

Załącznik do uchwały Nr XII/78/2025
Rady Gminy Rudniki
z dnia 7 stycznia 2025 r.



ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY RUDNIKI

vivere

WYKONAWCA:
VIVERE Łukasz Nitecki
ul. Sanicka 145, 97-500 Radomsko

GŁÓWNY PROJEKTANT:
mgr inż. arch. Łukasz Nitecki

Spis treści

1.	Wprowadzenie	3
1)	Podstawa merytoryczna	3
2)	Podstawa prawna	3
3)	Materiały wejściowe	4
2.	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego	4
3.	Plan ogólny	5
4.	Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego	6
5.	Analiza decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu	9
1)	Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego	10
2)	Decyzje o warunkach zabudowy	10
6.	Analiza pozwoleń na budowę	11
7.	Wnioski dotyczące sporządzenia lub zmiany planu miejscowego lub planu ogólnego	14
8.	Ocena postępu w opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	16
9.	Wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	17
10.	Podsumowanie	18

Spis tabel

Tab. 1.	Wykaz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Rudniki	6
Tab. 2.	Analiza zawartości planów miejscowych	8
Tab. 3.	Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu powiatowym i gminnym	10
Tab. 4.	Liczba wydanych decyzji w zakresie ustalenia WZ w zależności od okresu i przedmiotu inwestycji	10
Tab. 5.	Pozwolenia na budowę i zgłoszenia z projektem budowlanym	11
Tab. 6.	Nowe budynki mieszkalne oddane do użytkowania	12
Tab. 7.	Mieszkania oddane do użytkowania	13
Tab. 8.	Mieszkania oddane do użytkowania w przeliczeniu na 1000 osób	13
Tab. 9.	Zakres rzeczowy wniosków dotyczących sporządzenia lub zmiany planu miejscowego	14
Tab. 10.	Wykaz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego będących w trakcie opracowania	17

Spis wykresów

Wykres 1.	Pozwolenia na budowę i zgłoszenia z projektem budowlanym	12
Wykres 2.	Nowe budynki mieszkalne oddane do użytkowania	13
Wykres 3.	Mieszkania oddane do użytkowania w przeliczeniu na 1000 osób	14

1. Wprowadzenie

1) Podstawa merytoryczna

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy jest istotnym elementem prowadzenia racjonalnej gospodarki przestrzennej. Jej opracowanie nie powinno stanowić jedynie formalnego spełnienia wymogu ustawowego (art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu), lecz spełniać funkcje użyteczne. Opracowanie ma na celu zidentyfikowanie potrzeb zmian w lokalnej polityce przestrzennej, ocenę aktualności obowiązujących planów miejscowych oraz zoptymalizowanie działań w zakresie przyszłych procedur planistycznych.

Głównymi czynnikami wpływającymi na dezaktualizację dokumentów planistycznych są przede wszystkim:

- zmiana przepisów w zakresie gospodarki przestrzennej oraz przepisów powiązanych,
- zmiany w strukturze własności (obrót nieruchomościami, podziały nieruchomości) oraz wynikające z nich nowe potrzeby inwestycyjne,
- przemiany gospodarcze oraz wynikające z nich nowe potrzeby inwestycyjne.

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym powinna udzielić odpowiedzi na podstawowe pytania:

- czy przyjęte kierunki polityki przestrzennej pozostają wciąż aktualne i czy pozwalają na tworzenie i aktualizację – w miarę bieżących potrzeb – planów miejscowych?
- jaki jest stan pokrycia planami miejscowymi obszaru gminy i czy jest on adekwatny do aktualnych potrzeb inwestycyjnych?

Wyjaśnienie powyższych kwestii pozwala na określenie priorytetowych działań w zakresie aktualizacji oraz opracowywania nowych dokumentów planistycznych: kierunkowych/strategicznych oraz realizacyjnych/narzędziowych, a także odpowiednie zaprogramowanie budżetu samorządu oraz ustalenie harmonogramu działań.

2) Podstawa prawna

Podstawę prawną niniejszego opracowania stanowi art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) zwanej dalej ustawą o pizp, zgodnie z którym Wójt Gminy Rudniki minimum raz w trakcie kadencji, dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania, z uwzględnieniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego lub planu ogólnego.

Uzyskane w drodze powyższych analiz wyniki podlegają zaopiniowaniu przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną, a następnie zostają przekazane Radzie Gminy, która podejmuje uchwałę w sprawie aktualności obowiązującego na terenie gminy planu ogólnego i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, podejmuje działania zmierzające do ich zmiany.

Rozpatrując podstawę prawną niniejszego dokumentu należy również zauważyć, iż nastąpiły istotne zmiany legislacyjne. W oparciu o ustawę z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) dokonano następujących głównych korekt w systemie planowania przestrzennego:

- wprowadzono nowe narzędzie planistyczne – plan ogólny, który będzie uchwalany obligatoryjnie dla całego terenu gminy, w randze aktu prawa miejscowego. Ustalenia zawarte w planie ogólnym stają się wiążące zarówno dla planów miejscowych, jak i dla decyzji o warunkach zabudowy,
- uchylono przepisy w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy – zagadnienia strategiczne i kierunkowe, w tym kreowanie polityki przestrzennej gminy, będą przedmiotem Strategii rozwoju lokalnego,
- wprowadzono nową formę planu miejscowego – zintegrowany plan inwestycyjny,

- dokonano zmian w wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy, które po wejściu w życie planu ogólnego wydawane będą co do zasady wyłącznie w wyznaczonych obszarach uzupełnień zabudowy oraz staną się terminowe.

Wskazane powyżej zmiany, w szczególności wyłączenie studium z systemu planowania przestrzennego oraz wprowadzenie do niego planu ogólnego, wywołują również konsekwencje dla analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym rzutując na jej zakres przedmiotowy.

Zgodnie z dotychczasowym brzmieniem art. 32 ust. 1 ustawy o pizp – sprzed 24 września 2023 r.:

„W celu oceny aktualności studium i planów miejscowych 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.”

W drodze zmiany ustawy przedmiotowy przepis otrzymał następujący kształt:

„W celu oceny aktualności planu ogólnego i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania, z uwzględnieniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego lub planu ogólnego.”

W tym miejscu należy zauważyć, iż zgodnie z przepisami przejściowymi zawartymi art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw:

„Do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, w przepisach ustaw zmienianych niniejszą ustawą, (...), odnoszących się do planu ogólnego gminy, przez plan ogólny gminy należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyjątkiem spraw uchwalania planów ogólnych gminy.”

Uwzględniając literalny kształt przywołanej regulacji należy przyjąć, iż do czasu uchwalenia planu ogólnego ocenie aktualności realizowanej w ramach analiz wynikających z art. 32 ustawy o pizp podlega nadal studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, przy czym należy zaznaczyć, iż ograniczono zakres przedmiotowy analizy z uwagi na znowelizowany kształt art. 32 ust. 3 ustawy o pizp, który w obowiązującym kształcie odwołuje się wyłącznie do przepisów określających zawartość planu ogólnego oraz planu miejscowego.

3) Materiały wejściowe

Jako materiały wejściowe do opracowania analiz posłużyły:

- obowiązujące na terenie gminy Rudniki miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego,
- będące w trakcie opracowywania miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego,
- studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rudniki,
- wnioski dotyczące zmiany zagospodarowania,
- decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu wydane w latach 2018-2023,
- decyzje o pozwoleniu na budowę wydane w latach 2018-2023.

2. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z nieobowiązującymi już regulacjami ustawy o pizp, założeniem opracowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego było określenie polityki przestrzennej gminy oraz lokalnych zasad zagospodarowania. Przedmiot ustaleń obejmował obszar całej gminy w jej granicach administracyjnych wraz z istniejącą siecią osadniczą, potencjałem ludzkim, infrastrukturą techniczną i społeczną, aktualnym stanem rozwoju gospodarczego oraz walorami środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego.

W chwili obecnej na terenie gminy Rudniki obowiązuje studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjęte uchwałą Nr XXXIII/236/2018 Rady Gminy Rudniki z dnia 27 lutego 2018 r.

Uwzględniając nieodległy czas zatwierdzenia opracowania należy wskazać, iż obowiązujące studium co do zasady spełnia wymogi, które obowiązywały do dnia 24 września 2023 r., czyli do wejścia w życie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, która wprowadzając istotne zmiany w systemie planowania przestrzennego wyłączyła z niego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

W konsekwencji ww. zmian dotychczas obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy zachowuje moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy, który de facto zastąpił je w systemie planowania przestrzennego, jednak nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2025 r.

Zgodnie z przywołaną regulacją obowiązujący dokument może również, do dnia utraty mocy, podlegać zmianie przy czym dopuszczalność nowelizacji ograniczono do procedur, które przed dniem wejścia w życie ustawy przedłożono do opiniowania i uzgodnień oraz zmian dotyczących wyłącznie lokalizacji inwestycji celu publicznego lub lokalizacji inwestycji w zakresie gospodarowania strategicznymi zasobami naturalnymi kraju w rozumieniu ustawy z dnia 6 lipca 2001 r. o zachowaniu narodowego charakteru strategicznych zasobów naturalnych kraju lub działalności, o której mowa w art. 21 ust. 1 pkt 1 i 2a ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze.

Uwzględniając powyższe oraz biorąc pod uwagę, iż:

- w chwili obecnej nie są prowadzone prace nad zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rudniki,
- obowiązujący dokument uwzględnia aktualne dane dotyczące udokumentowanych złóż surowców mineralnych,

zakłada się że aktualne założenia przestrzenne określone w obowiązującym dokumencie stanowiąc będą podstawę zmiany obowiązującego planu miejscowego lub opracowania nowych planów do dnia przyjęcia planu ogólnego gminy.

Należy również zaznaczyć, iż pomimo wykreślenia studium z systemu planowania przestrzennego jego rolę w dużej części przejmie strategia rozwoju gminy, której zakres uzupełniono o model struktury funkcjonalno-przestrzennej odpowiadający w dużym stopniu pod względem merytorycznym dotychczasowym ustaleniom studium. Ponadto studium, jako dokument określający zasady zagospodarowania dla całego obszaru gminy, powinno stanowić materiał wejściowy do prac nad planem ogólnym.

3. Plan ogólny

Zgodnie z aktualnymi regulacjami ustawy o pizp podyktowanymi nowelizacją wprowadzoną ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), dotychczasową rolę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w zakresie formułowania polityki przestrzennej gminy przejmuje plan ogólny wraz ze strategią rozwoju gminy.

W drodze wprowadzonych zmian, korekcie poddano również zakres merytoryczny określonej w art. 32 ustawy o pizp, analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy – dotychczasową ocenę aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy zastąpiła ocena aktualności planu ogólnego.

Biorąc pod uwagę nieodległą, względem czasu opracowania niniejszej analizy, datę wejścia w życie przywołanych przepisów wskazuje się, iż zrozumiałym jest, że gmina Rudniki nie dysponuje planem ogólnym.

Należy jednak zaznaczyć, iż plan ogólny:

- jest obowiązkowy, a jego uchwalenie powinno nastąpić do dnia 31 grudnia 2025 r.,
- będzie posiadał status aktu prawa miejscowego,

– będzie stanowił podstawę do opracowania planów miejscowych oraz w przypadku wyznaczenia terenów uzupełnień, warunkował wydanie decyzji o warunkach zabudowy, tym samym jego opracowanie jest niezbędne w celu zachowania możliwości realizacji procedur związanych z opracowaniem aktów planowania przestrzennego oraz prowadzenia postępowań w zakresie zagospodarowania przestrzennego.

4. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z art. 18 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) uchwalanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy do wyłącznej właściwości Rady Gminy. Plan miejscowy jest aktem prawa miejscowego, a jego ustalenia pozwalają, przy zachowaniu zasad zrównoważonego rozwoju, na właściwe kształtowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej, z uwzględnieniem przestrzeni publicznej, infrastruktury technicznej i komunikacji, zasad ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego oraz krajobrazu.

Ponadto, plan miejscowy, obejmując w większości przypadków obszar o znacznej powierzchni, pozwala na eliminację konfliktów przestrzennych w ramach projektowanego zagospodarowania oraz określenie spójnych reguł pozwalających na zachowanie lokalnego ładu przestrzennego. Mając na uwadze powyższe, niezwykle ważne jest dążenie samorządu do objęcia ustaleniami planu jak najszerszego obszaru gminy.

Na terenie gminy Rudniki funkcjonuje siedem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, których łączny obszar obejmuje 25,2% ogólnej powierzchni gminy.

Tab. 1. Wykaz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Rudniki				
Lp.	Tytuł opracowania	Uchwała	Data uchwały	Powierzchnia aktualnie objęta ustaleniami (ha)
1.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy	XXVIII/161/97	11 września 1997 r.	1,7564
2.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Rudniki	XXXVI/254/2002	10 października 2002 r.	2,1053
3.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządzony w celu przeznaczenia gruntów do zalesienia na terenie gminy Rudniki	XXVII/255/06	27 lutego 2006 r.	2496,8086
4.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Rudniki	XXVI/189/2017	9 sierpnia 2017 r.	2,4518
5.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	XII/80/2019	15 października 2019 r.	8,1591
6.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	XII/81/2019	15 października 2019 r.	10,4405
7.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	XII/82/2019	15 października 2019 r.	7,2114

Zakres przestrzenny ww. planów przedstawia załącznik graficzny do przedmiotowego opracowania.

Biorąc po uwagę zasięg i lokalizację obowiązujących aktów planowania przestrzennego, wskazuje się, iż największy udział terenów pokrytych ustaleniami planu miejscowego zauważa się w północnej i centralnej części gminy oraz w sąsiedztwie jej południowo-zachodniej granicy – są to obszary, które gmina przeznaczyła do zalesień (plan miejscowy nr 3 w powyższej tabeli), położone w znacznym stopniu w otoczeniu gruntów leśnych. Pozostałe plany miejscowe są nieregularnie rozproszone w ramach obszaru gminy, ich sumaryczna powierzchnia obejmuje znacznie poniżej 1% powierzchni gminy, dotycząc przede wszystkim:

- plan nr 1 – wyznaczenie terenu zabudowy letniskowej w Jaworznie Polesiu oraz terenu urządzeń gospodarki ściekowej w Żytniowie,
- plan nr 2 – wyznaczenie terenu zabudowy rzemieślniczej, produkcyjnej i usług w Mirowszczyźnie,
- plany nr 4, 5, 6 i 7 – wyznaczenia terenów produkcyjnych i usługowych odpowiednio w Rudnikach, Jaworznie Bankowym, Faustiance, Żytniowie.

Analizując czas zatwierdzenia poszczególnych uchwał, należy stwierdzić, iż podstawą opracowania planów oznaczonych nr 1 i 2 jest nieobowiązująca już ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Pomimo utrzymania ważności wskazanych opracowań nie można zapominać o różnicach w zakresie wymaganej treści oraz trybie procedury planistycznej.

Zgodnie z art. 87 ust. 1 ustawy o pizp plany miejscowe uchwalone po dniu 1 stycznia 1995 r. zachowały moc, będąc pełnoprawnymi aktami prawa miejscowego. Zauważyć warto, iż biorąc pod uwagę powierzchnię zajętą przez poszczególne plany miejscowe, uchwały sporządzone na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym do dziś obejmują marginalną część gminy, tj. znacznie poniżej 1% jej powierzchni.

Rada Gminy jest ponadto w trakcie procedowania czterech planów miejscowych, zainicjowanych:

- uchwałą Nr LIV/444/2023 Rady Gminy Rudniki z dnia 21 listopada 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewid. 32/1, 33/2, położonych w obrębie Jaworek w gminie Rudniki,
- uchwałą Nr LIV/445/2023 Rady Gminy Rudniki z dnia 21 listopada 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ewid. 157, położonej w obrębie Młyny w gminie Rudniki,
- uchwałą Nr LIV/446/2023 Rady Gminy Rudniki z dnia 21 listopada 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewid. 326, 327, położonych w obrębie Mostki w gminie Rudniki,
- uchwałą Nr IV/23/2024 Rady Gminy Rudniki z dnia 27 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w gminie Rudniki.

Zgodnie z art. 32 ust. 3 ustawy o pizp stwierdzenie aktualności planów miejscowych następuje poprzez analizę zgodności jego zawartości z art. 15 oraz art. 16 ust. 1 ustawy o pizp, czyli aktualnymi wymogami określającymi zakres opracowania rozszerzonymi o weryfikację przyjętej skali rysunku planu.

Poniższa tabela, zawierająca zbiorczą analizę zawartości planów miejscowych, uwzględnia uwagi w stosunku do przywołanych wyżej regulacji, przy czym wskazanych zastrzeżeń nie należy traktować w kategorii błędów wpływających na ważność opracowań lub uchybień leżących po stronie samorządu. Każdy z analizowanych aktów prawnych podlegał kontroli przeprowadzonej przez organ nadzoru oraz został wprowadzony do obrotu prawnego poprzez publikację w dzienniku urzędowym województwa. Stwierdzone różnice względem aktualnej na chwilę obecną podstawy prawnej wynikają w szczególności z kolejnych zmian ustawy o pizp oraz związanych z nią przepisów odrębnych, jak również kształtującej się na przestrzeni lat linii orzeczniczej.

Biorąc pod uwagę zmiany regulacyjne wynikające z ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) odnoszące się w szczególności do nowego zestawu wskaźników dotyczących zagospodarowania terenu niezbędnych i możliwych do uwzględnienia w ramach ustaleń planu należy wskazać, że każde z rozpatrywanych opracowań odbiega od aktualnych standardów. Należy jednak zauważyć, iż przedmiotowe wskazania mają zastosowanie wyłącznie w odniesieniu do nowych opracowań. W przypadku obowiązujących dokumentów literalnie uznano jako zgodny z prawem dotychczasowy zakres ustaleń, tym samym jako punkt odniesienia w kwestii oceny obowiązujących opracowań w przedmiotowym zakresie przyjęto kształt regulacji obowiązujący do dnia 24 września 2023 r.

Tab. 2 . Analiza zawartości planów miejscowych									
A - brak uzasadnienia w zakresie określonym w art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym B - brak wymaganego zestawu wskaźników zagospodarowania terenu C - zawarcie regulacji dotyczących podziału nieruchomości D - brak ustaleń w zakresie scalenia i podziału nieruchomości E - regulacje dotyczące obiektów małej architektury, ogrodzeń oraz tablic i urządzeń reklamowych F - uzależnienie realizacji inwestycji od dokonania uzgodnienia z organami zewnętrznymi np. z zarządcą drogi lub bezpośrednie przywołanie przepisów odrębnych G - wykroczenie poza zakres kompetencyjny np. poprzez zawarcie regulacji dotyczących zjazdów przynależnych zarządcy drogi H - użycie nieprecyzyjnych sformułowań / błędne wymienne stosowanie pojęć									
Nr MPZP	A	B	C	D	E	F	G	H	Skala
1	X	X	X	X	X			X	1:1000
uwagi: – przywołanie aktów wyższego rzędu, – nieprecyzyjne, mało konkretne zapisy, dające pole do odstępstw, m.in. „odpowiednio wysoki”									
2	X	X		X		X	X	X	1:1000
uwagi: – przywołanie aktów wyższego rzędu, – przywołania zapisów i regulacji wynikających z aktów wyższego rzędu, – nieprecyzyjne, mało konkretne zapisy, dające pole do odstępstw, m.in. „winno być”, „wskazane jest”, – brak konkretnych określeń wskaźników, m.in. dla wymaganej liczby miejsc postojowych, określonej jako „właściwa”									
3	X	X		X		X		X	1:5000
uwagi: – uznanie stanowisk archeologicznych za ustalenia planu, – brak ustaleń dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego – stanowiska archeologicznych, – przywołania zapisów i regulacji wynikających z aktów wyższego rzędu, – zapisy zakładające warunkowanie inwestycji od realizacji, bądź odstąpienia od innej inwestycji, – nieprecyzyjne, mało konkretne zapisy, dające pole do odstępstw, m.in. „zaleca się”, – brak numerowania poszczególnych terenów									
4			X					X	1:1000
uwagi: – przywołanie aktów wyższego rzędu, – nieprecyzyjne, mało konkretne zapisy, dające pole do odstępstw, m.in. „o odpowiedniej”,									
5.									1:1000
6.									1:1000
7.									1:1000

Okres pomiędzy zatwierdzeniem „najstarszego” i „najmłodszego” planu jest dość duży – 22 lata, zatem analiza zawartości uchwał wykazuje miejscami znaczące różnice pomiędzy poszczególnymi opracowaniami oraz rozbieżności między zawartością, a aktualnie wymaganym zakresem. I tak, jeżeli m.in. ustalenie obowiązku uzgadniania inwestycji z poszczególnymi zarządcami dróg, należy uznać za uchybienia lub wykroczenie poza ustawowe kompetencje samorządu, tak wszystkie pozostałe różnice pomiędzy zawartością a wymaganym zakresem wynikają z kolejnych zmian ustawy o pizp oraz przepisów odrębnych odnoszących się do zagospodarowania przestrzennego.

Rozwijając zawartą w powyższej tabeli analizę należy wskazać, iż:

- zgodnie z aktualnymi zasadami zatwierdzenie planu miejscowego wymaga opracowania uzasadnienia określającego:
 - = sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ust. o pizp,
 - = zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym,
 - = wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy,
- aktualnie wymagany zakres wskaźników zagospodarowania terenu uwzględnia:
 - = powierzchnię zabudowy względem działki lub terenu,
 - = minimalną i maksymalną intensywność zabudowy,

- = udział powierzchni biologicznie czynnej,
- = maksymalną wysokość zabudowy,
- ustalenia planu miejscowego nie powinny formułować reguł dotyczących podziału nieruchomości, chyba że stanowią one np. element regulacji w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – historyczna parcelacja terenu. Obowiązkowe z punktu widzenia ustawy o pizp jest sformułowanie wskaźników dotyczących scalenia i podziału nieruchomości, natomiast jako fakultatywne wskazuje się ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych,
- regulacje dotyczące zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń jak również standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów z jakich mogą być wykonane zostały wyłączone z zakresu ustaleń planu miejscowego – zgodnie z art. 37a ustawy o pizp wskazany zakres ustaleń stanowi przedmiot ustaleń odrębnej uchwały rady gminy,
- zgodnie z Rozporządzeniem Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie "Zasad techniki prawodawczej" akt prawa miejscowego jakim jest plan miejscowy nie powinien uzależniać realizacji inwestycji od dokonania uzgodnienia z organami zewnętrznymi oraz zawierać bezpośrednich przywołań zapisów wynikających z przepisów odrębnych. Podobnie za niewłaściwe uznaje się użycie niejednoznacznych sformułowań pozostawiających pole do interpretacji – plan miejscowy jako dokument będący podstawą do wydania pozwolenia na budowę, powinien w sposób właściwy i przejrzysty uwzględniać wszelkie kwestie związane m.in. z możliwością zagospodarowania nieruchomości, ochroną środowiska oraz wpływem na zdrowie i bezpieczeństwo ludności, w związku z czym jego konstrukcja powinna być jasna, zrozumiała i przejrzysta, a ustalenia jednoznaczne.

Analiza części graficznych planów wskazuje, iż wszystkie opracowania spełniają wymagania art. 16 ust. 1 ustawy o pizp – są sporządzone w skali 1:1000, a także w skali 1:5000 (w przypadku planu dotyczącego zalesień), co pozwala na jednoznaczną identyfikację określonego przeznaczenia i właściwe jego przyporządkowanie do odpowiedniej części treści uchwały.

Podsumowując należy stwierdzić, iż pomimo ww. uwag, analizowane plany miejscowe zasadniczo wyczerpują obligatoryjny zakres przedmiotowy określony w art. 15 ust. 2 ustawy o pizp, natomiast skala i zakres odstępstw od obowiązujących wymogów wynika z kolejnych nowelizacji ustawy, zmian lub zatwierdzenia przepisów odrębnych i nie ma znaczącego wpływu na funkcjonowanie poszczególnych opracowań, uznaje się zatem, iż obowiązujące na terenie gminy Rudniki miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zachowują swą aktualność, z zastrzeżeniem dotyczącym konieczności weryfikacji części zapisów w zakresie określonym w niniejszej analizie w ramach kolejnych procedur planistycznych.

Ponadto ewentualna potrzeba aktualizacji może wynikać z korekty przeznaczenia terenu lub zasad jego zagospodarowania podyktowanych aktualną edycją studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Powyższe wskazanie należy uznać za istotne, w szczególności w kontekście nieodległego terminu utraty mocy studium oraz przyjętej metodologii uwzględniania terenów przewidzianych pod zabudowę w planie ogólnym.

5. Analiza decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu

Zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy o pizp w ramach analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu.

1) Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

Zgodnie z art. 50 ust. 1 ustawy o pizp, lokalizacja inwestycji celu publicznego na obszarach, na których brak jest planu miejscowego, następuje w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, zwanej dalej „decyzją ICP”.

a) Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym i wojewódzkim

W analizowanym okresie na terenie gminy Rudniki nie wydano żadnej decyzji ICP o znaczeniu krajowym i wojewódzkim.

b) Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego na terenach zamkniętych

W analizowanym okresie na terenie gminy Rudniki nie wydano żadnej decyzji ICP dla terenów zamkniętych.

c) Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu powiatowym i gminnym

W latach 2018-2023 na terenie gminy Rudniki wydano łącznie 43 pozytywne decyzje ICP o znaczeniu powiatowym i gminnym.

Tab. 3. Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu powiatowym i gminnym					
2018	2019	2020	2021	2022	2023
[szt.]					
5	18	4	4	10	2

Przedmiot ww. postępowań stanowiły przede wszystkim obiekty infrastrukturalne obejmujące budowę, rozbudowę lub modernizację sieci infrastruktury technicznej. Inwestycje dotyczyły ponadto realizacji obiektów w ramach terenów rekreacyjnych, przeznaczania pomieszczeń dla usług edukacji, czy na posterunek policji. Należy zauważyć, iż ilość postępowań związanych z ICP, odmiennie niż to ma miejsce w przypadku decyzji o warunkach zabudowy, nie jest bezpośrednio powiązana ze skalą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, lecz wynika z zaistniałych w danej chwili potrzeb społecznych oraz możliwych do zagospodarowania w ramach danej inwestycji środków finansowych. Zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym wynikające z realizacji decyzji ICP, mają głównie charakter zmian jakościowych, podnoszących poziom życia mieszkańców gminy oraz chroniących zasoby środowiska przyrodniczego.

2) Decyzje o warunkach zabudowy

Zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy o pizp zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy, zwanej dalej „decyzją WZ”.

Jak wynika z poniższej tabeli, ilość postępowań dotyczących WZ w latach 2018-2023 wahała się, przyjmując wartości od 36 do 106 sztuk rocznie.

Tab. 4. Liczba wydanych decyzji w zakresie ustalenia WZ w zależności od okresu i przedmiotu inwestycji				
MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna				
MW - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna				
U - zabudowa usługowa				
I - inna zabudowa				
Rok	MN	MW	U	I
[szt.]				

2018	51	0	3	29
2019	43	0	3	15
2020	36	0	4	36
2021	62	0	1	43
2022	22	1	1	12
2023	35	0	7	11
Σ	249	1	19	146

Wśród wszystkich postępowań dotyczących decyzji o warunkach zabudowy, wyraźnie dominująca część – 60%, dotyczyła realizacji obiektów w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (do grupy zaliczono obiekty mieszkalne i gospodarcze realizowane w ramach zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej). Na drugim miejscu znalazły się inne inwestycje, obejmujące m.in. realizację elektrowni fotowoltaicznych, dróg wewnętrznych, czy obiektów budowlanych w ramach terenów rekreacji indywidualnej, obejmujące 35% ogółu postępowań, natomiast na trzecim – inwestycje dotyczące realizacji obiektów w ramach usług – obejmujące niemal 5% ogółu decyzji. Postępowań dotyczących zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej było najmniej – w badanym przedziale czasowym wydano jedynie jedną decyzję WZ.

Wydawanie decyzji WZ umożliwia z jednej strony płynną działalność inwestycyjną i gospodarczą na rzecz rozwoju gminy, z drugiej natomiast strony stanowi poważne zagrożenie dla realizacji założonej w studium polityki – w zakresie świadomego kształtowania przestrzeni zurbanizowanej i ochrony środowiska naturalnego oraz walorów krajobrazu lokalnego.

Należy zwrócić uwagę, iż ilość postępowań niejednokrotnie nie odzwierciedla liczby realizowanych obiektów budowlanych – przedmiotem części postępowań może być grupa budynków, w większości mieszkalnych jednorodzinnych, natomiast sama decyzja konsumowana jest w drodze podziału nieruchomości skutkującego wyodrębnieniem osiedla mieszkaniowego. W świetle dotychczasowych przepisów wyeliminowanie wskazanego działania było niezwykle trudne, ponieważ ustawodawca nie wprowadził obowiązku zgodności decyzji WZ ze studium. Jego zdecydowane ograniczenie nastąpi w momencie wejścia w życie planu ogólnego, który co do zasady dopuszcza ustalenie warunków zabudowy wyłącznie w granicach terenów uzupełnień zabudowy, których wyznaczenie jest fakultatywne.

6. Analiza pozwoleń na budowę

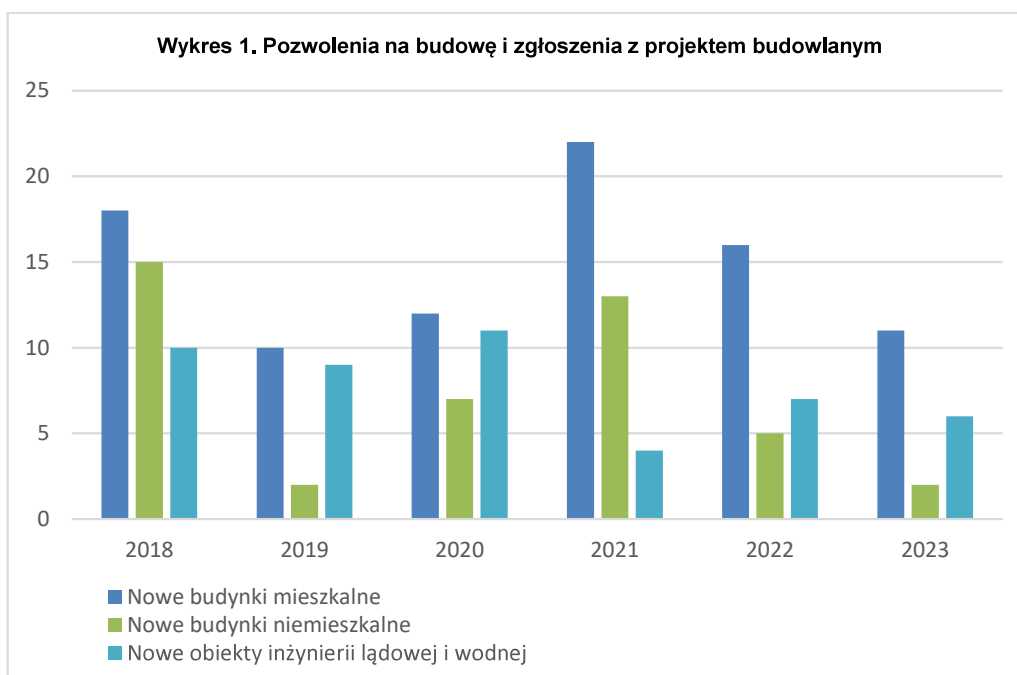
Zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy o pizp analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia w szczególności decyzje ICP oraz WZ. Niniejsze opracowanie rozszerzono również o analizę wydanych pozwoleń na budowę, które stanowią bardziej wymierny wskaźnik dynamiki zmian w zagospodarowaniu przestrzennym. Analizie poddano lata 2018-2023.

Rodzaj inwestycji	2018	2019	2020	2021	2022	2023
	[szt.]					
Nowe budynki mieszkalne	18	10	12	22	16	11
w tym nowe budynki jednorodzinne	18	10	12	22	16	10
Nowe budynki niemieszkalne	15	2	7	13	5	2
Nowe obiekty inżynierii lądowej i wodnej	10	9	11	4	7	6

Prym wśród przedmiotu postępowań w zakresie pozwolenia na budowę wiodą budynki mieszkalne (niemal wyłącznie jednorodzinne – jednolokalowe) – rocznie od 29% do 38% ogólnej liczby obiektów. Nowe budynki niemieszkalne, w tym budynki usługowe, przemysłowe oraz zabudowa gospodarcza towarzysząca zabudowie mieszkaniowej, stanowią w zależności od roku od 6% do 25% ogólnej liczby nowych obiektów.

Dokonując waloryzacji pod kątem kryterium inwestorskiego należy wskazać, iż budynki mieszkalne oraz towarzyszące im budynki niemieszkalne (gospodarcze i garażowe) stanowią w dużym stopniu inwestycje indywidualne uzupełnione przez przedsięwzięcia deweloperskie. Obiekty usługowe i przemysłowe stanowią w większości inicjatywy podmiotów gospodarczych, natomiast w przypadku obiektów inżynierii lądowej i wodnej jako wnioskodawcy występuje samorząd terytorialny oraz jednostki mu podległe.

Zamieszczone poniżej zestawienie wskazuje również, iż ilość postępowań dotyczących budynków mieszkalnych waha się, z wyraźnym wzrostem w 2021 r., po czym nastąpił spadek w latach 2022 i 2023, przyjmując wartość porównywalną do wartości sprzed 2021 r. .



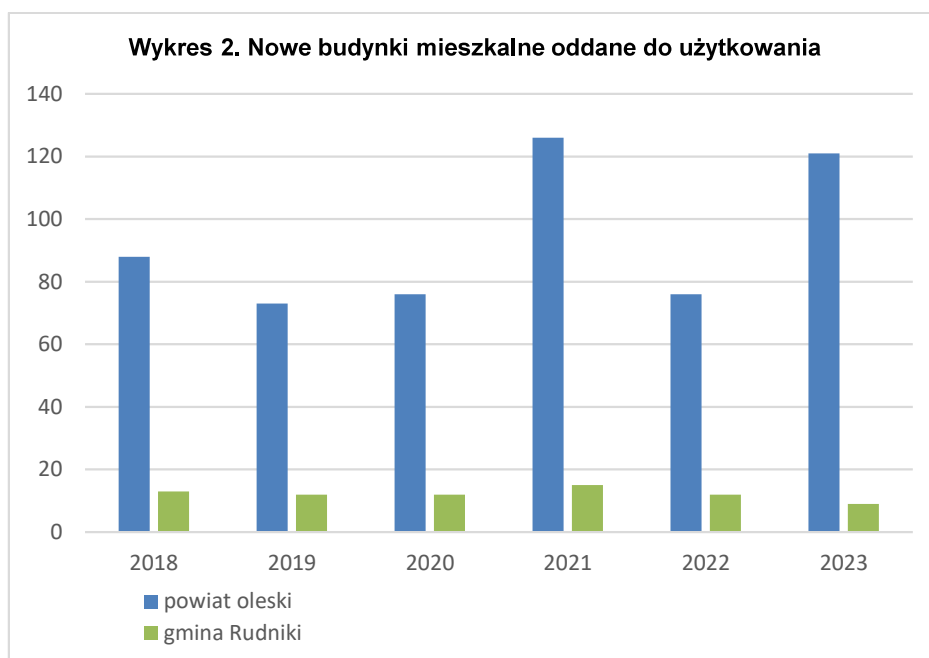
Pomimo tego, iż decyzje dotyczące pozwoleń na budowę wierniej, niż decyzje ICP i WZ, oddają zakres zmian zachodzących w przestrzeni, to stanowią jednak wyłącznie wynik postępowania administracyjnego, którego urzeczywistnienie w postaci realizacji obiektu budowlanego, w zdecydowanej większości nie następuje w roku uzyskania pozwolenia.

Mając na uwadze powyższe wydaje się, iż analiza pozwoleń na budowę pozwala ocenić aktywność inwestycyjną społeczeństwa, natomiast zakres zmian w zagospodarowaniu przestrzennym najwłaściwiej odzwierciedla ilość budynków oddawanych do użytkowania.

Tab. 6. Nowe budynki mieszkalne oddane do użytkowania

Jednostka terytorialna	2018	2019	2020	2021	2022	2023
	[szt.]					
powiat oleski	88	73	76	126	76	121
gmina Rudniki	13	12	12	15	12	9

Zestawienie danych zawarte w powyższej tabeli potwierdza postawioną tezę, wskazującą iż ilość wydawanych w danym roku pozwoleń na budowę nie pokrywa się z liczbą budynków oddawanych do użytkowania, przy czym rozpatrując zarówno obszar powiatu, jak i gminy, podobnie jak to ma miejsce w przypadku pozwoleń dotyczących budynków mieszkalnych zauważalne jest wahanie się ich liczby, utrzymywanie się ich liczby na poziomie wzrostowym, z najwyższą wartością również w 2021 r., po czym zauważalny jest niewielki spadek w 2022 r. zarówno w skali gminy, jak i powiatu, oraz spadek w 2023 r. w przypadku gminy, jednak wzrost w skali powiatu.



Analiza liczby budynków mieszkalnych oddawanych do użytkowania na terenie gminy, wykazuje, iż wartości utrzymują się na dość wyrównanym poziomie, wahając się między wartościami 9 a 15 szt., przyjmując ponownie największą wartość w 2021 r.

Liczba budynków mieszkalnych oddanych do użytkowania przekłada się wprost na liczbę oddawanych do użytkowania mieszkań:

Tab. 7. Mieszkania oddane do użytkowania

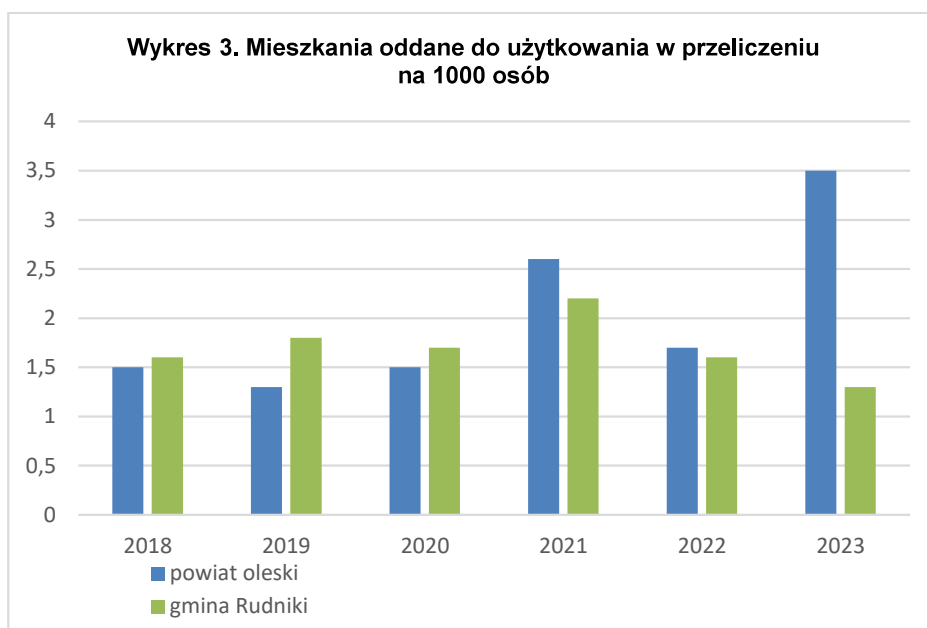
Jednostka terytorialna	2018	2019	2020	2021	2022	2023
	[szt.]					
powiat oleski	97	82	92	163	107	215
gmina Rudniki	13	15	13	17	12	10

Zestawiając powyższe wartości z liczbą ludności, zauważalny jest, podobnie jak przy poprzednich wskaźnikach, wzrost liczby mieszkań w przeliczeniu na 1000 osób zauważalny w 2021 roku.

Tab. 8. Mieszkania oddane do użytkowania w przeliczeniu na 1000 osób

Jednostka terytorialna	2018	2019	2020	2021	2022	2023
	[szt./1000 osób]					
powiat oleski	1,5	1,3	1,5	2,6	1,7	3,5
gmina Rudniki	1,6	1,8	1,7	2,2	1,6	1,3

W przypadku każdej z jednostek wartość wskaźnika w gminie w ostatnich latach wzrastała, ze spadkiem w 2022 r. i 2023 r.



Podsumowując należy wskazać, iż gmina Rudniki, wykazuje dość stabilny poziom rozwoju.

Należy również zaznaczyć, iż powyższa analiza oparta została, ze względu na zakres udostępnionych danych, na wartościach dotyczących nowych budynków. Tymczasem część inwestycji budowlanych, tym samym przekształceń przestrzeni, dotyczyć może, za sprawą rozbudowy lub nadbudowy obiektów istniejących, terenów już zainwestowanych.

7. Wnioski dotyczące sporządzenia lub zmiany planu miejscowego lub planu ogólnego

W ramach niniejszego opracowania analizie poddano 16 wniosków dotyczących planu miejscowego, które zostały złożone w latach 2019-2024 (lipiec).

Analiza uwzględnia wnioski dotyczące zmiany zagospodarowania terenu, których data wpływu nie pokrywała się z terminem określonym żadną procedurą planistyczną.

Analizując zakres przestrzenny, wnioski odnoszą się do centralnego i północnego obszaru gminy, przede wszystkim jej części objętej ustaleniami planu miejscowego na zalesienia. Biorąc pod uwagę liczbę wniosków, stwierdza się niewielkie zainteresowanie zmianą bądź opracowaniem nowych aktów planowania przestrzennego.

Szczegółową treść wniosków, wraz ze wskazaniem dokumentu planistycznego oraz nieruchomości, których dotyczą, zawarto w poniższej tabeli, natomiast rozmieszczenie w ramach obszaru gminy wskazano na załączniku graficznym do niniejszego opracowania.

Tab. 9. Zakres rzeczowy wniosków dotyczących sporządzenia lub zmiany planu miejscowego

L.p.	Data wpływu	Nr działki	Obręb	Treść wniosku	Oznaczenie mpzp w granicach obszaru, którego dotyczy wniosek	Przeznaczenie terenu w mpzp	Uwagi
1.	02.04.2019	152	Młyny	przeznaczenie działki pod inwestycję	3 (działka objęta częściowo mpzp)	tereny gruntów ornych	
2.	20.10.2020	196	Dalachów	umożliwienie realizacji budynku mieszkalnego jednorodzinne na części działki	3	tereny przeznaczone do zalesienia	
3.	29.03.2021	1227	Odcinek	przeznaczenie części działki na głębokości	3	tereny przeznaczone do zalesienia	przystąpiono do

				do 60 m od drogi na cele budowlane			opracowania mpzp
4.	11.08.2021	294/2	Żytniów	umożliwienie realizacji OZE o mocy powyżej 100 kV - fotowoltaika	3	tereny przeznaczone do zalesienia, tereny lasów	
5.	29.06.2022	682, 683, 684/3	Odcinek	umożliwienie realizacji OZE o mocy powyżej 100 kV - fotowoltaika	3 (działki objęte częściowo mpzp)	tereny przeznaczone do zalesienia	
6.	08.07.2022	9/2, 10, 8/3, 11, 12, 15, 16, 17, 18	Młyny	wyłączenie z zalesienia części działek na głębokości do 85-90 m od drogi	3 (działki objęte częściowo mpzp)	tereny przeznaczone do zalesienia	przystąpiono do opracowania mpzp dla południowej części działek
7.	26.08.2022	106	Jaworzno Polesie	umożliwienie realizacji OZE o mocy powyżej 100 kV - fotowoltaika	3	tereny gruntów ornych	przystąpiono do opracowania mpzp dla północnej części działki
8.	14.09.2023	33/2, 32/1	Jaworek	opracowanie mpzp - przeznaczenie pod usługi, produkcję, magazyny, parkingi, place manewrowe, zabudowę do prowadzenia działalności gospodarczej z niezbędną infrastrukturą i towarzyszące instalacje fotowoltaiczne	-	-	przystąpiono do opracowania mpzp
9.	19.09.2023	646	Młyny	przeznaczenie działki na budowlaną bądź uchylenie ustaleń mpzp	3	tereny gruntów ornych	
10.	13.11.2023	326, 327	Mostki	umożliwienie realizacji centrum pomocy osobom z bólem przewlekłym oraz rodzinom zastępczym/z dziećmi adoptowanymi, niepełnosprawnymi oraz innym potrzebującym	3	tereny przeznaczone do zalesienia, teren gruntów ornych	przystąpiono do opracowania mpzp
11.	24.01.2024	8/1, 26/5	Mirowszczyzna	umożliwienie realizacji OZE o mocy powyżej 1000 kV - fotowoltaika	3	tereny przeznaczone do zalesienia	
12.	29.04.2024	145	Łazy	umożliwienie realizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego	3	tereny przeznaczone do zalesienia	przystąpiono do opracowania mpzp
13.	31.05.2024	137, 138, 139	Cieciutów	przeznaczenie pod rolę oraz zabudowę	3	tereny przeznaczone do zalesienia	przystąpiono do opracowania mpzp dla południowej części działek
14.	31.05.2024	293, 314	Bugaj	wyłączenie z ustaleń mpzp	3 (działki objęte częściowo mpzp)	tereny przeznaczone do zalesienia	przystąpiono do opracowania mpzp dla części działek wzdłuż drogi
15.	11.06.2024	141	Cieciutów	przywrócenie statusu ziemi ornej	3	tereny przeznaczone do zalesienia	przystąpiono do opracowania mpzp dla

							południowej części działek
16.	17.07.2024	87	Janinów	umożliwienie realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	3 (działka objęta częściowo mpzp)	tereny przeznaczone do zalesienia	

Rozpatrując przedmiot wniosków, dotyczyły one możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej, farm fotowoltaicznych, prowadzenia działalności gospodarczej, czy przywrócenia terenu rolnego.

Wszystkie ww. wnioski, (poza nr 8 – odnoszącym się do przystąpienia do nowego planu miejscowego) dotyczyły Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzonego w celu przeznaczenia gruntów do zalesienia na terenie gminy Rudniki.

Warto zauważyć, iż gmina w dość wysokim stopniu reaguje na wnioski mieszkańców. Spośród ogółu wniosków dotyczących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, dla 8 z nich (tj. 50%) podjęto się opracowania nowych planów miejscowych.

Kluczowa z perspektywy możliwości uwzględnienia wniosku o zmianę lub sporządzenie planu miejscowego jest jego spójność z ustaleniami studium, a od 1 stycznia 2026 r. zgodność z ustaleniami planu ogólnego. Poza kwestią zgodności z regułami zagospodarowania określonymi w nadrzędnych opracowaniach planistycznych, należy również wziąć pod uwagę zasadność wnioskowanych rozwiązań w kontekście szerszego otoczenia, ich spójność z istniejącym zagospodarowaniem oraz aspekt ekonomiczny dotyczący konieczności wyposażenia nowych terenów zabudowy w niezbędne elementy infrastruktury technicznej.

Podsumowując, ocena zasadności poszczególnych wniosków lub ich grup powinna nastąpić w kontekście możliwości ekonomicznych samorządu oraz rzeczywistych potrzeb w zakresie nowych terenów zabudowy, przy czym w celu zachowania ładu przestrzennego oraz spójności z zagospodarowaniem terenów sąsiednich, za właściwe uznaje się odstąpienie od opracowywania planów miejscowych dla pojedynczych nieruchomości, natomiast za wskazane – realizację procedur planistycznych dotyczących szerszego obszaru. Ponieważ nie występuje szczególna koncentracja miejsc, których dotyczą wnoszone wnioski o zmianę, nie ma konieczności wprowadzania zmian w obowiązujących dokumentach planistycznych.

Ponadto należy wskazać, iż do chwili obecnej nie wpłynęły żadne wnioski o sporządzenie lub zmianę planu ogólnego co wydaje się być zrozumiałe z punktu widzenia nieodległej, względem czasu opracowania niniejszej analizy, daty wejścia w życie przepisów powołujących do systemu planowania przestrzennego przedmiotowe opracowanie.

8. Ocena postępu w opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z art. 4 ustawy o pizp ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a dopiero w przypadku jego braku w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu.

W związku z powyższym, uwzględniając potrzebę zachowania ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju, plan miejscowy stanowi podstawowe i jedyne skuteczne narzędzie związane z zarządzaniem przestrzenią, natomiast samorząd, jako struktura właściwa w kwestii jego sporządzenia i uchwalenia, powinien dążyć do całkowitego pokrycia obszaru gminy jego ustaleniami.

Jak wynika z wcześniejszej treści niniejszej analizy, na terenie gminy Rudniki obowiązuje siedem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obejmujących 25,2% jej obszaru, przy czym w analizowanym okresie (od 2018 r. do 2023 r.) zatwierdzono trzy z nich. Liczba zatwierdzonych opracowań nie może stanowić jednak wyłącznej podstawy oceny – proces planistyczny, w szczególności dotyczący znacznych obszarów, obejmujących skomplikowane struktury przestrzenne, wymaga w wielu przypadkach wielokrotnych konsultacji społecznych, powodujących wydłużenie okresu niezbędnego do sporządzenia opracowania.

Obecnie samorząd gminny jest w trakcie realizacji czterech kolejnych procedur planistycznych, przedstawionych w poniższej tabeli:

Tab. 10. Wykaz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego będących w trakcie opracowania			
Lp.	Opracowanie	Powierzchnia opracowania (ha)	Powierzchnia aktualnie objęta ustaleniami planów miejscowych (ha)
1.	Uchwała Nr LIV/444/2023 Rady Gminy Rudniki z dnia 21 listopada 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewid. 32/1, 33/2, położnych w obrębie Jaworek w gminie Rudniki	1,7016	0
2.	Uchwała Nr LIV/445/2023 Rady Gminy Rudniki z dnia 21 listopada 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ewid. 157, położnej w obrębie Młyny w gminie Rudniki	1,408	1,408
3.	Uchwała Nr LIV/446/2023 Rady Gminy Rudniki z dnia 21 listopada 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewid. 326, 327, położnych w obrębie Mostki w gminie Rudniki	5,0309	5,0309
4.	Uchwała Nr IV/23/2024 Rady Gminy Rudniki z dnia 27 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w gminie Rudniki.	37,6411	30,8062

Obszary objęte ww. przystąpieniami obejmują sumarycznie 0,5% ogólnej powierzchni gminy Rudniki. Natomiast biorąc pod uwagę zakres przestrzenny obecnie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wskazuje się, iż zakończenie podjętych procedur będzie skutkowało zwiększeniem pokrycia gminy ustaleniami planów miejscowych o 0,1 punktu procentowego, tj. z 25,2% do 25,3%. Pozostałe 0,4% powierzchni gminy jest już objęte planem, a toczące się procedury dotyczą aktualizacji polityki przestrzennej.

Obszary objęte przywołanymi uchwałami przedstawiono na załączniku graficznym do niniejszego opracowania.

Porównując stopień pokrycia obowiązującymi planami miejscowymi gminy Rudniki do powiatu oleskiego, należy wskazać, iż jest on wyraźnie wyższy – zgodnie z danymi GUS, w 2022 r. obszar powiatu posiadał pokrycie planami miejscowymi na poziomie 5,4%.

Uwzględniając liczbę rozpoczętych procedur planistycznych oraz liczbę zatwierdzonych opracowań w ostatnich kilku latach wskazuje się na niewielki wzrost dynamiki w sporządzaniu dokumentów planistycznych. Biorąc pod uwagę powyższe, tempo postępów w opracowaniach planów miejscowych należy uznać za średnie.

9. Wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z art. 32 ust. 2 ustawy o pizp, Rada Gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności planu ogólnego i planów miejscowych, opierając się na przedstawionych przez Wójta wynikach analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy. Dalsze działania w zakresie procedur planistycznych, powinny wynikać z wieloletniego programu określającego harmonogram ich realizacji.

Powyższe nie oznacza jednak, iż przyjęty schemat działań jest w stu procentach wiążący dla organów gminy. Ze względu na niski stopień przewidywalności terminu realizacji poszczególnych opracowań, wynikający ze specyfiki procedur planistycznych, niestabilności otoczenia prawnego oraz często ograniczonych możliwości budżetowych gminy, ustalenia wieloletniego programu sporządzania planów miejscowych należy traktować jako wytyczne, które powinny podlegać okresowej ocenie oraz aktualizacji.

Mając na uwadze przeprowadzoną analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, jej wyniki oraz aktualne regulacje prawne podyktowane w szczególności zmianą ustawy o pizp, należy stwierdzić, iż najważniejszymi działaniami z zakresu planowania przestrzennego w najbliższych latach będzie:

- zakończenie prac nad procedowanymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego,
- realizacja planu ogólnego zgodnie z aktualnymi ustaleniami ustawy o pizp,
- realizację strategii rozwoju uwzględniającej model funkcjonalno-przestrzenny gminy,
- sukcesywna aktualizacja miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego poprzez dostosowywanie do wymogów ustawy o pizp oraz dalsza realizacja procedur planistycznych zmierzająca do objęcia całego obszaru gminy ustaleniami planu miejscowego.

Wieloletni program sporządzania planów miejscowych nie określa konkretnych granic obszarów, dla których należy podjąć procedurę planistyczną, ani czasu ich realizacji. Mając na uwadze toczące się w chwili obecnej prace, za priorytet uznaje się zakończenie rozpoczętych procedur planistycznych oraz, w kontekście obowiązku określonego ustawą o pizp, przystąpienie do prac nad planem ogólnym.

10. Podsumowanie

Podsumowując, przyjęcie przez Radę Gminy określonych w przedmiotowym opracowaniu wniosków, nie ma wpływu na ważność obowiązujących opracowań planistycznych. Stanowi jedynie potwierdzenie zaistniałych zmian w zagospodarowaniu przestrzennym i sygnał do podjęcia działań niezbędnych w zakresie racjonalnego kształtowania przestrzeni.

W zakresie swoich ustaleń niniejsza analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym wskazuje, iż:

- obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rudniki w konsekwencji zmian wprowadzonych w drodze ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) zachowuje moc, stanowiąc podstawę do określenia przeznaczenia terenu w ramach ustaleń planu miejscowego, do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy, jednak nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2025 r.,
- miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące na terenie gminy Rudniki, pomimo wskazanych rozbieżności względem obowiązujących kryteriów związanych z ich opracowaniem, zasadniczo wyczerpują obligatoryjny zakres przedmiotowy określony w art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) oraz zachowują swą aktualność,
- w przypadku decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu:
 - = postępowania w zakresie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego dotyczą przede wszystkim obiektów infrastrukturalnych, mając charakter zmian jakościowych, podnoszących poziom życia mieszkańców gminy oraz chroniących zasoby środowiska przyrodniczego,
 - = postępowania w zakresie warunków zabudowy w zdecydowanej większości odnoszą się do inwestycji mieszkaniowych. Na drugim miejscu uplasowały się inwestycje inne, związane z realizacją farm fotowoltaicznych, dróg wewnętrznych, czy obiektów budowlanych w ramach terenów rekreacji indywidualnej itp., natomiast na trzecim – inwestycje dotyczące realizacji obiektów w ramach usług. W badanym przedziale czasowym zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dotyczyło jedynie jedno postępowanie.
- w przypadku decyzji o pozwoleniu na budowę wskazuje się na zbliżoną liczbę postępowań do decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu, co może być spowodowane faktem, iż pomimo objęcia ok. 25% powierzchni gminy ustaleniami planów miejscowych dominująca

część przedmiotowych opracowań dotyczy zalesień, zatem realizacja większości inwestycji budowlanych wymaga uzyskania decyzji WZ,

- relatywnie niewielka liczba wniosków dotyczących zmiany ustaleń planu miejscowego lub podjęcia działań w zakresie jego opracowania świadczy o właściwym kierunku podejmowanych przesądzeń planistycznych. Należy jednak zwrócić uwagę na fakt, iż gmina w wysokim stopniu reaguje na zgłaszane potrzeby – dla połowy wniosków podjęto uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planów miejscowych,
- uwzględniając liczbę rozpoczętych procedur planistycznych oraz liczbę zatwierdzonych opracowań w ostatnich kilku latach wskazuje się na niewielki wzrost dynamiki w sporządzaniu dokumentów planistycznych. Biorąc pod uwagę powyższe, tempo postępów w opracowaniach planów miejscowych należy uznać za dość niskie,
- najważniejszymi działaniami z zakresu planowania przestrzennego w najbliższych latach będzie:
 - = zakończenie prac nad procedowanymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego,
 - = realizacja planu ogólnego, który zgodnie z regulacjami określonymi ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) stał się obowiązkowym elementem systemu planowania przestrzennego,
 - = realizacją strategii rozwoju uwzględniającej model funkcjonalno-przestrzenny gminy,
 - = sukcesywna aktualizacja miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego poprzez dostosowywanie do wymogów ustawy o pizp oraz dalsza realizacja procedur planistycznych zmierzająca do objęcia całego obszaru gminy ustaleniami planu miejscowego.



ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY RUDNIKI

1:25 000 0 500 1 000 1 500 2 000 2 500 m

