kotłowni na olej	Jabłoń
3.		Termomodernizacja budynku szkoły	Jabłoń
4.		Budowa infrastruktury sportowej	Jabłoń
5.		Remont i przebudowa oczyszczalni ścieków	Jabłoń
6.		Przebudowa budynku świetlicy	Kalinka
7.		Budowa kompleksu boisk Orlik	Gęś
8.		Budowa kanalizacji	Dawidy
9.	2012	Budowa zjazdu z drogi powiatowej	Kolano
10.	2013	Remont i przebudowa oczyszczalni ścieków	Jabłoń
11.		Przebudowa WDK	Paszenki
12.		Przebudowa drogi	Kolno
13.		Przebudowa budynku remizy na świetlicę	Dawidy
14.	2014	Budowa drogi gminnej	Jabłoń
15.		Budowa sieci kanalizacji sanitarnej z przepompownią	Dawidy
16.	2016	Rozbudowa i przebudowa stacji SUW	Jabłoń
17.		Remont i przebudowa budynku muzeum	Jabłoń

## 6. OCENA POSTĘPÓW W OPRACOWYWANIU DOKUMENTÓW PLANISTYCZNYCH

Sytuacja planistyczna gminy Jabłoń na tle innych jednostek samorządu terytorialnego wypada bardzo korzystnie. Całość terenów inwestycyjnych na obszarze gminy objęta jest obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, bądź jego zmianami. Uchwałą Nr XII/70/2012 z dnia 16 lutego 2012 r. Rada Gminy Jabłoń przyjęła w formie ujednoliconego dokumentu ostatnią edycję zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłoń. W ocenie przeprowadzanych w trybie art. 32 ustawy analiz dokument ten wymaga jednak pełniejszej aktualizacji.

Całość terenów będących przedmiotem zainteresowania inwestycyjnego objęta jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego bądź jego zmianami. Obecnie w toku opracowania są kolejne zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłoń wyszczególnione w niżej zamieszczonym zestawieniu.

**Tabela Nr 10 - Wykaz realizowanych uchwał w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany planu**

Lp.	Numer Uchwały Rady Gminy Jabłoń i data podjęcia	Tytuł uchwały
1	2	3
1.	Uchwała Nr XV/97/2016 Rady Gminy Jabłoń z dnia 29 czerwca 2016 r.	w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany w części tekstowej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłoń
2.	Uchwała Nr IX/52/15 Rady Gminy Jabłoń z dnia 10 listopada 2015 r.	w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłoń
3.	Uchwała Nr XXI/131/17 Rady Gminy Jabłoń z dnia 1 marca 2017 r.	w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłoń

Opracowywane obecnie zmiany planów miejscowych są na etapie sporządzania projektów uchwał.

### 6.1. Wieloletni program działań

Gmina Jabłoń nie posiada wieloletniego programu działań w zakresie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy bądź zmiany obowiązującego planu. Brak takiego programu wynika stąd, że wyznaczone w planie tereny budowlane w przeważającej mierze raczej zaspokajają potrzeby. Podstawą przeprowadzania zmiany planu zagospodarowania przestrzennego są przede wszystkim wnioski w sprawie zmiany obowiązujących dokumentów planistycznych, które o ile są zgodne z polityką przestrzenną wyrażoną w studium, są sukcesywnie uwzględniane przy przeprowadzanych zmianach planu zagospodarowania przestrzennego. Zmieniające się uwarunkowania rozwoju gminy powodują, że procesy związane z opracowaniem i uchwaleniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego powinny być priorytetowe.

Z uwagi na objęcie obszaru całej gminy planem miejscowym zagospodarowania przestrzennego wraz z jego zmianami, prace planistyczne będą ograniczone przede wszystkim do kontynuacji ich bieżącej

aktualizacji, w oparciu o zasadne wnioski osób fizycznych i prawnych, potrzeby rozwojowe gminy oraz zmiany przepisów ustaw i rozporządzeń regulujących prowadzenie gospodarki przestrzennej.

Z analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Jabłoń, przeprowadzonej na podstawie obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, a także obowiązującego planu i sporządzanych zmian można określić w oparciu o obecnie prowadzone działania na płaszczyźnie planistycznej wieloletni program działań.

**Tabela nr 11 - Wieloletni program działań**

Zadanie	Zakres	Przedział czasowy
1	2	3
Zadanie 1	Ukończenie zmiany w części tekstowej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłoń	grudzień 2017 r.
Zadanie 2	Ukończenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłoń	grudzień 2017 r.
Zadanie 3	Sporządzenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłoń	grudzień 2017 r.

Realistyczny program prac planistycznych nad planami zagospodarowania przestrzennego w przyszłości, mógłby opierać się na genezie wynikającej z uwzględnienia złożonych wniosków w sprawie zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Działania te miałyby charakter wyraźnie interwencyjny, przy czym jako zasadę należałoby przyjąć, iż pierwszy etap prac planistycznych nie powinien wywoływać potrzeby zmiany studium. Priorytetową sprawą będzie dokonanie zmian w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, biorąc pod uwagę oczekiwania mieszkańców, sporządzając je zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, przy jednoczesnym uwzględnieniu możliwości rozwojowych gminy oraz uwarunkowań przyrodniczych. Jednakże na terenie gminy Jabłoń dostosowanie zmian w kierunku rozwoju odbywa się nie wystarczająco intensywnie, a dostosowanie dokumentów planistycznych do ewentualnych potrzeb jest zbyt rzadkie, co prowadzi do spowalniania procesów inwestycyjnych. Przyspieszenie tych procesów może nastąpić wskutek regularnego dostosowywania planu do tempa składania wniosków.

Istotnymi przesłankami do rewizji harmonogramów sporządzania miejscowych planów, bądź jego zmian są nowe wymagania dotyczące sytuowania nowej zabudowy, które wymuszają uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, co następuje poprzez:

- kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
- lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
- zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
- dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy przy uwzględnieniu bilansu terenów dla zabudowy: na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy, oraz na terenach położonych poza nimi po wyczerpaniu chłonności tych terenów: w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci



komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne.

Za nadrzędne zadanie w procesie budowania przyszłej polityki przestrzennej gminy Jabłoń uznano ukończenie procedowanych zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeprowadzanych w granicach administracyjnych, przede wszystkim z uwagi na umożliwienie realizacji założonych w nich inwestycji.

Następnym istotnym elementem tejże polityki jest przeprowadzenie aktualizacji studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłoń, z uwzględnieniem wymogów art. 10 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz dokonania uzupełnień wynikających ze zmiany przepisów odrębnych.

## **7. WNIOSKI I PODSUMOWANIE**

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

Większość wniosków o zmianę przeznaczenia dotyczyła działek, które stanowią kontynuację terenów zabudowanych wyznaczonych już w obowiązującym planie miejscowym.

Gmina Jabłoń może się poszczycić czytelnym i przejrzystym schematem działań kształtujących przestrzeń gminną i stojących na straży przestrzegania ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju. Realizuje w ten sposób ustawowe zadania władztwa planistycznego na terenie gminy.

Niniejsze opracowanie, nie podlega żadnym uzgodnieniom przez zewnętrzne organy i instytucje, nie jest wykładane do publicznego wglądu. Jest ono natomiast przedmiotem obrad Rady Gminy. Jest też okazją do uświadomienia władzom samorządu gminy, że od teraz będzie bardzo trudno udowodnić i przeforsować z sukcesem końcowym potrzebę powiększenia wyznaczonych już terenów budowlanych wymagających uzbrojenia i sieci dróg publicznych. Nikt nie będzie chciał zrezygnować z nabytych praw i zrezygnować z wyznaczonych terenów budowlanych, na które obecnie nie ma chętnych do inwestowania, ale też przy ich dalszym utrzymywaniu może się okazać, że gmina utraciła możliwość wyznaczania nowych terenów, w szczególności położonych poza zwartymi strukturami przestrzennymi wsi.

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

- Uwzględniając hierarchię potrzeb w pierwszej kolejności należy dokonać aktualizacji (zmiany) studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy pod względem formalnym jak i merytorycznym wynikającym z wymogów art. 10 ust. 1 i 2 ustawy. Przystąpienie do sporządzania zmiany, a właściwe nowej generacji studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłoń w jej granicach administracyjnych, uznaje się za jak najbardziej zasadne. Z przeprowadzonej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym w oparciu o obowiązujące przepisy związane z planowaniem przestrzennym, a także istniejące uwarunkowania faktyczne wynika, że obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłoń jest częściowo nieaktualne. Potrzeba zmian

wynika przede wszystkim z konieczności dostosowania do aktualnie istniejących uwarunkowań faktycznych i prawnych. Zaktualizowanie „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Jabłoń”, znajduje swoje uzasadnienie w tym, iż jest ono narzędziem uporządkowania statusu prawnego planów miejscowych, poprawy spójności polityki przestrzennej i planowania na terenach w obszarze całej gminy oraz w obrębie jej jednostek osadniczych a także podstawą poprawy ładu przestrzennego. Aktualizacja „Studium” może być procesem etapowym, zależnym od czasu wykonania koniecznych wstępnych studiów i opracowań przywołanych w niniejszym opracowaniu przepisach dotyczących planowania przestrzennego. Ta potrzeba zmian jest problemem większości gmin w Polsce i nie wynika ze złego opracowania dokumentów planistycznych tylko z potrzeby zmiany zagospodarowania terenu oraz z konieczności zmian formy opracowania zgodnie z obowiązującymi przepisami. Zachodzące zmiany są naturalnym następstwem kształtowania przestrzeni przez człowieka.

- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłoń zasadniczo jest zgodny z obowiązującymi przepisami. Stwierdza się, iż został on wykonany w oparciu o ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r. lecz nie obejmuje w pełni wymaganej obecnie problematyki, ze względu na jego uchwalenie przed zmianami zapisów ustawy. Plan sporządzony w oparciu o tą samą podstawę prawną zachowuje ważność, wymaga jedynie uzupełnienia o problematykę rozszerzoną zmianami ustawy kierunkowej i przepisów odrębnych oraz o ustalenia wynikające z ewentualnego rozpatrzenia nowych wniosków. Analiza wniosków dotyczących miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zestawieniu z wynikami innych analiz np. pozwoleń na budowę, rozmieszczenia ludności nie wskazuje silnej presji inwestycyjnej. Z uwagi na zmieniające się często przepisy, zasadne jest stopniowe opracowanie i aktualizowanie ustaleń planu dla terenów, do których mają odniesienie zmiany obowiązującego prawa. Analiza wniosków zaś wskazuje na potrzebę weryfikacji przyjętych w dotychczasowych dokumentach planistycznych kierunków rozwoju przede wszystkim zabudowy zagrodowej na obszarze gminy. Zmiana przeznaczenia, warunków i zasad zagospodarowania terenów może zostać właśnie uwzględniona w sukcesywnie sporządzanych miejscowych planach zagospodarowania lub zmianach planu obowiązującego po znowelizowaniu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłoń.

## **8. Spisy zestawień tabelarycznych, wykresów i załączników**

### **8.1. Spis tabel**

- 1. Tabela Nr 1** - Wykaz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wraz ze zmianami na terenie gminy Jabłoń
- 2. Tabela Nr 2** - Zgodność zapisów studium z art. 10 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
- 3. Tabela nr 3** - Zgodność zapisów studium z art. 10 ust. 2, 2a i 3a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
- 4. Tabela Nr 4** - Liczba wniosków złożonych do poszczególnych jednostek strukturalnych w granicach administracyjnych gminy Jabłoń
- 5. Tabela Nr 5** - Wykaz wniosków złożonych do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłoń
- 6. Tabela Nr 6** - Zestawienie wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę w podziale na lata
- 7. Tabela Nr 7** - Zestawienie wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę w latach 2010-2016 wg obrębów geodezyjnych
- 8. Tabela Nr 8** - Zestawienie wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę w podziale na lata z wyszczególnieniem pozwoleń na realizację zabudowy mieszkaniowej
- 9. Tabela Nr 9** - Ważniejsze inwestycje gminy Jabłoń z lat 2011 - 2016 na podstawie wydanych pozwoleń na budowę
- 10. Tabela Nr 10** - Wykaz realizowanych uchwał w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany planu
- 11. Tabela Nr 11** – Wieloletni program działań

### **8.2. Spis wykresów**

- 1. Wykres Nr 1** - Liczba wydanych pozwoleń na budowę na przestrzeni lat 2011-2016
- 2. Wykres Nr 2** - Liczba wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę w podziale na obręby geodezyjne