

Uchwała Nr XXV/110/2016

Rady Gminy Siedlec

z dnia 9 sierpnia 2016 roku

w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Siedlec.

Na podstawie art. 32 ust. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 778 ze zm.: Dz. U. z 2016r., poz. 904, poz. 961), Rada Gminy Siedlec na wniosek Wójta Gminy Siedlec uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się wyniki oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Siedlec.

§ 2. Ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Siedlec zatwierdzonego uchwałą Nr XXXIX/227/2002 Rady Gminy Siedlec z dnia 30 sierpnia 2002 r. z późniejszymi zmianami, zdezaktualizowało się częściowo w aspektach prawnych oraz w zakresie kształtowania polityki przestrzennej i wskazane jest by zostało opracowane ponownie w całym swoim zakresie.

§ 3. Rada Gminy Siedlec odrębną uchwałą przystąpi do sporządzenia nowego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Siedlec.

§ 4. Stwierdza się, że plany objęte oceną aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w granicach Gminy Siedlec jak w załączniku nr 1 zachowują w całości aktualność.

§ 5. Stwierdza się potrzebę kontynuacji prac nad sporządzaniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z uwzględnieniem rekomendacji zawartych w ocenie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Siedlec dla obszarów bardziej zurbanizowanych.

§ 6. Wyniki oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Siedlec stanowią załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 7. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Siedlec.

§ 8. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PRZEWODNICĄCY
RADY GMINY

Andrzej Kaźmierczak

UZASADNIENIE

do uchwały Nr XXV/110/2016 Rady Gminy Siedlec z dnia 9 sierpnia 2016 roku w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Siedlec.

Stosownie do wymagań przepisu art. 32 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 778 ze zm), w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz, prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.

Wójt, burmistrz, prezydent miasta przekazuje radzie gminy wyniki analiz, o których wyżej mowa, po uzyskaniu opinii gminnej lub innej właściwej komisji urbanistyczno – architektonicznej, co najmniej raz w czasie kadencji rady.

Rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne podejmuje działania zmierzające do ich zmiany.

Pojęcie aktualności studium lub planu miejscowego należy odróżnić od zgodności z przepisami odrębnych ustaw, gdyż problematykę tę reguluje przepis art. 33 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie którego należy przyjąć, że w przypadkach niezgodności tych aktów z przepisami odrębnych ustaw, zachodziłaby konieczność zmiany studium lub planu w związku ze zmianą ustaw, jak i konieczność ich zmiany w związku z uchwaleniem nowych ustaw.

Nie aktualność studium lub planów związana jest, zgodnie z art. 32 ust. 1 ww. ustawy, przede wszystkim ze zmianami w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, a więc zmianami uwarunkowań faktycznych, a nie uwarunkowań prawnych. W wyniku przeprowadzonych analiz Rada Gminy w Siedlcu uznaje, że aktualizacji wymaga *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siedlec*. Jednocześnie stwierdza potrzebę kontynuacji prac nad sporządzaniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Andrzej Kaźmierczak

Załącznik
do Uchwały Nr XXV/110/2016
Rady Gminy Siedlec
z dnia 9 sierpnia 2016r.



**OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I
KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO OBOWIĄZUJĄCYCH W GRANICACH
GMINY SIEDLEC (2010r. – 2015r.)**



**FABRYKA
PRZESTRZENI**

OPRACOWANIE:

mgr Filip Sokołowski

Kwalifikacje zawodowe Nr Z-573/KW/416/2014

mgr Anna Łączkowska – Sokołowska

Kwalifikacje zawodowe Nr Z-539/KW/379/2014

mgr Barbara Majkowska

Siedlec, czerwiec 2016r.

SPIS TREŚCI:

1. Podstawa prawna.
2. Cel, metodyka i zakres opracowania.
3. Aktualna sytuacja planistyczna w gminie Siedlec i charakterystyka polityki przestrzennej Gminy.
4. Analiza aktualności dokumentów planistycznych.
5. Analiza zgodności studium i planów miejscowych z wymogami wynikającymi z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
6. Analiza wydanych decyzji o warunkach zabudowy.
7. Wnioski z przeprowadzonej analizy oraz propozycja wieloletniego planu sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
8. Rekomendacje działań.

ZAŁĄCZNIKI:

1. Przeznaczenie terenów na podstawie obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siedlec oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w gminie Siedlec.

1. Podstawa prawna.

Zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016r., poz. 778), [zwanej dalej „ustawą PiZP”], *w celu oceny aktualności studium [studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy] i planów miejscowych [miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego] wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1–3 i art. 67, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.*

Taka ocena, zgodnie z obowiązującymi przepisami, powinna być wykonywana co najmniej raz w trakcie trwania kadencji rady gminy, a jej wyniki przekazane radzie gminy, która to zobowiązana jest do podjęcia uchwały w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku uznania tych dokumentów za nieaktualne, podjęcia działań zmierzających do zaktualizowania tych dokumentów. Należy w tym miejscu zwrócić uwagę, że *nieaktualność studium lub planu związana będzie, zgodnie z art. 32 ust. 1, przede wszystkim ze zmianami w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, a więc zmianami uwarunkowań faktycznych, a nie uwarunkowań prawnych* (źródło: Z. Niewiadomski *Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne. Komentarz*, Wydawnictwo C.H.Beck; Warszawa 2015). Jednak zgodnie z art. 32 ust. 3, nie tylko faktyczne zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym mogą stanowić podstawę wspomnianej uchwały rady gminy. Zgodnie z treścią przywołanego przepisu, rada gminy podejmując uchwałę w przedmiocie aktualności dokumentów planistycznych bierze od uwagę zgodność studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z wymogami wynikającymi odpowiednio z przepisów art. 10 ust. 1 i 2, art. 15 oraz art. 16 ust. 1 *ustawy PiZP*. Zdaniem prof. Niewiadomskiego ten wymóg należy traktować w kategoriach funkcjonalnych, a nie czysto formalnych, ponieważ plan miejscowy musi zawierać obowiązkowo ustalenia, o jakich mowa w art. 15 ust. 2 jeśli w terenie powstają okoliczności faktyczne uzasadniające dokonanie takich ustaleń.

Ustawodawca nie określił terminu, w jakim rada gminy powinna podjąć uchwałę w sprawie przystąpienia do zmiany planu [miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego], nie określił również maksymalnego terminu przeprowadzenia procedury planistycznej. Brak takich ograniczeń jest oczywistą konsekwencją samodzielności gminy w podejmowaniu tego typu działań. Zgodnie bowiem z art. 3 ust. 1 *u.p.iz.p.*¹, zarówno kształtowanie, jak i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy należy do wykonywanych samodzielnie zadań własnych gminy. Skoro powyższe zadania należą do

¹ u.p.iz.p. – ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

zadań własnych gminy i wykonywane są samodzielnie, ustawodawca nie wprowadza systemu sankcji przymuszających gminę do realizacji obowiązku, a więc przystąpienia do zmiany studium bądź planu w przypadku podjęcia uchwały w przedmiocie jego częściowej bądź całkowitej nieaktualności (II OSK 360/13). Uchwała o aktualności ma być efektem samodzielnej oceny rady gminy i opierać się na rozpoznaniu czy obowiązujące w gminie miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, a także studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego są aktualne z punktu widzenia istniejących obecnie uwarunkowań faktycznych i czy spełniają swoją rolę jako narzędzia rozwoju i kształtowania polityki przestrzennej w gminie.

2. Cel, metodyka i zakres opracowania

Niniejsze opracowanie ma dwa główne cele:

Cel Nr I: Zbadanie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siedlec (zwanego dalej „studium”) oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, obowiązujących na terenie gminy Siedlec (zwanym dalej „planami miejscowymi”, poprzez porównanie zawartych w nich ustaleń dotyczących przeznaczenia terenu z istniejącym obecnie zainwestowaniem.

Cel Nr II: Zbadanie zgodności studium i planów miejscowych z wymogami wynikającymi odpowiednio z przepisów art. 10 ust. 1 i 2, art. 15 oraz art. 16 ust. 1 ustawy PiZP.

Cel Nr I zostanie osiągnięty poprzez analizę graficzną i porównanie danych. W pierwszym etapie prac, studium i plany miejscowe zostaną zwektoryzowane. Na tej podstawie powstanie mapa prezentująca przeznaczenie poszczególnych terenów w gminie. Mapa ta będzie stanowiła **Załącznik Nr 1** do niniejszej oceny. Dodatkowo na tej mapie zostaną zaprezentowane diagramy przedstawiające procentowy udział poszczególnych kategorii przeznaczenia terenu w całkowitej powierzchni poszczególnych obrębów (bilans zagospodarowania obszaru na podstawie studium i planów miejscowych). Szczegółowe dane dotyczące procentowego udziału poszczególnych funkcji zostaną dodatkowo zaprezentowane w formie tabelarycznej.

W drugim etapie na niniejszą mapę zostaną naniesione 4 warstwy:

- warstwa prezentująca istniejące zainwestowanie w granicach gminy (na podstawie pozyskanych danych topograficznych),
- warstwa prezentująca wnioski w sprawie zmiany zagospodarowania terenu, które zostały złożone do Urzędu Gminy Siedlec w latach 2010 – 2015,
- warstwa prezentująca granice obowiązujących planów miejscowych,
- warstwa prezentująca granice planów miejscowych będących w trakcie sporządzania.

W trzecim etapie zostanie dokonana analiza polegająca na porównaniu wszystkich ww. danych, a jej wyniki zostaną zaprezentowane w formie graficznej i tekstowej z podziałem na poszczególne obręby geodezyjne.

Analizie zostaną poddane również wydane decyzje o warunkach zabudowy oraz decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Nie będą one jednak wprowadzane na mapę. Wydanie decyzji dla danej nieruchomości nie przesądza o realizacji konkretnej inwestycji w granicach tej nieruchomości, ponieważ dla jednej nieruchomości można wydać kilka decyzji ustalających warunki zabudowy dla różnego rodzaju inwestycji. Uwzględnienie zatem wszystkich wydanych decyzji o warunkach zabudowy w niniejszej analizie graficznej mogłoby prowadzić do zniekształcenia jej wyników. Z pewnością samo porównanie obowiązującego studium z wydanymi warunkami zabudowy nie powinno stanowić podstawy do decyzji o redefinicji polityki przestrzennej w zakresie zagospodarowania wybranych fragmentów gminy. Niemniej jednak, z uwagi na brak wymogu zgodności wydawanych warunków zabudowy z obowiązującym studium, zasadne jest zweryfikowanie wszystkich wydanych decyzji o warunkach zabudowy podczas prowadzenia prac nad zmianą studium. Pozwoli to uniknąć w przyszłości problemów na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Cel Nr II zostanie natomiast osiągnięty poprzez porównanie obowiązujących w granicach gminy Siedlec dokumentów planistycznych z wymogami wynikającymi z art. 10 ust. 1 i 2 oraz art. 15 i 16 ust. 1 *ustawy PiZP*. Ponad to każdy z obowiązujących planów miejscowych zostanie przeanalizowany pod kątem stopnia zainwestowania obszaru objętego ustaleniami planu miejscowego. Dane z tej analizy zostaną przedstawione w formie tabelarycznej.

W ostatnim etapie oceny zostanie przygotowana propozycja wieloletniego programu sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie wyników ww. analiz.

Zakres czasowy analizy to lata 2010 – 2015, a analiza została wykonana w kadencji 2014-2018. Oczywiście analizie zostaną poddane wszystkie obowiązujące plany miejscowe, niezależnie od daty ich uchwalenia.

3. Aktualna sytuacja planistyczna w Gminie Siedlec i charakterystyka polityki przestrzennej gminy.

Gmina Siedlec jest obszarowo dużą gminą, jej powierzchnia zajmuje ponad 20 000 ha. Gmina Siedlec jest gminą o charakterze rolniczym. Prawie 65% jej powierzchni zajmują użytki rolne, kolejne 27% to lasy. Wg danych ze strony internetowej Gminy Siedlec, liczba ludności zamieszkująca gminę wynosi 12 537 (stan na 31.12.2015r.) Na terenie gminy znajduje się 26 miejscowości. Największe miejscowości pod względem liczby ludności to: Siedlec, Chobienice, Tuchorza, Kopanica. Najmniejsze z kolei to: Wąchabno, Mariankowo, Grójec Wielki, Grójec Mały, Nowa Tuchorza, Wojciechowo i Reklinek.

Gmina Siedlec posiada Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zatwierdzone Uchwałą Nr XXXIX/227/2002 Rady Gminy Siedlec, z dnia 30 sierpnia 2002r, które zostało poddane aż dziewięciu częściowym zmianom. Tekst uznany za

jednolity, zawierający wszystkie zmiany został przyjęty Uchwałą Nr XXXIX/195/13 Rady Gminy Siedlec, z dnia 29 października 2013r. Wcześniejsze zmiany zostały przyjęte uchwałami:

- Uchwała Nr IV/22/07 Rady Gminy Siedlec z dnia 30 stycznia 2007 r.;
- Uchwała Nr VI/46/07 Rady Gminy Siedlec z dnia 10 kwietnia 2007 r.;
- Uchwała Nr XIX/139/08 Rady Gminy Siedlec z dnia 2 września 2008 r.;
- Uchwała Nr XXXVII/239/10 Rady Gminy Siedlec z dnia 30 marca 2010 r.;
- Uchwała Nr XI/65/2011 Rady Gminy Siedlec z dnia 25 października 2011 r.;
- Uchwała Nr XXV/126/12 Rady Gminy Siedlec z dnia 30 października 2012 r.;
- Uchwała Nr XXVII/138/12 Rady Gminy Siedlec z dnia 18 grudnia 2012 r.;
- Uchwała Nr XXX/157/13 Rady Gminy Siedlec z dnia 26 lutego 2013 r.;

Żadna z ww. zmian nie wprowadziła całkowitej aktualizacji treści studium, a więc aktualnie obowiązujące studium sporządzone zostało na podstawie dwóch ustaw:

- Ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (zasadnicza część studium)
- Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (zmiany nazwane w obowiązującym tekście studium „uzupełnieniami”).

Na terenie Gminy Siedlec obowiązują aktualnie 28 planów miejscowych. Ich wykaz przedstawiony jest poniżej (tabela 1). W tabeli uwzględniono również numer uchwały uchwalającej wraz z podaniem daty jej podjęcia. Ta data jest istotna z punktu widzenia oceny zgodności poszczególnych planów miejscowych z obowiązującymi przepisami prawa. W rozdziale 5 niniejszej analizy przedstawiono wszystkie zmiany przepisów art. 15 i 16 ust. 1 wraz z podaniem dat ich wprowadzenia lub zmiany. Dane te pozwolą wskazać potencjalny zakres nieaktualności poszczególnych planów miejscowych.

Tabela. 1. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące w Gminie Siedlec.

Numer planu	Nazwa planu	Uchwała rady Gminy	Obręb	Uwagi
001	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przebiegu gazociągu wysokiego ciśnienia położonego w granicach administracyjnych gminy Siedlec w obrębach: Wielka Wieś, Kopanica, Jaromierz, Żodyń, Kiełpiny, Siedlec, Karna, Godziszewo, Chobienice, Grójec Mały, Grójec Wielki.	Uchwała XXXV/199/2002 z dnia 2002-03-27	Wielka Wieś, Kopanica, Jaromierz, Żodyń, Kiełpiny, Siedlec, Karna, Godziszewo, Chobienice, Grójec Mały, Grójec Wielki, Reklinek	Plan nie obowiązuje w zakresie planu: 005, 007, 020, 021, 025
002	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Siedlec w miejscowości Siedlec, działka nr ew. gr. 613.	Uchwała XXXIX/225/2002 z dnia 2002-08-30	Siedlec	
003	Zmiana planu zagospodarowania przestrzennego gminy Siedlec, obszar wsi Kopanica, dz. nr ew. gr. 344/1.	Uchwała XXXIX/224/2002 z dnia 2002-08-30	Kopanica	
004	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania	Uchwała	Grójec Wielki	

	przestrzennego gminy Siedlec w miejscowości Grójec Wielki na obszarze działki nr ew. gr. 283/5 – obręb geodezyjny wsi Grójec Wielki.	XXXVII/216/2002 z dnia 2002-05-24		
005	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Siedlec w obrębie miejscowości Siedlec.	Uchwała VI/48/2003 z dnia 2003-04-17	Siedlec	
006	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Siedlec, obręb wsi Belęcín – część działki o nr ew. gr. 259/18.	Uchwała VI/49/2003 z dnia 2003-04-17	Belęcín	
007	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Siedlec.	Uchwała IX/79/2003 z dnia 2003-08-26	Nieborza, Kielkowo, Siedlec, Mała Wieś, Żodyń, Grójec Wielki, Kielpiny	Plan nie obowiązuje w zakresie planu: 011, 023
008	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Siedlec	Uchwała X/87/2003 z dnia 2003-09-30	Siedlec	
009	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w miejscowościach: Żodyń, Chobienice, Siedlec.	Uchwała XV/131/2004 z dnia 2004-06-29	Żodyń, Chobienice, Siedlec	Plan nie obowiązuje w zakresie planu: 019
010	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w miejscowościach: Żodyń, Jażyniec, Kielpiny.	Uchwała XVIII/140/2004 z dnia 2004-09-21	Żodyń, Jażyniec, Kielpiny	
011	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą Nr IX/79/2003 Rady Gminy Siedlec z dnia 26 sierpnia 2003 r.	Uchwała XXVII/209/2005 z dnia 2005-07-12	Kielkowo	
012	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w miejscowości Stara Tuchorza.	Uchwała XXVIII/215/2005 z dnia 2005-09-13	Stara Tuchorza	
013	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych 57/2 i 62/2 położonych w Małej Wsi.	Uchwała IV/24/07 z dnia 2007-01-30	Mała Wieś	
014	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ew. gr. 322 położonej w Jaromierzu.	Uchwała IV/25/07 z dnia 2007-01-30	Jaromierz	
015	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ew. gr. 341 położonej w Borui.	Uchwała VI/47/2007 z dnia 2007-04-10	Boruja	
016	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki o numerze ewidencyjnym 18 i 19 we wsi Grójec Wielki.	Uchwała XVIII/131/08 z dnia 2008-06-17	Grójec Wielki	
017	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w miejscowości Kopanica (dz. 262).	Uchwała XIX/140/2008 z dnia 2008-09-02	Kopanica	
018	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ew. gr. 207/1 w Kielkowie.	Uchwała XIII/171/2008 z dnia 2008-12-23	Kielkowo	
019	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ew. gr. 505/20, 505/3, 505/4 w Żodynii.	Uchwała XXIII/170/2008 z dnia 2008-12-23	Żodyń	
020	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Siedlec, działki nr ew. gr. 342/1, 350/3, 592/2 oraz 599/7	Uchwała XXXVII/240/10 z dnia 2010-03-30	Siedlec	
021	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Grójec Mały.	Uchwała XXXVII/238/10 z dnia 2010-03-30	Grójec Mały	
022	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ewidencyjnych: 7, 11, 12/2 położonych we wsi Kielkowo.	Uchwała XI/66/2011 z dnia 2011-10-25	Kielkowo	
023	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Siedlec w obrębie działek 434/10, 434/11, 434/13, 434/15.	Uchwała XVI/98/2012 z dnia 2012-03-13	Siedlec	
024	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w zakresie przebiegu linii elektroenergetycznej 110kV w gminie Siedlec.	Uchwała XXII/117/12 z dnia 2012-08-21	Wielka Wieś, Wąchabno, Mała Wieś	
025	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości Siedlec - działki nr 446/10, 446/8, 386/1, 378, 379, 382 i 383.	Uchwała XXX/158/13 z dnia 2013-02-26	Siedlec	
026	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości Jaromierz - działki nr 89/1, 89/3, 89/6, 89/7, 90/5, 92/1, 92/3 oraz część działki nr 90/7.	Uchwała XXXIV/174/2013 z dnia 2013-05-07	Jaromierz	
027	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Stara Tuchorza przeznaczonego pod eksploatację złoża piasku kwarcowego.	Uchwała XXXIV/171/2013 z dnia 2013-05-07	Stara Tuchorza	

028	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Kiełpiny – działka nr ew. gr. 492/1	Uchwała XLVIII/243/2014 z dnia 2014-05-27	Kiełpiny	
-----	---	---	----------	--

Źródło: Dane Urzędu Gminy w Siedlcu.

Ponadto aktualnie prowadzona jest 1 procedura sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Tabela. 2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w trakcie procedowania.

Numer planu	Nazwa projektowanego planu	Uchwała rady Gminy	Obręb
001	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w południowej części miejscowości Grójec Wielki	brak	Grójec Wielki

Źródło: Dane Urzędu Gminy w Siedlcu.

Obowiązujące plany miejscowe pokrywają zaledwie **2,2%** powierzchni gminy Siedlec, z czego 9 z nich dotyczy samej miejscowości Siedlec. Są to plany niewielkie obszarowo (obejmujące z reguły jedną bądź dwie działki). W przeważającej części dotyczą funkcji produkcyjnych, produkcyjno – magazynowych oraz usługowych, ale także infrastruktury technicznej i terenów złoź. Na pozostałym obszarze, nieobjętym ustaleniami obowiązujących planów miejscowych, w celu ustalenia zasad zabudowy i zagospodarowania terenu wydawane są decyzje o warunkach zabudowy. Średnia liczba wydawanych decyzji w analizowanym okresie wyniosła ok. 250 sztuk rocznie. To jest duża liczba i świadczy ona o tym, że w dużej mierze zagospodarowanie obszaru gminy odbywa się za pośrednictwem decyzji administracyjnych, a nie planów miejscowych.

Narzędziem do kształtowania polityki przestrzennej gminy jest studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Ustalenia tego dokumentu są wyrazem tej polityki. W obowiązującym *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siedlec* wyznaczono następujące cele rozwoju gminy:

- racjonalne korzystanie z zasobów środowiska przyrodniczego, przyjmując jako naczelną zasadę – ekorozwój,
- stworzenie warunków do realizacji inicjatyw gospodarczych mieszkańców (działalności produkcyjnej, handlowej i usługowej),
- ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej jako bazy produkcji zdrowej żywności,
- podniesienie jakości życia mieszkańców poprzez poprawę wyposażenia poszczególnych miejscowości i całej gminy w obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i społecznej,
- zwiększenie powierzchni zalesionych, zadrzewionych i zakrzewionych, w tym jako elementu kształtowania krajobrazu,
- stworzenie podstaw do rozwoju turystyki poprzez wykorzystanie lokalnych tradycji i występujących walorów przyrodniczych i kulturowych,
- poprawa układu komunikacyjnego poprzez podniesienie parametrów dróg oraz wprowadzenie ruchu tranzytowego poza ścisłą zabudowę,

- ochrona środowiska kulturowego jako elementu dziedzictwa narodowego i tożsamości lokalnej,
- utrzymanie ładu przestrzennego w procesie zabudowy i zagospodarowania terenu.

Głównym celem rozwoju gminy ma być „zapewnienie zrównoważonego rozwoju poprzez poprawę stanu i funkcjonowania środowiska przyrodniczego oraz racjonalne gospodarowanie zasobami przyrody sprzyjające rozwojowi społeczno – gospodarczemu.”

4. Analiza aktualności dokumentów planistycznych.

Analiza została wykonana w formie graficznej. Dla każdego obrębu zostały wygenerowane mapy, na których zaprezentowane są następujące dane:

1. Przeznaczenie terenów na podstawie obowiązujących dokumentów planistycznych (planów miejscowych i studium).
2. Granice terenów zainwestowanych (terenów, na których występuje zabudowa), ustalone na podstawie topograficznej bazy danych.
3. Wnioski o zmianę zagospodarowania terenu, które zostały złożone do Urzędu Gminy w Siedlcu w latach 2010-2015 (wnioski są prezentowane wraz z numerem, który odpowiada numerowi porządkowemu wniosku z tabeli nr 3).
4. Granice opracowania obowiązujących planów miejscowych (plany miejscowe są prezentowane wraz z numerem, który odpowiada numerowi porządkowemu planu miejscowego z tabeli nr 1).
5. Granice projektów planów miejscowych, będących aktualnie w opracowaniu (jest tylko 1 taki plan miejscowy)

Analiza treści zawartej na poszczególnych mapach pozwala na określenie:

1. Bilansu zagospodarowania obszaru w poszczególnych obrębach wynikający z obowiązujących dokumentów planistycznych.
2. Stosunku zainwestowanych terenów do terenów przeznaczonych pod zainwestowanie na podstawie obowiązujących dokumentów planistycznych.
3. Stopnia „skonsumowania” ustaleń poszczególnych planów miejscowych, poprzez ilość niezagospodarowanych działek występujących w granicach każdego planu miejscowego,
4. Niezgodności ustaleń wynikających z obowiązujących dokumentów planistycznych w stosunku do istniejącego zainwestowania (granice terenów potencjalnie przeznaczonych do zmiany bądź sporządzenia dokumentów planistycznych).
5. Ilości, rozmieszczenia i rodzaju wniosków w sprawie zmiany zagospodarowania przestrzennego w stosunku do przeznaczenia terenów określonego na podstawie

obowiązujących dokumentów planistycznych (granice terenów potencjalnie przeznaczonych do zmiany bądź sporządzenia dokumentów planistycznych).

Poniżej prezentowana jest tabela wniosków o zmianę zagospodarowania, które zostały złożone w Urzędzie Gminy w Siedlcu w latach 2010 – 2016. Wnioski te zamieszczone są również na poszczególnych mapach, o których mowa wyżej. Każdy wniosek na mapie ma nadany numer porządkowy, który jest tożsamy z numerem wniosku podanym w poniższej tabeli. W tabeli podane są również symbole dotyczące wnioskowanego przeznaczenia. Symbole są zbieżne z symbolami stosowanymi w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Niestety duża część wniosków zawiera niekompletne dane, dotyczące przede wszystkim wnioskowanej funkcji. W formie graficznej zostały przedstawione tylko te wnioski, które zawierały numer działki, której dotyczy wniosek. Liczba złożonych wniosków jest mała, co niekoniecznie musi obrazować stopień zainteresowania zmianami lub tworzeniem dokumentów planistycznych. Często złożenie wniosku poprzedzone jest rozmową na temat jego zgodności z aktualną polityką przestrzenną gminy, ale również obowiązującymi przepisami prawa. Złożone wnioski powinny być każdorazowo poddane analizie przy okazji zmiany studium lub planów miejscowych pod kątem możliwości ich uwzględnienia.

Tabela. 3. Wnioski o zmianę zagospodarowania obszaru złożone do Urzędu Gminy w Siedlcu w latach 2010-2016.

Numer wniosku	Data wniosku	Nr działki	Funkcja (symbol wnioskowanego przeznaczenia)	Obręb
01.	03.03.2010	130	ML	Wąchabno
		133/5		
		129/8		
		126/20		
02.	31.03.2011	160/1	Brak	Żodyń
03.	12.04.2011	157	Brak	Stara Tuchorza
04.	13.05.2011	546	Brak	Żodyń
		545/1		
05.	16.06.2011	446/10 ⁽¹⁾	Brak	Siedlec
		446/8 ⁽¹⁾		
		386/1 ⁽¹⁾		
		378		
		379		
		382		
		383		
06. ⁽¹⁾	25.08.2011	Brak	Brak	Kiełpiny
07. ⁽¹⁾	17.11.2011	Brak	Brak	Jaromierz
08.	16.01.2012	25/2	Brak	Zakrzewo
09. ⁽¹⁾	19.07.2012	Brak	Brak	Grójec Mały
10. ⁽¹⁾	20.11.2012	Brak	Brak	Kopanica
11. ⁽¹⁾	20.05.2013	Brak	R	Brak
12.	17.03.2014	712	Brak	Kopanica

		713		
		715		
		717		
		1276/2		
13.	08.04.2014	262	Zmiana	Kopanica
14.	11.12.2014	355	Zmiana	Tuchorza
15. ⁽¹⁾	12.05.2015	494	Brak	Grójec Wielki
16.	11.06.2015	446	Brak	Kielkowo
Objaśnienia:				
(1) Brak elementu na mapie z powodu niekompletnych danych				

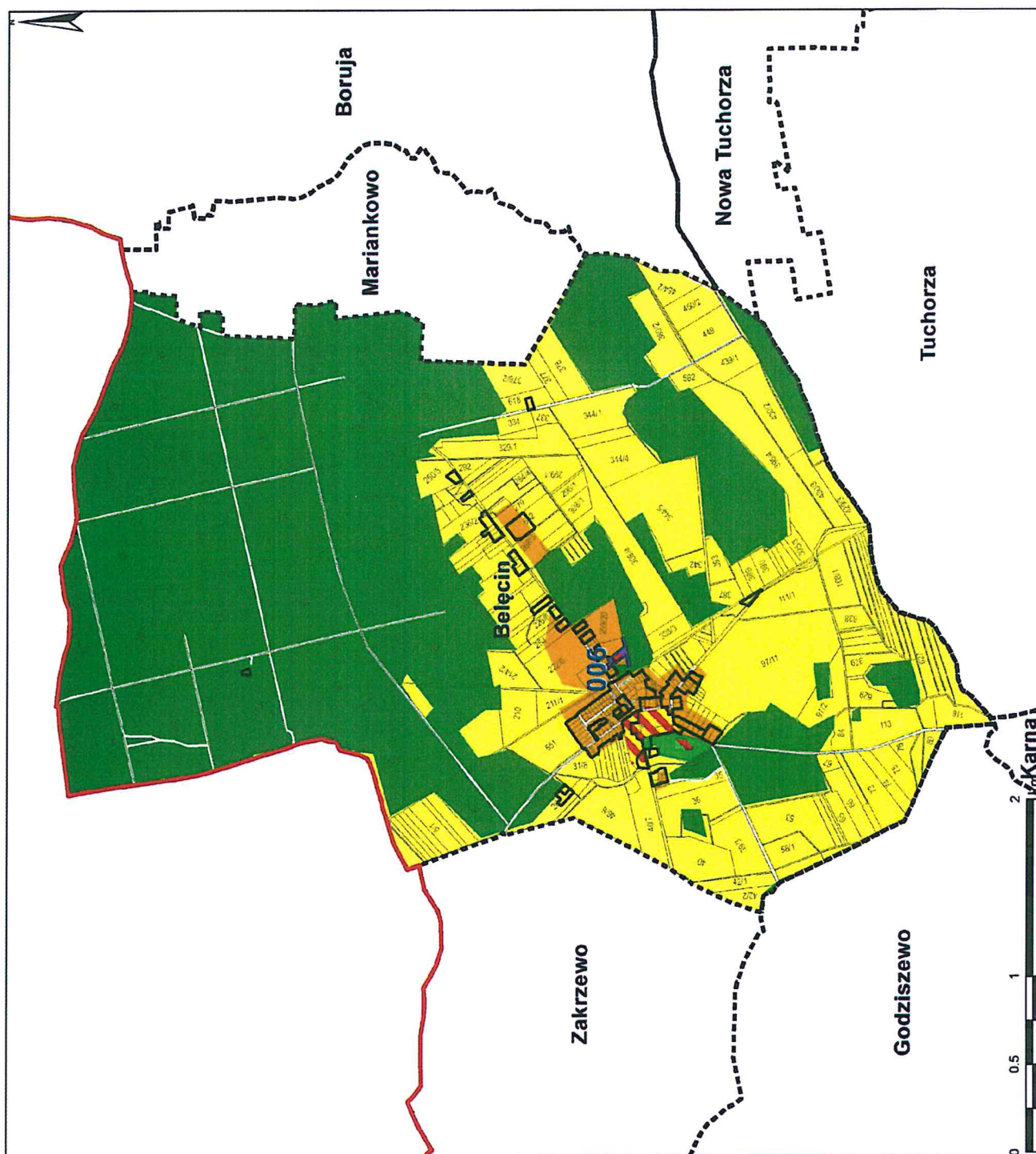
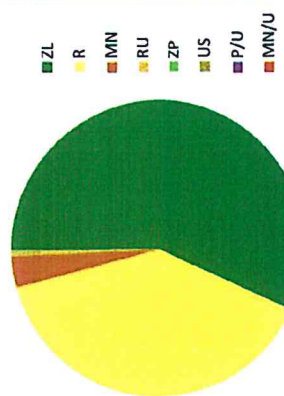
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Gminy w Siedlcu.

Poniżej przedstawiona jest graficzna analiza porównawcza obowiązujących dokumentów planistycznych [studium i planów miejscowych] z faktycznym stanem zagospodarowania przestrzeni oraz wnioskami o zmianę tego zagospodarowania w podziale na poszczególne obręby w gminie Siedlec.

Bełecin

	Granica Gminy
	Granica obrębów geodezyjnych
	Granica działek ewidencyjnych
	Granica terenów zainwestowanych
	Granica planów miejscowych
Przeznaczenie terenów na podstawie obowiązujących dokumentów planistycznych	
	MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej
	US - tereny sportu i rekreacji
	P/U - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i zabudowy usługowej
	RU - tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybactwach
	R - tereny rolnicze
	ZL - lasy
	ZP - tereny zieleni urządzonej

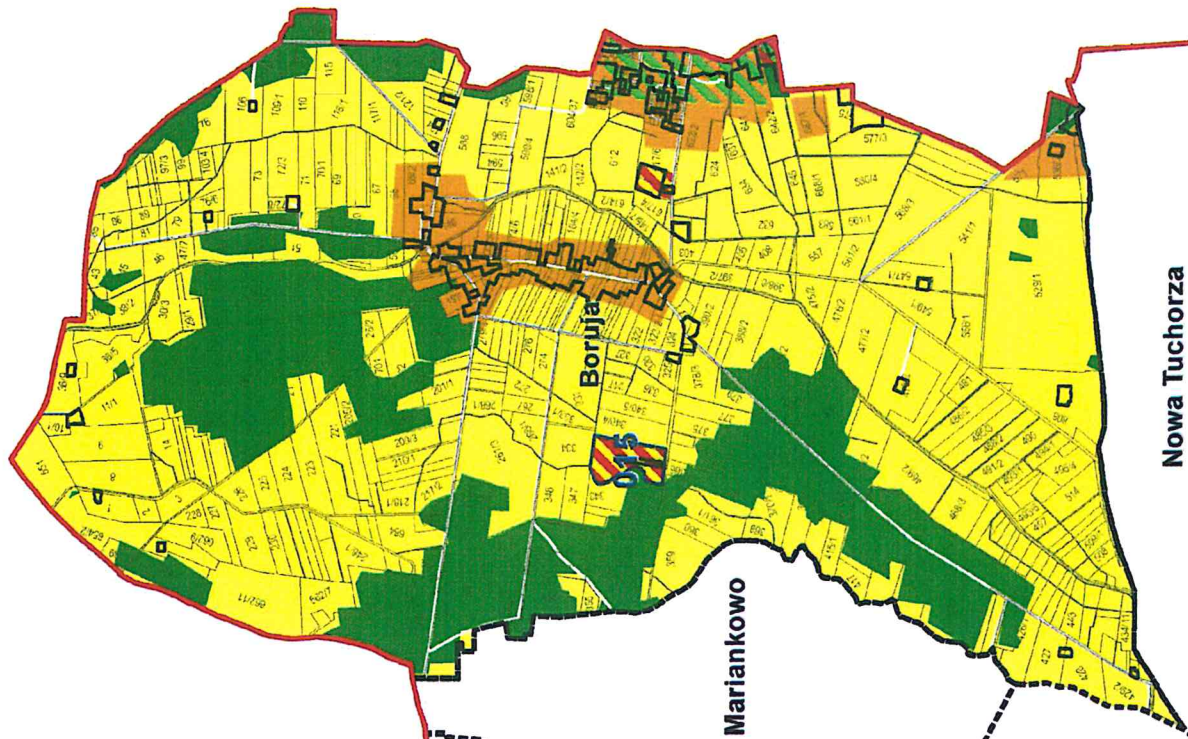
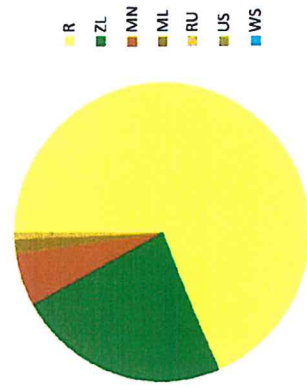
Bilans zagospodarowania terenu



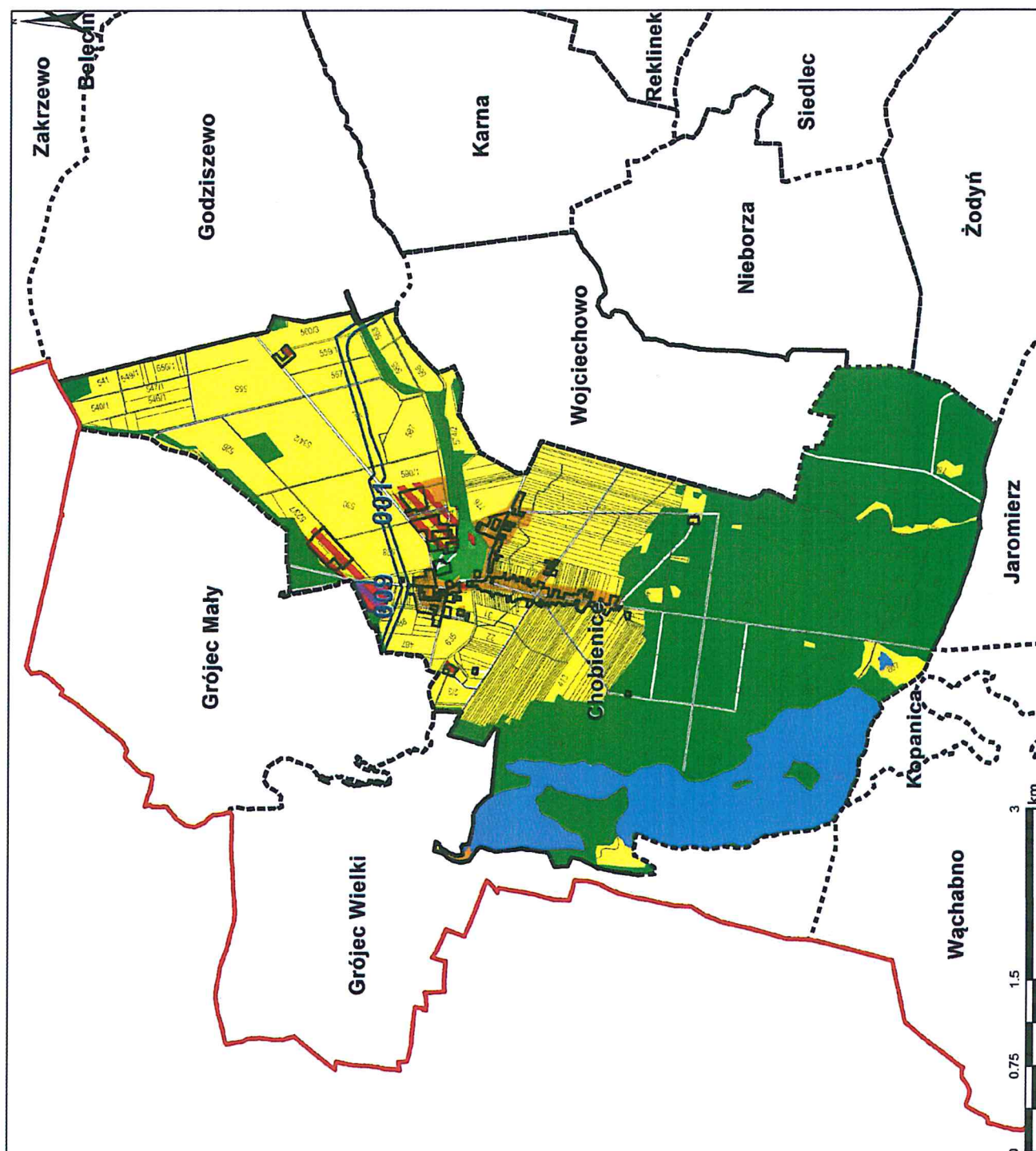
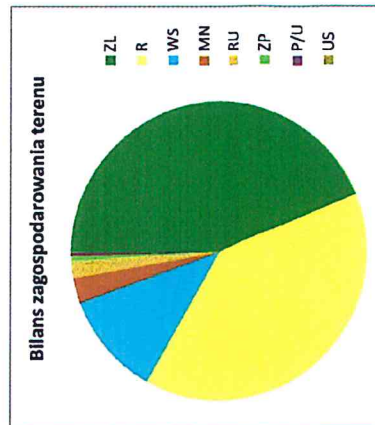
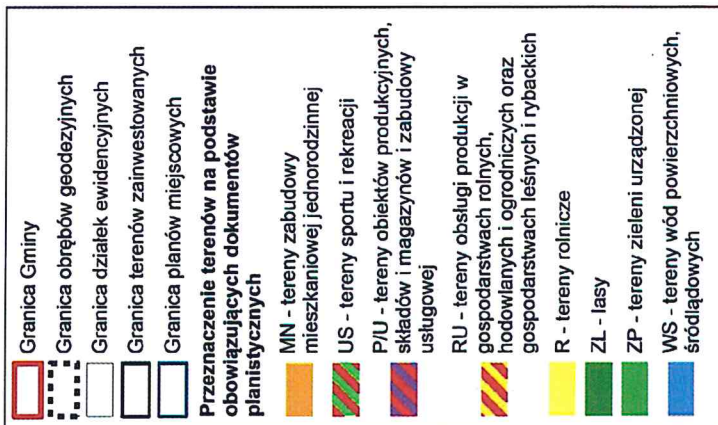
Boruja

- Granica Gminy
 Granica obrębów geodezyjnych
 Granica działek ewidencyjnych
 Granica terenów zainwestowanych
 Granica planów miejscowych
Przeznaczenie terenów na podstawie obowiązujących dokumentów planistycznych
 MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 ML - tereny zabudowy letniskowej
 US - tereny sportu i rekreacji
 RU - tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybactwach
 R - tereny rolnicze
 ZL - lasy
 WS - tereny wód powierzchniowych, śródlądowych

Bilans zagospodarowania terenu



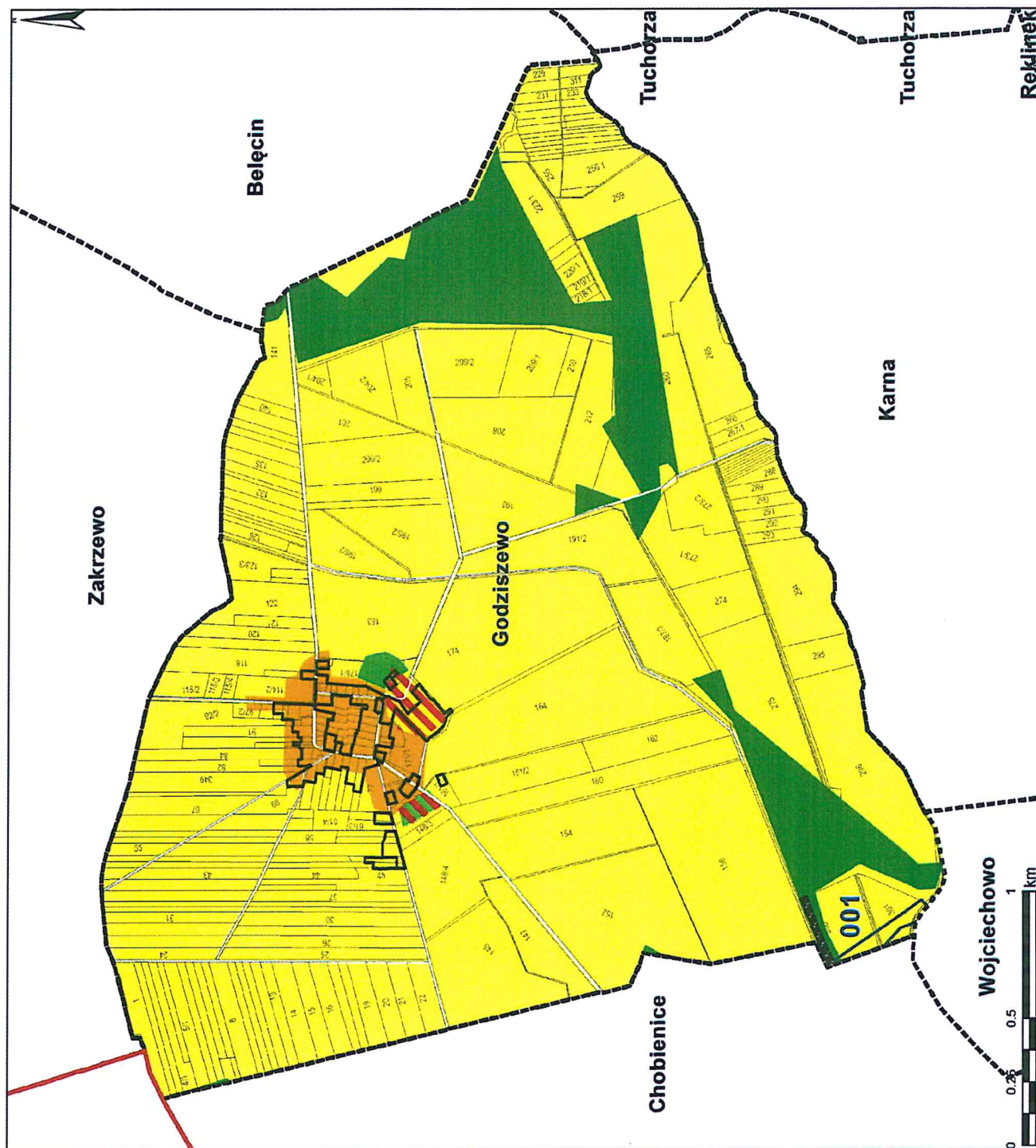
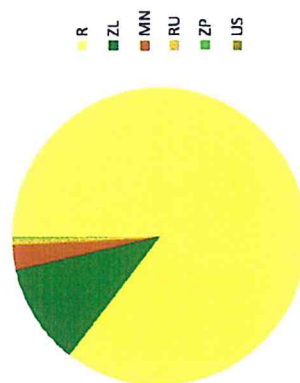
Chobienice



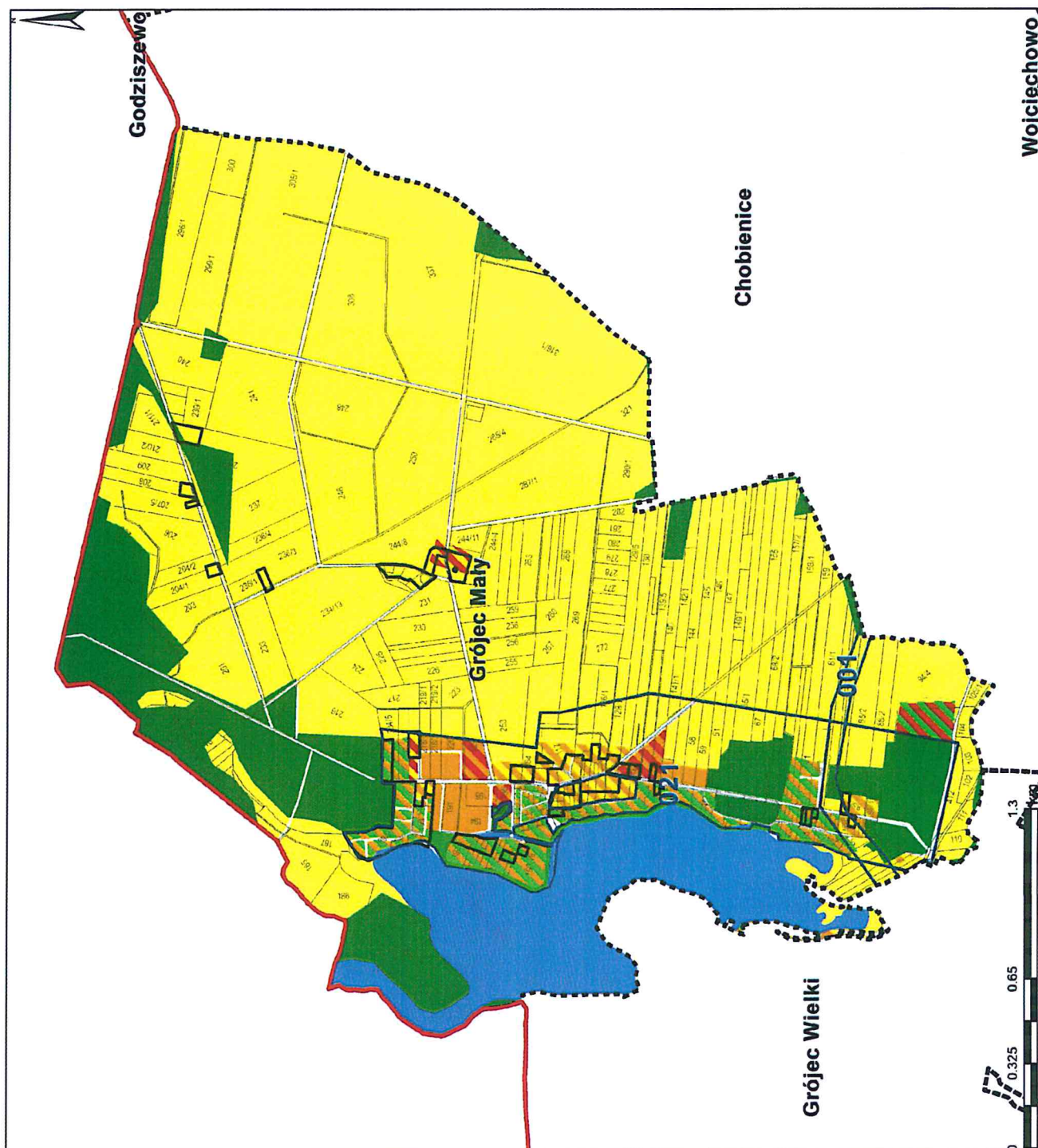
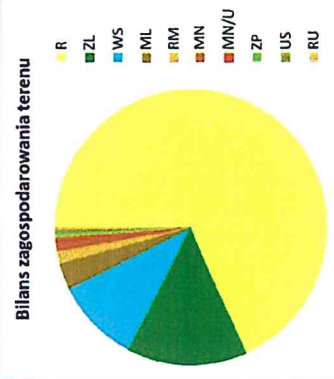
Godziszewo

- Granica Gminy
- Granica obrębów geodezyjnych
- Granica działek ewidencyjnych
- Granica terenów zainwestowanych
- Granica planów miejscowych
- Przeznaczenie terenów na podstawie obowiązujących dokumentów planistycznych**
- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- US - tereny sportu i rekreacji
- RU - tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybactwach
- R - tereny rolnicze
- ZL - lasy
- ZP - tereny zieleni urządzonej

Bilans zagospodarowania terenu

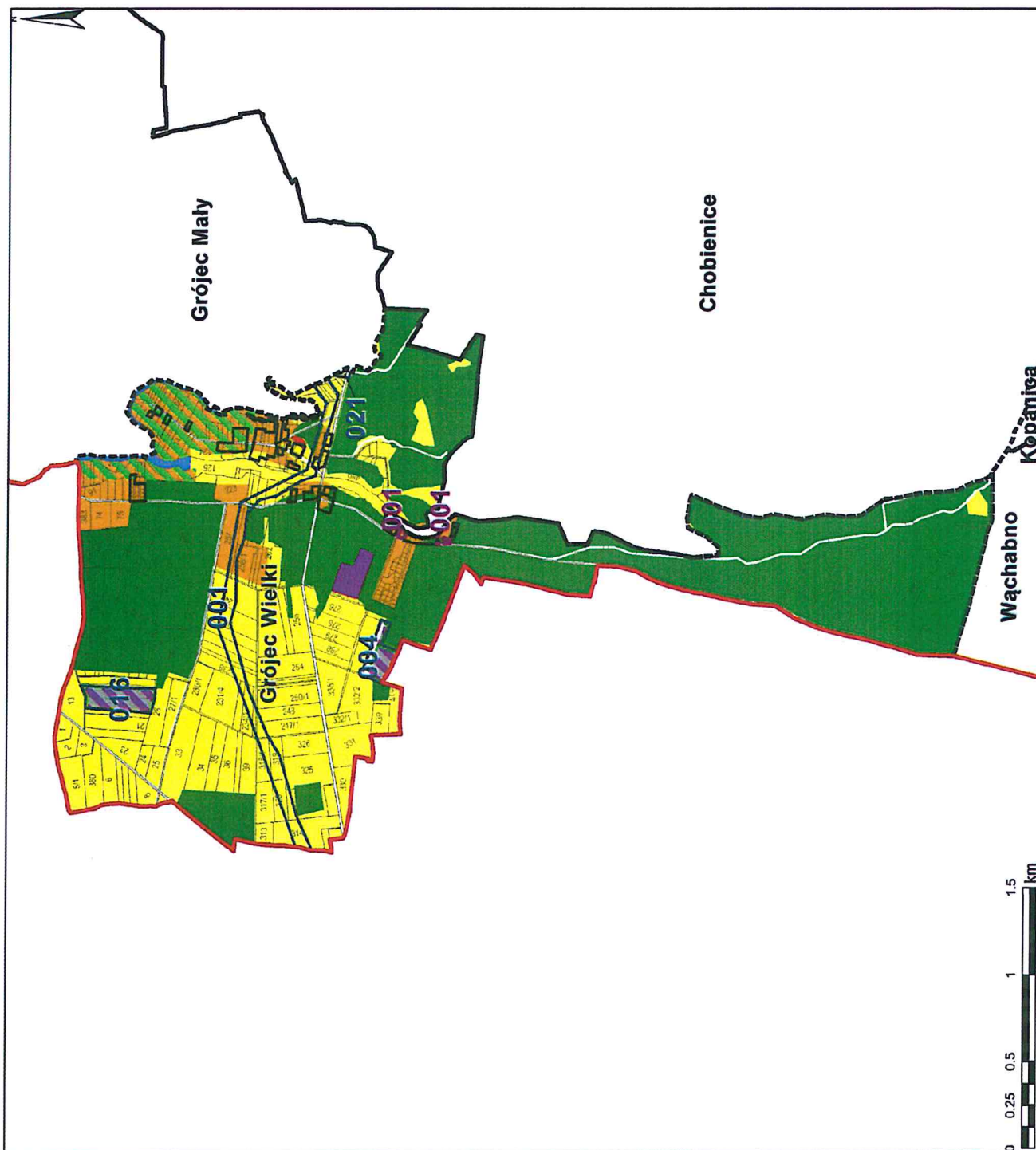
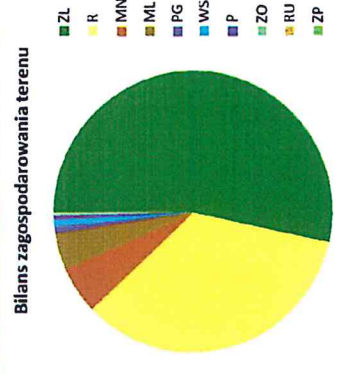


Grójec Mały



Grójec Wielki

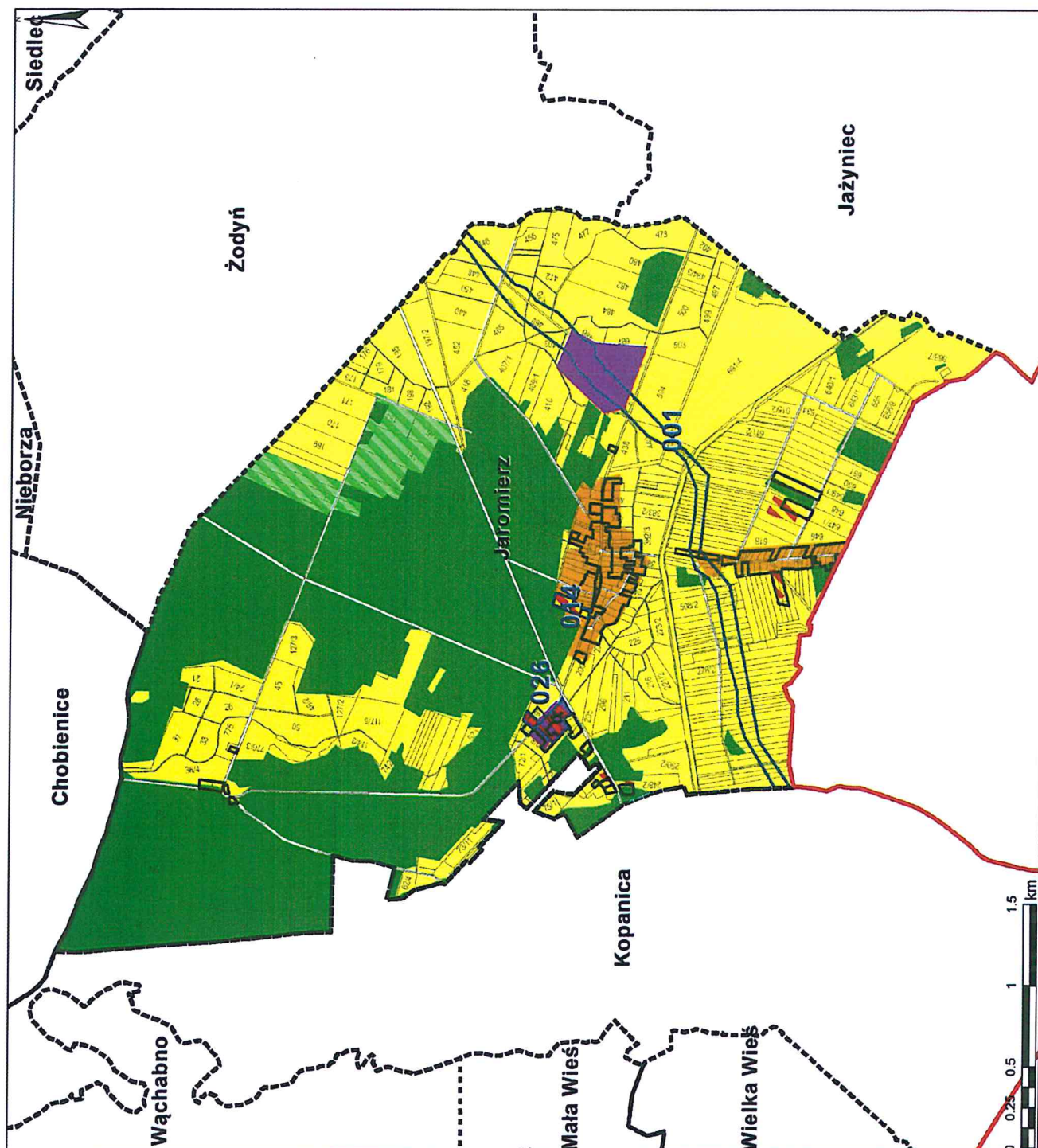
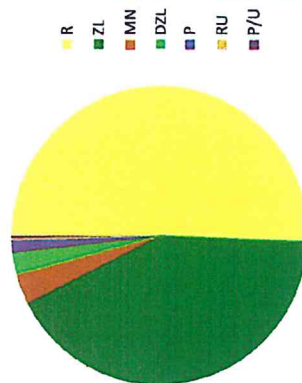
- Granica Gminy**
 Granica obrębów geodezyjnych
 Granica działek ewidencyjnych
 Granica terenów zainwestowanych
 Granica planów miejscowych
 Granica projektowanych planów miejscowych
Przeznaczenie terenów na podstawie obowiązujących dokumentów planistycznych
 MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 ML - tereny zabudowy letniskowej
 P - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
 PG - tereny górnicze
 RU - tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybactwach
 R - tereny rolnicze
 ZL - lasy
 ZP - tereny zieleni urządzonej
 ZO - tereny zieleni ochronnej
 WS - tereny wód powierzchniowych, śródlądowych



Jaromierz

-  Granica Gminy
-  Granica obrębów geodezyjnych
-  Granica działek ewidencyjnych
-  Granica terenów zainwestowanych
-  Granica planów miejscowych
- Przeznaczenie terenów na podstawie obowiązujących dokumentów planistycznych**
-  MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
-  P - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
-  PIU - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i zabudowy usługowej
-  RU - tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybactwach
-  R - tereny rolnicze
-  ZL - lasy
-  DZL - tereny przeznaczone do zalesienia

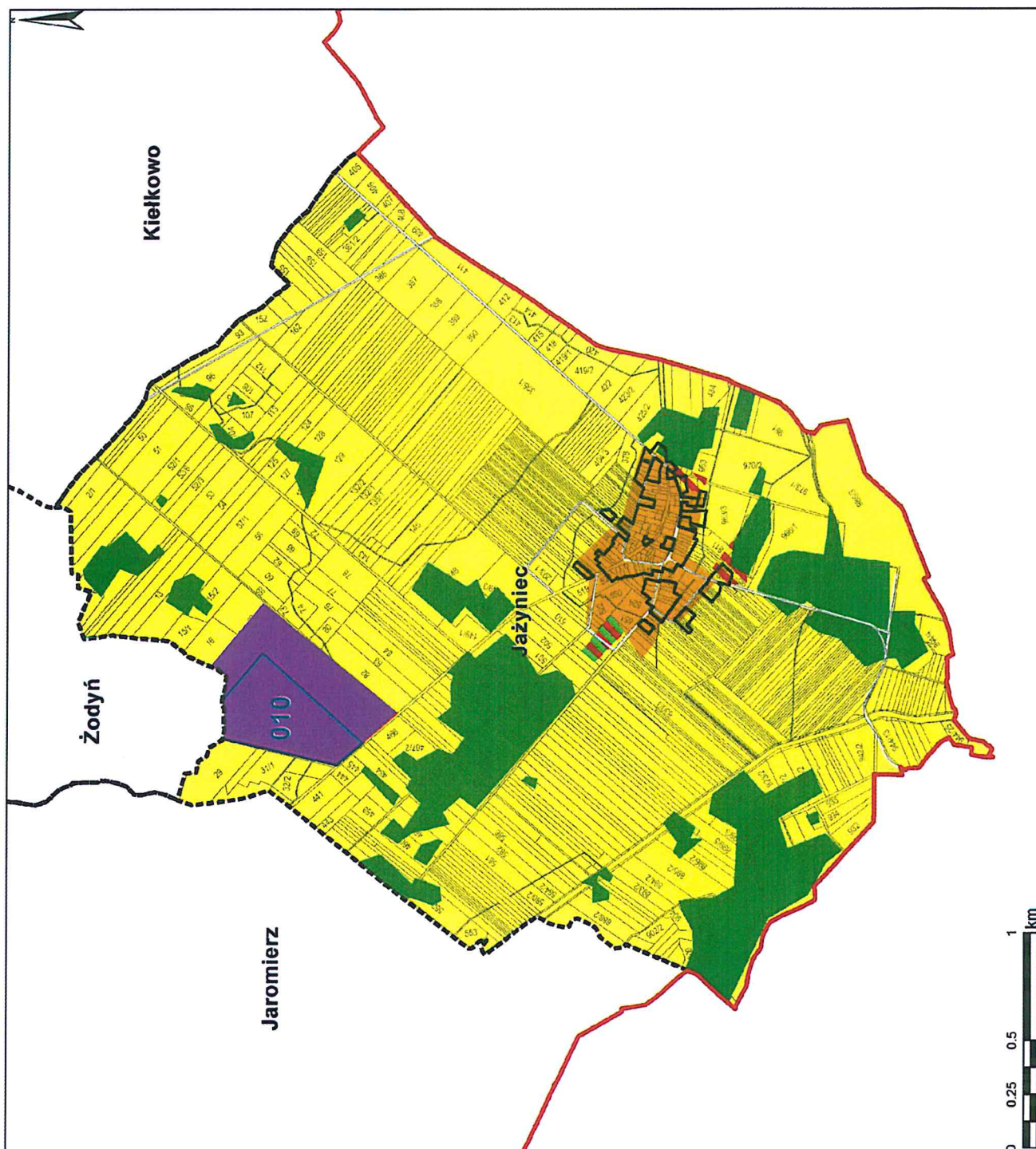
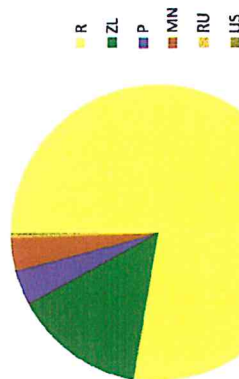
Bilans zagospodarowania terenu



Jażyniec

- Granica Gminy
- Granica obrębów geodezyjnych
- Granica działek ewidencyjnych
- Granica terenów zainwestowanych
- Granica planów miejscowych
- Przeznaczenie terenów na podstawie obowiązujących dokumentów planistycznych**
- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- US - tereny sportu i rekreacji
- P - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
- RUJ - tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybactwach
- R - tereny rolnicze
- ZL - lasy

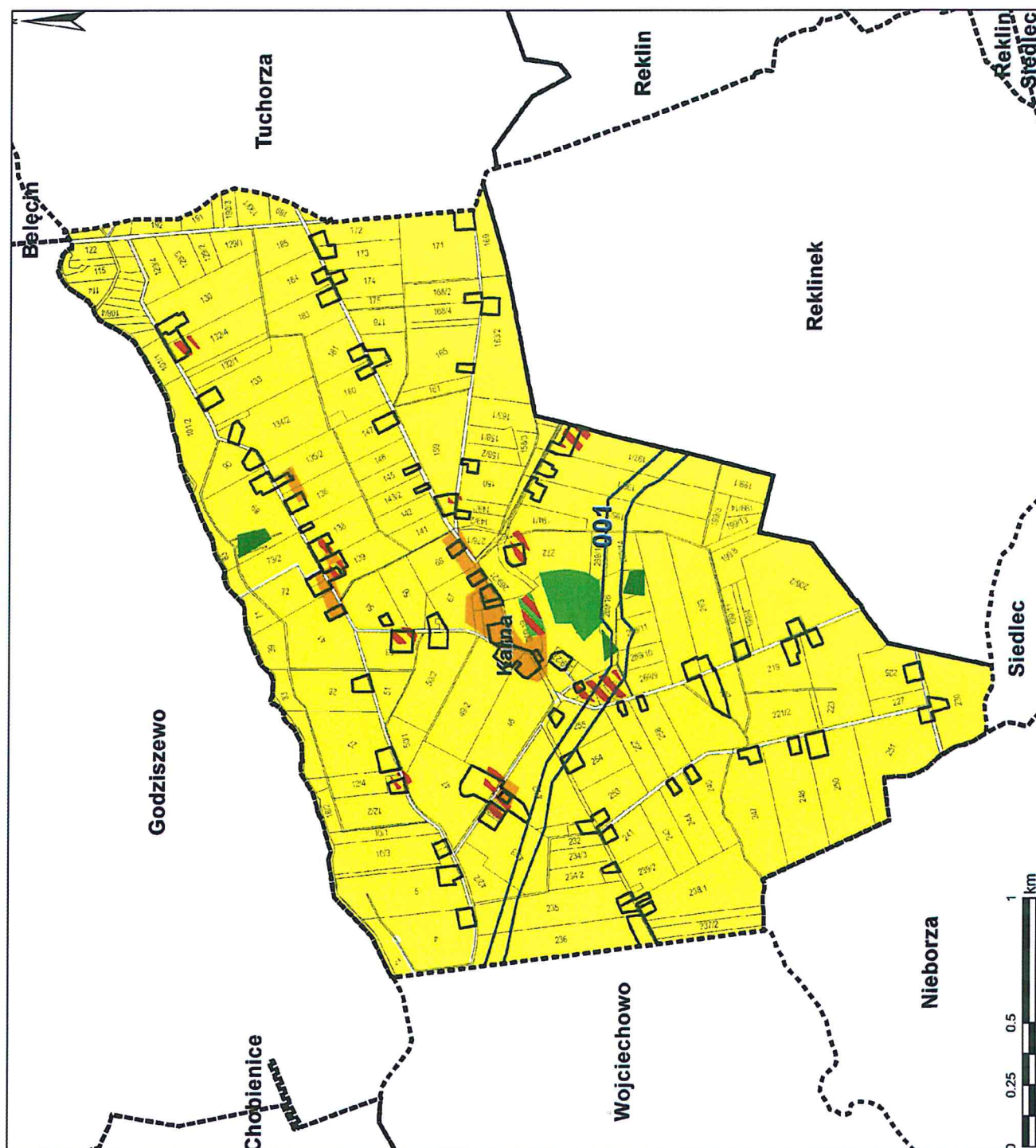
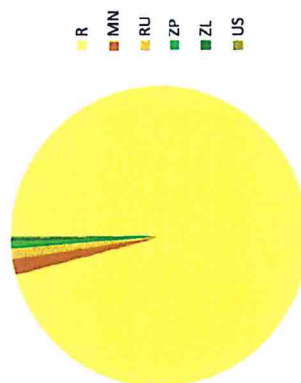
Bilans zagospodarowania terenu



Karna

- Granica Gminy**
Granica obrębów geodezyjnych
Granica działek ewidencyjnych
Granica terenów zainwestowanych
Granica planów miejscowych
Przeznaczenie terenów na podstawie obowiązujących dokumentów planistycznych
 MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 US - tereny sportu i rekreacji
 RU - tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybactwach
 R - tereny rolnicze
 ZL - lasy
 ZP - tereny zieleni urządzonej

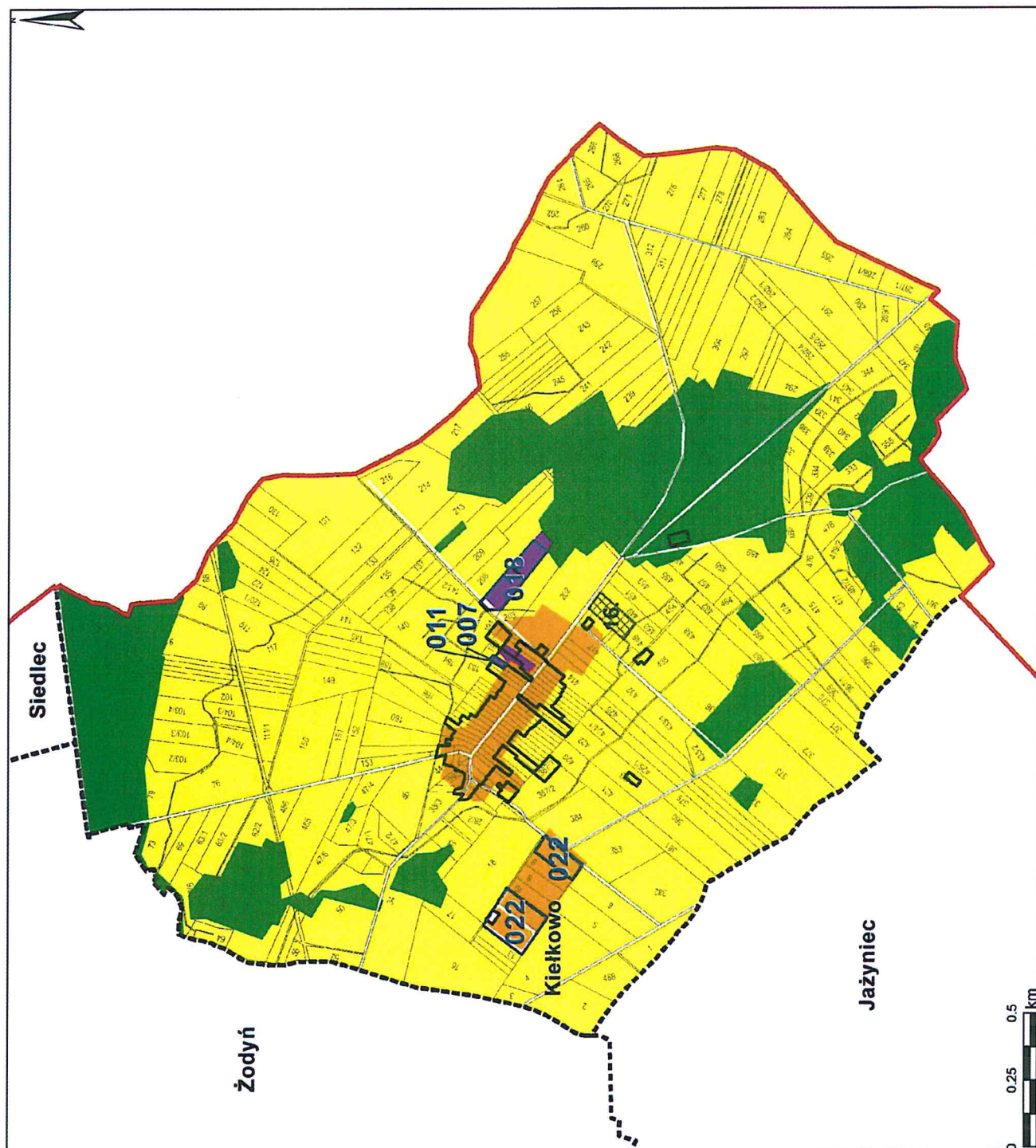
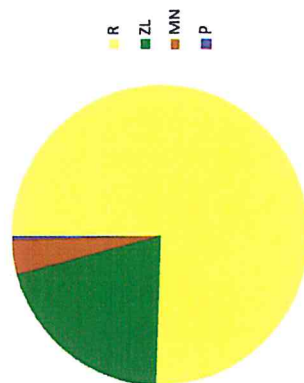
Bilans zagospodarowania terenu



Kiełkowo

- Granica Gminy
- Granica obrębów geodezyjnych
- Granica działek ewidencyjnych
- Granica terenów zainwestowanych
- Granica planów miejscowych
- Wnioski o zmianę zagospodarowania terenu
- Brak wnioskowanej funkcji
- Przeznaczenie terenów na podstawie obowiązujących dokumentów planistycznych
- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- P - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
- R - tereny rolnicze
- ZL - lasy

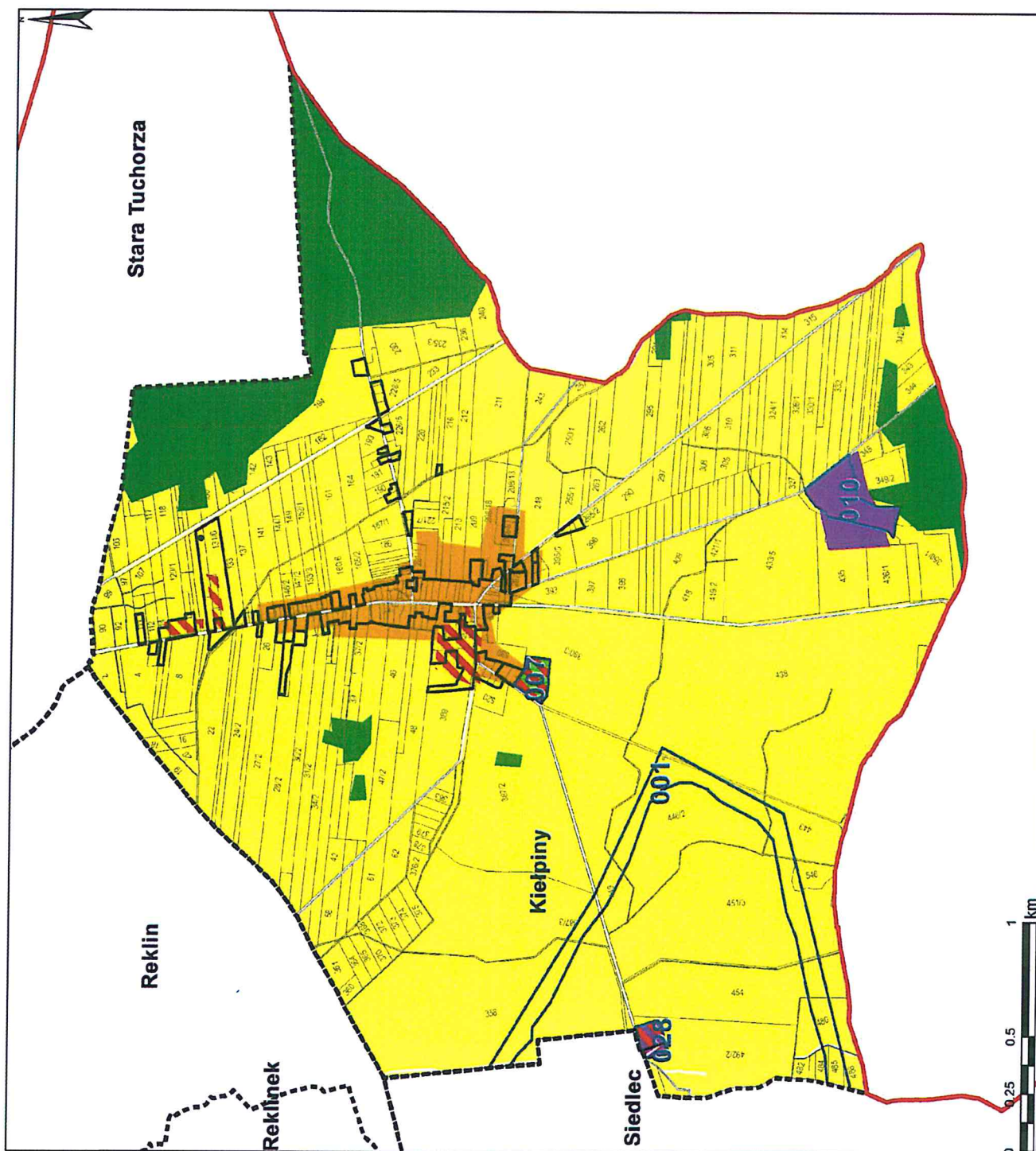
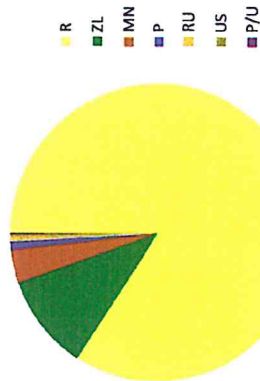
Bilans zagospodarowania terenu



Kiełpiny

- Granica Gminy
- Granica obrębów geodezyjnych
- Granica działek ewidencyjnych
- Granica terenów zainwestowanych
- Granica planów miejscowych
- Przeznaczenie terenów na podstawie obowiązujących dokumentów planistycznych**
- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- US - tereny sportu i rekreacji
- P - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
- P/U - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i zabudowy usługowej
- RU - tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybactwach
- R - tereny rolnicze
- ZL - lasy

Bilans zagospodarowania terenu

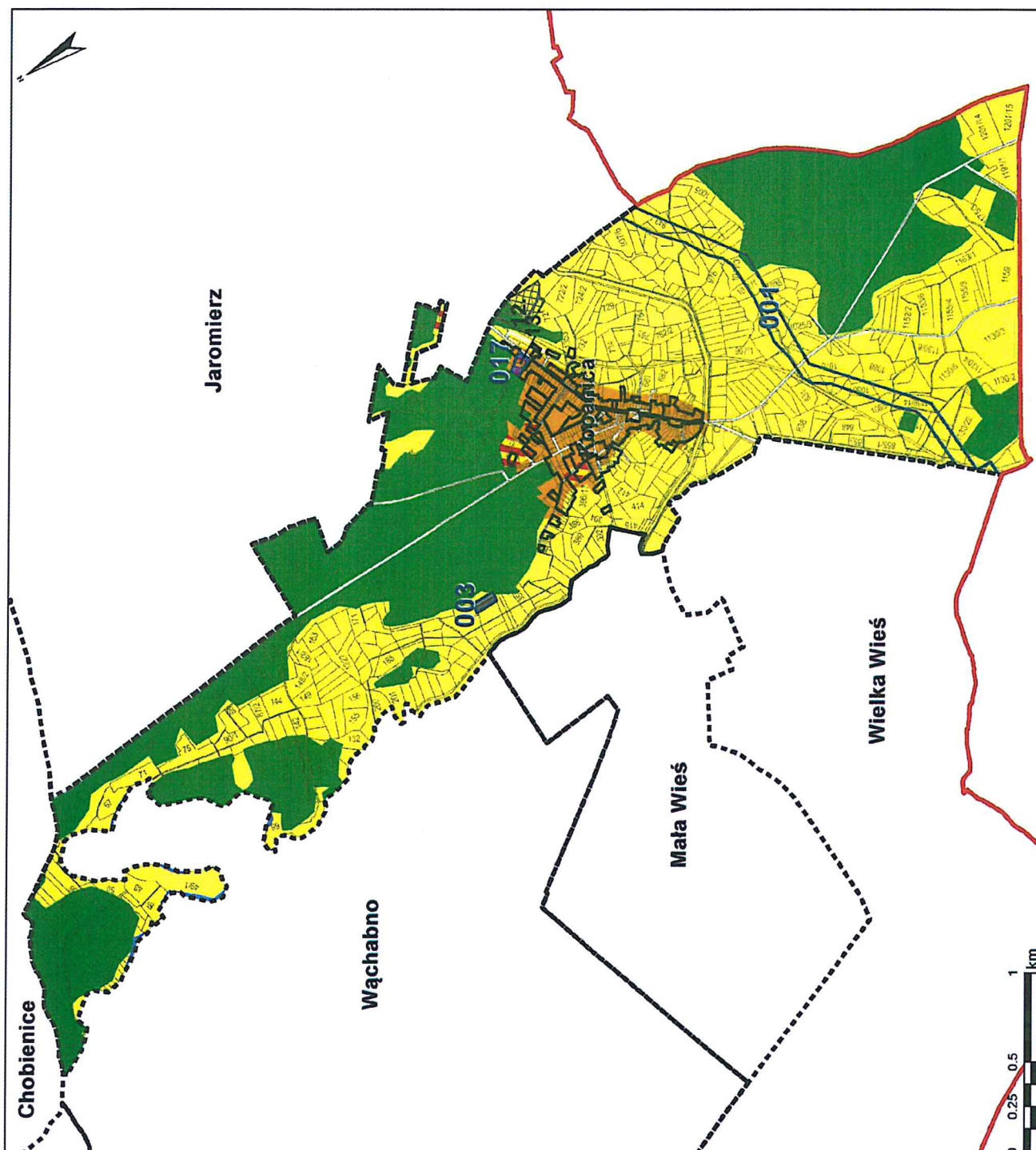
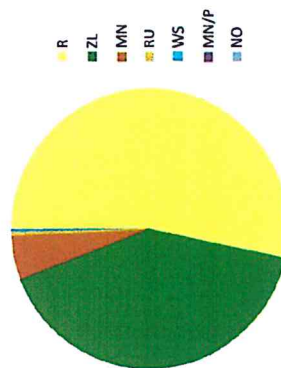


05

Kopania

-  Granica Gminy
-  Granica obrębów geodezyjnych
-  Granica działek ewidencyjnych
-  Granica terenów zainwestowanych
-  Granica planów miejscowych
- Wnioski o zmianę zagospodarowania terenu**
-  Brak wnioskowanej funkcji
- Przeznaczenie terenów na podstawie obowiązujących dokumentów planistycznych**
-  MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
-  MN/P - tereny zabudowy mieszkaniowej i obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
-  RU - tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnictwach oraz gospodarstwach leśnych i rybactwach
-  R - tereny rolnicze
-  ZL - lasy
-  WS - tereny wód powierzchniowych, śródlądowych
-  NO - teren oczyszczalni ścieków

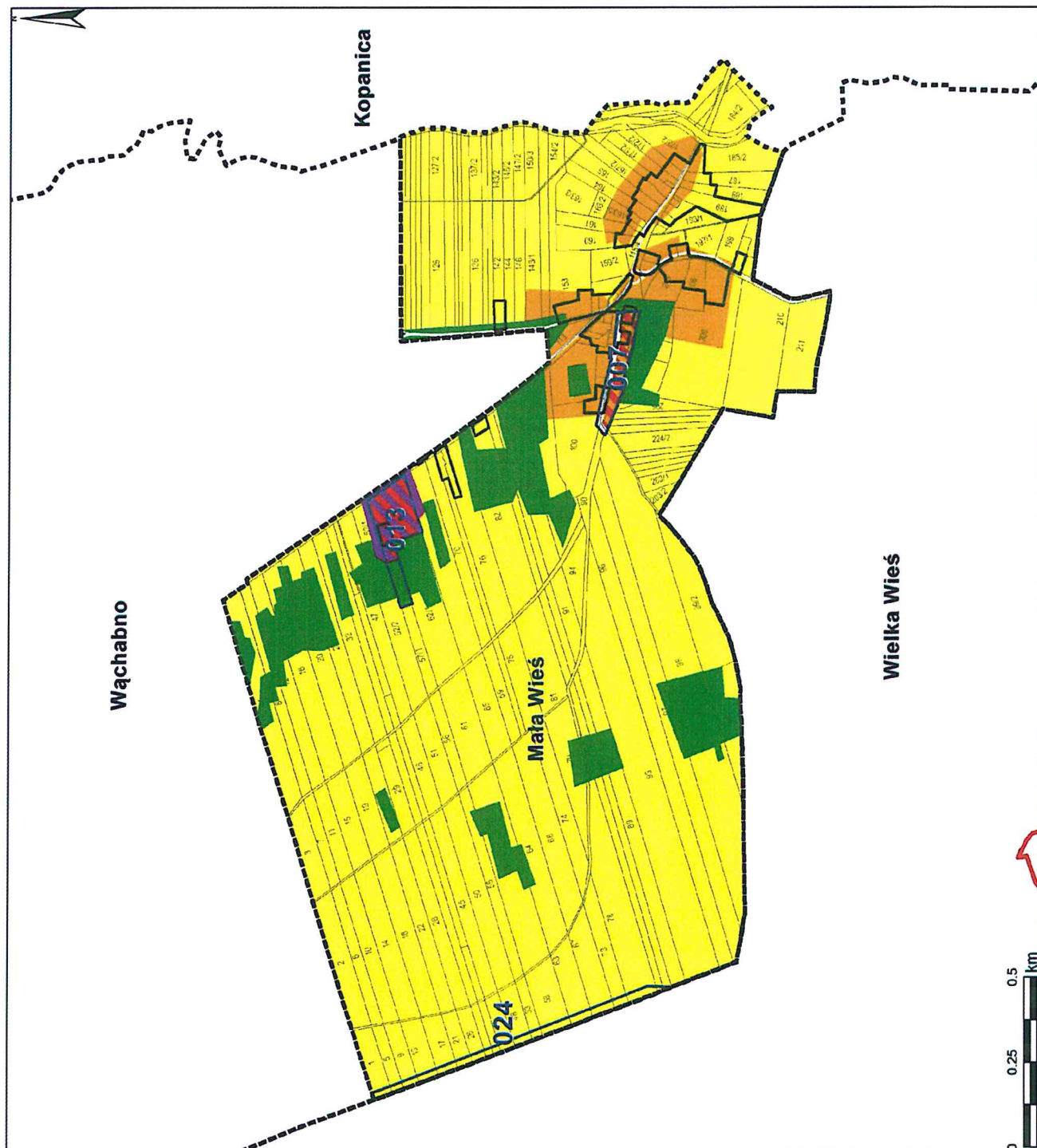
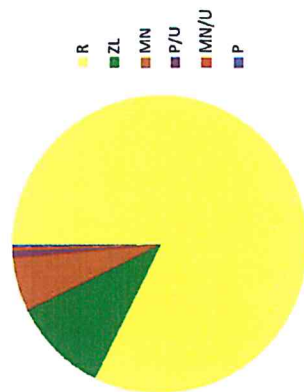
Bilans zagospodarowania terenu



Mała Wieś

	Granica Gminy
	Granica obrębów geodezyjnych
	Granica działek ewidencyjnych
	Granica terenów zainwestowanych
	Granica planów miejscowych
Przeznaczenie terenów na podstawie obowiązujących dokumentów planistycznych	
	MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej
	P - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
	P/U - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i zabudowy usługowej
	R - tereny rolnicze
	ZL - lasy

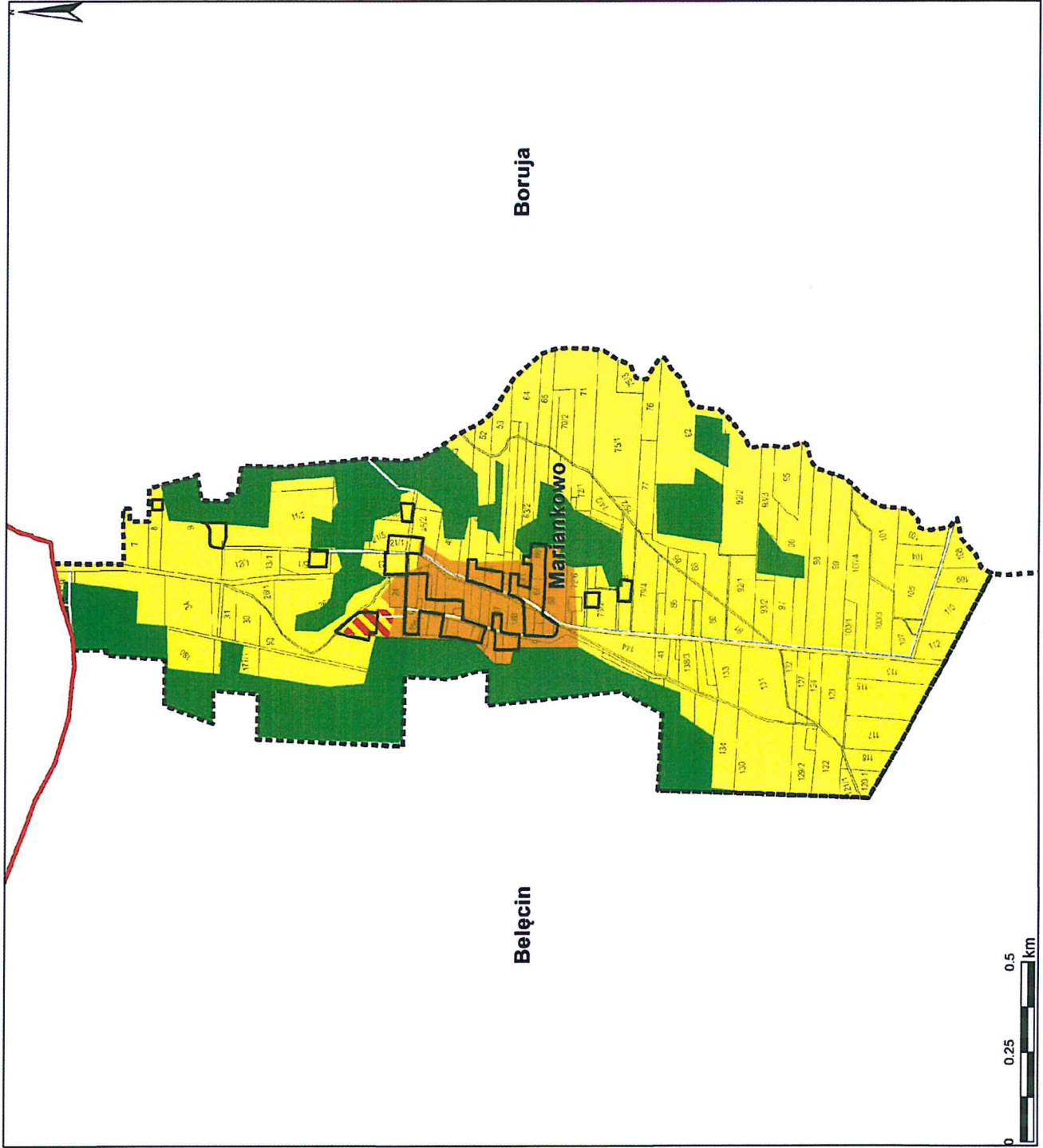
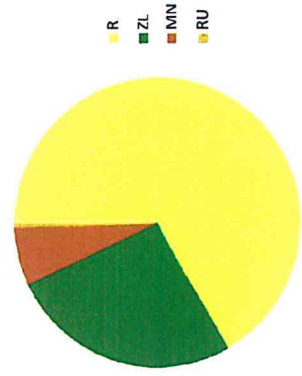
Bilans zagospodarowania terenu



Mariankowo

-  Granica Gminy
-  Granica obrębów geodezyjnych
-  Granica działek ewidencyjnych
-  Granica terenów zainwestowanych
- Przeznaczenie terenów na podstawie obowiązujących dokumentów planistycznych**
-  MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
-  RU - tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybactwach
-  R - tereny rolnicze
-  ZL - lasy

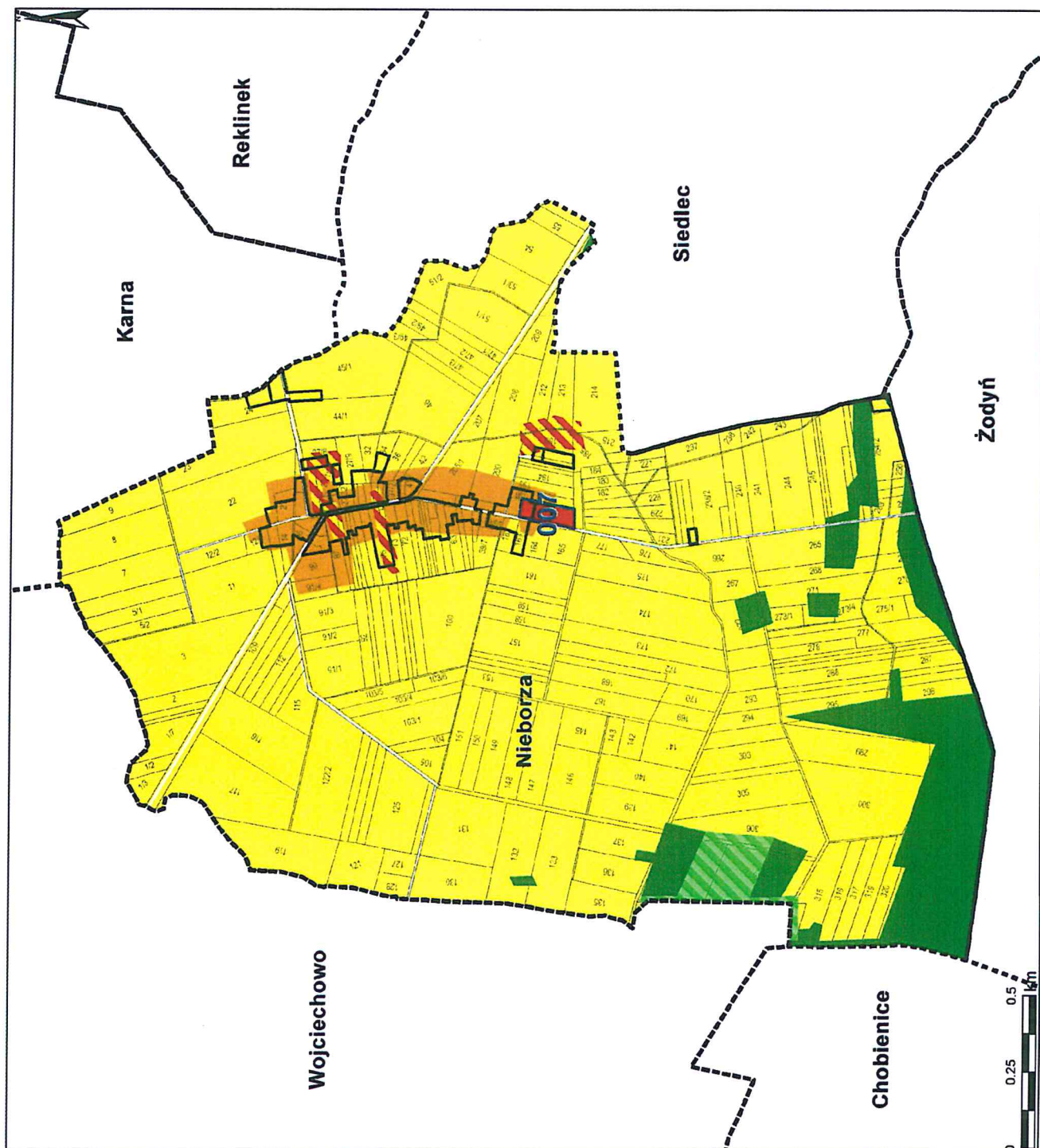
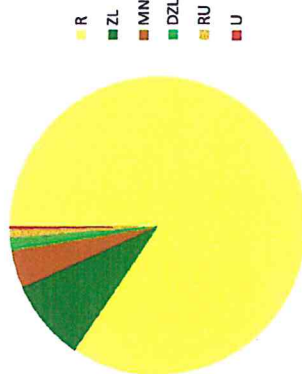
Bilans zagospodarowania terenu



Nieborza

- Granica Gminy
- Granica obrębów geodezyjnych
- Granica działek ewidencyjnych
- Granica terenów zainwestowanych
- Granica planów miejscowych
- Przeznaczenie terenów na podstawie obowiązujących dokumentów planistycznych**
- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- U - tereny zabudowy usługowej
- RU - tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybactwach
- R - tereny rolnicze
- ZL - lasy
- DZL - tereny przeznaczone do zalesienia

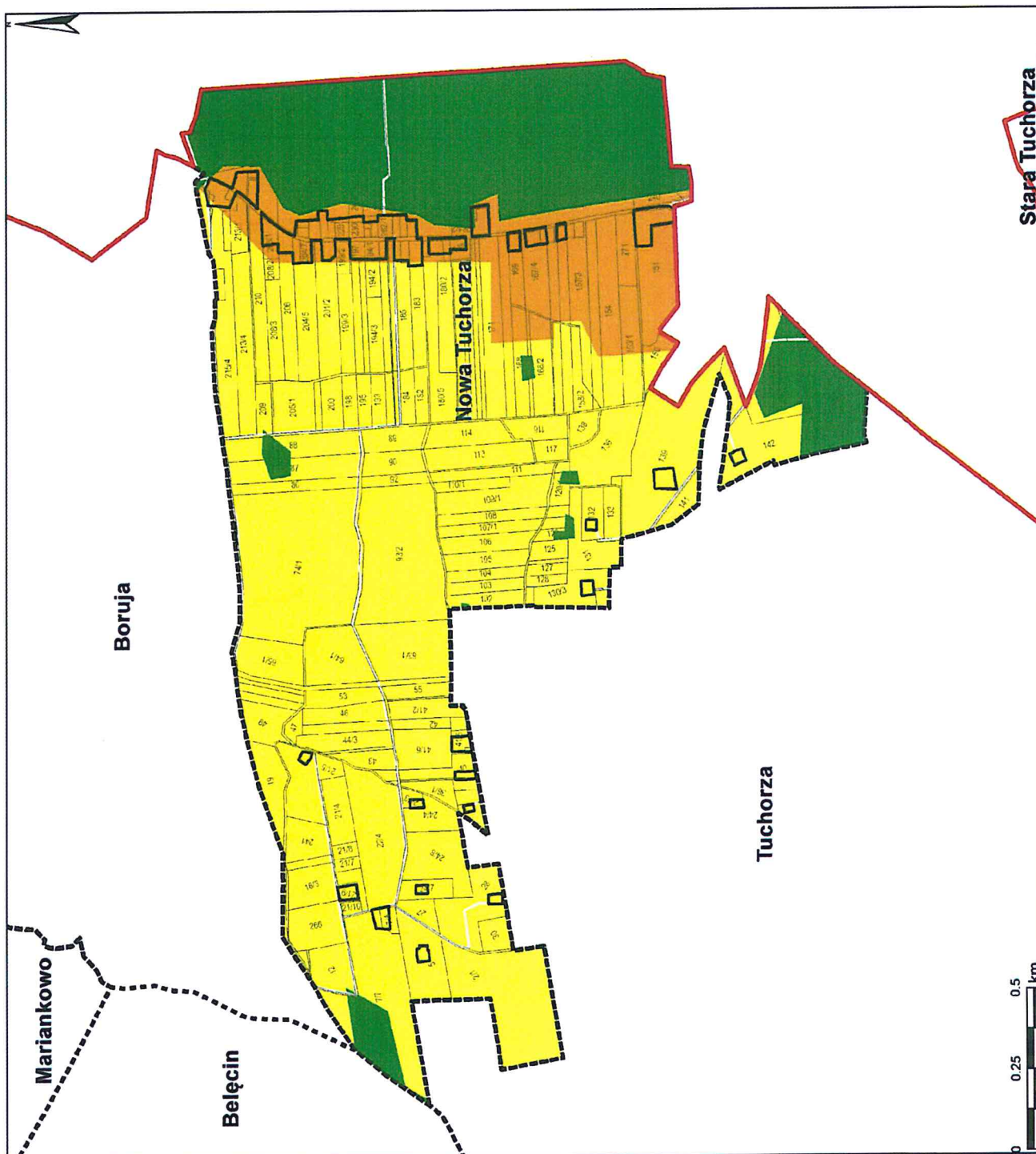
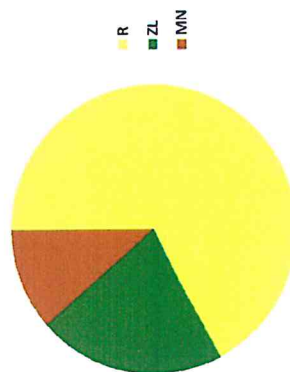
Bilans zagospodarowania terenu



Nowa Tuchorza

-  Granica Gminy
 -  Granica obrębów geodezyjnych
 -  Granica działek ewidencyjnych
 -  Granica terenów zainwestowanych
- Przeznaczenie terenów na podstawie obowiązujących dokumentów planistycznych**
-  MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 -  R - tereny rolnicze
 -  ZL - lasy

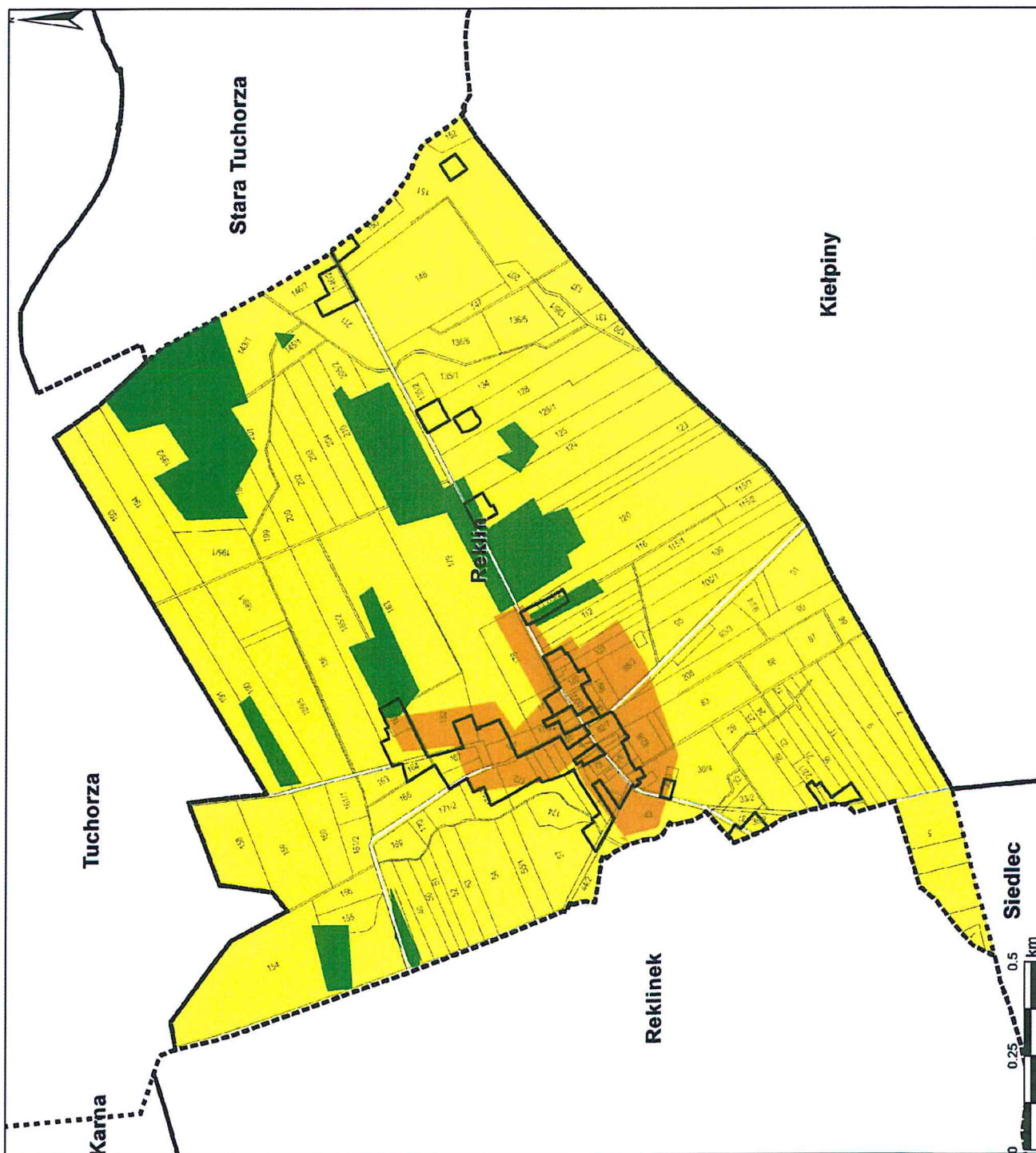
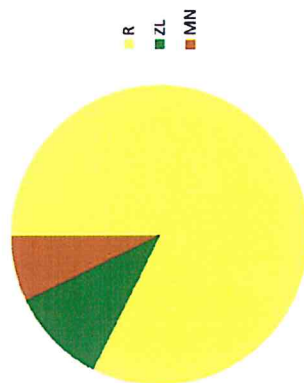
Bilans zagospodarowania terenu



Reklin

- Granica Gminy
- Granica obrębów geodezyjnych
- Granica działek ewidencyjnych
- Granica terenów zainwestowanych
- Przeznaczenie terenów na podstawie obowiązujących dokumentów planistycznych
- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- R - tereny rolnicze
- ZL - lasy

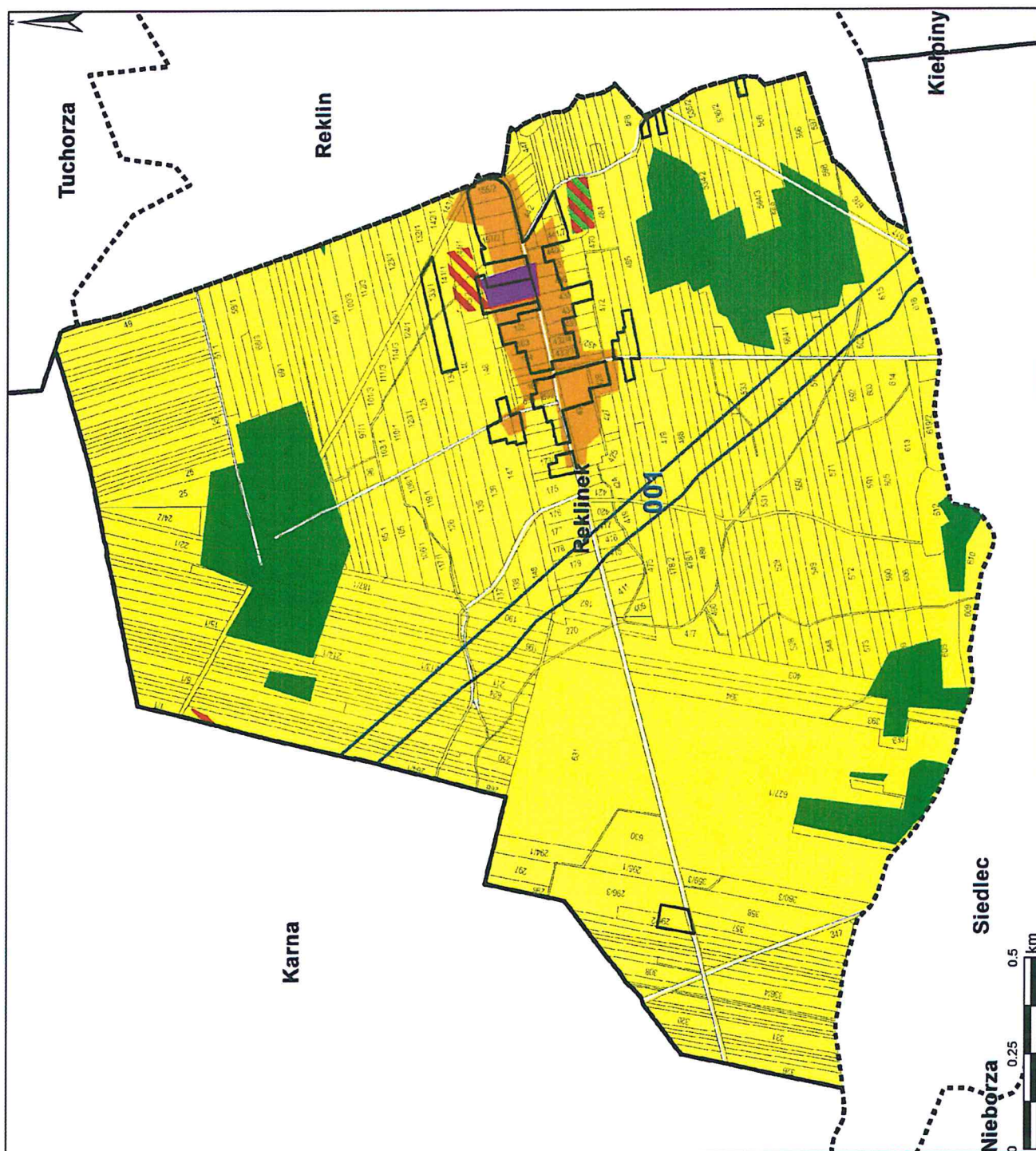
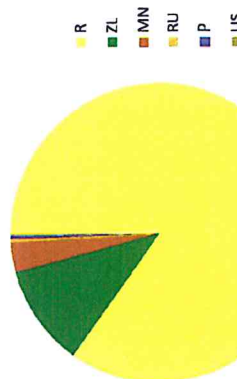
Bilans zagospodarowania terenu



Reklinek

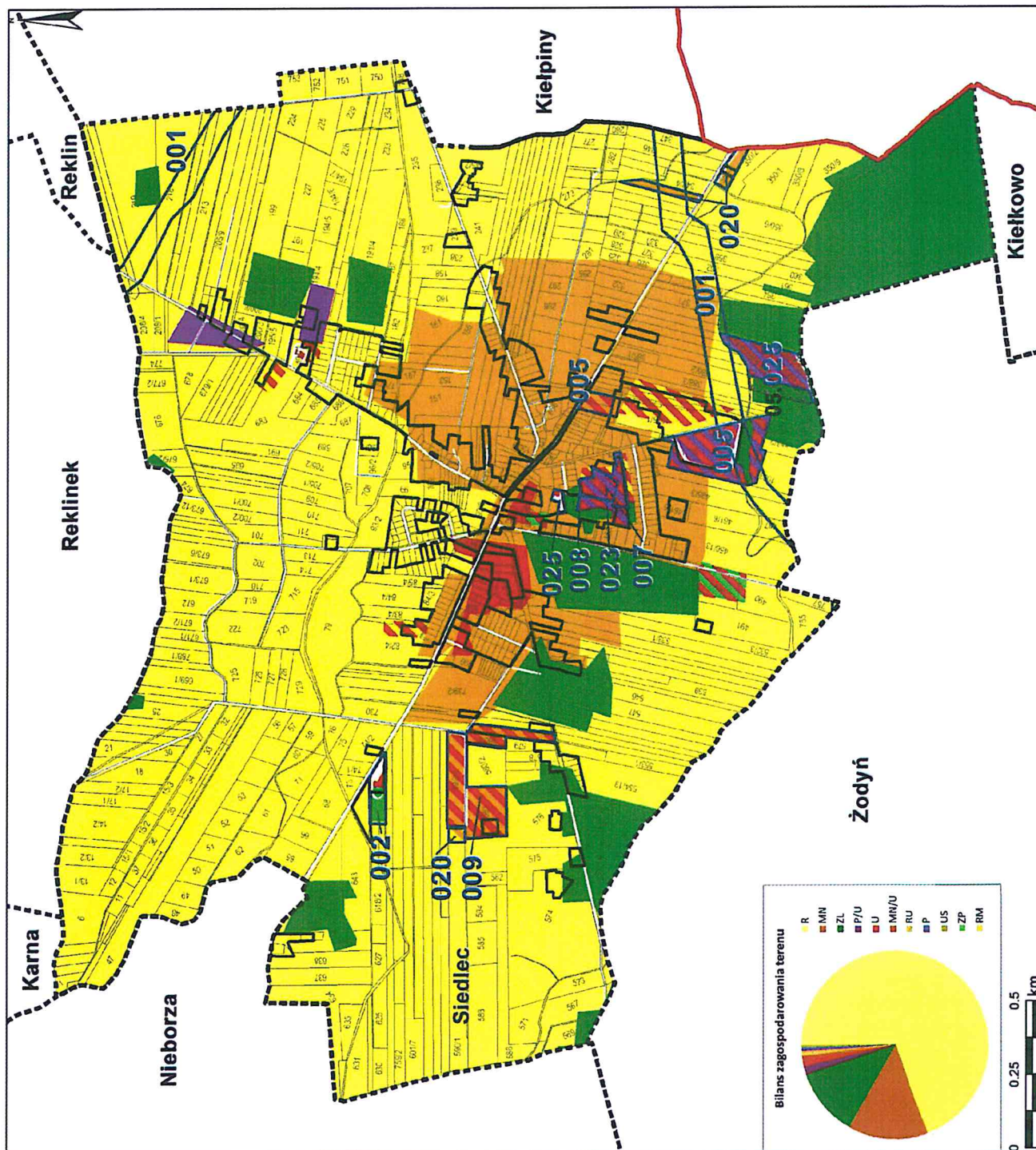
- Granica Gminy
- Granica obrębów geodezyjnych
- Granica działek ewidencyjnych
- Granica terenów zainwestowanych
- Granica planów miejscowych
- Przeznaczenie terenów na podstawie obowiązujących dokumentów planistycznych**
- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- US - tereny sportu i rekreacji
- P - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
- RU - tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybactwach
- R - tereny rolnicze
- ZL - lasy

Bilans zagospodarowania terenu



Siedlec

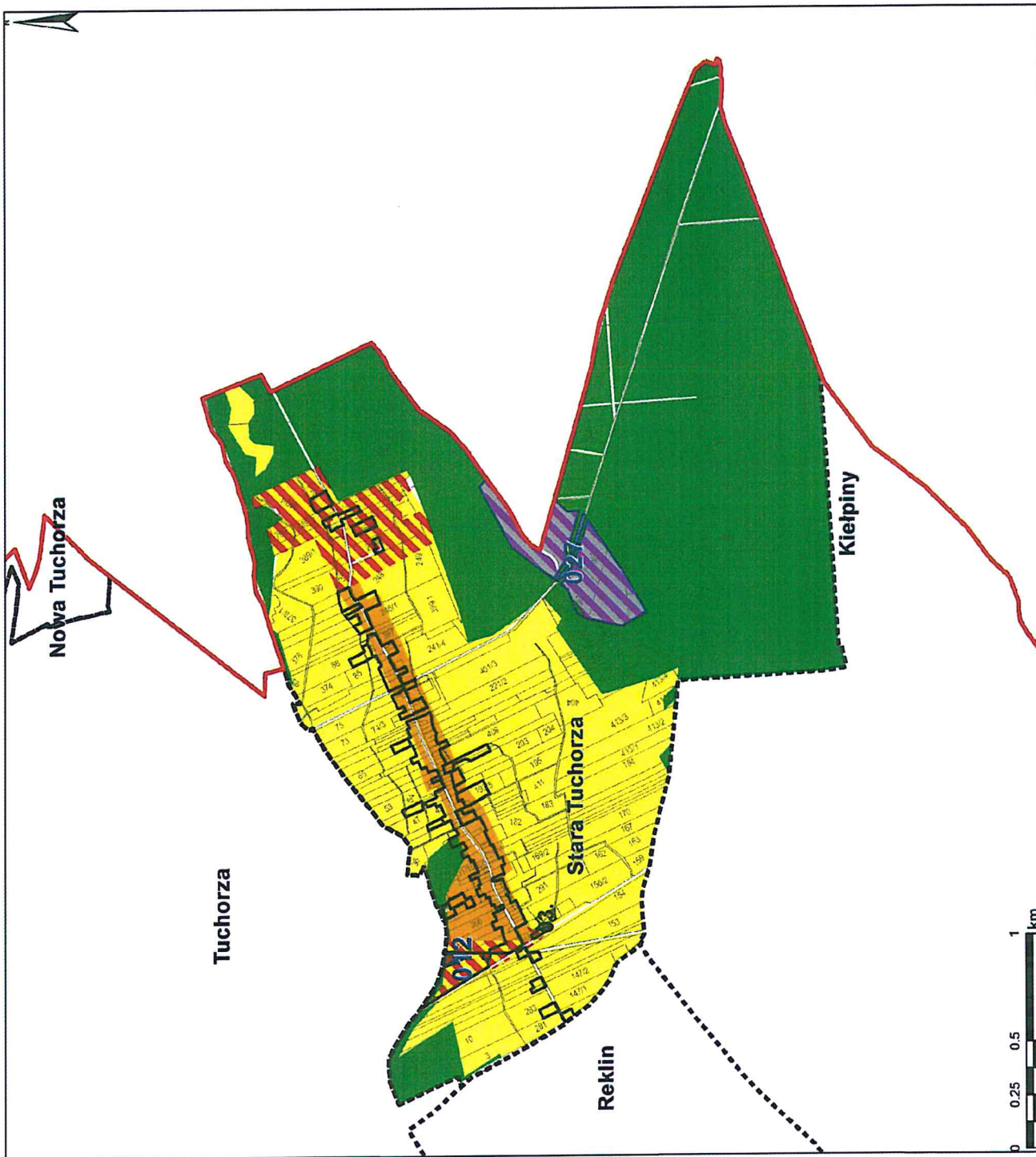
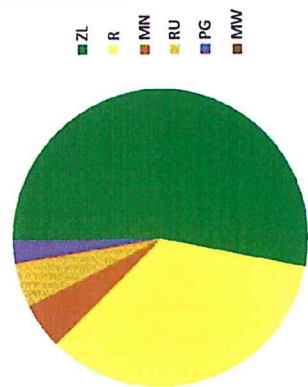
- Granica Gminy
- Granica obrębów geodezyjnych
- Granica działek ewidencyjnych
- Granica terenów zainwestowanych
- Granica planów miejscowych
- Wnioski o zmianę zagospodarowania terenu
- Brak wnioskowanej funkcji
- Przeznaczenie terenów na podstawie obowiązujących dokumentów planistycznych
- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej
- U - tereny zabudowy usługowej
- US - tereny sportu i rekreacji
- P - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
- P/U - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i zabudowy usługowej
- RU - tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybactwach
- RM - tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
- R - tereny rolnicze
- ZL - lasy
- ZP - tereny zieleni urządzonej



Stara Tuchorza

- Granica Gminy
- Granica obrębów geodezyjnych
- Granica działek ewidencyjnych
- Granica terenów zainwestowanych
- Granica planów miejscowych
- Wnioski o zmianę zagospodarowania terenu
- Brak wnioskowanej funkcji
- Przeznaczenie terenów na podstawie obowiązujących dokumentów planistycznych
- MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- PG - tereny górnicze
- RU - tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybactwach
- R - tereny rolnicze
- ZL - lasy

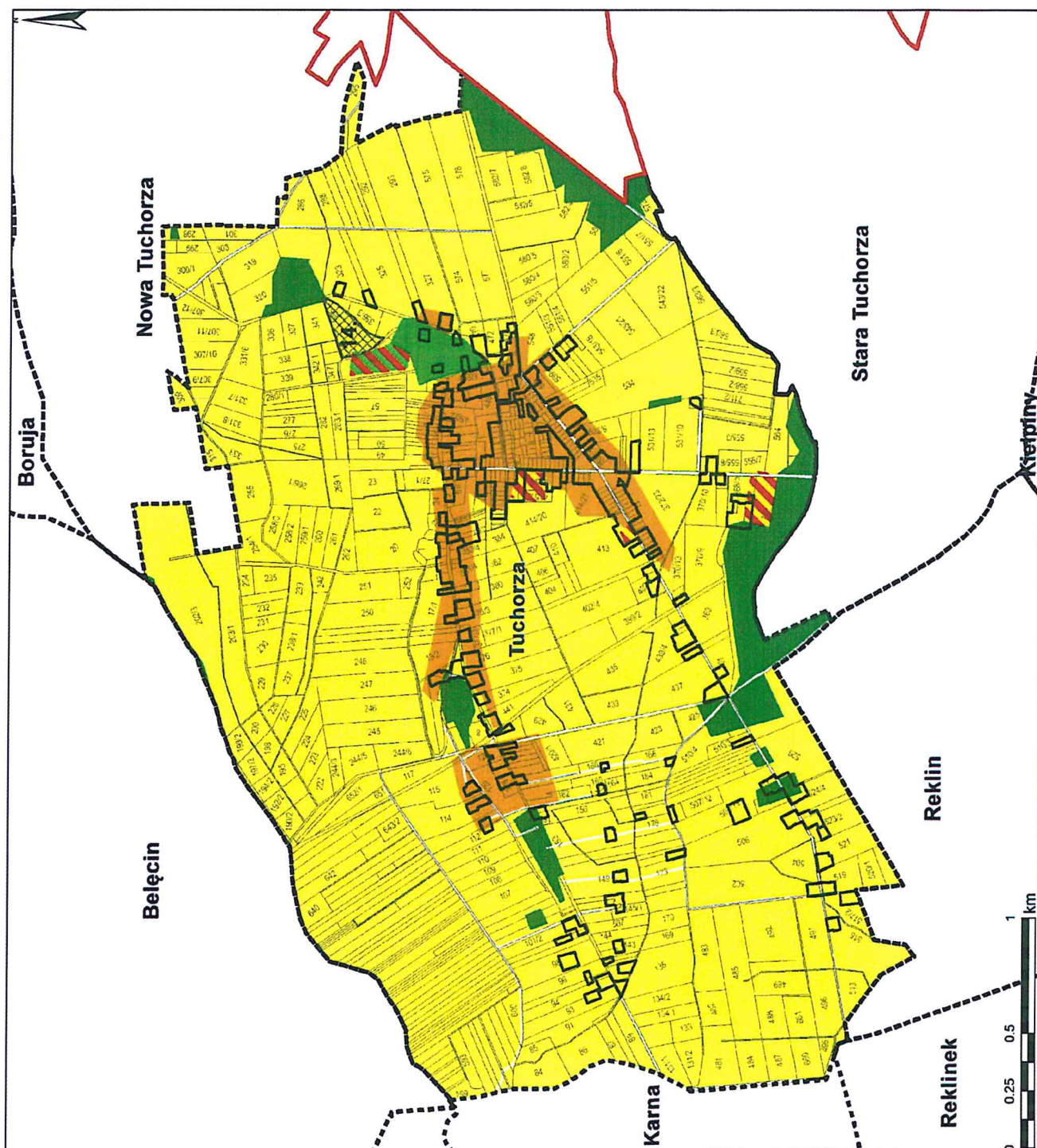
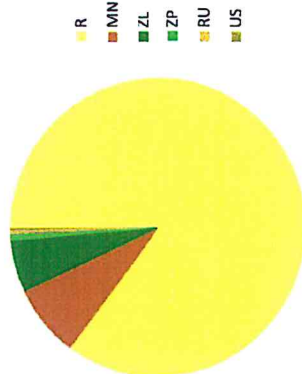
Bilans zagospodarowania terenu



Tuchorza

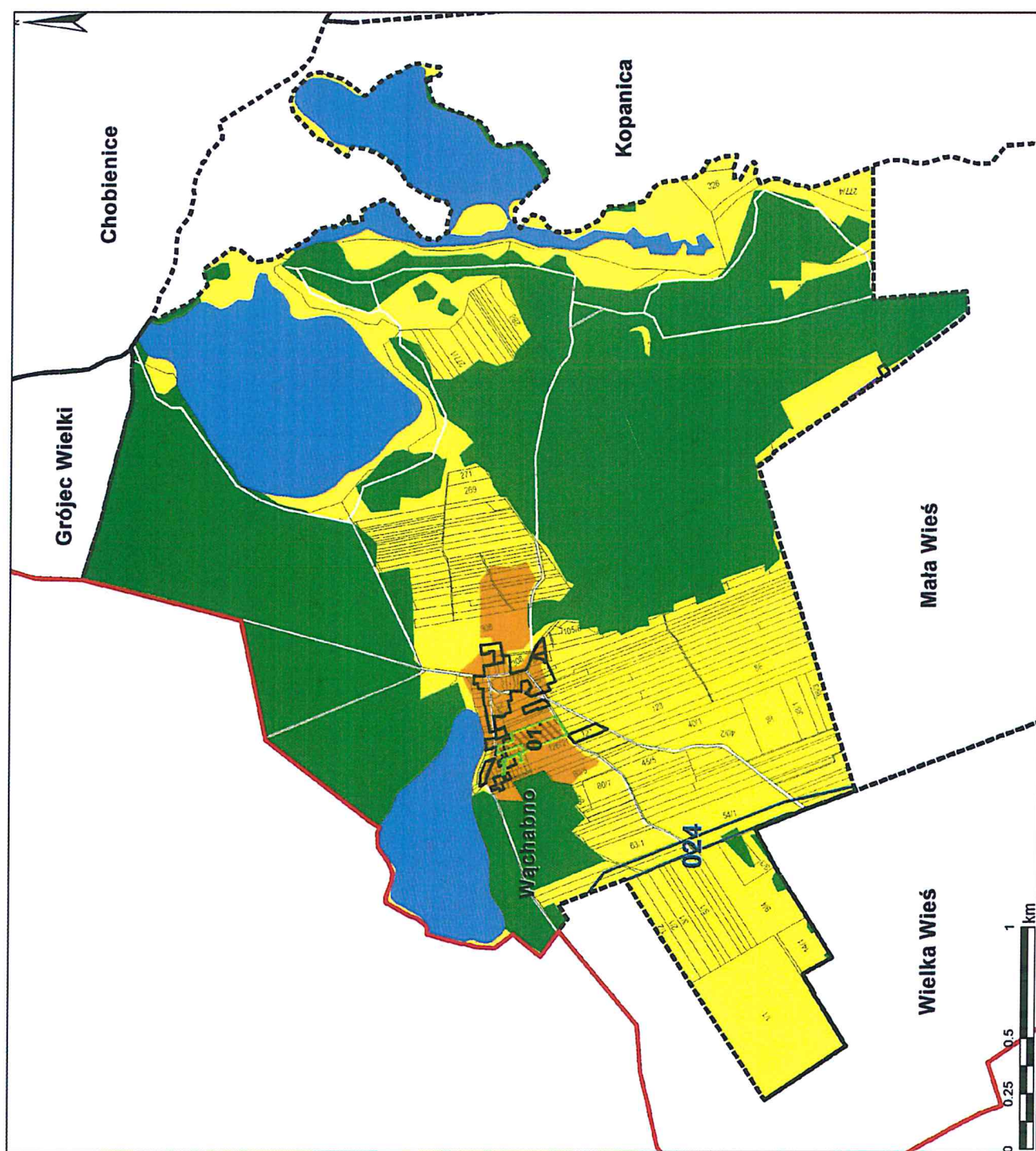
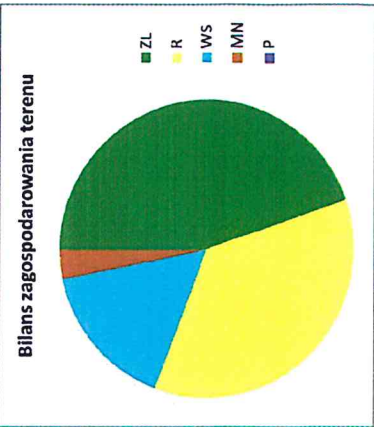
- Granica Gminy
- Granica obrębów geodezyjnych
- Granica działek ewidencyjnych
- Granica terenów zainwestowanych
- Wnioski o zmianę zagospodarowania terenu
- Brak wnioskowanej funkcji
- Przeznaczenie terenów na podstawie obowiązujących dokumentów planistycznych**
 - MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 - US - tereny sportu i rekreacji
 - RU - tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybactwach
 - R - tereny rolnicze
 - ZL - lasy
 - ZP - tereny zieleni urządzonej

Bilans zagospodarowania terenu



Wąchabno

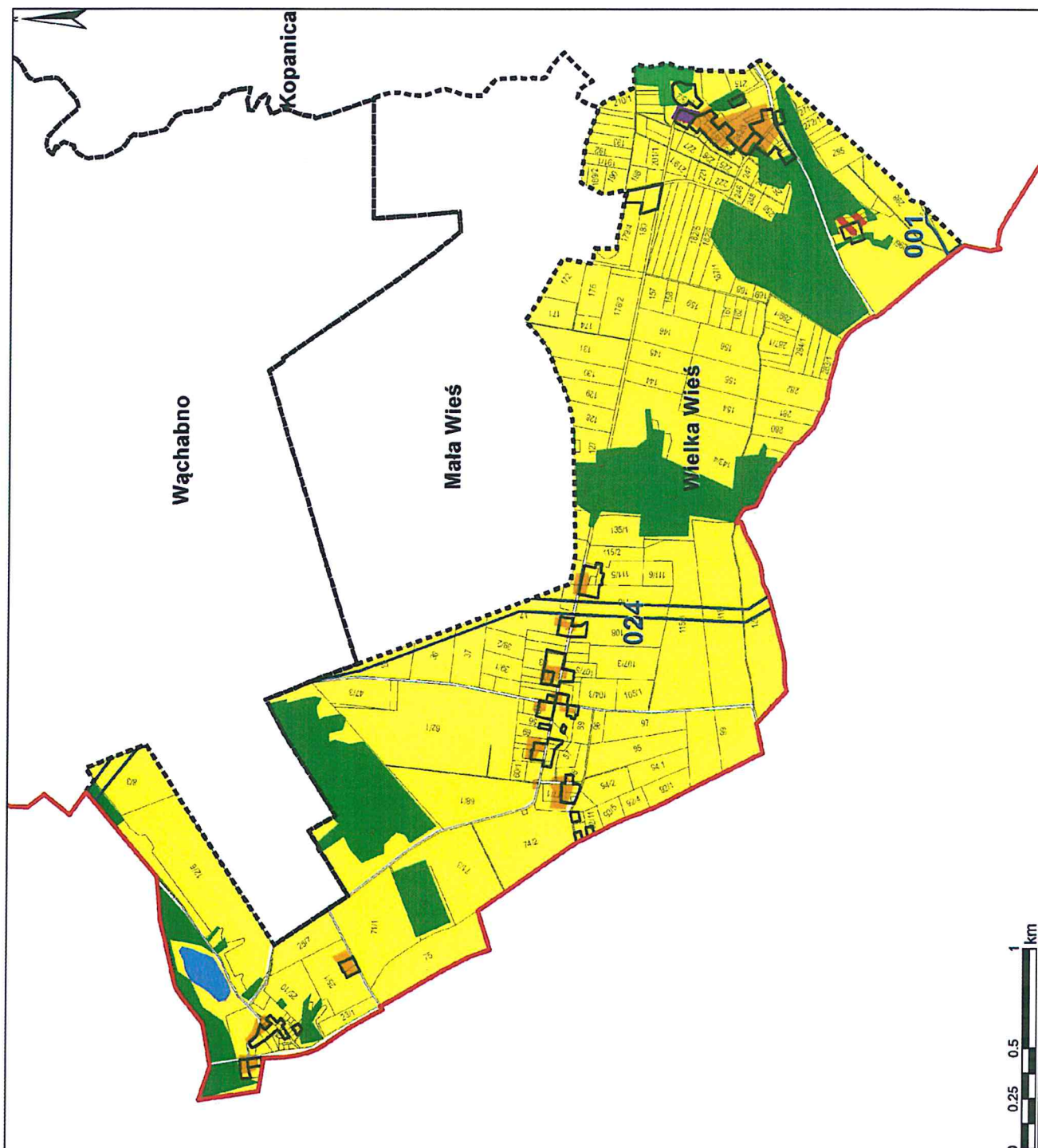
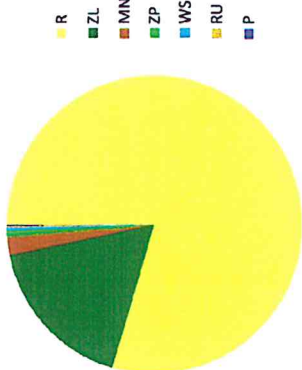
- Granica Gminy
- Granica obrębów geodezyjnych
- Granica działek ewidencyjnych
- Granica terenów zainwestowanych
- Granica planów miejscowych
- Wnioski o zmianę zagospodarowania terenu
- ML - tereny zabudowy letniskowej
- Przeznaczenie terenów na podstawie obowiązujących dokumentów planistycznych
- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- P - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
- R - tereny rolnicze
- ZL - lasy
- WS - tereny wód powierzchniowych, śródlądowych

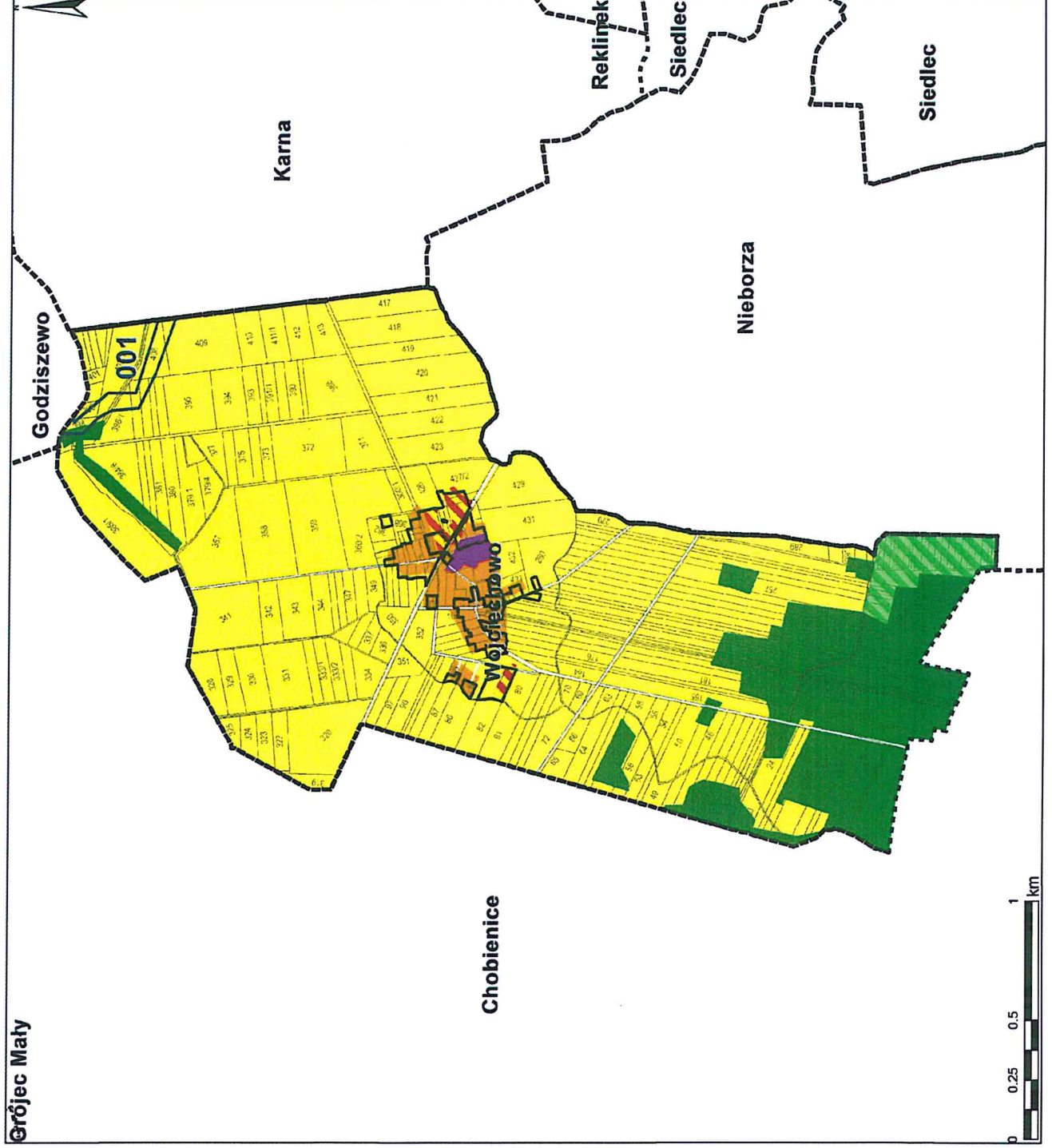


Wielka Wieś

- Granica Gminy
- Granica obrębów geodezyjnych
- Granica działek ewidencyjnych
- Granica terenów zainwestowanych
- Granica planów miejscowych
- Przeznaczenie terenów na podstawie obowiązujących dokumentów planistycznych**
- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- P - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
- RU - tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybactwach
- R - tereny rolnicze
- ZL - lasy
- ZP - tereny zieleni urządzonej
- WS - tereny wód powierzchniowych, śródlądowych

Bilans zagospodarowania terenu

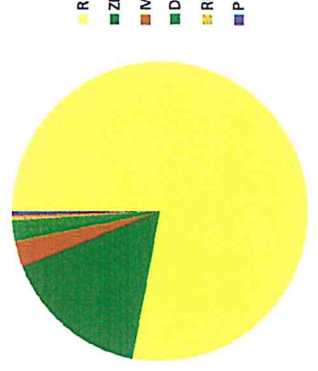




Wojciechowo

- Granica Gminy
- Granica obrębów geodezyjnych
- Granica działek ewidencyjnych
- Granica terenów zainwestowanych
- Granica planów miejscowych
- Przeznaczenie terenów na podstawie obowiązujących dokumentów planistycznych
- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- P - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
- RU - tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybactwach
- R - tereny rolnicze
- ZL - lasy
- DZL - tereny przeznaczone do zalesienia

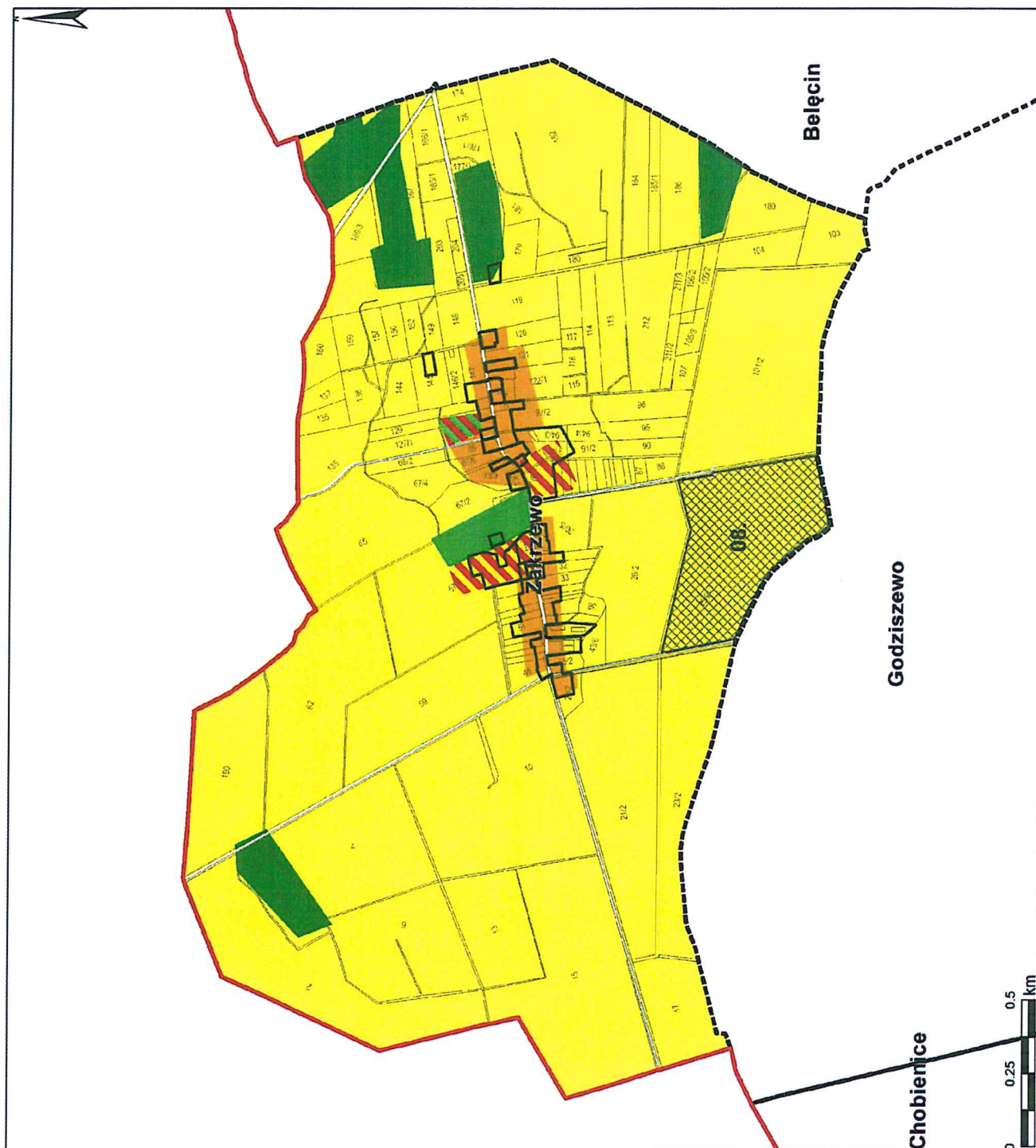
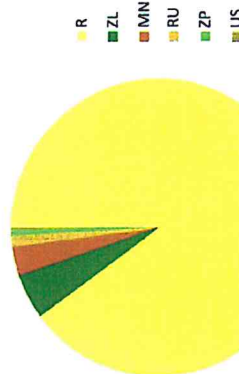
Bilans zagospodarowania terenu



Zakrzewo

-  Granica Gminy
-  Granica obrębów geodezyjnych
-  Granica działek ewidencyjnych
-  Granica terenów zainwestowanych
-  Wnioski o zmianę zagospodarowania terenu
-  Brak wnioskowanej funkcji
-  Przeznaczenie terenów na podstawie obowiązujących dokumentów planistycznych
-  MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
-  US - tereny sportu i rekreacji
-  RU - tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybactwach
-  R - tereny rolnicze
-  ZL - lasy
-  ZP - tereny zieleni urządzonej

Bilans zagospodarowania terenu



Żodyń

-  Granica Gminy
-  Granica obrębów geodezyjnych
-  Granica działek ewidencyjnych
-  Granica terenów zainwestowanych
-  Granica planów miejscowych
-  Wnioski o zmianę zagospodarowania terenu
-  Brak wnioskowanej funkcji
- Przeznaczenie terenów na podstawie obowiązujących dokumentów planistycznych**
 -  MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 -  U - tereny zabudowy usługowej
 -  US - tereny sportu i rekreacji
 -  P - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
 -  P/U - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i zabudowy usługowej
 -  RU - tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich
 -  R - tereny rolnicze
 -  ZL - lasy
 -  DZL - tereny przeznaczone do zalesienia
 -  ZP - tereny zieleni urządzonej

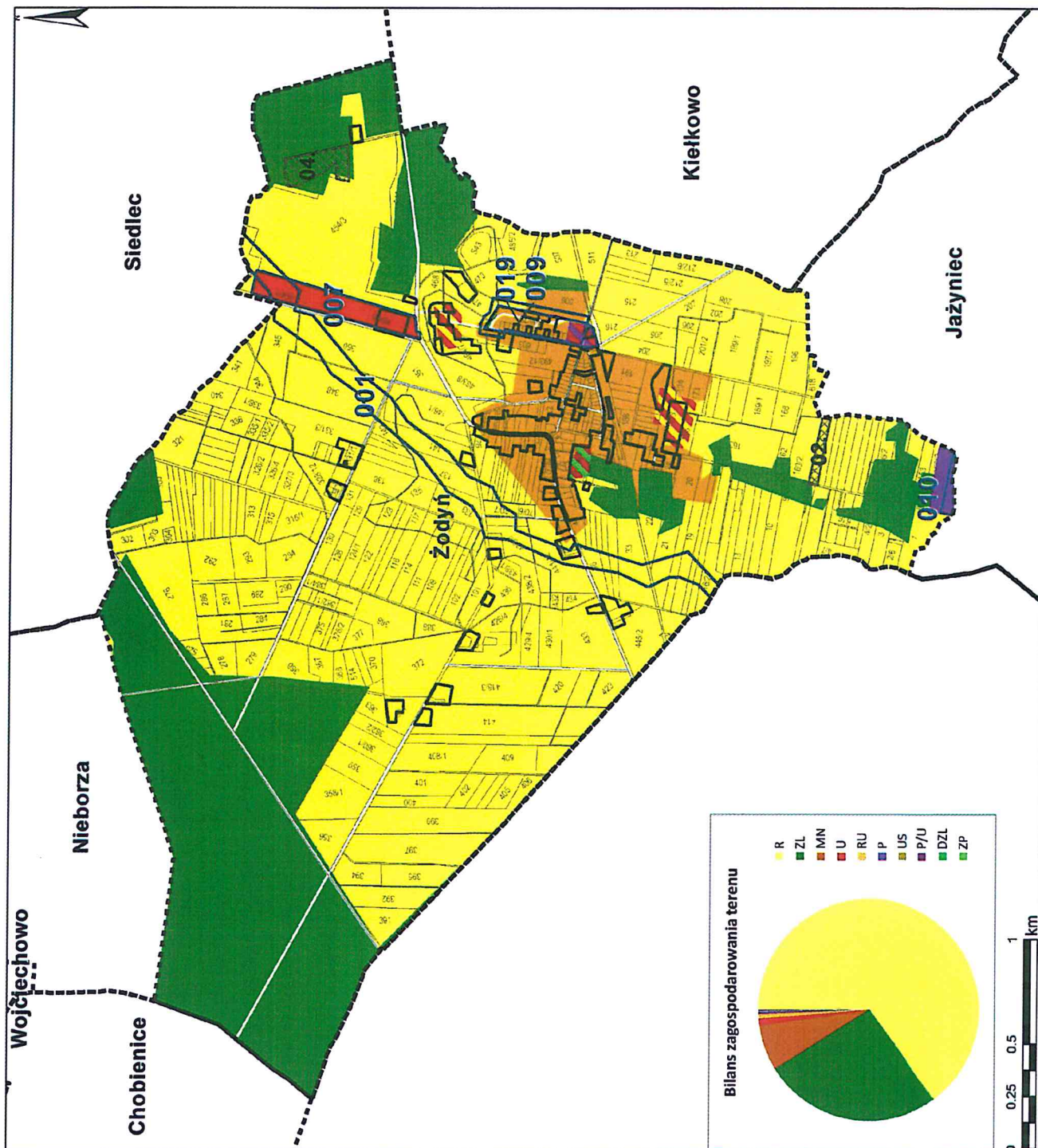


Tabela. 4. Zbiorcze zestawienie udziału poszczególnych kategorii przeznaczenia terenu w powierzchni obrębów, na podstawie obowiązującego studium i planów miejscowych.

	BEŁĘCIN	BORUJA	CHOBIENICE	GODZISZEWO	GRÓJEĆ MAŁY	GRÓJEĆ WIELKI	JAROMIERZ	JAŻYŃCIEC	KARNA	KIEŁKOWO	KIEŁPINY	KOPANICA	MAŁA WIEŚ	MARIANKOWO	NIEBORZA	NOWA TUCHORZA	REKLIN	REKLINEK	SIEDLEC	STARA TUCHORZA	TUCHORZA	WĄCHABNO	WIELKA WIEŚ	WOJCIECHOWO	ZAKRZEWO	ZODYŃ
MN	3%	6%	3%	3%	1%	6%	3%	3%	2%	4%	4%	5%	6%	7%	4%	12%	7%	3%	14%	5%	8%	4%	2%	3%	3%	7%
ML		2%			3%	4%																				
MN/U					1%								1%						1%							
U															1%				1%							1%
P/U													1%						1%							
P						1%	1%	4%		1%	1%							1%	1%							
PG						1%														3%						
RM					2%																					
RU	1%	1%	2%	1%			1%	1%	1%		1%	1%		1%	1%			1%	1%	5%	1%			1%	1%	1%
US		1%			1%														1%							
R	39%	67%	39%	85%	67%	34%	51%	78%	96%	75%	84%	53%	82%	66%	84%	67%	83%	84%	69%	34%	85%	36%	79%	78%	90%	65%
ZL	57%	23%	44%	11%	14%	53%	42%	14%		20%	10%	41%	10%	26%	9%	21%	10%	11%	11%	53%	5%	44%	17%	16%	5%	26%
DZL							2%								1%									2%		
ZP			1%		1%				1%												1%		1%		1%	
WS			11%		10%	1%																16%	1%			
Suma powierzchni (km ²)	13.17	10.63	20.19	8.23	7.33	6.61	14.75	9.55	6.31	7.00	10.64	8.80	3.16	1.92	4.78	3.39	3.08	4.01	6.85	6.49	9.88	9.78	7.36	5.17	5.48	9.98

Źródło: Opracowanie własne na podstawie wykonanych analiz obowiązujących dokumentów planistycznych.

5. Analiza zgodności studium i planów miejscowych z wymogami wynikającymi z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 32 ust. 3 ustawy *PizP*, przy podejmowaniu uchwały, o której mowa w ust. 2, [w sprawie aktualności studium i planów miejscowych] *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.*

W odniesieniu do studium obowiązują przepisy art. 10 ust. 1 i 2. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siedlec zostało uchwalone w 2002r., a więc jeszcze pod rządami Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139, z późn. zm.). Następnie zostało aż dziewięciokrotnie zmienione w latach 2007 – 2014, na podstawie

aktualnie obowiązującej *ustawy PiZP*. Były to jednak zmiany częściowe, obejmujące pojedyncze działki, bez aktualizacji całej treści studium. Zmiany dotyczyły:

- dz. nr 57/2 i 62/2 we wsi Mała Wieś,
- dz. nr 341 we wsi Boruja,
- dz. nr 262, we wsi Kopanica,
- dz. nr 25/2 we wsi Zakrzewo,
- dz. nr 207/1, 7 - 11, 12/1, 12/2, 13-15 we wsi Kiełkowo,
- dz. nr 342/1, 350/3, 592/2, 599/7, 446/10, 446/8, 386/1, 378, 379, 382, 383 we wsi Siedlec,
- dz. nr 457, we wsi Stara Tuchorza,
- dz. nr 89/6, 90/5, 92/1, 92/3, cz. dz. nr 89/7 i 90/7 we wsi Jaromierz,
- dz. nr 492/1 we wsi Kiełpiny.

Ilość zmian i ich zakres świadczy o tym, że były one reakcją na pojawiające się potrzeby realizacji konkretnych inwestycji. Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, każda zmiana studium powinna być uchwalana w formie tekstu jednolitego, co oznacza, że treści nieaktualne powinny być usunięte, a aktualne, dodane. W obowiązującym studium każda zmiana jest wprowadzona osobnym rozdziałem określanym jako uzupełnienie. Nie usunięto treści nieaktualnych. Obowiązujący tekst studium nie jest tekstem jednolitym. Ujednoliceniu został poddany jedynie rysunek studium. Dokument w takiej formie jest całkowicie nieczytelny dla potencjalnych jego użytkowników. Cały dokument nie opiera się na jednej podstawie prawnej, przez co zakres tematyczny jest różny dla różnych jego części.

Aktualnie zakres studium regulowany jest przez art. 10 ust. 1 i 2 *ustawy PiZP*. Ta ustawa została przyjęta w 2003 r. i od tego czasu przepisy wspomnianego artykułu podlegały licznym zmianom, co ma znaczenie w kontekście lat, w których studium było zmieniane. W obecnym kształcie te przepisy mają następujące brzmienie (zmiany zostały zaznaczone kolorem zielonym, wraz z podaniem daty ich wprowadzenia. Zmiany, które zostały wprowadzone po dacie ostatniej zmiany studium zostały dodatkowo podkreślone):

W studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z:

- 1) dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu;*
- 2) stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony;*
- 3) stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego; [zmieniono 9/2015r – poprzednie brzmienie: stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i 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; [dodano w 9/2015r]

5) warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia;

6) zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia;

7) potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających w szczególności: [zmieniono 11/2015r. – poprzednie brzmienie nie określało szczegółowo co należy uwzględnić przy ustalaniu potrzeb i możliwości rozwoju gminy]

a) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,

b) prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego,

c) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,

d) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę;

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; [zmieniono 11/2013r. – poprzednie brzmienie: występowania udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych]

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 [dodano 08/2010r]

2. W studium określa się w szczególności:

1) uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 lit. d: [dodano 11/2015r]

a) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego, [zmieniono 09/2015r. – poprzednie brzmienie: kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów]

b) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy;

2) (uchylony); [uchylono 11/2015r]

3) obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk; [zmieniono 11/2015r. – poprzednie brzmienie: obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, 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 i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1;

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; [zmieniono 11/2015r. – poprzednie brzmienie: 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 rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m² oraz obszary przestrzeni publicznej; Do 05/2007 obowiązywał parametr 2000m². Jednocześnie 9/2015 w art. 3a niniejszej ustawy powrócono do tego parametru 2000m² nakazując jednocześnie lokalizację takich obiektów tylko i wyłącznie na podstawie planu miejscowego]

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; [zmieniono 03/2011r. – poprzednie brzmienie: obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i 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. Nr 41, poz. 412, z późn. zm.);

14) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji; [zmieniono 11/2015r. – poprzednie brzmienie: obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji]

14a) obszary zdegradowane; [dodano 11/2015r]

15) granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych;

16) obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie. [zmieniono 09/2014r. – poprzednie brzmienie: inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.]

2a. Jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu; w studium ustala się ich rozmieszczenie. [dodano 08/2010r]

Największa zmiana w omawianych przepisach została wprowadzona ustawą z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz.U. z 2015, poz.1777). Ustawa ta nie zawiera przepisów przejściowych. Nakazuje, przy wyznaczaniu kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania poszczególnych terenów, uwzględnianie bilansów terenów przeznaczonych pod zabudowę. Bilans ten ma być wykonany zgodnie z art. 10 ust. 5 ustawy PiZP, tj. opierać się na analizach ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognozach demograficznych i możliwościach finansowych gminy. Zarówno czynniki ekonomiczne, środowiskowe czy społeczne, a także możliwości finansowe czy też prognozy demograficzne podlegają nieustannym zmianom, co warunkuje (przy obecnych przepisach) systematyczną aktualizację studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W gminach, w których pokrycie miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego jest niewielkie, a występuje duży ruch inwestycyjny regulowany przez decyzje o warunkach zabudowy ma to szczególne znaczenie. Rozwój zabudowy w oparciu o warunki zabudowy jest pod mniejszą kontrolą niż ten realizowany na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, ponieważ decyzje o warunkach zabudowy nie muszą być zgodne z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W rezultacie mogą powstać duże rozbieżności pomiędzy istniejącym zainwestowaniem, a ustaleniami studium, co może z kolei generować problemy w przypadku sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Decyzja o warunkach zabudowy stanowi bowiem podstawę do ubiegania się o pozwolenie na budowę. Wydanie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę prowadzi do powstania praw nabytych przez wnioskodawcę. W tej sytuacji uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie może być przyczyną stwierdzenia nieważności decyzji o warunkach zabudowy, a z kolei ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie mogą być sprzeczne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Nieuwzględnienie ostatecznych pozwoleń na budowę przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego może stanowić podstawę do roszczeń odszkodowawczych. W gminie Siedlec, w analizowanym okresie, wydawanych było ok 250 decyzji rocznie, a więc warto aby przy każdej zmianie/

aktualizacji studium zostały weryfikowane wszystkie wydane decyzje o warunkach zabudowy.

Wspomniana zmiana przepisów nie wymusza konieczności zmiany studium, za wyjątkiem przypadku, w którym to gmina wyznacza na swoim terenie obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji, dla którego, zgodnie z zapisami ustawy rewitalizacji, sporządza się gminny program rewitalizacji. Po jego sporządzeniu, w przypadku niezgodności programu z obowiązującym studium, należy niezwłocznie przystąpić do zmiany studium. W gminie Siedlec nie wyznaczono dotąd takiego obszaru, w związku z powyższym nie ma konieczności zmiany studium w związku z wejściem w życie ustawy rewitalizacyjnej i zmianą przepisów *ustawy o PiZP*.

Analiza aktualnie obowiązującego studium pod kątem jego zgodności z przepisami art. 10 ust. 1 i 2 jest właściwie niemożliwa ponieważ poza drobnymi jego zmianami cała treść studium opiera się na wymogach poprzedniej ustawy tj. Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Wymagany zakres studium regulowany wówczas przez art. 6 tejże ustawy, koresponduje z aktualnymi wymogami w bardzo ograniczonym zakresie, dlatego wspomniana analiza na tych obszarach nie jest możliwa. Ponad to studium nie zawiera informacji (bądź zawiera informacje nieaktualne) na temat istotnych uwarunkowań, które mają wpływ na zagospodarowanie przestrzeni. Są to np. dane dotyczące ochrony konserwatorskiej (brak zgodności aktualnego rejestru zabytków z wykazem zawartym w tekście studium, brak stref archeologicznych, brak uwzględnionej ewidencji zabytków), dane dotyczące form ochrony przyrody (brak uwzględnionych wszystkich form ochrony przyrody: Obszary Natura 2000: Bory Babimojskie - PLH080063, Rynna Jezior Obszańskich - PLH080002, Jeziora Pszczawskie i Dolina Obry - PLB080005) czy też dane na temat zagrożenia powodziowego.

W odniesieniu do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązują przepisy art. 15 oraz art. 16 ust.1 *ustawy o PiZP*. Obowiązujące w granicach gminy plany miejscowe zostały sporządzone w latach 2002 – 2014, a więc pod rządami dwóch ustaw:

1. Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139, z późn. zm.) – dotyczy planów miejscowych uchwalonych do 11 lipca 2003r.

2. Ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) – dotyczy planów miejscowych uchwalonych po 11 lipca 2003r.

Zakres regulacji zawartych w przepisach art. 15 oraz art 16 ust. 1 *ustawy o PiZP*., był uregulowany art. 10 w ustawie o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994r. Ten zakres znacznie się różnił, niemniej jednak miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone po 1995r. zachowały swoją moc. Ich aktualność należy badać w kontekście bieżącego zainwestowania, planowanego rozwoju obszarów, w granicach

których one obowiązują oraz aktualnych wymogów prawnych. Przepisy wspomnianego art. 15 oraz 16 ust. 1 ustawy o PiZP podobnie jak przepisy analizowanego art. 10, zmieniały się na przestrzeni lat. W związku z tym należy oczekiwać, że plany miejscowe uchwalane przed wejściem w życie poszczególnych zmian są nieaktualne w zakresie, który podlegał zmianie (oczywiście o ile ustalenia miejscowego planu odnoszą się do problematyki wprowadzonej zmiany). Dla lepszego rozpoznania tej kwestii, poniżej wyróżniono zmiany w art. 15 i 16 ust. 1 z podaniem dat wprowadzenia tych zmian, tak aby łatwo było rozpoznać, które plany w jakim zakresie mogą wymagać aktualizacji.

Art. 15.1. *Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności: [zmieniono 11/2015r. – poprzednie brzmienie: Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem]*

- 1) *sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;*
- 2) *zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;*
- 3) *wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.*

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; [zmieniono 09/2015r. – poprzednie brzmienie: zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego]*
- 3a) *zasady kształtowania krajobrazu; [dodano 09/2015r.]*
- 4) *zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej; [zmieniono 09/2015r. – poprzednie brzmienie: zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej]*
- 5) *wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;*
- 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; [zmieniono 10/2010r. – poprzednie brzmienie: parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz*

zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy; zmieniono 07/2014r. poprzednie brzmienie: 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 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; [zmieniono 03/2011r. – poprzednie brzmienie: 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; zmieniono 09/2015r. – poprzednie brzmienie: granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych]*

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

9) *szczegółne 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 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. [zmieniono 11/2015r.]*

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) 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; [dodano 08/2010r]

4) granice terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a; [zmieniono 11/2015r. – poprzednie brzmienie: granice terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8]

4a) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym; [dodano 10/2010r]

4b) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012; [dodano 10/2010r]

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; [dodano 10/2010r]

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; [dodano 10/2010r]

9 (uchylony); [uchylono 09/2015r.]

10) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych. [dodano 10/2010r]

Art. 16. 1. Plan miejscowy sporządza się w skali 1:1000, z wykorzystaniem urzędowych kopii map zasadniczych albo w przypadku ich braku map katastralnych, gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się stosowanie map w skali 1:500 lub 1:2000, a w przypadkach planów miejscowych, które sporządza się wyłącznie w celu przeznaczenia gruntów do zalesienia lub wprowadzenia zakazu zabudowy, dopuszcza się stosowanie map w skali 1:5000.

2. Minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia, wymagany zakres projektu planu miejscowego w części tekstowej i graficznej, uwzględniając w szczególności wymogi dotyczące materiałów planistycznych, skali opracowań kartograficznych, stosowanych oznaczeń, nazewnictwa, standardów oraz sposobu dokumentowania prac planistycznych. [zmieniono 01/2013r. – poprzednie brzmienie: Minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i

mieszkaniowej określi, w drodze rozporządzenia, wymagany zakres projektu planu miejscowego w części tekstowej i graficznej, uwzględniając w szczególności wymogi dotyczące materiałów planistycznych, skali opracowań kartograficznych, stosowanych oznaczeń, nazewnictwa, standardów oraz sposobu dokumentowania prac planistycznych]

3. *Minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa w porozumieniu z Ministrem Obrony Narodowej, ministrem właściwym do spraw rozwoju regionalnego oraz ministrem właściwym do spraw wewnętrznych określi, w drodze rozporządzenia, sposób uwzględniania w zagospodarowaniu przestrzennym potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, uwzględniając w szczególności problematykę związaną z:* [zmieniono 01/2013r. – poprzednie brzmienie: Minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej, w porozumieniu z Ministrem Obrony Narodowej, określi, w drodze rozporządzenia, sposób uwzględniania w zagospodarowaniu przestrzennym potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, uwzględniając w szczególności problematykę związaną z:]

1) *przygotowaniem i przeciwdziałaniem zagrożeniom zewnętrznym, a zwłaszcza agresji militarnej;*

2) *przygotowaniem i przeciwdziałaniem zagrożeniom wewnętrznym, a zwłaszcza zagrożeniom bezpieczeństwa i porządku publicznego, katastrofom i klęskom żywiołowym oraz zagrożeniom gospodarczym i ekonomicznym.*

Wszystkie plany miejscowe (obowiązujące i sporządzane) muszą być zgodne z prawem obowiązującym na czas ich sporządzania, zarówno pod względem formalno – prawnym jak i merytorycznym, rozumianym jako wypełnienie wymogów art. 15 oraz 16 ust. 1 *ustawy o PiZP*. Ta zgodność weryfikowana jest w trakcie trwania procedury planistycznej sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z powyżej zaprezentowaną analizą artykuł 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym podlegał licznym zmianom. W związku z tym, plany miejscowe uchwalone przed pojawieniem się danej zmiany, nie musiały uwzględniać problematyki poruszanej przez ów zmianę. Zgodnie z każdorazową nowelizacją przepisów, plany obowiązujące w dniu wejścia w życie danej nowelizacji, zachowują swoją moc. *Na tej podstawie należy uznać, że nie ma konieczności zmiany obowiązujących planów miejscowych ze względu na kolejne nowelizacje ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.* O takiej konieczności powinna przesądzać zmiana okoliczności, które mają istotny wpływ na sposób dotychczasowego przeznaczenia i zagospodarowania terenu np. ustanowienie formy ochrony przyrody, która ogranicza sposób zagospodarowania terenu zgodnie z obowiązującym planem. Taka konieczność powstaje również wtedy, kiedy ustalenia obowiązującego planu miejscowego ograniczają bądź uniemożliwiają rozwój danego terenu zgodnie z intencjami gminy.

Zdecydowana większość planów miejscowych, obowiązujących na terenie gminy Siedlec, została uchwalona przed 2010r., czyli przed niemal wszystkimi zmianami wspomnianego art. 15. Z okoliczności, które mają lub mogą mieć wpływ na aktualność obowiązujących planów miejscowych, można wymienić:

- pojawienie się aktualnej ewidencji zabytków może prowadzić do konieczności wprowadzenia zmian w planach, które znajdują się w granicach nowych stref konserwatorskich i archeologicznych. Gmina posiada ewidencję zabytków z 2004r. Dane zawarte w studium dot. ochrony dziedzictwa kulturowego są nieaktualne,

- utworzenie nowej formy ochrony przyrody – wszystkie plany miejscowe zlokalizowane w granicach obszarów Natura 2000, nieuwzględnionych w obowiązującym studium, zawierają ustalenia dotyczące ograniczeń wynikających z tej lokalizacji. Natomiast 3 plany miejscowe (nr. 4, 9 i 13) nie zawierają ustaleń związanych z ich lokalizacją w Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierze Sławskie, Pradolina Obry i Rynna Zbąszyńska. Obszar ten został utworzony przez wejściem w życie ww. planów, więc wskazane braki nie wynikają z pojawienia się nowych okoliczności formalnych.

Na brak aktualności poszczególnych planów miejscowych może wskazywać również stopień zagospodarowania obszaru objętego granicami planu. Tutaj im starszy plan miejscowy i im mniej zagospodarowany obszar, tym większe jest prawdopodobieństwo, że ustalone funkcje czy parametry zabudowy nie korespondują z faktycznymi potrzebami czy też oczekiwaniami potencjalnych inwestorów. Jednak każdy taki przypadek należy analizować indywidualnie, z uwzględnieniem wszystkich czynników mających wpływ na zagospodarowanie obszaru w danej lokalizacji. Poniższa tabela prezentuje poszczególne plany miejscowe w Gminie Siedlec pod względem rezerw terenu dla rozwoju poszczególnych funkcji. Rezerwy te zaprezentowane są w postaci konkretnej liczby działek, które nie są jeszcze zainwestowane. Tabela uwzględnia podstawowe funkcje, występujące na terenie gminy Siedlec. Należy jednak wziąć pod uwagę, że zdecydowana większość prezentowanych planów miejscowych obejmuje 1 lub 2 działki.

Tabela. 5. Liczba niezagospodarowanych działek w granicach obowiązujących planów miejscowych.

Numer planu	Nazwa planu	Liczba niezagospodarowanych działek										
		suma	MN	MN/U	MW	ML	U	P	P/U	R/U	U/S	NO
001 ⁽³⁾	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przebiegu gazociągu wysokiego ciśnienia położonego w granicach administracyjnych gminy Siedlec w obrębach: Wielka Wieś, Kopanica, Jaromierz, Żodyń, Kiełpiny, Siedlec, Karna, Godziszewo, Chobienice, Grójec Mały, Grójec Wielki.	-										
002	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Siedlec w miejscowości Siedlec, działka nr ew. gr. 613.	0										

003	Zmiana planu zagospodarowania przestrzennego gminy Siedlec, obszar wsi Kopanica, dz. nr ew. gr. 344/1.	1										1
004	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Siedlec w miejscowości Grójec Wielki na obszarze działki nr ew. gr. 283/5 – obręb geodezyjny wsi Grójec Wielki.	0										
005	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Siedlec w obrębie miejscowości Siedlec.	0										
006	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Siedlec, obręb wsi Belęcin – część działki o nr ew. gr. 259/18.	1					1					
007 ⁽²⁾	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Siedlec.	11		10							1	
008	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Siedlec	0										
009 ⁽²⁾	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w miejscowościach: Żodyń, Chobienice, Siedlec.	6		5				1				
010	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w miejscowościach: Żodyń, Jażyniec, Kiełpiny.	12						12				
011	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą Nr IX/79/2003 Rady Gminy Siedlec z dnia 26 sierpnia 2003 r.	0										
012	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w miejscowości Stara Tuchorza.	1			1							
013	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych 57/2 i 62/2 położonych w Małej Wsi.	1							1			
014	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ew. gr. 322 położonej w Jaromierzu.	0										
015	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ew. gr. 341 położonej w Borui.	0										
016	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki o numerze ewidencyjnym 18 i 19 we wsi Grójec Wielki.	0										
017	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w miejscowości Kopanica (dz. 262).	0										
018	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ew. gr. 207/1 w Kiełkowie.	0										
019	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ew. gr. 505/20, 505/3, 505/4 w Żodynii.	28	25						3			
020	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Siedlec, działki nr ew. gr. 342/1, 350/3, 592/2 oraz 599/7	2	2									
021 ⁽²⁾	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Grójec Mały.	17 5	56	4			11 3				2	
022	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ewidencyjnych: 7, 11, 12/2 położonych we wsi Kiełkowo.	3	3									
023	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Siedlec w obrębie działek 434/10, 434/11, 434/13, 434/15.	0										
024 ⁽³⁾	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w zakresie przebiegu linii elektroenergetycznej 110kV w gminie Siedlec.	-										
025	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości Siedlec - działki nr 446/10, 446/8, 386/1, 378, 379, 382 i 383.	5							5			
026	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości Jaromierz - działki nr 89/1, 89/3, 89/6, 89/7, 90/5, 92/1, 92/3 oraz część działki nr 90/7.	2							2			
027 ⁽¹⁾	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Stara Tuchorza przeznaczonego pod eksploatację złoża piasku kwarcowego.	-										

028	Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Kiełpiny – działka nr ew. gr. 492/1	1										1			
	Objaśnienia:														
(1)	plan nie uwzględnia podziału na działki														
(2)	plan tylko częściowo uwzględnia podział na działki														
(3)	plany liniowe, infrastrukturalne														

Źródło: Opracowanie własne na podstawie wykonanych analiz obowiązujących dokumentów planistycznych.

6. Analiza wydanych decyzji o warunkach zabudowy.

Na potrzeby niniejszego opracowania zostały przeanalizowane rejestry decyzji o warunkach zabudowy za lata 2010 – 2015. Poniższa tabela prezentuje ilość decyzji wydanych w poszczególnych latach w podziale na funkcje o jakie wnioskowano.

Tabela 6. Zestawienie wydanych decyzji w podziale na lata i funkcje o jakie wnioskowano.

Rok	MN	MN/U	MW	MW/U	ML	U	P	P/U	PG	RU	RM	RUA	US	WS	inne	suma
2010	70	5	-	-	10	16	8	5	-	20	-	-	1	-	140	275
2011	91	6	-	-	4	17	13	5	-	25	4	-	-	1	98	264
2012	80	7	-	-	2	11	4	4	-	20	2	1	2	-	96	229
2013	73	2	1	1	8	8	12	2	-	23	1	-	-	1	106	238
2014	74	12	-	-	3	14	13	3	1	30	3	4	-	3	88	248
2015	106	7	1	-	4	9	13	3	-	46	-	3	2	1	76	271

Źródło: Opracowanie własne na podstawie analizy rejestrów sporządzonych w Urzędzie Gminy Siedlec.

Poniższa tabela prezentuje ilość wydanych decyzji w podziale na funkcje i obręby.

Tabela 7. Zestawienie wydanych decyzji o warunkach zabudowy w podziale na funkcje i obręby.

Obręb	Rok	Wnioskowane przeznaczenie											
		MN	MN/U	MW	MW/U	ML	U	P	P/U	PG	RU/R M/RU A	US	WS
BEŁĘCIN	2010	1					1		1				
	2011	2					1		1				
	2012	3					2		1				
	2013							2					
	2014								1				
	2015	3						1					
BORUJA	2010	3				3		2					
	2011	1				2	2				1		
	2012	1				1					1		
	2013	4				3	1				1		
	2014	2	2			1					1		

AK

	2015	8	2			3					2		1
CHOBLENICE	2010	8	1				1		1				
	2011	7					2	4			2		
	2012	3					1		1		2	1	
	2013	7	1				1	2	1		3		
	2014	5	4				1				3		
	2015	6					2	1			4		
GODZISZEWO	2010												
	2011												
	2012	6									1		
	2013	1					1						
	2014										3		
	2015	3											
GRÓJEC MAŁY	2010	1				1			1				
	2011												
	2012												
	2013										1		
	2014												
	2015												
GRÓJEC WIELKI	2010	3				1							
	2011	1											
	2012	1				1					1		
	2013	3				2							
	2014					1		1		1			
	2015	4				1							
JAROMIERZ	2010	3					2				1		
	2011	2							1		4		
	2012	7	1								1		
	2013	2						2			3		
	2014	7						1			1		
	2015	3	2					2			7		

JAŻYNYEC	2010	1						1		1		
	2011	4								2		
	2012	1										
	2013	5								1		
	2014	4								4		
	2015	4					1	1	1	1	1	
KARNA	2010	2								1		
	2011	4	1									
	2012	1								1		
	2013	2						1		3		
	2014	1						1	1	5		
	2015	4	1						1	6		
KIEŁKOWO	2010									1		
	2011									4		
	2012									3		
	2013	1						1		3		
	2014	2						2		3		
	2015	2						1		1		
KIEŁPINY	2010	5						1		5		
	2011	3					2		1	5		
	2012	2					2	1		4		
	2013	2						2	1	2		
	2014	4					2	1		4		
	2015	4						1		6		
KOPANICA	2010	5	3				2	1				
	2011	4	2				2	1				
	2012	4					1					
	2013	1	1				1					
	2014	4					1	1		1		
	2015	1							1			
MAŁA WIEŚ	2010	2						2		2		

	2011										6		
	2012	1											
	2013												
	2014	1									2		
	2015										2		
MARIANKOWO	2010	1									2		
	2011	1											
	2012	1											
	2013	1											
	2014										1		
	2015										2		
NIEBORZA	2010										1		
	2011	2									1		
	2012	2									1		
	2013	1		1							1		
	2014												
	2015	1											
NOWA TUCHORZA	2010	2											
	2011	5									1		
	2012	2											
	2013	3											
	2014	3									1		
	2015	4									1		
REKLIN	2010										2		
	2011												
	2012	1					1						
	2013												
	2014	1									1		
	2015										2		
REKLINEK	2010	5											
	2011	2											

	2012	1									1		
	2013	1											
	2014	5									1		
	2015	5											
SIEDLEC	2010	6	1				6	1					
	2011	14	1				7	3					
	2012	15	4				2		1		1		
	2013	16			1		5	2			1		
	2014	16	4				5	2			1		1
	2015	18	1				1	4			3		
STARA TUCHORZA	2010	4						1					
	2011	9											
	2012	5						2	1		1		
	2013	6											
	2014	5									2		1
	2015	3						1			3	1	
TUCHORZA	2010	10					1	1			2		
	2011	14	1					3			1		
	2012	14	1				1				1	1	
	2013	9									3		
	2014	4					2	2			2		
	2015	18					1	1			4		
WĄCHABNO	2010	1				5							
	2011					2							
	2012												
	2013					3					1		
	2014					1	1						
	2015	1											
WIELKA WIEŚ	2010	3										1	
	2011	3											
	2012	1									1		

	2013	2									1		
	2014							1					
	2015	2					1				4		
WOJCIECHOWO	2010							1			2		
	2011	1	1										
	2012	1						1					
	2013												
	2014	4	1				1						
	2015	7		1							1		
ZAKRZEWO	2010						1						
	2011	3					1		2		1		
	2012						1				2		
	2013												
	2014										1		
	2015												
ŻODYŃ	2010	4					2						
	2011	9						1			1		1
	2012	7	1								1		
	2013	6											1
	2014	6	1					1	1				1
	2015	5	1				3						

Źródło: Opracowanie własne na podstawie analizy rejestrów sporządzonych w Urzędzie Gminy Siedlec.

Największą liczbą wydanych decyzji charakteryzuje się Siedlec (143 decyzje w analizowanym przedziale czasowym). Poza Siedlcem duża ilość decyzji została wydana we wsiach: Tuchorza, Chobienice, Kiełpiny, Żodyń, Jaromierz, Boruja. Najmniej decyzji wydano natomiast w Grójcu Małym (4), ale spowodowane jest to planem miejscowym, który pokrywa zdecydowaną część terenów, które potencjalnie mogą zostać zabudowane. Małą liczbą wydanych decyzji charakteryzują się również: Marianków, Reklin, Nieborza i Zakrzewo. Dominującą funkcją wśród wydawanych decyzji była funkcja mieszkaniowa (blisko 500 decyzji). Natomiast tych związanych z działalnością rolniczą wydano 182. Inwestorzy wnioskowali również o funkcję usługową i produkcyjną. Zainteresowaniem cieszył się również rozwój zabudowy rekreacji indywidualnej w takich obrębach jak: Wąchabno, Boruja i Grójec Wielki. Duży udział terenów przeznaczonych pod funkcję rekreacji indywidualnej występuje w

Grójcu Małym, ale tak jak wcześniej wspomniano, wieś ta jest w dużym stopniu pokryta miejscowym planem.

7. Wnioski z przeprowadzonej analizy oraz propozycja wieloletniego planu sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Podstawowymi zadaniami planowania przestrzennego jest z jednej strony stymulowanie rozwoju inwestycyjnego, a z drugiej ochrona przestrzeni i jej walorów przed nadmiernym czy chaotycznym rozwojem zabudowy. Działania związane z planowaniem przestrzennym powinny opierać się na zasadzie zrównoważonego rozwoju. Jest to trudne do osiągnięcia w gminach, w których pokrycie miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego jest bardzo małe i rozwój zabudowy kształtowany jest w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy. Z taką sytuacją mamy do czynienia w gminie Siedlec. Rocznie wydawanych jest tutaj ok 250 decyzji o warunkach zabudowy. Wpływ na pogorszenie tej sytuacji ma nieaktualne studium gminy, które ogranicza możliwość uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Studium nie zawiera ponad to aktualnych wymogów prawnych, ponieważ poza niewielkimi jego zmianami, zasadnicza jego część opiera się na nieobowiązującej już ustawie o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994r.

Obowiązujące w gminie plany miejscowe obejmują jedynie 2,2% powierzchni gminy. Są to przeważnie plany miejscowe sporządzane na 1 lub 2 działki. Były tworzone dla realizacji konkretnych inwestycji. Takie działania, podobnie jak pojedyncze, niewielkie obszarowo zmiany studium są sprzeczne z zasadą zrównoważonego rozwoju, która powinna stanowić punkt wyjścia przy podejmowaniu wszelkich decyzji związanych z zagospodarowaniem przestrzennym. Nie można prowadzić polityki przestrzennej w sposób punktowy, w oderwaniu od uwarunkowań społecznych, ekonomicznych czy przyrodniczych występujących na terenie całej gminy.

W związku z powyższym w pierwszej kolejności należy dokonać całkowitej aktualizacji studium, która będzie uwzględniała istniejące uwarunkowania mające wpływ na zagospodarowania przestrzeni i zidentyfikowane potrzeby w zakresie tego zagospodarowania. Studium powinno stanowić bazę do prowadzenia racjonalnej polityki przestrzennej. Narzędziem do prowadzenia tej polityki powinny być natomiast miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które obejmą swoim zakresem tereny o dużej presji inwestycyjnej oraz tereny o cennych wartościach przyrodniczych i kulturowych.

Ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej, ochrona środowiska kulturowego oraz utrzymanie ładu przestrzennego w procesie zabudowy i zagospodarowania terenu – są to jedne z celów polityki przestrzennej opisane w obowiązującym studium. Ich realizacja bez uchwalania miejscowych planów jest bardzo utrudniona. Przeprowadzona analiza wykazała jednak, że pomimo małego pokrycia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, zabudowa w poszczególnych obrębach, za wyjątkiem obrębu Karna (wynika

to ze specyfiki miejscowości), rozwija się zasadniczo w sposób uporządkowany, jako uzupełnienie istniejących zespołów osadniczych poszczególnych wsi, wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych. Niestety porównanie ustaleń studium z istniejącą zabudową potwierdza nieaktualność tego dokumentu. Obrazuje to poniższy przykład.



(fragment obrębu Siedlec)

Czarna obwiednia oznacza tereny zainwestowane. Wszystkie te tereny powinny być przeznaczone w studium pod zabudowę - pod konkretną, występującą na danym terenie funkcję. Na przedstawionym fragmencie widać, że część terenów zainwestowanych oznaczona jest w studium kolorem żółtym, co oznacza tereny rolnicze. Takich sytuacji w gminie Siedlec jest bardzo dużo, co świadczy o stopniu nieaktualności studium.

Poniższa tabela prezentuje dane dotyczące ilości obowiązujących planów miejscowych, ilości wydanych decyzji o warunkach zabudowy, dominujących funkcji w danym obrębie na podstawie obowiązujących dokumentów planistycznych, dominujących funkcji o jakie wnioskowano na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i we wnioskach o zmianę planów miejscowych lub studium.

Tabela. 8. Zestawienie danych o sytuacji planistycznej w poszczególnych obrębach.

Obręb (alfabetycznie)	Istniejące przeznaczenie (% udział)				Obowiązujące MPZP		Decyzje WZ		Wnioski o zmianę planu czy studium	
	MN	RM	U	P, P/U, PG	Ilość	% pow.	Ilość	Dominujące funkcje	Ilość	Dominujące funkcje
Belęcin	3%	-	-	-	1	0.05%	20	MN (9), U (4), P/U (4)	0	-
Boruja	6%	-	-	-	1	0.46%	48	MN (19), ML (13), RU (4)	0	-

Chobienice	3%	-	-	-	2	1.35%	75	MN (36), U (8), RU (8)	0	-
Godziszewo	3%	-	-	-	1	0.24%	15	MN (10), RU (4), U (1)	0	-
Grójec Mały	1%	2%	-	-	2	13.97%	4	MN (1), ML (1), P/U (1), RU (1)	1	Brak danych
Grójec Wielki	6%	-	-	2%	4	4.21%	21	MN (12), ML (6)	1	Brak danych
Jaromierz	3%	-	-	1%	3	3.00%	52	MN (24), RU (17), P (5)	1	Brak danych
Jażyniec	3%	-	-	4%	1	1.89%	33	MN (19), RU (6), RM (3)	0	-
Karna	2%	-	-	-	1	2.47%	36	MN (14), RU (16)	0	-
Kietkowo	4%	-	-	1%	4	0.95%	24	RU (14), MN (5), P (4)	1	Brak danych
Kiełpiny	4%	-	-	1%	4	3.28%	60	RU (25), MN (20), U (6)	1	Brak danych
Kopanica	5%	-	-	-	3	2.60%	37	MN (19), U (7), MN/U (6)	3	Brak danych
Mała Wieś	6%	-	-	1%	3	2.16%	18	RU (12), MN (4), P (2)	0	-
Mariankowo	7%	-	-	-	0	0.00%	9	MN (4), RUA (3), RU (2)	0	-
Nieborza	4%	-	1%	-	1	0.24%	11	MN (6), RU (4), MW (1)	0	-
Nowa Tuchorza	12%	-	-	-	0	0.00%	22	MN (19), RU (3)	0	-
Reklin	7%	-	-	-	0	0.00%	8	RU (5), MN (2), U (1)	0	-
Reklinek	3%	-	-	1%	1	3.90%	21	MN (19), RU (2)	0	-
Siedlec	14%	-	1%	2%	9	5.15%	143	MN (85), U (26), P (12), MN/U (11)	1	Brak danych
Stara Tuchorza	5%	-	-	3%	2	2.71%	45	MN (32), RU (6), P (4)	1	Brak danych
Tuchorza	8%	-	-	-	0	0.00%	97	MN (69), RU (13), P (7)	1	Brak danych

Wąchabno	4%	-	-	-	1	0.72%	15	ML (11), MN (2), U (1), RU (1)	1	ML
Wielka Wieś	2%	-	-	-	2	2.05%	20	MN (11), RU (6), P (1), U (1)	0	-
Wojciechowo	3%	-	-	-	1	0.80%	22	MN (13), RU (3), P (2), MN/U (2)	0	-
Zakrzewo	3%	-	-	-	0	0.00%	12	MN (3), RU (4), U (3), P/U (2)	1	Brak danych
Żodyń	7%	1%	-	-	5	4.60%	53	MN (37), U (5), WS (3), MN/U (3)	2	Brak danych

Źródło: Opracowanie własne.

Tak jak to już wspomniano wcześniej, Gmina Siedlec charakteryzuje się małym pokryciem planami miejscowymi. Większość z 28 obowiązujących planów miejscowych to plany obejmujące jedną lub kilka działek. Są to głównie plany, których celem było stworzenie warunków do rozwoju konkretnej inwestycji. Ich powstanie związane było z pojawieniem się konkretnej potrzeby ze strony inwestorów. W gminie praktycznie nie sporządzano planów miejscowych o funkcji ochronnej czy regulacyjnej. Wyjątek stanowić może plan w Grójcu Małym, który obejmuje jedno z bardziej atrakcyjnych terenów gminy. Przeważająca część planów miejscowych dotyczyła funkcji produkcyjno – składowej, infrastrukturalnej oraz terenów zielonych. Niewielki procent planów miejscowych wprowadzał tereny przeznaczone pod funkcję osadniczą. W tym kontekście ciekawie wypada analiza wydanych decyzji o warunkach zabudowy. Największa liczba tych decyzji dotyczy właśnie funkcji mieszkaniowej (budynki mieszkaniowe jednorodzinne oraz zabudowa mieszkaniowa w istniejących gospodarstwach rolnych). Analiza wydanych decyzji o warunkach zabudowy obrazuje zainteresowanie rozwojem poszczególnych funkcji. Oczywiście nie będzie miało to zastosowania na terenach pokrytych planami miejscowymi (miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wyklucza możliwość wydawania decyzji o warunkach zabudowy). Takich terenów w gminie jest jednak bardzo mało więc przy ustalaniu wieloletniego programu sporządzania planów miejscowych warto wziąć m.in. pod uwagę liczbę i rodzaj wydawanych decyzji o warunkach zabudowy.

Do miejscowości, w których Urząd Gminy wydaje najwięcej decyzji o warunkach zabudowy należą:

- Siedlec
- Tuchorza,
- Chobienice,
- Kiełpiny,
- Żodyń,
- Jaromierz,
- Boruja.

W Borui największe zainteresowanie jest zabudową rekreacji indywidualnej. Tereny wyznaczone w studium pod tą funkcję są w większości już zainwestowane. Dla ochrony tego terenu warto przeanalizować możliwość powiększenie strefy lokalizacji zabudowy rekreacji indywidualnej i uchwalenia planu regulującego zasady zabudowy i zagospodarowania na tym terenie.

W pozostałych ww. miejscowościach należy przeanalizować możliwość powiększenia istniejących terenów osadniczych zlokalizowanych w odległości do 50-100m od istniejącego układu komunikacyjnego. Punktem wyjścia do tego rodzaju działań musi być zmiana obowiązującego studium.

Na uwagę zasługuje miejscowość Tuchorza. Jest to druga miejscowość w Gminie Siedlec odznaczająca się największym zainteresowaniem inwestycyjnym, a w tym obrębie nie obowiązuje żaden plan miejscowy. Zabudowa częściowo rozwija się poza obszarami wyznaczonymi w studium. Należy przeanalizować lokalizację wydawanych decyzji i powiększyć obszar pod zainwestowanie.

Zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium, obowiązkiem sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego objęte były:

- tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej, dla których zapisano obowiązek ochrony gleb z uwagi na wysokie klasy bonitacyjne i najwyższą przydatność dla zagospodarowania rolnego,
- tereny potencjalnej lokalizacji zorganizowanej działalności inwestycyjnej,
- tereny w strefach ochrony ekspozycji i ochrony krajobrazu,
- tereny w obrębie strefy potencjalnej lokalizacji urządzeń rekreacyjnych,
- tereny potencjalnego rozwoju zabudowy, zgodnie z ustaleniami rozdziału 7 studium,
- tereny lokalizacji zabudowy na specjalnych warunkach,
- tereny projektowanych odcinków drogowych.

Obowiązek ten nie został wypełniony. W związku z tym przy ustalaniu wieloletniego programu sporządzania planów miejscowych proponuje się wyznaczenie obszarów priorytetowych. Do takich obszarów z pewnością należą tereny rozwoju i uzupełnień zabudowy w miejscowościach Siedlec, Tuchorza, Chobienice, Kiełpiny, Żodyń, Jaromierz, Boruja oraz tereny najbardziej atrakcyjne pod względem krajobrazowym (znajdujące się w obszarach chronionego krajobrazu oraz innych obszarach chronionych). W dalszej kolejności procedurą sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy obejmować miejscowości, w których zainteresowanie rozwojem zabudowy jest mniejsze.

Zdecydowanie punktem wyjścia do ustalania dokładnego zakresu obszarów priorytetowych powinna być zmiana studium uwzględniająca rzetelnie przeprowadzone konsultacje społeczne, które wskażą na potrzeby i oczekiwania względem zagospodarowania obszaru gminy. Na etapie sporządzania studium, zgodnie z obowiązującymi przepisami, powinien zostać wykonany bilans terenu, który również pomoże określić potrzeby w zakresie rozwoju terenów przeznaczonych pod poszczególne funkcje. Podczas realizacji procedury zmiany studium należy wytypować obszary, dla których gmina będzie zamierzała sporządzić

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego powinien być uwzględniony w treści studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

8. Rekomendacje działań.

Wyniki niniejszej analizy mogą być pomocne przy ustalaniu priorytetów dotyczących sporządzania opracowań planistycznych. Przy podejmowaniu decyzji o kolejności rozpoczynania procedur sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego warto wziąć pod uwagę wnioski płynące z tej analizy. Należy je jednak uzupełnić o bieżącą wiedzę na temat potrzeb w zakresie kształtowania polityki przestrzennej gminy.

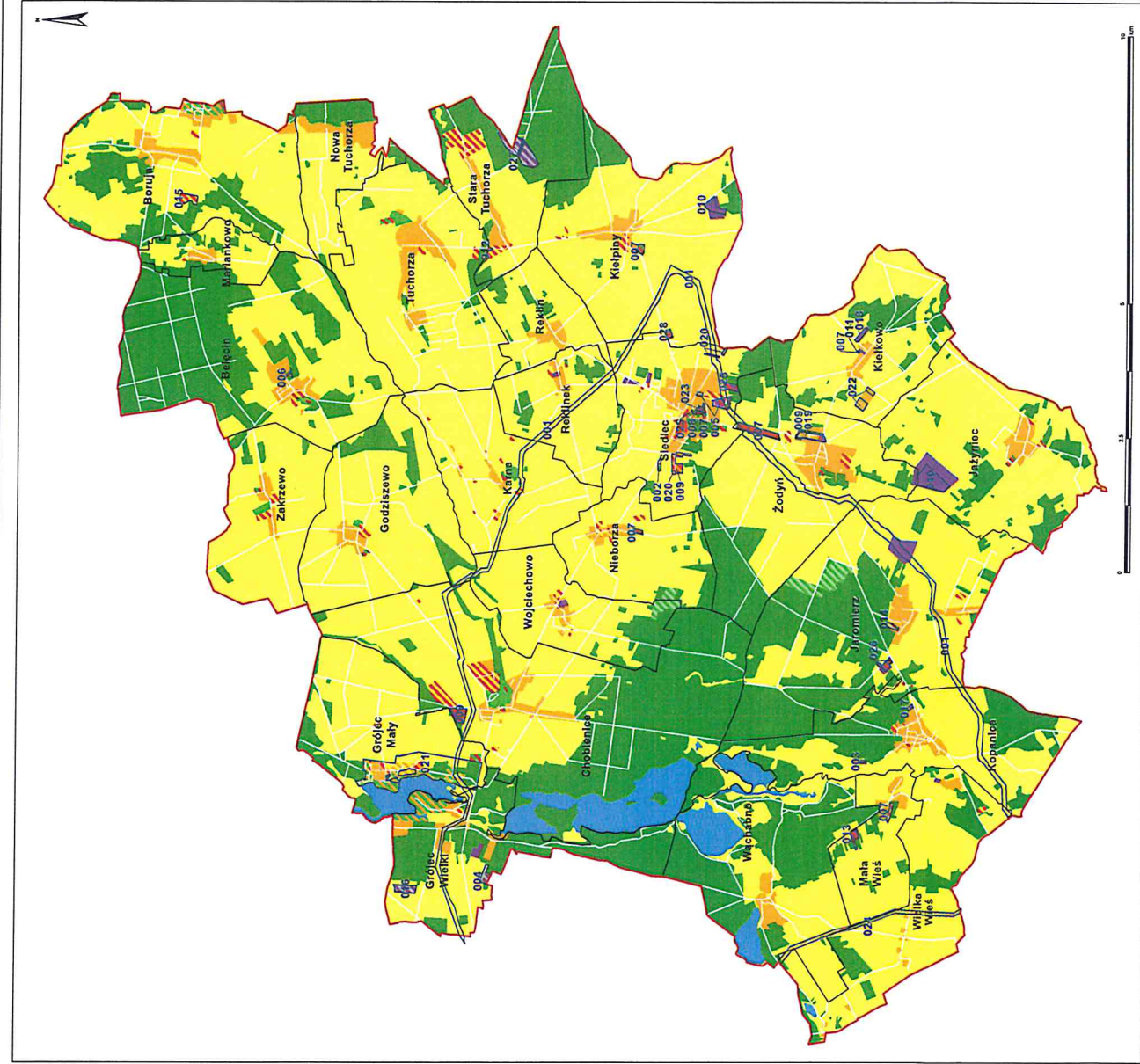
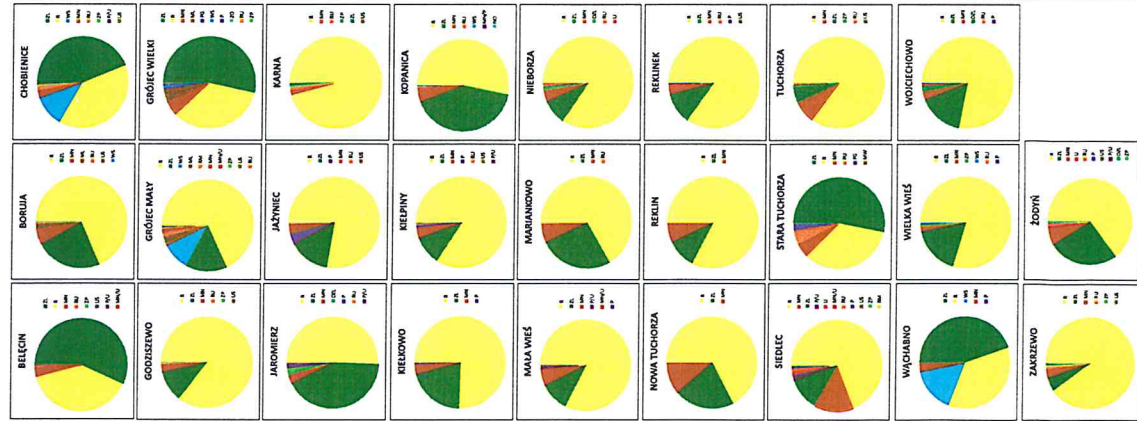
Równocześnie z działaniami zmierzającymi do sporządzenia nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego powinno się prowadzić weryfikację planów miejscowych obowiązujących na terenach, które pomimo upływu lat od uchwalenia planu miejscowego nie zostały zainwestowane (tab. nr 5). W takich przypadkach wymagane są działania zmierzające do aktywizacji poszczególnych obszarów. Jednym z takich działań może być zmiana ustalonej w planie miejscowym funkcji. Warto jednak te działania poprzedzić sporządzeniem bilansu zagospodarowania przestrzennego dla całej gminy, który wskaże chłonność poszczególnych terenów i zapotrzebowanie na rozwój danej funkcji w perspektywie demograficznej.

Na podstawie wniosków z przeprowadzonych analiz (zawartych w pkt. 7 niniejszego opracowania) studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siedlec uznaje się za nieaktualne i rekomenduje się jego całkowitą aktualizację. Rekomenduje się również kontynuację prac nad sporządzaniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

Andrzej Kaźmierczak

Przeznaczenie terenów na podstawie obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Siedlec



- Granica Gminy
- Granica obszarów geodezyjnych
- Granica planów miejscowych
- Przeznaczenie terenów na podstawie obowiązujących dokumentów planistycznych
- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej
- MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej
- MN/P - tereny zabudowy mieszkaniowej i obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
- ML - tereny zabudowy letniskowej
- U - tereny zabudowy usługowej
- US - tereny sportu i rekreacji
- P - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
- P/U - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i zabudowy usługowej
- PG - tereny górnicze
- RU - tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnictwa oraz gospodarstwach leśnych i rybactwa
- RM - tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnictwa
- R - tereny rolnicze
- ZL - lasy
- DZL - tereny przeznaczone do zalesienia
- ZP - tereny zieleni urządzonej
- ZO - tereny zieleni ochronnej
- WS - tereny wód powierzchniowych, śródlądowych
- NO - teren oczyszczalni ścieków

Opracowali:
mgr Filip Sokółski
Kwalifikacje zawodowe Nr Z-573/MW/16/2014
mgr Anna Łęczyńska - Sopotowska
Kwalifikacje zawodowe Nr Z-553/MW/379/2014
mgr Barbara Najowska



FABRYKA
PRZESTRZENI