

Załącznik Nr 1 do Uchwały
Nr LVIII/529/2024
Rady Gminy Czarna
z dnia 8 lutego 2024 roku

**ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU
PRZESTRZENNYM
Z OCENĄ AKTUALNOŚCI SUiKZP ORAZ MIEJSCOWYCH
PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY
CZARNA W LATACH 2018 - III KWARTAŁ 2023**



SPIS TREŚCI:

1. PODSTAWA PRAWNA.....	1
2. CHARAKTERYSTYKA SYTUACJI PLANISTYCZNEJ GMINY.....	2
2.1. Pokrycie gminy miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	2
2.2. Analiza i ocena aktualności mpzp z wymogami wynikającymi z ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisami odrębnymi.....	6
2.3. Analiza i ocena aktualności studium oraz planu ogólnego z wymogami wynikającymi z ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisami odrębnymi.....	15
2.4. Analiza potencjalnego obszaru uzupełnienia zabudowy.....	22
2.5. Analiza wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany mpzp oraz studium pod kątem możliwości ich uwzględnienia.....	27
2.6. Analiza wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.....	31
2.7. Analiza wydanych decyzji o warunkach zabudowy.....	33
2.8. Analiza wydanych pozwoleń na budowę pod kątem lokalizacji i rodzaju inwestycji w kontekście popytu i podaży na działki budowlane.....	39
3. PROPOZYCJA WIELOLETNIEGO PROGRAMU SPORZĄDZANIA PLANÓW MIEJSCOWYCH.....	46

1. PODSTAWA PRAWNA.

Na wstępie należy zwrócić uwagę na zmianę przedmiotu opracowania, ze względu na nowelizację podstawy prawnej wykonania przedmiotowego opracowania, w stosunku do ustaleń wynikających wprost z umowy nr ZI.671.1.2023 z dnia 10.10.2023 r. Jeszcze przed podpisaniem umowy, tj. w dniu 24 września 2023r. weszła w życie ustawa 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). Ustawodawca zmienił brzmienie art. 32 ustawy opzp, mianowicie zgodnie z aktualnym stanem prawnym wójt dokonuje oceny aktualności planu ogólnego i planów miejscowych (art. 1 pkt 24 i 30 noweli ustawy opzp), wobec czego przedmiot opracowania uległ z mocy prawa zmianie, w związku z czym został dostosowany do obowiązujących przepisów prawa.

Punkt 1 umowy wskazuje, iż przedmiotem zamówienia jest opracowanie „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Czarna, powiat łańcucki, województwo podkarpackie”, o której mowa w art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.) w latach 2018 - III kwartał 2023 (włącznie), natomiast pkt 2 umowy wskazuje, iż przedmiot zamówienia należy wykonać zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.). W punkt 3 umowy, wskazano jednak elementy nie mieszczące się w katalogu działań określonych w art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 977, poz. 1506, poz. 1597 i poz. 1688). Mowa tu: o pkt 3 lit. a tiret drugie, częściowo pkt 3 lit. a tiret trzecie oraz pkt 3 lit. b, w odniesieniu do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Ponadto w istniejącym porządku prawnym nieuzasadnione wydaje się również realizowanie pkt 3 lit. a tiret pierwsze w odniesieniu do przeprowadzenia analizy zgodności obowiązujących planów miejscowych ze studium, w sytuacji kiedy studium obowiązuje wyłącznie dotychczasowo do czasu wejścia w życie planu ogólnego, ale nie dłużej niż do 31 grudnia 2025 roku.

Jednym z kluczowych założeń zmiany ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) jest likwidacja Studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz utworzenie zupełnie nowego rodzaju dokumentu planistycznego: planu ogólnego, który w odróżnieniu od studium funkcjonował będzie jako akt prawa miejscowego. Zgodnie art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 977, poz. 1506, poz. 1597 i poz. 1688) „w celu oceny aktualności **planu ogólnego** i planów miejscowych wójt 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.” Tym samym w związku z likwidacją instytucji „studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego”, która nastąpić ma z dniem 1 stycznia 2026 roku, ustawodawca zrezygnował z oceny aktualności studium.

Ponadto art. 32 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wskazuje, iż: przy podejmowaniu uchwały w sprawie aktualności planu ogólnego i planów miejscowych, rada gminy bierze pod uwagę w szczególności zgodność planu ogólnego albo planu miejscowego z wymogami wynikającymi z przepisów art. 13b–13g, art. 15 oraz art. 16 ust. 1.

Niemniej, w związku z faktem, iż sporządzony dokument obejmuje lata od 2018 r. do III kwartał 2023 r., a przeprowadzona analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym obejmuje okres, kiedy obowiązywały przepisy ustawy uwzględniające także studium, dla zachowania pełnej treści oraz czytelności przyjmowanych w ramach analizy ustaleń, wyniki analizy obejmują również skróconą ocenę aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czarna.

Niniejsza analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym obejmuje okres od 1 stycznia 2018 r. do 30 października 2023 r. W okresie tym zmieniono Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, uchwałą Nr XXV/273/2021 Rady Gminy Czarna z dnia 15 lipca 2021 r. w sprawie zmiany Nr 17 SUiKZP Gminy Czarna, Powiat Łańcucki, Województwo Podkarpackie, oraz sporządzono 9 planów miejscowych, o łącznej powierzchni około 70,13 ha.

2. CHARAKTERYSTYKA SYTUACJI PLANISTYCZNEJ GMINY.

2.1. Pokrycie gminy miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego

Obecnie na obszarze gminy obowiązuje 29 planów zagospodarowania przestrzennego sporządzonych w latach 2001 do 2023. Najstarsze 9 planów z lat 2001 do 2004, z czego obowiązujących pozostało 7, sporządzono w oparciu o ustawę z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym a pozostałe 20 planów i 2 zmiany planu sporządzono w oparciu o ustawę z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W poniżej zamieszczonej tabeli (tab.1) zebrano plany miejscowe i zmiany planów miejscowych sporządzone przez gminę Czarna ze wskazaniem ich statusu (obowiązujący/obowiązujący w części/nieobowiązujący) oraz powierzchni obszaru objętego planem wraz ze wskazaniem powierzchni części obowiązującej (kolor zielony) i nieobowiązującej (kolor czerwony). Ich rozmieszczenie wskazano na rycinie (Map. 1) na tle studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

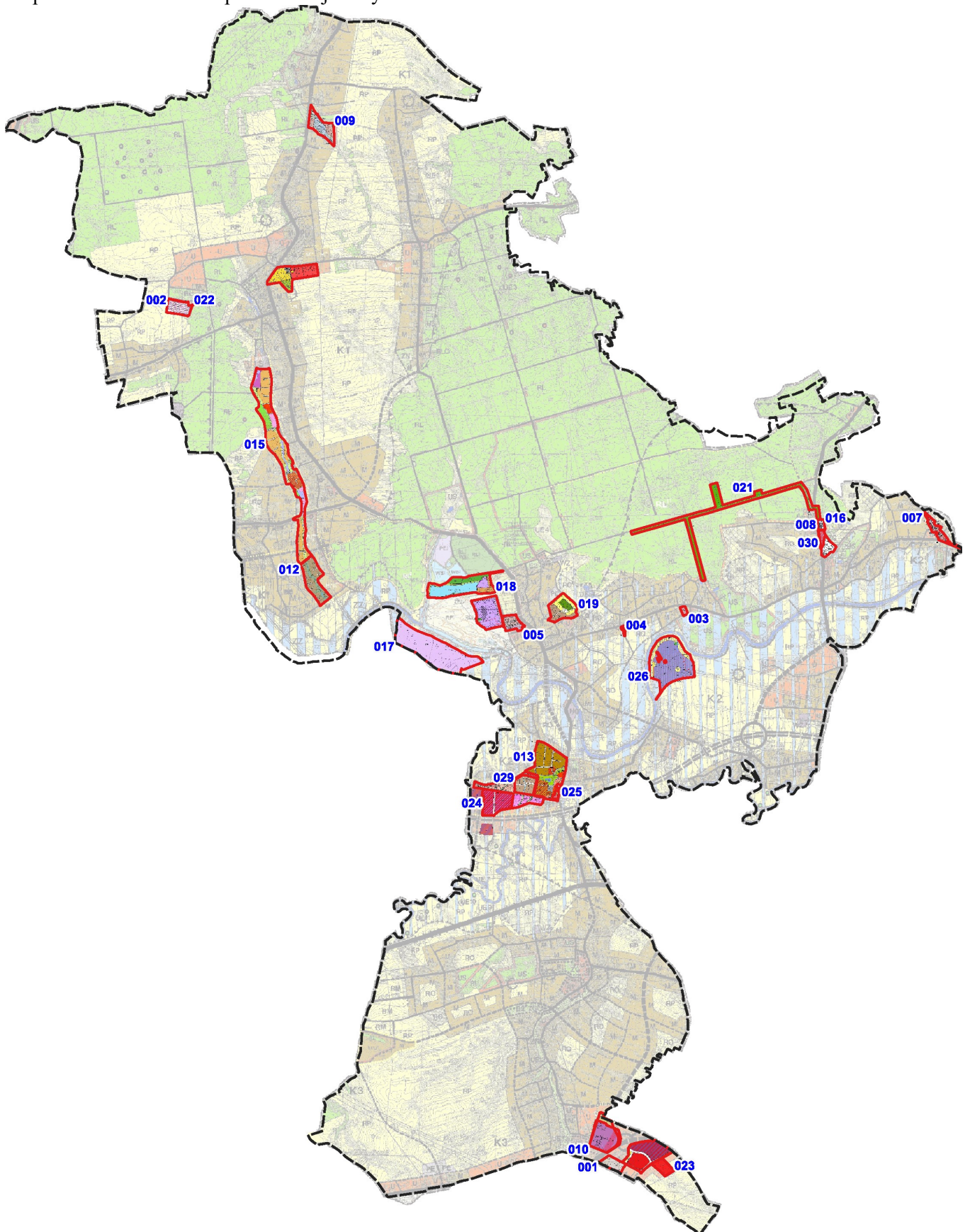
Tab. 1 – wykaz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Nr	Nazwa planu miejscowego	Pow.	Numer uchwały	Data Uchwały	Status (Dz. Urz. Woj. Podkarpackiego)
001	w sprawie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego NR 3 Terenu Usług Komercyjnych położonego po południowej stronie drogi krajowej E 40 w miejscowości Krzemienica Gmina Czarna	3,93	XIX/178/2001	27.04.2001	Obowiązujący w całości.
002	w sprawie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego terenu usługowo – produkcyjnego nr 2 położonego w miejscowości Pogwizdów Gmina Czarna	5,12	XX/184/2001	08.06.2001	Nieobowiązujący Zmieniony planem nr 022
003	w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego terenu usług komercyjnych handlu i rzemiosła w miejscowości Czarna-Kołki Gmina Czarna	0,75	VI/68/2003	02.06.2003	Obowiązujący w całości.
004	w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego terenu usług komercyjnych handlu i rzemiosła oraz mieszkalnictwa w miejscowości Czarna-Kołki Gmina Czarna	0,38	VI/69/2003	02.06.2003	Obowiązujący w całości.
005	w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego terenów działalności produkcyjnej, usług i mieszkalnictwa Czarna-Centrum w miejscowości Czarna Gmina Czarna	4,21	VI/70/2003	02.06.2003	Obowiązujący w całości.
006	w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego terenów pod wielofunkcyjny zespół usługowo-handlowy w miejscowości Krzemienica Gmina Czarna	15,33	VIII/76/2003	13.08.2003	Nieobowiązujący Zmieniony planem nr 026 (Dz. Urz. z 2003 Nr 160 poz. 3739)
007	w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej w miejscowości Dąbrówki Gmina Czarna	3,88	IX/90/2003	11.09.2003	Obowiązujący w całości. (Dz. Urz. z 2003 Nr 179 poz. 2942)
008	w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego terenów usług publicznych i komercyjnych w miejscowości Dąbrówki Gmina Czarna	5,36 4,17 1,19	IX/91/03	11.09.2003	Obowiązujący w części. Zmieniony planem nr 030 Znowelizowany planem nr 016 (Dz. Urz. z 2003 Nr 179 poz. 2943)
009	w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego terenów usług sportu i turystyki i rekreacji w miejscowości Medynia Głogowska Gmina Czarna	7,61	XIV/146/2004	07.04.2004	Obowiązujący w całości. (Dz. Urz. z 2004 Nr 118 poz. 1337)
010	w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Krzemienica - Sady Gmina Czarna Powiat Łańcucki Województwo Podkarpackie	11,86 1,66 10,20	VI/49/07	23.03.2007	Obowiązujący w części. Zmieniony planem nr 020 (Dz. Urz. 2007 Nr 33 poz. 894)
011	w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Czarna - Pastwiska Gmina Czarna Powiat Łańcucki Województwo Podkarpackie	28,44 12,07 16,37	X/96/07	29.08.2007	Obowiązujący w części. Zmieniony planami nr 024 i 029 (Dz. Urz. z 2007 Nr 79 poz. 1811)
012	w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej położonych w miejscowości Pogwizdów Gmina Czarna Powiat Łańcucki Województwo Podkarpackie	11,42	XXX/270/2009	29.04.2009	Obowiązujący w całości. (Dz. Urz. z 2009 Nr 55 poz. 2107)
013	w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego w rejonie "Czarna - Pastwiska" położonego w miejscowości Czarna	24,93 24,67 0,26	XXXIX/385/2010	29.01.2010	Obowiązujący w części. Zmieniony planem nr 027 Znowelizowany planem nr 025 (Dz. Urz. z 2010 Nr 18 poz. 435)

014	w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego w rejonie "Medynia Głogowska - Kościół", położonego w miejscowości Medynia Głogowska w Gminie Czarna - 1	11,97	XLIII/420/2010	27.05.2010	Obowiązujący w całości. (Dz. Urz. z 2010 Nr 81 poz. 1513)
015	w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego w miejscowości Pogwizdów w rejonie potoku Pogwizdówka, Gmina Czarna	40,82	XI/101/2011	20.08.2011	Obowiązujący w całości. (Dz. Urz. z 2011 Nr 152 poz. 2196)
016	w sprawie uchwalenia zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Terenów Usług Publicznych i Komercyjnych w Miejscowości Dąbrówki Gmina Czarna Powiat Łańcucki	1,23 (0,00)	XV/121/2011	22.11.2011	Obowiązujący w całości. Nowelizacja planu nr 008 (Dz. Urz. z 2011 Nr 208 poz. 3761)
017	w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla terenu górniczego wyznaczonego dla złoża kruszywa naturalnego "Medynia Łańcucka – Czarna", w miejscowości Medynia Łańcucka i miejscowości Czarna, Gmina Czarna	32,30	XIX/166/2012	28.03.2012	Obowiązujący w całości. (Dz. Urz. z 2012 poz. 1022)
018	w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Czarna - Podbór w miejscowości Czarna Gmina Czarna Powiat Łańcucki Województwo Podkarpackie	30,84	XXXIV/349/2013	14.11.2013	Obowiązujący w całości z wyjątkiem §17 pkt 3 i §18 pkt 3. (Dz. Urz. z 2013 poz. 4401 i poz. 4421- rozstrzygnięcie nadzorcze)
019	w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego pod poszerzenie cmentarza	9,29	XXXIX/410/2014	27.08.2014	Obowiązujący w całości. (Dz. Urz. z 2014 poz. 2766)
020	w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego terenów produkcyjnych i usług komercyjnych w miejscowości Krzemienica	11,28	XLI/438/2014	07.11.2014	Obowiązujący w całości. (Dz. Urz. z 2015 poz. 194)
021	w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego pod rozbudowę ujęć wody dla m. Łańcuta, w miejscowościach Dąbrówki i Czarna, Gmina Czarna w części „A”	21,12	III/20/2015	28.01.2015	Obowiązujący w całości. (Dz. Urz. z 2015 poz. 497)
022	w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego terenu usługowo -produkcyjnego, położonego w miejscowości Pogwizdów, Gmina Czarna	5,23	XV/157/2016	31.03.2016	Obowiązujący w całości. (Dz. Urz. z 2016 poz. 1460)
023	w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przy drodze krajowej w miejscowości Krzemienica, gmina Czarna - część 1A.	3,36	XL/372/2018	24.05.2018	Obowiązujący w całości. (Dz. Urz. z 2018 poz. 2968)
024	w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Czarna Pastwiska II w miejscowości Czarna, Gmina Czarna, Powiat Łańcucki, Województwo Podkarpackie	10,47	III/33/219	23.01.2019	Obowiązujący w całości. (Dz. Urz. z 2019 poz. 997)
025	w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie „Czarna Pastwiska” położonego w miejscowości Czarna etap 1A	0,60 (0,00)	XV/185/2020	27.08.2020	Obowiązujący w całości. Nowelizacja planu nr 013 (Dz. Urz. z 2020 poz. 3739)
026	w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla terenu złoża kruszywa naturalnego w miejscowościach Wola Mała i Czarna, Gmina Czarna –część 1	27,46	XVI/188/2020	30.09.2020	Obowiązujący w całości. (Dz. Urz. z 2020 poz. 4327)
027	w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Czarna – Centrum” położonego w miejscowości Czarna, Gmina Czarna	0,26	XXV/274/2021	15.07.2021	Obowiązujący w całości. (Dz. Urz. z 2021 poz. 2909)
028	w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego po południowej stronie drogi krajowej w miejscowości Krzemienica, gmina Czarna	15,16	XXV/275/2021	15.07.2021	Obowiązujący w całości. (Dz. Urz. z 2021 poz. 2908)
029	w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Czarna – Pastwiska III w miejscowości Czarna, Gmina Czarna, Powiat Łańcucki, Województwo Podkarpackie	5,89	XXXIII/343/2022	30.03.2022	Obowiązujący w całości. (Dz. Urz. z 2022 poz. 2183)
030	w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego terenów usługowo – produkcyjnych w miejscowości Dąbrówki, Gmina Czarna	1,48	XXXV/353/2022	31.05.2022	Obowiązujący w całości. (Dz. Urz. z 2022 poz. 2689)
031	* w sprawie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Terenów Usługowo-Produkcyjnych przy autostradzie w miejscowości Czarna, Gmina Czarna - część 1	5,38	LIV/493/2023	10.10.2023	Obowiązujący w całości. (Dz. Urz. z 2023 poz. 5004)

* Uwaga. w tabeli ujęto plan przyjęty uchwałą Rady Gminy Czarna nr LIV/493/2023 z dnia 10.10.2023 pomimo jego przyjęcia i tym samym wejścia w życie po terminie obejmującym okres objęty analizą.

Map. 1 – Rozmieszczenie planów miejscowych na tle ustaleń studium.



Łączna powierzchnia obszarów objętych planami sporządzonymi w latach 2001-2023, z pominięciem powierzchni „zmian planów” nr 016 i 025 obejmujących nowelizację planów obowiązujących nr odpowiednio 008 i 013, wyniosła 355,53 ha (350,15 ha bez planu nr 031). W skutek wejścia w życie nowszych planów miejscowych, 2 plany miejscowe nr 002 i 006 utraciły moc w całości zaś 4 plany

miejsce nr 008, 010, 011 i 013 utraciły moc w części, w związku z czym powierzchnia obszarów objętych planami obowiązującymi na koniec 2023 roku wyniosła 307,06 ha (301,68 ha bez planu nr 031), co stanowi **3,93%** obszaru gminy (3,86% ha bez planu nr 031).

2.2. Analiza i ocena aktualności mpzp z wymogami wynikającymi z ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisami odrębnymi.

W tabeli nr 2 poddano analizie zawartość obowiązujących planów miejscowych oraz ich zgodność z ustaleniami studium. Zawartość obowiązujących planów zweryfikowano pod względem zawartości elementów obligatoryjnych w świetle obowiązujących przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. w szczególności: podstawowych parametrów zabudowy i zagospodarowania terenów (w tym scaleń i podziałów nieruchomości i wyposażenia w miejsca postojowe), będących nieodzownymi narzędziami kształtowania ładu przestrzennego, oraz elementów wynikających z innych przepisów, będących obligatoryjnymi elementami planu miejscowego, których ujawnienie w planach miejscowych jest obowiązkowe. Wskazano ponadto na ewentualne inne wady obowiązujących dokumentów planistycznych. Dokonano również, zgodnie z wymogiem umowy, analizy zgodności planów miejscowych z ustaleniami obowiązującego studium, choć w świetle noweli ustawy o pzp analiza taka nie jest przedmiotem opracowania.

Tab. 2 – Analiza zawartości planów miejscowych:

Uwaga w tabeli **kolorem czerwonym** oznaczono elementy brakujące, zaś **kolorem fioletowym** oznaczono elementy zastosowane w sposób niepełny lub wadliwy.

Nr	Rok wejścia w życie	Podstawa prawna	Wymagany zakres merytoryczny planu – ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [Główne parametry zabudowy i zagospodarowania]	Wymagany zakres merytoryczny planu –przepisy odrębne	Poziom zgodności ze studium (przeznaczenie)
1	2	3	4	5	6
001	2001	Ustawa z 1994 roku	<p><u>Obligatoryjne w świetle obowiązujących przepisów:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – Wysokość zabudowy. – Intensywność zabudowy. ⁽¹⁾ – Wskaźnik zabudowy działki. ⁽²⁾ – Udział pow. biologicznie czynnej. ⁽³⁾ – Miejsca parkingowe. ⁽⁴⁾ – Linie zabudowy. ⁽⁵⁾ – Zasady scalania i podziału nieruchomości. <p><u>Nieobligatoryjne:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – Ilość kondygnacji. – Zasady podziału nieruchomości. <p><u>Istotne wady:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – Brak wskaźników zabudowy i zagospodarowania pozwalających na kształtowanie ładu przestrzennego 		Wysoki Studium daje możliwość wykorzystania terenów ZN i 2RP na cele zabudowy usługowej
003	2003	Ustawa z 1994 roku	<p><u>Obligatoryjne w świetle obowiązujących przepisów:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – Wysokość zabudowy. ⁽⁶⁾ – Intensywność zabudowy. ⁽¹⁾ – Wskaźnik zabudowy działki. ⁽²⁾ – Udział pow. biologicznie czynnej. ⁽³⁾ – Miejsca parkingowe. ⁽⁴⁾ – Linie zabudowy. ⁽⁵⁾ – Zasady scalania i podziału nieruchomości. <p><u>Nieobligatoryjne:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – Ilość kondygnacji. – Zasady podziału nieruchomości. <p><u>Istotne wady:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – Brak wskaźników zabudowy i zagospodarowania pozwalających na kształtowanie ładu przestrzennego 		Bardzo niski Niegodny w zakresie przeznaczenia

004	2003	Ustawa z 1994 roku	<u>Obligatoryjne w świetle obowiązujących przepisów:</u> – Wysokość zabudowy. ⁽⁶⁾ – Intensywność zabudowy. ⁽¹⁾ – Wskaźnik zabudowy działki. ⁽²⁾ – Udział pow. biologicznie czynnej. ⁽³⁾ – Miejsca parkingowe. – Linie zabudowy. ⁽⁵⁾ – Zasady scalania i podziału nieruchomości. <u>Nieobligatoryjne:</u> – Ilość kondygnacji. – Zasady podziału nieruchomości. <u>Istotne wady:</u> – Brak wskaźników zabudowy i zagospodarowania pozwalających na kształtowanie ładu przestrzennego		Bardzo niski Niezgodny zarówno w zakresie przeznaczenia jak i zasięgu terenów zabudowy
005	2003	Ustawa z 1994 roku	<u>Obligatoryjne w świetle obowiązujących przepisów:</u> – Wysokość zabudowy. ⁽⁶⁾ – Intensywność zabudowy. ⁽¹⁾ – Wskaźnik zabudowy działki. ⁽²⁾ – Udział pow. biologicznie czynnej. ⁽³⁾ – Miejsca parkingowe. ⁽⁴⁾ – Linie zabudowy. ⁽⁵⁾ – Zasady scalania i podziału nieruchomości. ⁽⁷⁾ <u>Nieobligatoryjne:</u> – Ilość kondygnacji. – Zasady podziału nieruchomości. <u>Istotne wady:</u> – Brak wskaźników zabudowy i zagospodarowania pozwalających na kształtowanie ładu przestrzennego	– Tereny zagrożone powodzią wymagają korekty	Bardzo niski Niezgodny w zakresie przeznaczenia wszystkich terenów zabudowy
007	2003	Ustawa z 1994 roku	<u>Obligatoryjne w świetle obowiązujących przepisów:</u> – Wysokość zabudowy. ⁽⁶⁾ – Intensywność zabudowy. ⁽¹⁾ – Wskaźnik zabudowy działki. ⁽²⁾ – Udział pow. biologicznie czynnej. ⁽³⁾ – Miejsca parkingowe. ⁽⁴⁾ – Linie zabudowy. ⁽⁵⁾ – Zasady scalania i podziału nieruchomości. <u>Nieobligatoryjne:</u> – Ilość kondygnacji. – Zasady podziału nieruchomości. <u>Istotne wady:</u> – Brak wskaźników zabudowy i zagospodarowania pozwalających na kształtowanie ładu przestrzennego		Wysoki niewielka niezgodność w zakresie 1MU (studium U)
008	2003	Ustawa z 1994 roku	<u>Obligatoryjne w świetle obowiązujących przepisów:</u> – Wysokość zabudowy. – Intensywność zabudowy. ⁽¹⁾ – Wskaźnik zabudowy działki. ⁽²⁾ – Udział pow. biologicznie czynnej. ⁽³⁾ – Miejsca parkingowe. ⁽⁴⁾ – Linie zabudowy. – Zasady scalania i podziału nieruchomości. <u>Nieobligatoryjne:</u> – Ilość kondygnacji. – Zasady podziału nieruchomości. <u>Istotne wady:</u> – Ustalenia szczegółowe w tekście dla terenu 5KS a na rysunku teren 4KS – Brak wskaźników zabudowy i zagospodarowania pozwalających na kształtowanie ładu przestrzennego		Niski w części obowiązuj niezgodność w zakresie części 5ZC (studium R) niezgodność w zakresie części 4KS (studium R)

009	2004	Ustawa z 1994 roku	<p><u>Obligatoryjne w świetle obowiązujących przepisów:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Wysokość zabudowy. - Intensywność zabudowy. ⁽¹⁾ - Wskaźnik zabudowy działki. ⁽²⁾ - Udział pow. biologicznie czynnej. ⁽³⁾ - Miejsca parkingowe. ⁽⁴⁾ - Linie zabudowy. ⁽⁵⁾ - Zasady scalania i podziału nieruchomości. <p><u>Nieobligatoryjne:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Ilość kondygnacji. - Zasady podziału nieruchomości. <p><u>Istotne wady:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Brak wskaźników zabudowy i zagospodarowania pozwalających na kształtowanie ładu przestrzennego 		Wysoki
010	2007	Ustawa z 2003 roku	<p><u>Nie dotyczy – Tylko tereny rolne.</u></p>		Niski w części obowiązującej Studium daje możliwość wykorzystania terenów 8R, 9R i 10R na cele zabudowy mieszkaniowej i usługowej
011	2007	Ustawa z 2003 roku	<p><u>Obligatoryjne:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Wysokość zabudowy. - Intensywność zabudowy. ⁽¹⁾ - Wskaźnik zabudowy działki. ⁽²⁾ - Udział pow. biologicznie czynnej. ⁽³⁾ - Miejsca parkingowe. - Linie zabudowy. ⁽⁵⁾ - Zasady scalania i podziału nieruchomości. ⁽⁷⁾ <p><u>Nieobligatoryjne:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Ilość kondygnacji. - Zasady podziału nieruchomości. <p><u>Istotne wady:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Brak wskaźników zabudowy i zagospodarowania pozwalających na kształtowanie ładu przestrzennego 		Średni w części obowiązującej niezgodność w zakresie 32U/P (studium U/M)
012	2009	Ustawa z 2003 roku	<p><u>Obligatoryjne:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Wysokość zabudowy. - Intensywność zabudowy. ⁽¹⁾ - Wskaźnik zabudowy działki. ⁽²⁾ - Udział pow. biologicznie czynnej. ⁽³⁾ - Miejsca parkingowe. - Linie zabudowy. - Zasady scalania i podziału nieruchomości. <p><u>Nieobligatoryjne:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Ilość kondygnacji. - Zasady podziału nieruchomości. <p><u>Istotne wady:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Brak wskaźników zabudowy i zagospodarowania pozwalających na kształtowanie ładu przestrzennego 	- Tereny zagrożone powodzią wymagają uzupełnienia	Wysoki
013	2010	Ustawa z 2003 roku	<p><u>Obligatoryjne:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Wysokość zabudowy. - Intensywność zabudowy. ⁽¹⁾ - Wskaźnik zabudowy działki. - Udział pow. biologicznie czynnej. - Miejsca parkingowe. - Linie zabudowy. - Zasady scalania i podziału nieruchomości. <p><u>Nieobligatoryjne:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Ilość kondygnacji. - Zasady podziału nieruchomości. <p><u>Istotne wady:</u> Brak</p>	- Ujawnienia wymaga GZWP	Wysoki

014	2010	Ustawa z 2003 roku	<u>Obligatoryjne:</u> – Wysokość zabudowy. – <i>Intensywność zabudowy.</i> ⁽¹⁾ – Wskaźnik zabudowy działki. – Udział pow. biologicznie czynnej. – Miejsca parkingowe. – Linie zabudowy. – Zasady scalania i podziału nieruchomości. <u>Nieobligatoryjne:</u> – Ilość kondygnacji. – Zasady podziału nieruchomości. <u>Istotne wady: Brak</u>	–	Wysoki Studium daje możliwość wykorzystania terenu IZU na cele zabudowy mieszkaniowej
015	2011	Ustawa z 2003 roku	<u>Obligatoryjne:</u> – Wysokość zabudowy. – <i>Intensywność zabudowy.</i> ⁽¹⁾ – Wskaźnik zabudowy działki. – <i>Udział pow. biologicznie czynnej.</i> ⁽³⁾ – Miejsca parkingowe. – Linie zabudowy. – Zasady scalania i podziału nieruchomości. <u>Nieobligatoryjne:</u> – Ilość kondygnacji. – Zasady podziału nieruchomości. <u>Istotne wady: Brak</u>	–	Średni: niezgodność w zakresie 3MN/U (studium ZN)
016	2011	Ustawa z 2003 roku	<u>Obligatoryjne:</u> – Wysokość zabudowy. – <i>Intensywność zabudowy.</i> ⁽¹⁾ – Wskaźnik zabudowy działki. – Udział pow. biologicznie czynnej. – <i>Miejsca parkingowe.</i> ⁽⁴⁾ – Linie zabudowy. – Zasady scalania i podziału nieruchomości. <u>Nieobligatoryjne:</u> – Ilość kondygnacji. – Zasady podziału nieruchomości. <u>Istotne wady: Brak</u>		Wysoki
017	2012	Ustawa z 2003 roku	<u>Nie dotyczy – Tylko tereny eksploatacji.</u>	– Tereny zagrożone powodzią wymagają uzupełnienia – Ujawnienia wymaga GZWP – Ujawnienia wymaga złoża – Ujawnienia wymaga teren górniczy – Korekty wymaga obszar górniczy	Niski
018	2013	Ustawa z 2003 roku	<u>Obligatoryjne:</u> – Wysokość zabudowy. – <i>Intensywność zabudowy.</i> ⁽¹⁾ – Wskaźnik zabudowy działki. – Udział pow. biologicznie czynnej. – Miejsca parkingowe. – Linie zabudowy. – Zasady scalania i podziału nieruchomości. <u>Nieobligatoryjne:</u> – Ilość kondygnacji. – Zasady podziału nieruchomości. <u>Istotne wady: Brak</u>	– Tereny zagrożone powodzią wymagają korekty – Ujawnienia wymaga GZWP – Granice złoża wymagają znaczącej korekty – Obszary górnicze wymagają znaczącej korekty – Tereny górnicze wymagają znaczącej korekty	Wysoki

019	2014	Ustawa z 2003 roku	<u>Obligatoryjne:</u> – Wysokość zabudowy. – Intensywność zabudowy. – Wskaźnik zabudowy działki. – Udział pow. biologicznie czynnej. ⁽³⁾ – Miejsca parkingowe. – Linie zabudowy. ⁽⁵⁾ – Zasady scalania i podziału nieruchomości. <u>Nieobligatoryjne:</u> – Ilość kondygnacji. – Zasady podziału nieruchomości. <u>Istotne wady: Brak</u>		Wysoki
020	2014	Ustawa z 2003 roku	<u>Obligatoryjne:</u> – Wysokość zabudowy. – Intensywność zabudowy. – Wskaźnik zabudowy działki. – Udział pow. biologicznie czynnej. – Miejsca parkingowe. – Linie zabudowy. – Zasady scalania i podziału nieruchomości. <u>Nieobligatoryjne:</u> – Ilość kondygnacji. – Zasady podziału nieruchomości. <u>Istotne wady: Brak</u>		Wysoki
021	2015	Ustawa z 2003 roku	<u>Nie dotyczy – Tylko tereny leśne i infrastruktura.</u>		Wysoki
022	2016	Ustawa z 2003 roku	<u>Obligatoryjne:</u> – Wysokość zabudowy. – Intensywność zabudowy. – Wskaźnik zabudowy działki. – Udział pow. biologicznie czynnej. – Miejsca parkingowe. – Linie zabudowy. – Zasady scalania i podziału nieruchomości. <u>Nieobligatoryjne:</u> – Ilość kondygnacji. – Zasady podziału nieruchomości. <u>Istotne wady: Brak</u>		Wysoki
023	2018	Ustawa z 2003 roku	<u>Obligatoryjne:</u> – Wysokość zabudowy. – Intensywność zabudowy. – Wskaźnik zabudowy działki. – Udział pow. biologicznie czynnej. – Miejsca parkingowe. – Linie zabudowy. – Zasady scalania i podziału nieruchomości. <u>Nieobligatoryjne:</u> – Ilość kondygnacji. – Zasady podziału nieruchomości. <u>Istotne wady: Brak</u>		Wysoki
024	2019	Ustawa z 2003 roku	<u>Obligatoryjne:</u> – Wysokość zabudowy. – Intensywność zabudowy. – Wskaźnik zabudowy działki. – Udział pow. biologicznie czynnej. – Miejsca parkingowe. – Linie zabudowy. – Zasady scalania i podziału nieruchomości. <u>Nieobligatoryjne:</u> – Ilość kondygnacji. – Zasady podziału nieruchomości. <u>Istotne wady: Brak</u>		Wysoki

025	2020	Ustawa z 2003 roku	<u>Obligatoryjne:</u> – Wysokość zabudowy. – Intensywność zabudowy. – Wskaźnik zabudowy działki. – Udział pow. biologicznie czynnej. – Miejsca parkingowe. – Linie zabudowy. – Zasady scalania i podziału nieruchomości. <u>Nieobligatoryjne:</u> – Ilość kondygnacji. – Zasady podziału nieruchomości. <u>Istotne wady:</u> – nadmiernie, ponad uprawnienia ustawowe, reguluje zasady podziału na działki budowlane, w zakresie podziału oraz scalania i podziału, – reguluje reklamy i ogrodzenia, które to uprawnienia utracił z wejściem w życie ustawy „Krajobrazowej”	– Tereny zagrożone powodzią wymagają korekty – Ujawnienia wymaga GZWP	Wysoki
026	2020	Ustawa z 2003 roku	<u>Nie dotyczy – Tylko tereny eksploatacji, rolne i leśne.</u>	– Granice złoża uwzględniono – Granice terenów górniczych uwzględniono – Granice obszarów górniczych uwzględniono – Tereny zagrożone powodzią wymagają korekty	Wysoki
027	2021	Ustawa z 2003 roku	<u>Obligatoryjne:</u> – Wysokość zabudowy. – Intensywność zabudowy. – Wskaźnik zabudowy działki. – Udział pow. biologicznie czynnej. – Miejsca parkingowe. – Linie zabudowy. – Zasady scalania i podziału nieruchomości. <u>Nieobligatoryjne:</u> – Ilość kondygnacji. – Zasady podziału nieruchomości. <u>Istotne wady: Brak</u>	– Ujawnienia wymaga GZWP	Wysoki
028	2021	Ustawa z 2003 roku	<u>Obligatoryjne:</u> – Wysokość zabudowy. – Intensywność zabudowy. – Wskaźnik zabudowy działki. – Udział pow. biologicznie czynnej. – Miejsca parkingowe. – Linie zabudowy. – Zasady scalania i podziału nieruchomości. <u>Nieobligatoryjne:</u> – Ilość kondygnacji. – Zasady podziału nieruchomości. <u>Istotne wady: Brak</u>	–	Wysoki

029	2022	Ustawa z 2003 roku	<u>Obligatoryjne:</u> – Wysokość zabudowy. – Intensywność zabudowy. – Wskaźnik zabudowy działki. – Udział pow. biologicznie czynnej. – Miejsca parkingowe. – Linie zabudowy. – Zasady scalania i podziału nieruchomości. ⁽⁷⁾ <u>Nieobligatoryjne:</u> – Ilość kondygnacji. – Zasady podziału nieruchomości. <u>Istotne wady:</u> – reguluje ilość lokali w budynku jednorodzinym, ograniczając uprawnienia wynikające z prawa powszechnie obowiązującego, – nadmiernie, ponad uprawnienia ustawowe, reguluje zasady podziału na działki budowlane, w zakresie podziału oraz scalania i podziału, – reguluje reklamy i ogrodzenia, które to uprawnienia utracił z wejściem w życie ustawy „Krajobrazowej”	– Ujawnienia wymaga GZWP	Wysoki
030	2022	Ustawa z 2003 roku	<u>Obligatoryjne:</u> – Wysokość zabudowy. – Intensywność zabudowy. – Wskaźnik zabudowy działki. – Udział pow. biologicznie czynnej. – Miejsca parkingowe. – Linie zabudowy. – Zasady scalania i podziału nieruchomości. <u>Nieobligatoryjne:</u> – Ilość kondygnacji. – Zasady podziału nieruchomości. <u>Istotne wady:</u> Paragraf 11 uchwały nowelizuje ustalenia planu obowiązującego, poza granicami obszaru objętego planem (?).	– Ujawnienia wymaga GZWP	Wysoki
031	2023	Ustawa z 2003 roku Rozporz. z 2021 roku	<u>Obligatoryjne:</u> – Wysokość zabudowy. – Intensywność zabudowy. – Wskaźnik zabudowy działki. – Udział pow. biologicznie czynnej. – Miejsca parkingowe. – Linie zabudowy. – Zasady scalania i podziału nieruchomości. <u>Nieobligatoryjne:</u> – Ilość kondygnacji. – Zasady podziału nieruchomości. <u>Istotne wady:</u> Brak	–	Wysoki

Oznaczone kolorem fioletowym elementy uznane w tabeli nr 2, za zastosowane w sposób niepełny lub wadliwy, w dominującej części obejmują:

- (1) w zakresie intensywności zabudowy – brak literalnego podania parametru, ale pośrednie wskazanie poprzez „możliwy zakres uszczuplenia powierzchni biologicznie czynnej na działce” i maksymalną ilość kondygnacji, albo maksymalny wskaźnik zabudowy i maksymalną ilość kondygnacji nadziemnych,
- (2) w zakresie wskaźnika zabudowy działki – brak literalnego podania parametru, ale pośrednie wskazanie poprzez „możliwy zakres uszczuplenia powierzchni biologicznie czynnej na działce”,
- (3) w zakresie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na działce – wskazanie poprzez „możliwy zakres uszczuplenia powierzchni biologicznie czynnej na działce” jest niezgodne z przepisami prawa budowlanego – definicja powierzchni terenu biologicznie czynnego w przepisach prawa budowlanego jest odmienna i może dawać inne wyniki niż ustalenie planu,
- (4) w zakresie wymaganych miejsc parkingowych – brak literalnego podania parametru, wskazano jedynie nie sprecyzowany wymóg zapewnienia miejsc postojowych bez podania wymagań w tym zakresie,
- (5) w zakresie nieprzekraczalnych linii zabudowy – nieprawidłowo od strony technicznej, wyznaczono na rysunku linie zabudowy, których nie „domknięto”, nie umożliwia to jednak ich prawidłowej interpretacji, ponadto w przypadku terenów mieszkaniowych uchwały wprowadzają "linie podziału wewnętrznego" w procedurze podziału, co nie leży w kompetencji Rady Gminy i wykracza poza uprawnienia ustawowe,

- (6) w zakresie wysokości zabudowy – brak literalnego podania parametru, ale określono maksymalną ilość kondygnacji,
- (7) w zakresie zasad scalania i podziału nieruchomości – błędnie stosowane nazewnictwo wprowadza w błąd i prowadzi do błędnego stosowania prawa. W planie nr 029 zastosowano nagłówek „Zasady podziału nieruchomości: podział terenu...” podając jednocześnie warunki wykraczające poza delegację art. 15 ust. 3 pkt 10 ustawy o pzp, zaś obligatoryjne dla planów parametry „scalenia i podziału”, można zastosować jedynie domyślnie, poprzez analogię do wymogów ustawowych,

W obowiązujących planach miejscowych stwierdza się ponadto:

- w planach, do których przystąpiono po 1 lipca 2014 r., nie określono miejsc parkingowych dla osób zaopatrzonych w kartę parkingową, tj. dla osób ze szczególnymi potrzebami (za wyjątkiem planu nr 031). W przypadku planów spełniających w/w warunek stanowi to uchybienie formalne.
- w zdecydowanej większości planów brak określenia wysokości dla zabudowy innej niż budynki, np. masztów telefonii komórkowej, silosów czy innych budowli, pomimo że plany dopuszczają takie obiekty. (tylko plany nr 022 i nr 031 definiują tą kwestię w pełni).
- w planach nie wskazano powierzchni ograniczających wysokość zabudowy w związku z występowaniem naziemnych urządzeń lotniczych (za wyjątkiem planu nr 031). Zgodnie z serwisem mapowym Urzędu Lotnictwa Cywilnego zawierającym reprezentację graficzną Rejestru Lotniczych Urządzeń Naziemnych oraz ich powierzchni ochronnych (ograniczających), wszystkie obszary objęte planami znajdują się w zasięgu stref ochronnych naziemnych urządzeń lotniczych: urządzenia radionawigacyjnego (NAV 1140 DME RSW), radaru meteorologicznego „Rzeszów - Jasionka” (MET 4080) oraz urządzenia radiolokacyjnego (SUR 2048), z których wynikają ograniczenia wysokości zabudowy związane z powierzchniami ograniczającymi przeszkody. Ze względu na brak występowania zabudowy wysokiej ograniczenia te nie mają istotnego znaczenia dla ustaleń planów w zakresie wysokości zabudowy za wyjątkiem budowli takich jak maszty telekomunikacyjne lub kominy. Co istotne, zawarcie niniejszych ustaleń w planach miejscowych nie jest obligatoryjne, choć weryfikowane przez organ właściwy na etapie uzgodnień – w tym zakresie plany nie wymagają aktualizacji.
- zgodnie z aktualnym System Oslony Przeciw osuwiskowej SOPO Państwowego Instytutu Geologicznego, w obszarach objętych obowiązującymi planami brak terenów osuwiskowych lub terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi – w tym zakresie plany nie wymagają aktualizacji.
- w obszarach objętych planami brak obowiązujących form ochrony przyrody, których istnienie należałoby ujawnić w planach miejscowych. Jedynie w północno-wschodniej części gminy wyznaczono korytarz ekologiczny „Nizina Sandomierska” obejmujący plany nr 003, 004, 007, 008, 016, 021, 026 i 030, niemniej korytarz ekologiczny nie stanowi formy ochrony przyrody i jako taki nie wymaga wyznaczenia w dokumentach planistycznych, a jedynie uwzględnienia tego uwarunkowania w rozwiązaniach planistycznych – w tym zakresie plany nie wymagają aktualizacji.

Biorąc pod uwagę wyżej przeprowadzoną analizę, w tabeli nr 3 określa się aktualność poszczególnych planów miejscowych:

Tab. 3 – Aktualność planów miejscowych

Nr	Plan miejscowy	Powierzchnia obowiązująca	Wymaga / Nie wymaga uaktualnienia
001	Uchwała Nr XIX/178/2001 Rady Gminy Czarna z dnia 27.04.2001	3,93	Wymaga ze względu na: – Bardzo ograniczoną zawartość ustaleń – plan sporządzono w oparciu o przepisy ustawy z 1994
003	Uchwała Nr VI/68/2003 Rady Gminy Czarna z dnia 02.06.2003	0,75	Wymaga ze względu na: – Niezgodność ze studium – Bardzo ograniczoną zawartość ustaleń – plan sporządzono w oparciu o przepisy ustawy z 1994
004	Uchwała Nr VI/69/2003 Rady Gminy Czarna z dnia 02.06.2003	0,38	Wymaga ze względu na: – Niezgodność ze studium – Bardzo ograniczoną zawartość ustaleń – plan sporządzono w oparciu o przepisy ustawy z 1994

Nr	Plan miejscowy	Powierzchnia obowiązująca	Wymaga / Nie wymaga uaktualnienia
005	Uchwała Nr VI/70/2003 Rady Gminy Czarna z dnia 02.06.2003	4,21	Wymaga ze względu na: – Niezgodność ze studium – Nieaktualne obszary zagrożone powodzią – Bardzo ograniczoną zawartość ustaleń – plan sporządzono w oparciu o przepisy ustawy z 1994 roku
007	Uchwała Nr IX/90/2003 Rady Gminy Czarna z dnia 11.09.2003	3,88	Wymaga ze względu na: – Bardzo ograniczoną zawartość ustaleń – plan sporządzono w oparciu o przepisy ustawy z 1994
008	Uchwała Nr IX/91/03 Rady Gminy Czarna z dnia 11.09.2003 z nowelizacją	4,17	Wymaga ze względu na: – Niezgodność ze studium – Bardzo ograniczoną zawartość ustaleń – plan sporządzono w oparciu o przepisy ustawy z 1994
016	Uchwałą Nr XV/121/2011 Rady Gminy Czarna z dnia 22.11.2011		
009	Uchwała Nr XIV/146/2004 Rady Gminy Czarna z dnia 07.04.2004	7,61	Wymaga ze względu na: – Bardzo ograniczoną zawartość ustaleń – plan sporządzono w oparciu o przepisy ustawy z 1994
010	Uchwała Nr VI/49/07 Rady Gminy Czarna z dnia 23.03.2007	1,66	Wymaga ze względu na: – Niezgodność ze studium
011	Uchwała Nr X/96/07 Rady Gminy Czarna z dnia 29.08.2007	12,07	Wymaga ze względu na: – Niepełną zgodność ze studium – Dalece niepełną zawartość wymaganych ustaleń
012	Uchwała Nr XXX/270/2009 Rady Gminy Czarna z dnia 29.04.2009	11,42	Wymaga ze względu na: – Niepełną zawartość wymaganych ustaleń – Brak wskazania obszarów zagrożonych powodzią
013	Uchwała Nr XXXIX/385/2010 Rady Gminy Czarna z dnia 29.01.2010 z nowelizacją	24,67	Nie wymaga. (Ujawnienia wymaga GZWP oraz korekty wymaga obszar zagrożony powodzią w nowelizacji) (nowelizacja zawiera wady prawne)
025	Uchwała Nr XV/185/2020 Rady Gminy Czarna z dnia 27.08.2020		
014	Uchwała Nr XLIII/420/2010 Rady Gminy Czarna z dnia 27.05.2010	11,97	Nie wymaga.
015	Uchwała Nr XI/101/2011 Rady Gminy Czarna z dnia 20.08.2011	40,82	Wymaga nowelizacji ze względu na: – Brak ujawnienia złoża gazu ziemnego – Brak ujawnienia terenu górniczego – Brak ujawnienia obszaru górniczego – Niepełną zgodność ze studium
017	Uchwała Nr XIX/166/2012 Rady Gminy Czarna z dnia 28.03.2012	32,30	Wymaga nowelizacji ze względu na: – Brak ujawnienia złoża – Brak ujawnienia terenu górniczego – Korekty wymaga obszar górniczy – Niezgodność ze studium – Brak wskazania obszarów zagrożonych powodzią – Ujawnienia wymaga GZWP
018	Uchwała Nr XXXIV/349/2013 Rady Gminy Czarna z dnia 14.11.2013	30,84	Wymaga nowelizacji ze względu na: – Korekty wymaga granica złoża – Korekty wymaga granica terenu górniczego – Korekty wymaga granica obszaru górniczego – Korekty wymaga obszar zagrożony powodzią – Ujawnienia wymaga GZWP
019	Uchwała Nr XXXIX/410/2014 Rady Gminy Czarna z dnia 27.08.2014	9,29	Nie wymaga.
020	Uchwała Nr XLI/438/2014 Rady Gminy Czarna z dnia 07.11.2014	11,28	Nie wymaga (Wada prawna – brak zasad scalania i podziału nieruchomości)
021	Uchwała Nr III/20/2015 Rady Gminy Czarna z dnia 28.01.2015	21,12	Nie wymaga.
022	Uchwała Nr XV/157/2016 Rady Gminy Czarna z dnia 31.03.2016	5,23	Nie wymaga (Wada prawna – brak zasad scalania i podziału nieruchomości)
023	Uchwała Nr XL/372/2018 Rady Gminy Czarna z dnia 24.05.2018	3,36	Nie wymaga.
024	Uchwała Nr III/33/2019 Rady Gminy Czarna z dnia 23.01.2019	10,47	Nie wymaga.
026	Uchwała Nr XVI/188/2020 Rady Gminy Czarna z dnia 30.09.2020	27,46	Nie wymaga. (Korekty wymaga obszar zagrożony powodzią)
027	Uchwała Nr XXV/274/2021 Rady Gminy Czarna z dnia 15.07.2021	0,26	Nie wymaga (Wada prawna – brak zasad scalania i podziału nieruchomości oraz ujawnienia wymaga GZWP)

Nr	Plan miejscowy	Powierzchnia obowiązująca	Wymaga / Nie wymaga uaktualnienia
028	Uchwała Nr XXV/275/2021 Rady Gminy Czarna z dnia 15.07.2021	15,16	Nie wymaga.
029	Uchwała Nr XXXIII/343/2022 Rady Gminy Czarna z dnia 30.03.2022	5,89	Wskazana nowelizacja. – Szereg istotnych wad prawnych (?) – Ujawnienia wymaga GZWP
030	Uchwała Nr XXXV/353/2022 Rady Gminy Czarna z dnia 31.05.2022	1,48	Nie wymaga. (Ujawnienia wymaga GZWP) (istotne naruszenie prawa przez paragraf 11 uchwały)
031	Uchwała Nr LIV/493/2023 Rady Gminy Czarna z dnia 10.10.2023	5,38	Nie wymaga.

Powyższa analiza wskazuje, iż:

- plany nr 001, 003, 004, 005, 007, 008 wraz z nowelizacją nr 016 oraz 009, sporządzone w oparciu o ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym wymagają aktualizacji, głównie ze względu na bardzo ograniczoną zawartość ustaleń, nie dającą narzędzi do prawidłowego kształtowania ładu przestrzennego przestrzeni urbanistycznej, ale również ze względu na sprzeczność z ustaleniami studium określającego obecną politykę przestrzenną gminy,
- plany nr 010, 011 i 012 wymagają aktualizacji, głównie ze względu na sprzeczność z ustaleniami studium określającego obecną politykę przestrzenną gminy,
- plany nr 015, 017 i 018 wymagają aktualizacji, głównie ze względu na nowe uwarunkowania wynikające z granic udokumentowanych złóż oraz z ustanowionych obszarów i terenów związanych z działalnością górnictwem, w szczególności w związku z art. 95 i 96 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnictwo, znowelizowanych w ramach 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),
- plan nr 029 wymaga aktualizacji, głównie ze względu na szereg wad prawnych, które mogą być podstawą zaskarżenia uchwały.

Tym samym podjęcia działań polegających na sporządzeniu nowych planów zagospodarowania w miejsce planów obowiązujących wymagają obszary o areale około **50,1 ha** objęte planami sporządzanymi w oparciu o ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, oznaczonymi numerami od 001 do 012.

Nowelizacji w zakresie określonym w tabeli nr 3 wymagają plany oznaczone numerami 015, 017, 018 oraz ewentualnie nr 029, o łącznym areale **109,9 ha**.

Pozostałe 13 miejscowych planów, o łącznym areale **147,1 ha**, nie wymaga aktualizacji choć w wielu przypadkach wskazanych w tabeli zakres merytoryczny nie jest pełny w świetle obowiązujących przepisów.

Należy tu jednak zwrócić uwagę, że w związku z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404) oraz nowelizacją ustawy o pzp (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688), wymagania co do standardów stosowanych w planach miejscowych uległy bardzo istotnym zmianom, których celem jest m.in. ujednolicenie dokumentów planistycznych.

Dokumentami prawa miejscowego, które mogą pozwolić na uwzględnienie potrzeb planowania przestrzennego w Gminie, zgodnie z prawem obecnie obowiązującym, jest obecnie albo plan miejscowy, albo plan ogólny.

W związku z bardzo niewielką powierzchnią planów obowiązujących, obejmującą niespełna 4% powierzchni gminy, z czego około 50% wymaga aktualizacji, a więc de facto obejmujących około 2% powierzchni gminy, **głęboko uzasadnione jest jak najszybsze przystąpienie do sporządzenia dokumentów planistycznych zapewniających możliwość zachowania ciągłości w procesach inwestycyjnych po 31 grudnia 2025 roku.**

Brak planu ogólnego lub istotnej ilości planów miejscowych po dacie obowiązywania przepisów przejściowych, (o ile przepisy planowania przestrzennego nie ulegną zmianie) spowoduje paraliż inwestycyjny gminy.

2.3. Analiza i ocena aktualności studium oraz planu ogólnego z wymogami wynikającymi z ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisami odrębnymi.

Pierwotne „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czarna” zostało przyjęte uchwałą nr XXIII/216/2001 Rady Gminy w Czarnej z dnia 4 grudnia 2001 roku. W latach 2008 do

2017 wielokrotnie zmieniono pierwotny dokument. Dokument obecnie obowiązujący zawiera zmiany, które wprowadzono:

- w roku 2008 uchwałą nr XXIV/221/2008 Rady Gminy w Czarnej z dnia 30 października,
- w roku 2010 uchwałą nr XXXIX/384/2010 Rady Gminy w Czarnej z dnia 29 stycznia,
- w roku 2011 uchwałą nr XI/100/2011 Rady Gminy w Czarnej z dnia 20 sierpnia,
- w roku 2011 uchwałą nr XV/120/2011 Rady Gminy w Czarnej z dnia 22 listopada,
- w roku 2012 uchwałą nr XXIV/236/2012 Rady Gminy w Czarnej z dnia 29 listopada,
- w roku 2013 uchwałą nr XXVII/270/2013 Rady Gminy w Czarnej z dnia 21 lutego,
- w roku 2013 uchwałą nr XXXIV/348/2013 Rady Gminy w Czarnej z dnia 14 listopada,
- w roku 2013 uchwałą nr XXXV/359/2013 Rady Gminy w Czarnej z dnia 30 grudnia,
- w roku 2014 uchwałą nr XXXVIII/399/2014 Rady Gminy w Czarnej z dnia 25 czerwca,
- w roku 2014 uchwałą nr XXXIX/408/2014 Rady Gminy w Czarnej z dnia 27 sierpnia,
- w roku 2017 uchwałą nr XXVI/251/2017 Rady Gminy w Czarnej z dnia 21 marca 2017 r.

Jak wspomniano jednak we wstępie, jednym z kluczowych założeń zmiany ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) jest likwidacja Studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz utworzenie zupełnie nowego rodzaju dokumentu planistycznego: planu ogólnego, który w odróżnieniu od studium funkcjonował będzie jako akt prawa miejscowego. Zgodnie z nowym brzmieniem art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 977, poz. 1506, poz. 1597 i poz. 1688), ustawodawca zrezygnował z oceny aktualności studium na rzecz oceny aktualności planu ogólnego. Co szczególnie istotne w kwestii potencjalnej zmiany studium ustawodawca, zgodnie z Art. 65. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, pozostawił możliwość zmian studium, ale tylko w dwu przypadkach:

Art. 65 ust. 2. Do spraw opracowania i uchwalania studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy albo ich zmian stosuje się przepisy ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym, jeżeli:

*2) zmiana tych studiów **dotyczy wyłącznie lokalizacji inwestycji celu publicznego** lub*

*3) zmiana tych studiów **dotyczy wyłącznie 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 (Dz. U. z 2018 r. poz. 1235) 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 633).*

Obecnie gmina nie planuje realizacji celów publicznych, które należałoby by ująć w obecnie obowiązujących dokumentach planistycznych czyli w studium. Natomiast w związku z nowelizacją ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. prawo geologiczne i górnicze, wprowadzoną art. 32 pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, złoża kopalin wymagają ujawnienia i ochrony w dokumentach planistycznych w terminach wyznaczonych ustawą pod groźbą sankcji finansowych w sytuacji ich nie dotrzymania.

Art. 95 ust 2. Zmiany konieczne dla ochrony udokumentowanych złóż kopalin, kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla oraz podziemnych bezzbiornikowych magazynów substancji wprowadza się w planach ogólnych gmin, miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz planach zagospodarowania przestrzennego województw w terminie:

1) 2 lat od dnia doręczenia decyzji lub kopii decyzji o zatwierdzeniu dokumentacji geologicznej albo dodatku do dokumentacji geologicznej przez właściwy organ administracji geologicznej;

2) roku od dnia doręczenia decyzji o uznaniu złoża kopaliny lub jego części za złożo strategiczne.

Art. 96 ust. 1. W terminie 6 miesięcy od dnia upływu terminu określonego w art. 95 ust. 2 wojewoda wydaje zarządzenie zastępcze wprowadzające do planów ogólnych gmin, miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz planów zagospodarowania przestrzennego województw zmiany konieczne dla ochrony złóż kopalin, kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla oraz podziemnych bezzbiornikowych magazynów substancji, o których mowa w art. 95 ust. 2.,

ust. 1a. W przypadku wydania zarządzenia zastępczego wojewoda wymierza gminie lub samorządowi województwa, w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie do ministra właściwego do spraw środowiska, karę w wysokości:

1) 30 000 zł – za uchybienie terminu, o którym mowa w art. 95 ust. 2 pkt 1;

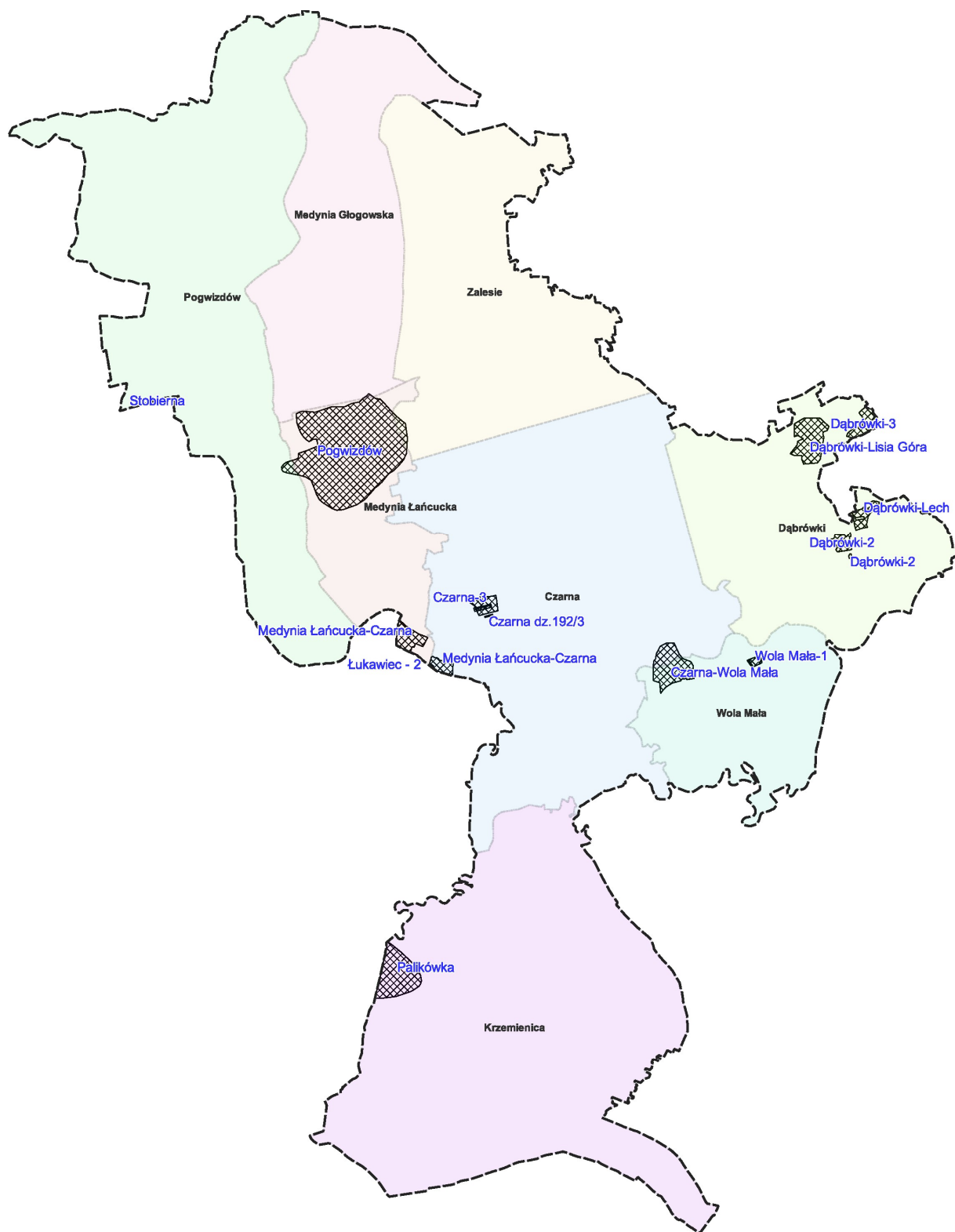
2) 120 000 zł – za uchybienie terminu, o którym mowa w art. 95 ust. 2 pkt 2.

ust. 1b. W drodze postanowienia wojewoda odstępuje od wymierzenia kary, o której mowa w ust. 1a, w przypadku gdy gmina lub samorząd województwa wykaże, że przystąpiła niezwłocznie do realizacji obowiązku wynikającego z art. 95 ust. 2, lecz z przyczyn od niej niezależnych zachowanie terminu, o którym mowa w art. 95 ust. 2, nie było możliwe.

ust. 1c. Wojewoda uchyla karę, w drodze postanowienia, jeżeli gmina lub samorząd województwa po nałożeniu kary wykaże istnienie okoliczności, o których mowa w ust. 1b.

Biorąc powyższe pod uwagę oraz fakt, że znaczną część złożeń zaktualizowano już po zmianach w studium, należy przyjąć, że studium nie jest dokumentem w pełni aktualnym, jednak dokonanie aktualizacji w obecnym stanie prawnym nie jest możliwe. Uwzględnienie aktualnych potrzeb będzie możliwe **wyłącznie poprzez sporządzenie planu ogólnego.**

Map. 2 – Rozmieszczenie złożeń aktualne na listopad 2023



Tab. 4 – Lista złóż aktualnych na listopad 2023

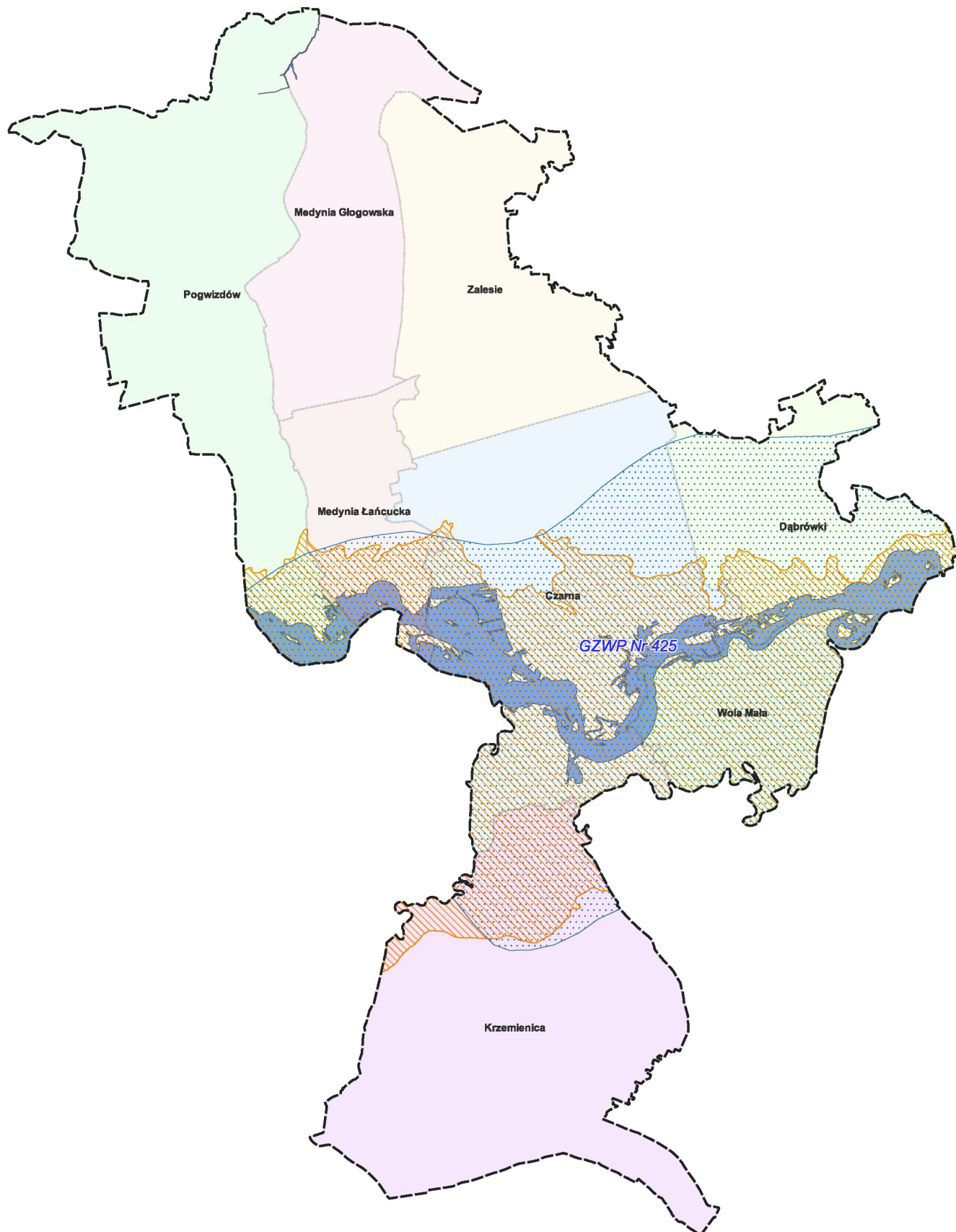
ID ZŁOZA	NAZWA ZŁOZ	NR DOK	Kopalina
5953	Czarna II dz.179/1	2203/95	piaski i żwiry
5911	Czarna IV	2207/95	piaski i żwiry
8229	Palikówka	1620/99	gazy ziemne
13691	Pogwizdów	2137/2009	gazy ziemne
16198	Czarna-Wola Mała	11118/2023	piaski i żwiry
14447	Dąbrówki-3	5450/2010	piaski i żwiry
12306	Czarna-3	1256/2008	piaski i żwiry
20154	Łukawiec - 2	1455/2021	piaski i żwiry
11301	Wola Mała-1	6177/2011	piaski i żwiry

ID ZLOZA	NAZWA ZLOZ	NR DOK	Kopalina
14857	Dąbrówki-Lisia Góra	323/2011	piaski i żwiry
15929	Dąbrówki-Lech	2605/2012	piaski i żwiry
7597	Czarna dz.192/3	3034/2004	piaski i żwiry
10668	Dąbrówki-2	594/2017	piaski i żwiry
10668	Dąbrówki-2	594/2017	piaski i żwiry
14221	Medynia Łańcucka-Czarna	2258/2021	piaski i żwiry
14221	Medynia Łańcucka-Czarna	2258/2021	piaski i żwiry
14604	Stobierna	10363/2022	piaski i żwiry

Ponadto uwzględnienia w dokumentach planistycznych wymagają zwłaszcza takie treści jak:

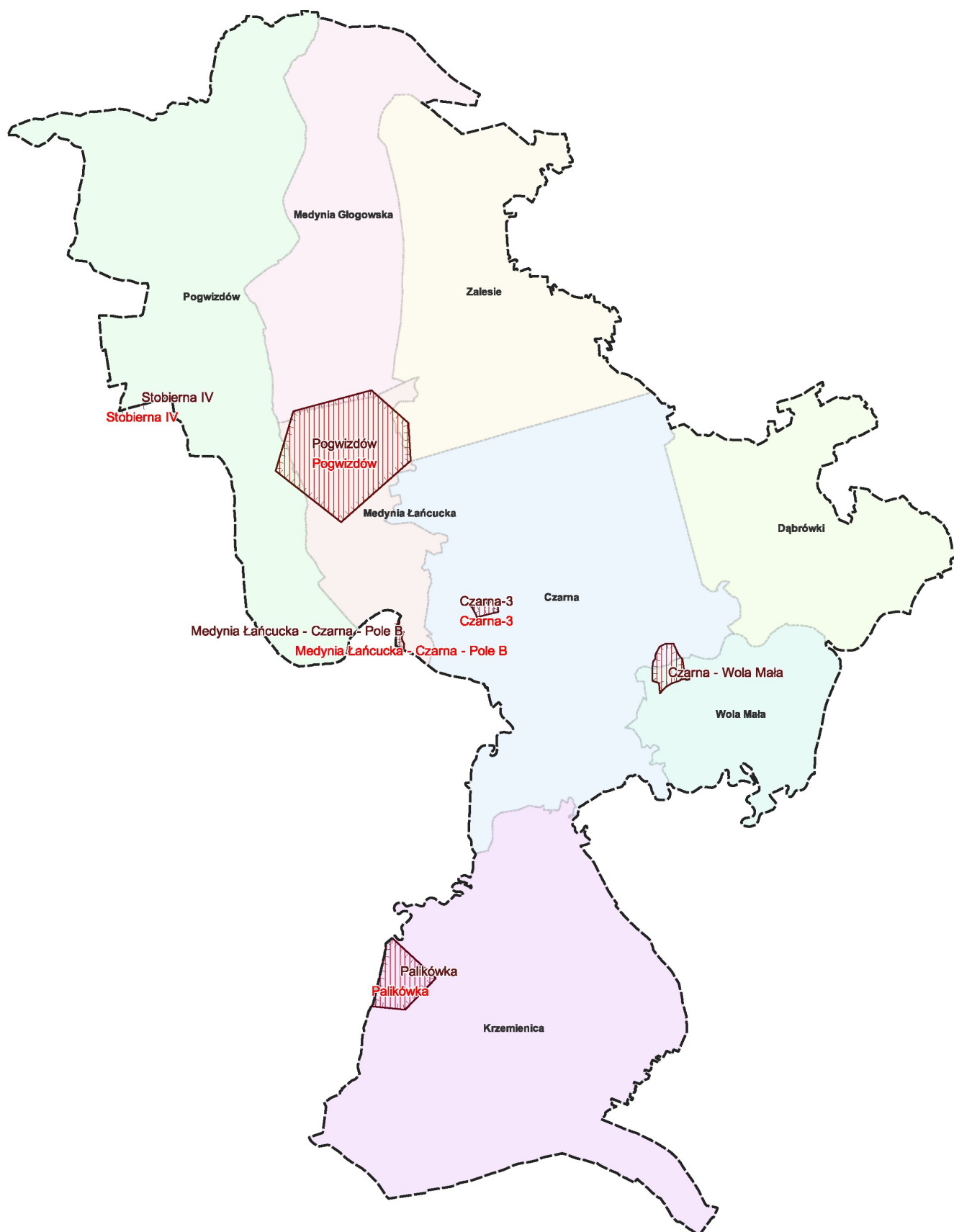
- Tereny zagrożone powodzią $Q_{1\%}$ i $Q_{10\%}$,
- Granice Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 425 (Dębica - Stalowa Wola - Rzeszów),
- oraz nieobligatoryjnie: tereny zagrożone powodzią od wód gruntowych,

Map. 3 – Granice terenów zagrożonych powodzią i GZWP



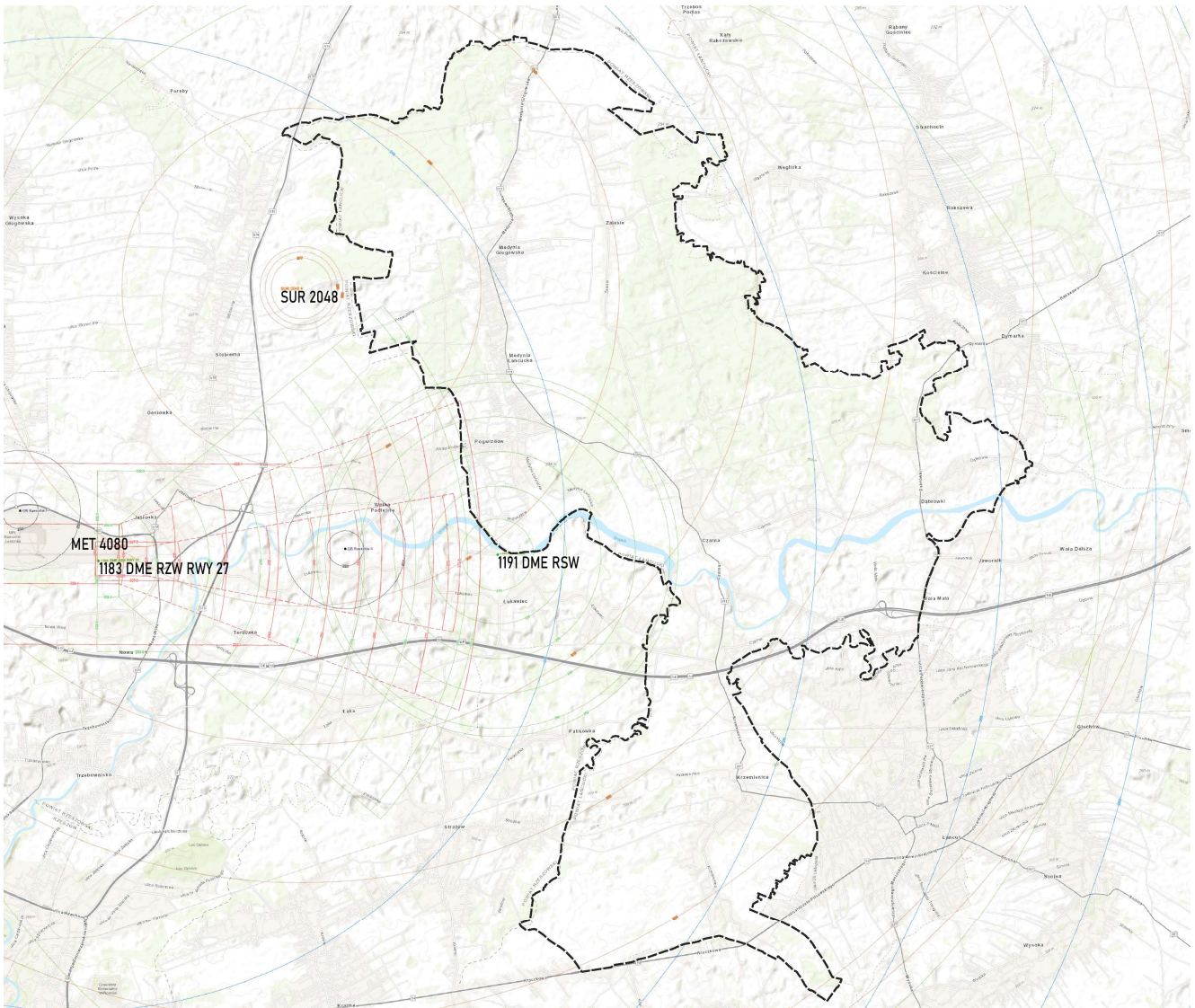
- Teren górnicze
- Obszary górnicze

Map. 4 – Tereny i obszary górnicze



– Powierzchnie ograniczające przeszkody naziemnych urządzeń lotniczych:

Map. 5 – Powierzchnie ograniczające przeszkody



Jednocześnie ustawodawca w ustawie z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, w przepisach przejściowych wskazuje iż:

*Art. 64. 2. **Do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy** w danej gminie, w przepisach ustaw zmienianych niniejszą ustawą, z wyjątkiem ustawy zmienianej w art. 26, odnoszących się do planu ogólnego gminy, **przez plan ogólny gminy należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy**, z wyjątkiem spraw uchwalania planów ogólnych gminy.*

3. Do dnia utraty mocy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w danej gminie, w przepisach ustawy zmienianej w art. 15, art. 19 oraz w art. 12 ustawy zmienianej w art. 37 odnoszących się do strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego, przez strategię rozwoju gminy lub strategię rozwoju ponadlokalnego należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Konkluzja:

- 1) **Przepisy obecnie obowiązujące uniemożliwiają zmiany w studium w celu uaktualnienia dokumentu niezależnie od jego aktualności z dwoma wyjątkami**, o których mowa w art. 65. ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, w związku z czym niezależnie od potrzeb wynikających ze złożonych wniosków czy uzasadnienia dla uwzględnienia niektórych nowych terenów rozwojowych w gminie, zmiana w studium w zakresie

obejmującym obszary inne niż inwestycje celu publicznego lub inwestycje w zakresie gospodarowania strategicznymi zasobami naturalnymi kraju, nie jest możliwa.

- 2) **Przepisy obecnie obowiązujące zobowiązują Gminę do sporządzenia planu ogólnego w kolejnym cyklu planistycznym (obejmującym przyszłą kadencję Wójta)** co pozwoli na aktualizację wymaganych treści oraz uwzględnienie nowych potrzeb Gminy, jednak wymogi wynikające z obowiązujących przepisów, będą znacząco ograniczać władztwo planistyczne gminy w zakresie ilościowym.

Istotnymi kwestiami wymagającymi wskazania w kontekście celów tego dokumentu są:

- Po pierwsze fakt, iż obowiązujące studium nie zawiera ograniczeń wynikających z „bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę” i tym samym demografii, ale zgodnie z przepisami, do czasu utraty mocy studium, stanowi ono podstawę sporządzania planów miejscowych.
- Po drugie fakt, iż tereny zabudowy obowiązującego studium z wyłączeniem terenów objętych planami w około 45% (954 ha) położone są na obszarach występowania gruntów rolnych klas I-III, w szczególności w południowej części gminy, a więc znacząco utrudniających sporządzenie planów miejscowych ze względu na potrzebę uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze.

2.4. Analiza potencjalnego obszaru uzupełnienia zabudowy.

Od 1 stycznia 2026 roku decyzje o warunkach zabudowy będą mogły być wydawane wyłącznie na obszarach wyznaczonych w planach ogólnych w granicach obszarów uzupełnienia zabudowy, w związku z czym istotna wydaje się wstępna identyfikacja orientacyjnego zasięgu tych obszarów w kontekście uzasadnienia dla ewentualnego, wyprzedzającego sporządzania planów miejscowych nie obejmujących obszarów uzupełnienia zabudowy a istotnych z punktu widzenia gminy.

Metodologia wyznaczenia „Obszaru uzupełnienia zabudowy”

Sposób wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy określać będzie rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii wydawane w porozumieniu z Ministrem Rolnictwa i Rozwoju Wsi, na czas sporządzania opracowania dostępny jest projekt Rozporządzenia w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy z dnia 31.10.2023 r. - zwanego dalej projektem rozporządzenia, źródło: <https://legislacja.rcl.gov.pl/projekt/12378652/katalog/13016644#13016644>

Sposób wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy:

1. zidentyfikowanie zgrupowań min. 5 budynków o odległości między najbliższymi budynkami nie większej niż 100 m. Z analizy wyłączone m.in. budynki gospodarcze i garaże
2. wyznaczenie buforu w odległości 50 m od budynków
3. wypełnienie luk w tak powstałej figurze o powierzchni nie większej niż 5000 m²
4. wycięcie z tak powstałej figury zewnętrznego pasa o szerokości 40 m – pozostawienie tzw. rdzenia obszaru uzupełnienia zabudowy
5. powiększenie, ale nie więcej niż o obszar o powierzchni równej 25% powierzchni pasa 40 m, który wycięto w punkcie 4

Rozszerzeniem nie mogą zostać objęte grunty klas I-III położone dalej niż 50 m od drogi publicznej.

Obszar uzyskany w punkcie 4 można dowolnie ograniczać.

Procedura opis:

Program: QGIS wersja: 3.30.3-'s-Hertogenbosch / Wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy w sposób, o którym mowa w § 1 ust. 1 projektu rozporządzenia.

Dane wejściowe:

- Budynki - Przefiltrowana wyrażeniem SQL: RODZAJ IN ('m', 'k', 'z', 'b', 'h', 'p', 'i') warstwa EGIB: ewns:budynki, udostępniona pod adresem: <https://lancut.geoportal2.pl/map/geoportal/wfs.php>
- Granica gminy – zagregowana warstwa EGIB: ewns:działki, udostępniona pod adresem: <https://lancut.geoportal2.pl/map/geoportal/wfs.php>

Narzędzie:

Wtyczka APP 2 → Tworzenie OUZ (obszaru uzupełnienia zabudowy)

Wynik:

Warstwa: ObszarUzupelnieniaZabudowyWtyczka – Obszar wytyczony w sposób, o którym mowa w ust. 1 projektu rozporządzenia.

Projekt rozporządzenia dopuszcza poszerzenie obszaru powstałego przez mechaniczne wykonanie jasno sparametryzowanych czynności o obszar o powierzchni nie większej, niż to wynika z poniższego wzoru:

$$P_p = 25\% \times (P_b - P_u)$$

P_p –maksymalna powierzchnia powiększenia obszaru uzupełnienia zabudowy, w wyniku rozszerzenia jego granic,

P_b –powierzchnia obszaru wyznaczonego w sposób, o którym mowa w § 1 ust. 1 pkt 1–3 projektu rozporządzenia,

P_u –powierzchnia obszaru uzupełnienia zabudowy wyznaczonego w sposób, o którym mowa w § 1 ust. 1 projektu rozporządzenia,

Wyznaczenie obszaru w sposób, o którym mowa w § 1 ust. 1 pkt 1–3 projektu rozporządzenia:

Metodologia przyjęta na podstawie: class TworzenieOUZ(BaseModule) z kodu źródłowego Wtyczki APP 2, zmodyfikowanego w taki sposób aby zwracał jako wynik warstwę tymczasową z obszarem wyznaczonego w sposób, o którym mowa w § 1 ust. 1 pkt 1–3 projektu rozporządzenia.

Skrypt PyQGIS:

```
warstwaZBudynkami = iface.activeLayer()
# Pobieranie kodu EPSG z warstwy wejściowej
inputCRS = warstwaZBudynkami.crs().authid()
# Bufor wokół budynków z rozwiązanyymi granicami
bufory = processing.run("native:buffer", {
    'INPUT': warstwaZBudynkami,
    'DISTANCE': 50,
    'SEGMENTS': 10,
    'DISSOLVE': True,
    'OUTPUT': 'memory:'
})
# rozbicie geometrii typu multi-polygon na polygons
pojedynczeBufory = processing.run("native:multiparttosingleparts", {
    'INPUT': bufory['OUTPUT'],
    'OUTPUT': 'memory:'
})
# Usunięcie buforów tam, gdzie jest mniej niż 5 budynków
pojedynczeBufory['OUTPUT'].startEditing()
for bufor in pojedynczeBufory['OUTPUT'].getFeatures():
    budynki = []
    for budynek in warstwaZBudynkami.getFeatures(bufor.geometry().boundingBox()):
        if bufor.geometry().contains(budynek.geometry()):
            budynki.append(budynek)
    if len(budynki) < 5:
        pojedynczeBufory['OUTPUT'].deleteFeature(bufor.id())
pojedynczeBufory['OUTPUT'].commitChanges()
# Remove holes smaller than 5000 m2
buforyBezDziur = processing.run("native:deleteholes", {
    'INPUT': pojedynczeBufory['OUTPUT'],
    'MIN_AREA': 5000,
    'OUTPUT': 'memory:'
})
# przycięcie wyniku do granic gminy
specifiedLayer = QgsProject.instance().mapLayersByName('granica_gminy')[0]
clippedOutput = processing.run("native:clip", {
    'INPUT': buforyBezDziur['OUTPUT'],
    'OVERLAY': specifiedLayer,
    'OUTPUT': 'memory:'
})
# Utworzenie nowej warstwy tymczasowej, w celu zapisania ostatecznego przyciętego wyniku z tym samym
CRS, co warstwa wejściowa
finalLayer = QgsVectorLayer("Polygon?crs=" + inputCRS, "Clipped Output Layer", "memory")
dataProvider = finalLayer.dataProvider()
# Dodanie obiektów z przyciętego wyniku do nowej warstwy tymczasowej
for feature in clippedOutput['OUTPUT'].getFeatures():
    dataProvider.addFeature(feature)
# uaktualnienie zasięgu do nowej warstwy tymczasowej
finalLayer.updateExtents()
# dodanie nowej warstwy tymczasowej do mapy
QgsProject.instance().addMapLayer(finalLayer)
```

Wynik:

warstwa - obszar wyznaczony w sposób, o którym mowa w § 1 ust. 1 pkt 1–3 projektu rozporządzenia.
Różnica pomiędzy obszarem wyznaczonym w sposób, o którym mowa w § 1 ust. 1 pkt 1–3 projektu rozporządzenia a obszarem uzupełnienia zabudowy wyznaczonego w sposób, o którym mowa w § 1 ust. 1 projektu rozporządzenia.

Dane wejściowe:

Warstwa obszar wyznaczony w sposób, o którym mowa w § 1 ust. 1 pkt 1–3 projektu rozporządzenia.

Warstwa obszar uzupełnienia zabudowy wyznaczonego w sposób, o którym mowa w § 1 ust. 1 projektu rozporządzenia.

Narzędzie:

Difference → kalkulator pól, wyrażenie: \$area

Wynik:

$$P_p = 25\% \times (14\,301\,400\,m^2 - 7\,732\,560\,m^2)$$
$$P_p = 1\,642\,210\,m^2$$

P_p –maksymalna powierzchnia powiększenia obszaru uzupełnienia zabudowy, w wyniku rozszerzenia jego granic,

Przyjęte założenia do poszerzania obszaru uzupełniania zabudowy:

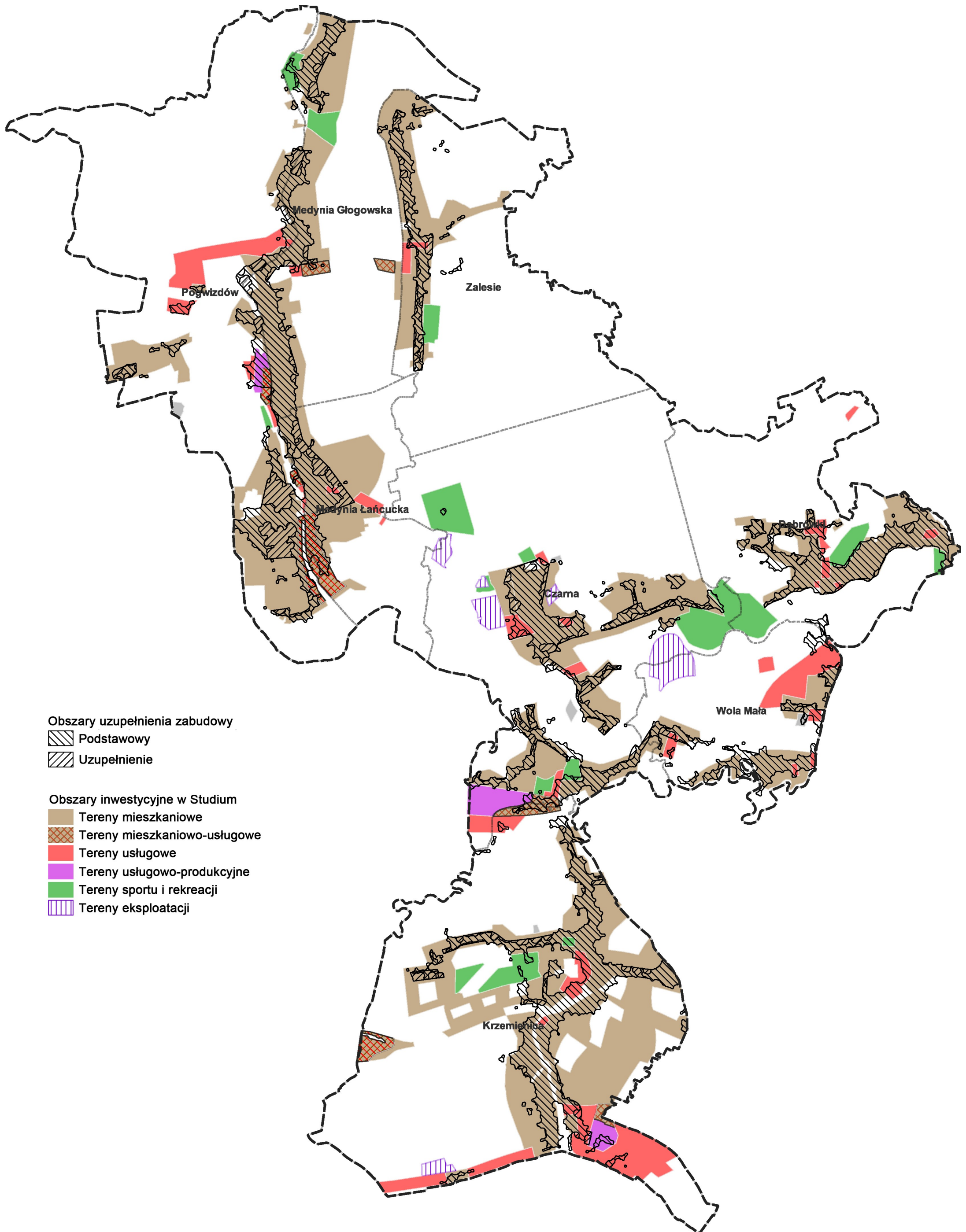
- Rozszerzenie na terenach nie objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.
- Wyrównanie geometrii w miejscach najbardziej predysponowanych pod zabudowę tj. przy drogach publicznych, poza gruntami rolnymi klas I-III.
- Połączenie odseparowanych obszarów w celu utworzenia ciągłej zabudowy wzdłuż dróg publicznych.
- Umożliwienie wytworzenia drugiej linii zabudowy.

Konkluzja:

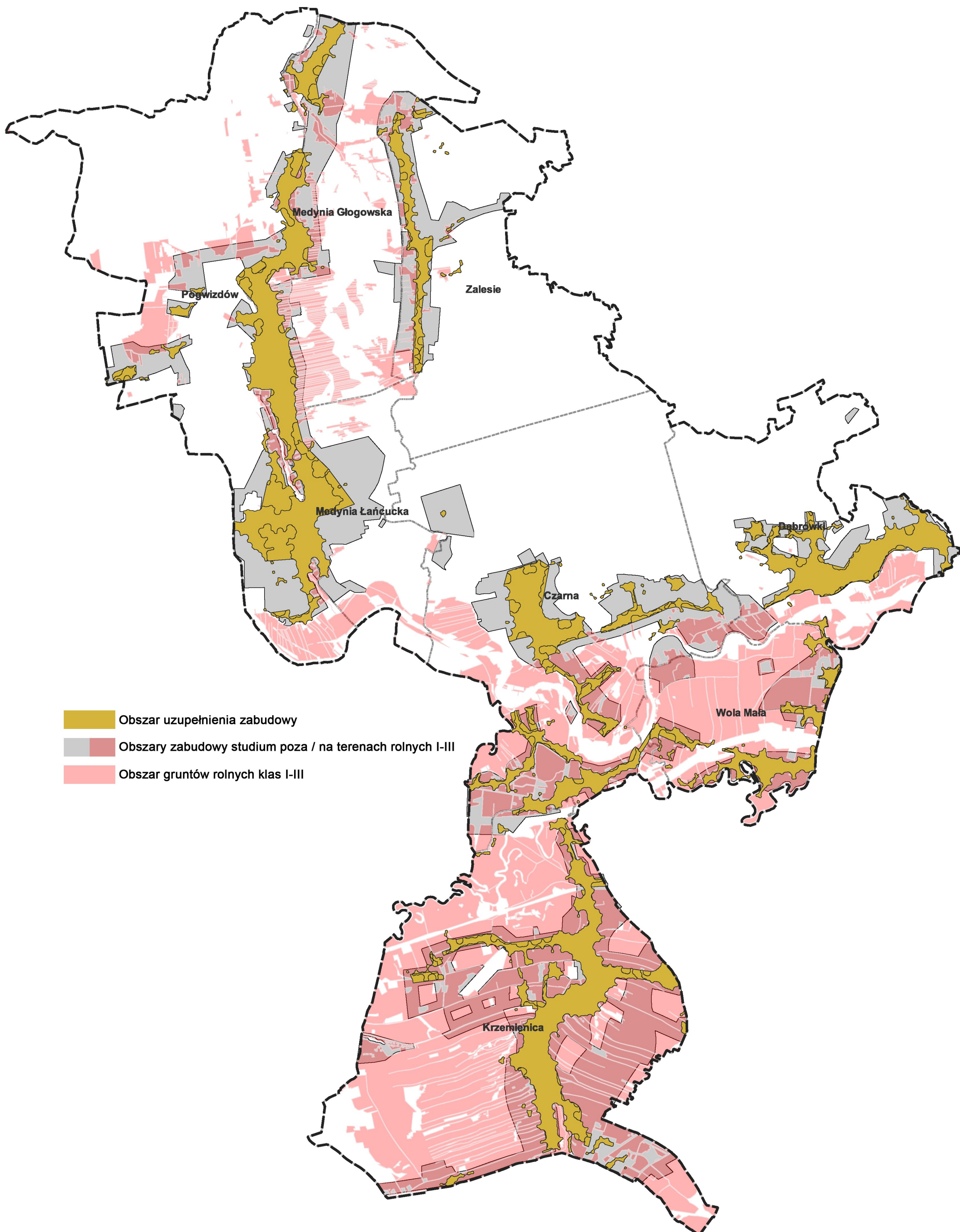
Przeprowadzona analiza wykazała, iż obszar uzupełnienia zabudowy jest nie tylko bardzo ograniczony w zakresie zachowania terenów przeznaczonych do zabudowy wg studium (Map. 6), ale również wskazała na bardzo ograniczone możliwości kształtowania obszaru zabudowy w południowej części gminy (Map. 7) ze względu na powszechne występowanie chronionych gruntów rolnych wysokich klas. W przypadku występowania kompleksów gruntów rolnych chronionych dopuszczalne będzie rozszerzenie obszarów uzupełnienia zabudowy wyłącznie w pasie sięgającym nie dalej niż 50 m od dróg publicznych.

Obszary zabudowy mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej, z wyłączeniem usług sportu i rekreacji, obszarów eksploatacji kopalni i infrastruktury technicznej, wyznaczone w studium mają powierzchnię blisko 2,2 tys ha, plany miejscowe obejmują obszar około 0,3 tys ha z czego tylko około 50% to tereny przeznaczone do zabudowy. Wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy dało wynik 772 ha z możliwością powiększenia o dodatkowe 163 ha, co zostało na rysunkach orientacyjnie rozmieszczone uzupełniając obszar podstawowy oraz dodatkowo około 150 ha ujęte jest w planach obowiązujących. Niemniej wynik wskazuje, iż blisko 1,1 tys ha ujętych pod zabudowę w studium nie będzie mogło być uwzględnione w planie ogólnym!!!

Map. 6 – Obszary uzupełnienia zabudowy (orientacyjne) na tle zasięgu terenów zabudowy w studium.



Map. 7 – Obszary uzupełnienia zabudowy (orientacyjne) na tle rozmieszczenia gruntów rolnych klas I-III i zasięgu terenów zabudowy w studium.



Brak planów miejscowych sankcjonujących w wysokim stopniu ustalenia studium w zakresie terenów przeznaczonych do zabudowy powoduje, iż obszar uzupełnienia zabudowy ogranicza się wyłącznie do obszarów faktycznie zabudowanych i ich bezpośredniego sąsiedztwa a więc upraszczając – eliminuje się z możliwości zabudowy gros terenów ujętych w studium do zabudowy, ale dotychczas niezabudowanych zwartą zabudową. Przeprowadzona analiza obszarów uzupełnienia zabudowy wskazała jednoznacznie, iż brak planów miejscowych spowoduje bardzo poważne uszczuplenie terenów w stosunku do studium, na których będzie możliwe inwestowanie.

2.5. Analiza wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany mpzp oraz studium pod kątem możliwości ich uwzględnienia.

W okresie objętym analizą złożono łącznie 9 wniosków o zmianę planu miejscowego lub jego sporządzenie, przy czym 2 z nich zawierały również wskazanie potrzeby zmiany ustaleń studium, dla zachowania obligatoryjnej zgodności (nienaruszalności) proponowanych w planie miejscowym rozwiązań z ustaleniami studium. Wnioski o sporządzenie planu miejscowego lub jego zmiany zawarto w tabeli nr 5 i poddano analizie zasadność uwzględnienia wniosku

Tab. 5 – Wnioski o sporządzenie lub zmianę planów miejscowych.

Lp.	Data wpływu	Przedmiot wniosku	Teren w planie/studium	Działki	Uwagi
1	18.07.2018	Wnosi się o sporządzenie zmiany MPZP (nr 013):	2.U (mpzp nr 013) / U	1707/8 1708/22	Wniosek zrealizowany poprzez zmianę mpzp nr 025.
2	21.11.2019	Wnosi się o sporządzenie MPZP w celu przeznaczenia pod budownictwo usługowe i produkcyjne działek położonych w miejscowości Krzemienica. Nieruchomość stanowią grunty rolne (RI, RII, S-RIIIa) oraz grunty budowlane (Bi).	- / U	3192/28 3192/29 3192/31 3192/30 3192/41 3192/33	Niezgodne z ustaleniami studium!!! – brak możliwości zmiany studium Wnioskowane zidentyfikowane działki są już w części lub całości zabudowane obiektami produkcyjnymi - działki są predysponowane do funkcji produkcyjno- usługowych. (Nie zidentyfikowano działek nr 3192/28 i 3192/30.)
3	09.04.2020	Wnosi się o sporządzenie zmiany MPZP (nr 008)	1.U (mpzp nr 016) - / U ⁶	-	Wniosek zrealizowany poprzez zmianę mpzp nr 016
4	11.03.2021	Wnosi się o sporządzenie zmiany MPZP (nr 011) w celu zmiany wymagań co do minimalnej powierzchni wydzielanej działki budowlanej.	4.MN (mpzp nr 011) / M ₅ ^{4A}	1839/50	Ze względu na niewielką powierzchnię działki (1327 m ²) proponowane parametry podziału wydają się sprzeczne z polityką gminy w tym zakresie.
5	02.12.2021	Wnosi się o sporządzenie MPZP z przeznaczeniem na tereny produkcyjne i usługowe P/U na pozostałej części działki nr 3350/7 stanowiącej naszą własność oraz działkach pomiędzy terenem naszego zakładu a granicą administracyjną z gminą Łańcut.	na części 11.R (mpzp nr 010), na części brak mpzp / U i U/M ¹⁰	3350/7 i sąsiadujące	Niezgodne z ustaleniami studium!!! – brak możliwości zmiany studium Wnioskowany teren jest predysponowany do funkcji produkcyjno- usługowych, ale wymaga sporządzenia planu ogólnego.
6	09.05.2022	Wnosi się o sporządzenie zmiany mpzp (nr 024) w zakresie rozwiązań planistycznych, zasad i parametrów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, zasad obsługi komunikacyjnej, zasad realizacji infrastruktury technicznej dla terenów, bez zmiany przeznaczenia.	1.U/P, 2.U/P (mpzp nr 024) / U/P ₁ ^{4A}		Niezgodne z ustaleniami studium!!! – brak możliwości zmiany studium Wniosek może zostać uwzględniony w części poprzez zmianę ustaleń planu miejscowego po wejściu w życie planu ogólnego.
7	23.05.2022	Wnosi się o sporządzenie MPZP w Krzemienicy z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne i jednorodzinne wraz z niezbędnymi usługami i komunikacją.	- / RP	3421/8 3421/9 3421/10	Niezgodne z ustaleniami studium!!! – brak możliwości zmiany studium Brak istotnych uwarunkowań uniemożliwiających takie przeznaczenie w planie ogólnym jednakże przeznaczenie tak dużego obszaru pod zabudowę mieszkaniową w szczególności wielorodzinną, nie tylko musi mieścić się w ustawowo ograniczonym zapotrzebowaniu na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, ale musi również uwzględniać inne potrzeby i politykę przestrzenną gminy.

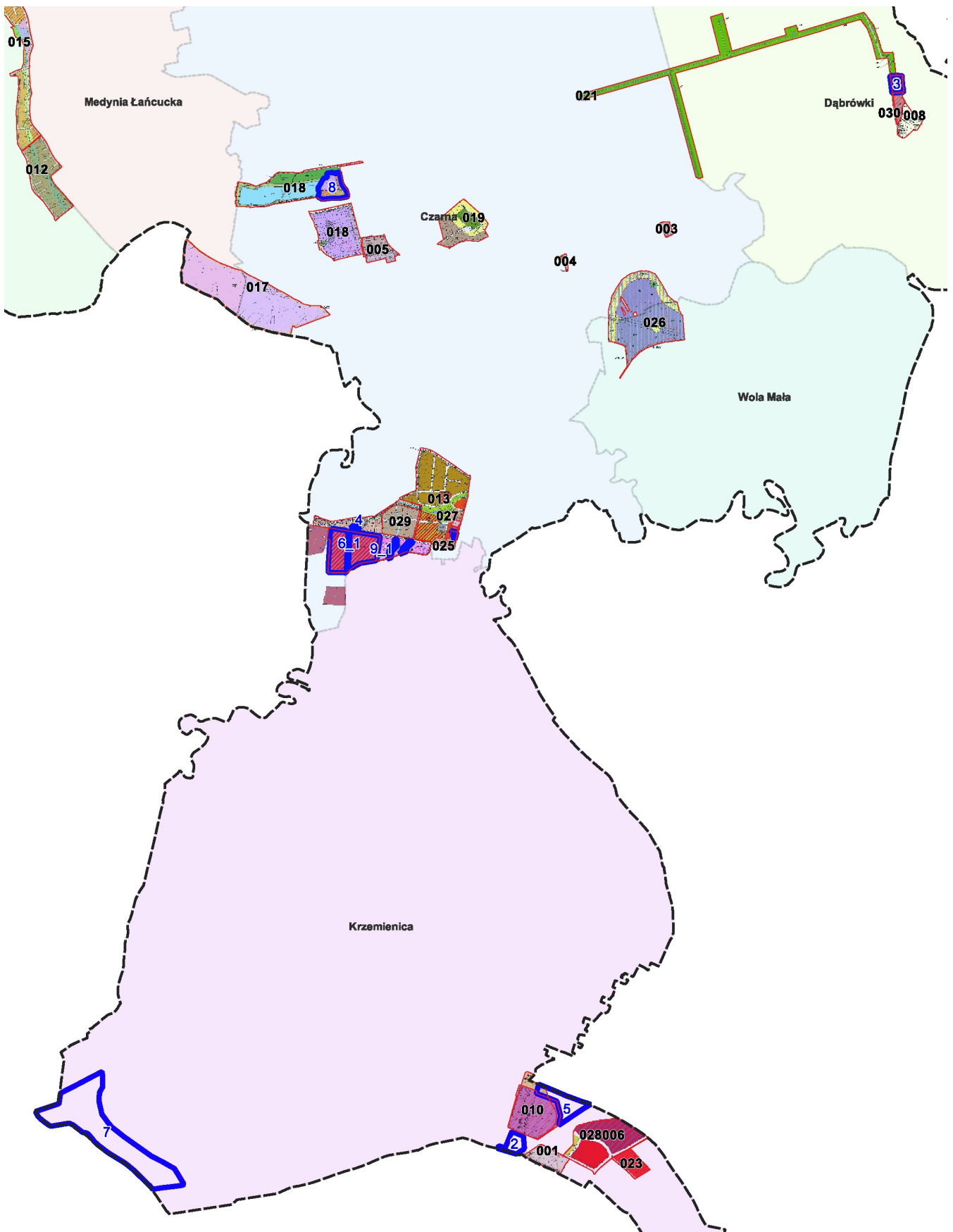
					Brak możliwości na tym etapie planistycznym uwzględnienia wniosku
8	20.07.2022	Wnosi się o sporządzenie zmiany MPZP (nr 018) w celu zmiany przeznaczenia terenów na teren turystyki i rekreacji, L.ZP i 2.WS z dopuszczeniem obiektów małej architektury (np. molo).	I.PE, 1.US, 2.US (mpzp nr 018) / PE₃³, US₃³		Niezgodne z ustaleniami studium!!! – brak możliwości zmiany studium W związku z zakończeniem eksploatacji złoża i zmianą jego granic poza wnioskowany obszar, wniosek należy uznać za uzasadniony i możliwy do uwzględnienia jednak dopiero po wejściu w życie planu ogólnego.
9	19.05.2023	Wnosi się o sporządzenie zmiany MPZP (nr 011) w celu zmiany przeznaczenia terenu 31.ZN oraz części terenu 29.ZN na teren usługowo-produkcyjny.	31.ZN, część 29.ZN (mpzp nr 011) / U/P₁^{4A}	1838/4 1838/23 1838/13 (?)	Wniosek w trakcie realizacji – Uchwała o przystąpieniu nr L/464/2023 z dnia 15.06.2023 r. Działka 1838/12 położona jest poza terenem 29.ZN – prawdopodobnie chodzi o działkę nr 1838/13.

Ujęte w tabeli wnioski zostały wskazane niebieskim obrysem i oznaczone numerem z tabeli na rycinie Map. 8 na tle obowiązujących w gminie Czarna miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Analiza wniosków o sporządzenie lub zmianę planów miejscowych wskazała, iż dwa wnioski nr 1 i nr 3 o zmianę planów miejscowych zostały już zrealizowane, zaś wniosek nr 9 znajduje się w trakcie realizacji. Wniosek nr 4 potencjalnie jest możliwy do realizacji, ale wydaje się niezgodny z polityką przestrzenną gminy w zakresie minimalnej powierzchni wydzielanych działek budowlanych, stąd proponowana zmiana nie uzyskała rekomendacji.

Pozostałe wnioski nr 2, 5, 6, 7 i 8, nie są możliwe do realizacji na podstawie przepisów obowiązujących w zakresie zgodności (nienaruszalności) ustaleń planu ze studium, ze względu na brak możliwości przystąpienia do zmiany studium we wnioskowanym zakresie. Uwzględnienie wniosków może nastąpić wyłącznie po sporządzeniu planu ogólnego uwzględniającego wnioski i dalej poprzez sporządzenie lub zmiany planu w zakresie objętym wnioskiem.

Map. 8 – Wnioski o sporządzenie lub zmianę planów miejscowych na tle MPZP.



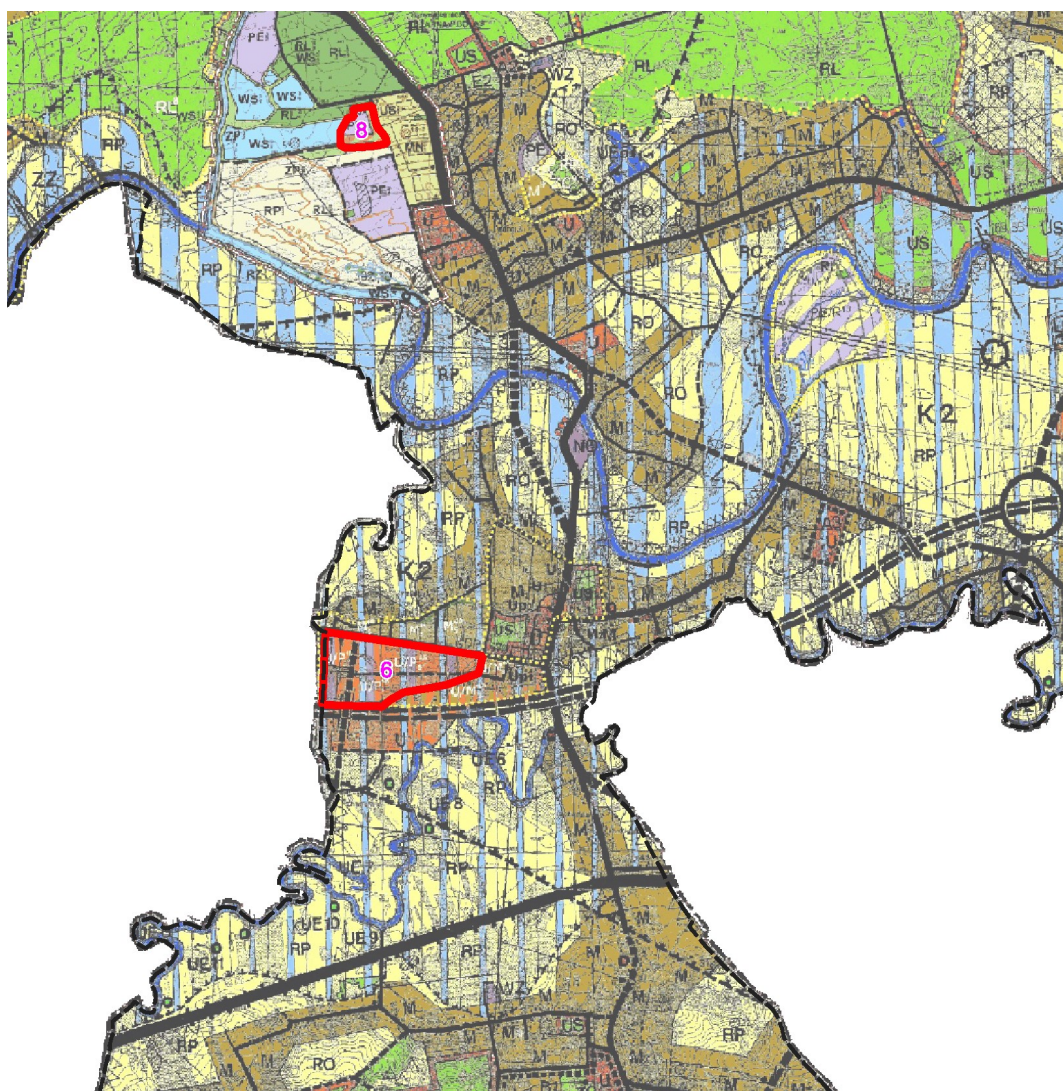
Tab. 6 – Wnioski o zmianę studium.

Lp.	Data wpływu	Przedmiot wniosku	Teren w studium	Działki	Uwagi
6	09.05.2022	Wnosi się o sporządzenie zmiany SUIKZP Gminy Czarna w zakresie: – zmiany minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej z 30% na 20% terenu działki budowlanej; – zmiany maksymalnej wysokości zabudowy z 15 m na 16 m; – dopuszczenia również dachów płaskich.	U/P ₁ ^{4A}	-	Brak możliwości zmiany studium.
8	20.07.2022	Wnosi się o sporządzenie zmiany SUIKZP Gminy Czarna w zakresie zmiany przeznaczenia terenów na teren turystyki i rekreacji, I.ZP i 2.WS z dopuszczeniem obiektów małej architektury (np. molo).	PE ₃ ³ , US ₃ ³	-	

Ujęte w tabeli wnioski zostały wskazane czerwonym obrysem i oznaczone numerem z tabeli na rycinie Map. 9 na tle obowiązującego w gminie Czarna studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 65 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, zmiana studium w celach wskazanych w uwagach nie jest możliwa. W tej sytuacji pozostaje wyłącznie możliwość przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego, który przejmie rolę Studium.

Map. 9 – Wnioski o zmianę studium



Konkluzja: Brak wskazań terenów do objęcia planem miejscowym lub zmianami planów miejscowych na skutek uwzględnienia wniosków o sporządzenie lub zmianę planu. Z przyczyn zmian w prawodawstwie nie jest możliwe również uwzględnienie wniosków o zmianę studium. Uwzględnienie wniosków może nastąpić wyłącznie poprzez sporządzenie planu ogólnego i dalej planów miejscowych lub zmian planów.

2.6. Analiza wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Dokonana weryfikacja, wydanych na przestrzeni lat 2018 do 2023 decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego wykazała, że zdecydowana większość decyzji dotyczyła gazyfikacji gminy - ze 147 decyzji aż 110 dotyczyło realizacji infrastruktury technicznej z zakresu gazownictwa. Kolejne 24 decyzje dotyczyły pozostałej infrastruktury sieciowej, z czego 10 dotyczyło infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki, 10 dotyczyło infrastruktury technicznej z zakresu zaopatrzenia w wodę (w tym Budowa i uzbrojenie studni S4, S5, S6, S7 na ujęciu wody – Czarna oraz szerokie zadanie pod nazwą „Uregulowanie gospodarki wodno-ściekowej na terenie Gminy Czarna etap III”), a 4 dotyczyły infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji (w tym zadanie pod nazwą „Uregulowanie gospodarki wodno-ściekowej na terenie Gminy Czarna etap III” oraz „Przebudowa i rozbudowa węzła odwadniania i higienizacji osadów ściekowych w Gminnej Oczyszczalni Ścieków – Czarna.). Decyzje te zwykle mają ograniczony wpływ na rozwiązania planistyczne szczególnie w kontekście aspektu społecznego, jednakże winny determinować kolejność i zasadność wyznaczania nowych terenów zabudowy. Niemniej ze względu na stosunkowo dobre i równomierne zaopatrzenie w media terenów wyznaczonych w studium do zabudowy aspekt ten nie będzie brany pod uwagę w analizie.

Pozostałe decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego obejmują:

- 5 stacji bazowych telefonii komórkowej (po dwie w Czarnej i Pogwizdowie oraz jedna w Dąbrówce),
- 2 decyzje dotyczące: „Przebudowy i zmiany sposobu użytkowania części budynku Ośrodka Kultury z przeznaczeniem na Centrum Opiekuńczo-Mieszkalne” - 881 Wola Mała oraz „Budowy obiektów małej architektury, altany, utwardzenie części powierzchni działki” - 881 Wola Mała,
- 2 decyzje dotyczące: „Przebudowy i zmiany sposobu użytkowania części budynku szkolnego z przeznaczeniem na bibliotekę gminną” - 381/1 Zalesie oraz „Rozbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania części pomieszczeń w budynku szkolnym w Zalesiu z przeznaczeniem na bibliotekę i pomieszczenia techniczne” - 381/1 Zalesie,
- Rozbudowę i przebudowę budynku szkolnego - 627/2, 618/4, 618/6 Dąbrówki,
- Przebudowę drogi powiatowej Nr 1375R Stobierna - Medynia Głogowska - 990/1 Pogwizdów, 2078/1 Medynia Głogowska,
- Budowę toru rowerowego typu „PUMPTRACK” - 1560 Medynia Głogowska, oraz
- „Budowę stacji paliw, pawilonu sanitarnego, obiektu noclegowego wraz z budową i przebudową towarzyszącej infrastruktury technicznej na MOP III Palikówka w ciągu autostrady A4 odc. Rzeszów-Jarosław” na działkach nr ew. gr. 12/1, 12/2, 3465/1, 3465/2, 3465/3, 3465/4, 3465/5 w msc. Krzemienica oraz na działce nr ew. gr. 1838/37 w msc. Czarna,

przy czym ostatnia wymieniona stanowi cel publicznego realizowany przez organy centralne a nie przez gminę.

Tab. 7 – decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Lp.	Rodzaj inwestycji	Rok	Ilość decyzji w przypadku sieciowej infrastruktury technicznej lub zakres w przypadku innych inwestycji.
1	Budowa lub rozbudowa sieci gazowej.	2018	15
		2019	19
		2020	36
		2021	34
		2022	5
		2023	1
RAZEM:			110
2	Budowa lub rozbudowa sieci elektroenergetycznej	2018	3
		2019	2

Lp.	Rodzaj inwestycji	Rok	Ilość decyzji w przypadku sieciowej infrastruktury technicznej lub zakres w przypadku innych inwestycji.
		2020	1
		2021	0
		2022	3
		2023	1
		RAZEM:	10
3	Budowa lub rozbudowa sieci wodociągowej	2018	1
		2019	3
		2020	1
		2021	2
		2022	2
		2023	1
		RAZEM:	9
4	Budowa lub rozbudowa sieci kanalizacyjnej	2018	2
		2019	1
		2020	1
		2021	0
		2022	0
		2023	1
		RAZEM:	4
5	Budowa lub rozbudowa bezprzewodowej sieci telekomunikacyjnej	2018	Budowa stacji bazowej telefonii komórkowej - 399/1, 353/1 Pogwizdów
			Budowa stacji bazowej telefonii komórkowej - 1345/1 Czarna.
		2019	0
		2020	0
		2021	0
		2022	Budowa stacji bazowej telefonii komórkowej - 966/1 Dąbrówki
			Budowa stacji bazowej telefonii komórkowej - 1865/1 Pogwizdów
			Budowa stacji bazowej telefonii komórkowej - 1343 Czarna
		2023	0
RAZEM:	5		
6	INNE	2018	„Budowa stacji paliw, pawilonu sanitarnego, obiektu noclegowego wraz z budową i przebudową towarzyszącej infrastruktury technicznej na MOP III Palikówka w ciągu autostrady A4 odc. Rzeszów-Jarosław” na działkach nr ew. gr. 12/1, 12/2, 3465/1, 3465/2, 3465/3, 3465/4, 3465/5 w msc. Krzemienica oraz na działce nr ew. gr. 1838/37 w msc. Czarna.
		2019	Przebudowa i zmiana sposobu użytkowania części budynku Ośrodka Kultury z przeznaczeniem na Centrum Opiekuńczo-Mieszkalne - 881 Wola Mała
			Budowa obiektów małej architektury, altany, utwardzenie części powierzchni działki - 881 Wola Mała.
		2020	Przebudowa i zmiana sposobu użytkowania części budynku szkolnego z przeznaczeniem na bibliotekę gminną - 381/1 Zalesie.
			Rozbudowa i przebudowa budynku szkolnego - 627/2, 618/4, 618/6 Dąbrówki.
		2021	Przebudowa drogi powiatowej Nr 1375R Stobierna - Medynia Głogowska - 990/1 Pogwizdów, 2078/1 Medynia Głogowska
		2022	Rozbudowa, przebudowa i zmiana sposobu użytkowania części pomieszczeń w budynku szkolnym w Zalesiu z przeznaczeniem na bibliotekę i pomieszczenia techniczne - 381/1 Zalesie
2023	Budowa toru rowerowego typu „PUMPTRACK” - 1560 Medynia Głogowska		

Lp.	Rodzaj inwestycji	Rok	Ilość decyzji w przypadku sieciowej infrastruktury technicznej lub zakres w przypadku innych inwestycji.
ŁĄCZNIE W LATACH 2018-III 2023:			147

W/w decyzje o lokalizacji celu publicznego nie wymagają uwzględnienia w dokumentach planistycznych.

2.7. Analiza wydanych decyzji o warunkach zabudowy.

W tabeli nr 8 pod uwagę zostały wzięte wyłącznie decyzje o warunkach zabudowy na nową zabudowę lub zmianę funkcji zabudowy wyłącznie o charakterze przeznaczenia podstawowego, dla zobrazowania faktycznego zainteresowania inwestowaniem w poszczególnych rejonach gminy. Ponadto z katalogu branych pod uwagę decyzji o warunkach zabudowy, wyeliminowano decyzje, które zostały zmienione decyzjami późniejszymi aby nie zaburzać faktycznego, ilościowego odzwierciedlenia rozkładu planowanych inwestycji w przestrzeni.

Tab. 8 – decyzje o warunkach zabudowy – ujęcie ilościowe.

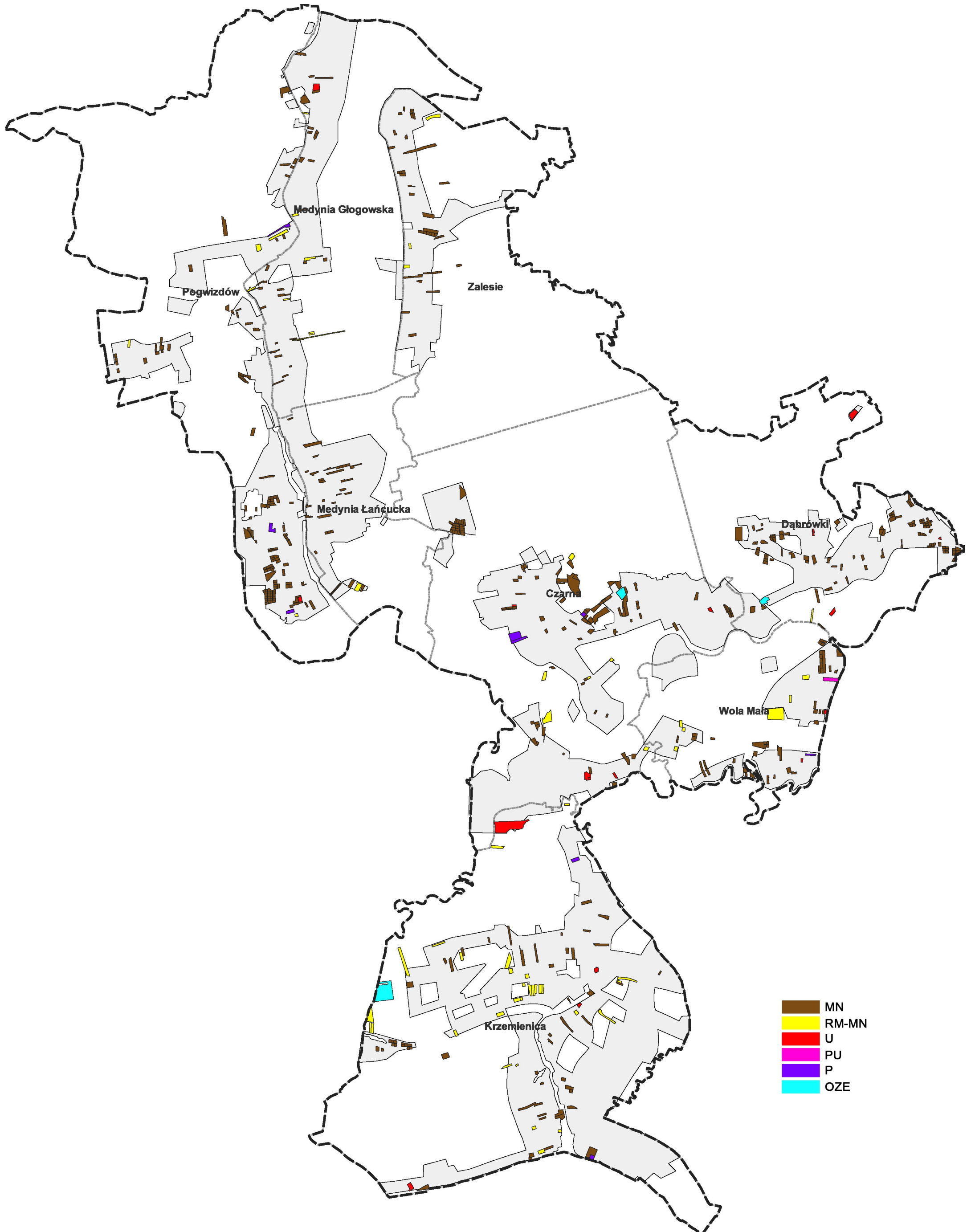
Lp.	Miejscowość	Przeznaczenie						Razem	
		MN	RM-MN	U	PU	P	OZE		
1	Czarna	100	6	5	-	3	1	115	
		19 ¹⁾	4 ¹⁾	-	-	1 ¹⁾	-	24 ¹⁾	
		Bud. mieszkalnych: 116							29 ¹⁾
2	Dąbrówki	100	1	5	-	-	1	107	
		22 ¹⁾	1 ¹⁾	1 ¹⁾	-	-	1 ¹⁾	25 ¹⁾	
		Bud. mieszkalnych: 107							23 ¹⁾
3	Krzemienica	59	31	4	-	2	1	97	
		7 ¹⁾	14 ¹⁾	-	-	-	1 ¹⁾	22 ¹⁾	
		Bud. mieszkalnych: 95							21 ¹⁾
4	Medynia Głogowska	32	9	1	-	-	-	42	
		-	6 ¹⁾	-	-	-	-	6 ¹⁾	
		Bud. mieszkalnych: 44							6 ¹⁾
5	Medynia Łańcucka	34	1	-	-	-	-	35	
		-	1 ¹⁾	-	-	-	-	1 ¹⁾	
		Bud. mieszkalnych: 38							1 ¹⁾
6	Pogwizdów	125	4	1	-	3	-	133	
		20 ¹⁾	-	-	-	-	-	20 ¹⁾	
		Bud. mieszkalnych: 145							20 ¹⁾
7	Wola Mała	41	6	2	1	1	-	51	
		19 ¹⁾	2 ¹⁾	1 ¹⁾	-	-	-	22 ¹⁾	
		Bud. mieszkalnych: 51							21 ¹⁾

Lp.	Miejscowość	Przeznaczenie						Razem
		MN	RM-MN	U	PU	P	OZE	
8	Zalesie	38	3	-	-	-	-	41
		13 ¹⁾	1 ¹⁾	-	-	-	-	14 ¹⁾
		Bud. mieszkalnych: 54						14 ¹⁾
RAZEM W GMINIE		529	61	18	1	9	3	621
		89 ¹⁾	29 ¹⁾	2 ¹⁾	-	1 ¹⁾	2 ¹⁾	123 ¹⁾
		Bud. mieszkalnych: 650						135 ¹⁾

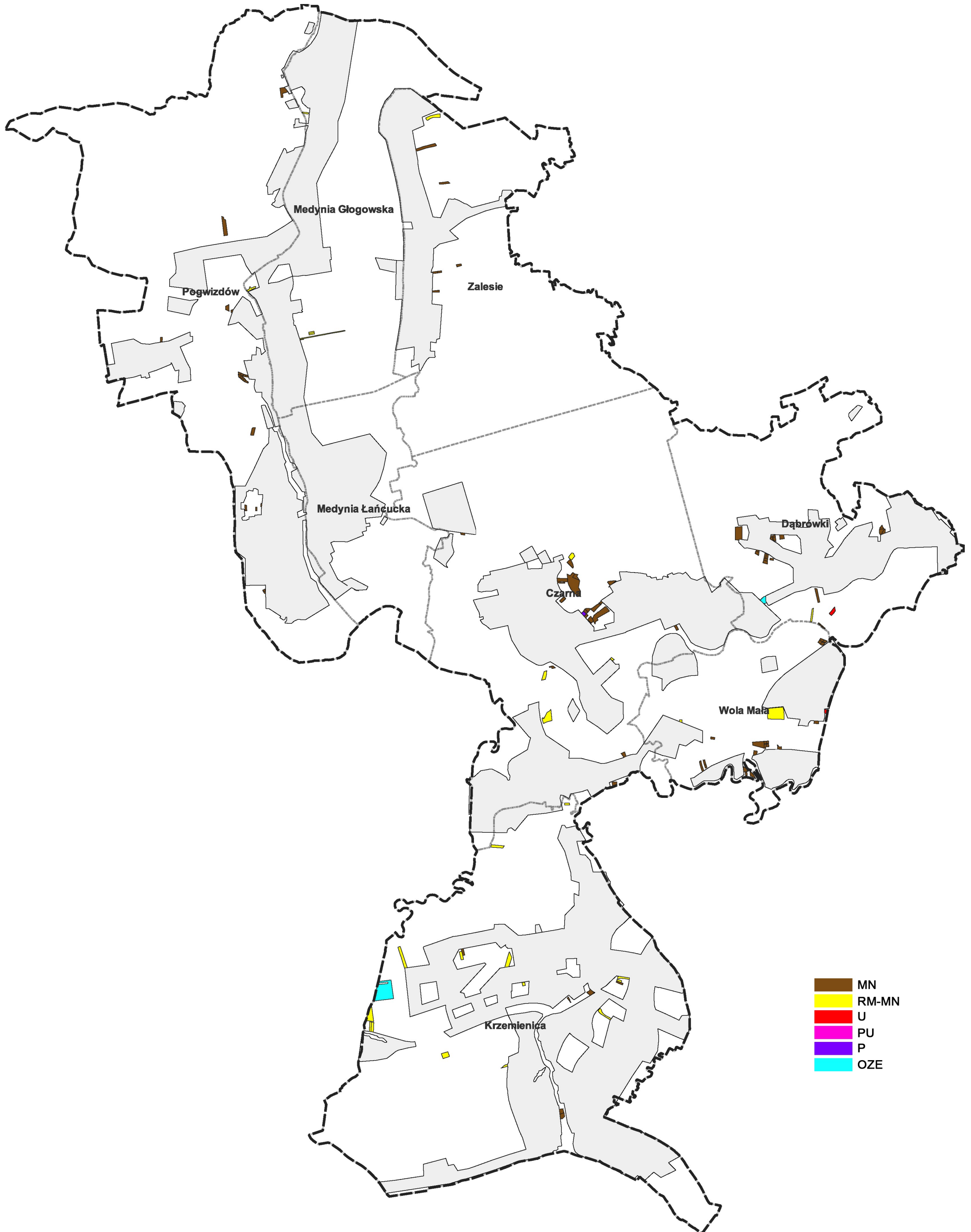
¹⁾ - ilość decyzji o warunkach zabudowy wydanych w latach 2018-2023, wykraczających poza obszar zabudowy wyznaczony w studium,

²⁾ - ilość decyzji o warunkach zabudowy wydanych w latach 2018-2023, wykraczających poza wyznaczony w pkt .2.4, w sposób przybliżony, obszar uzupełnienia zabudowy do planu ogólnego,

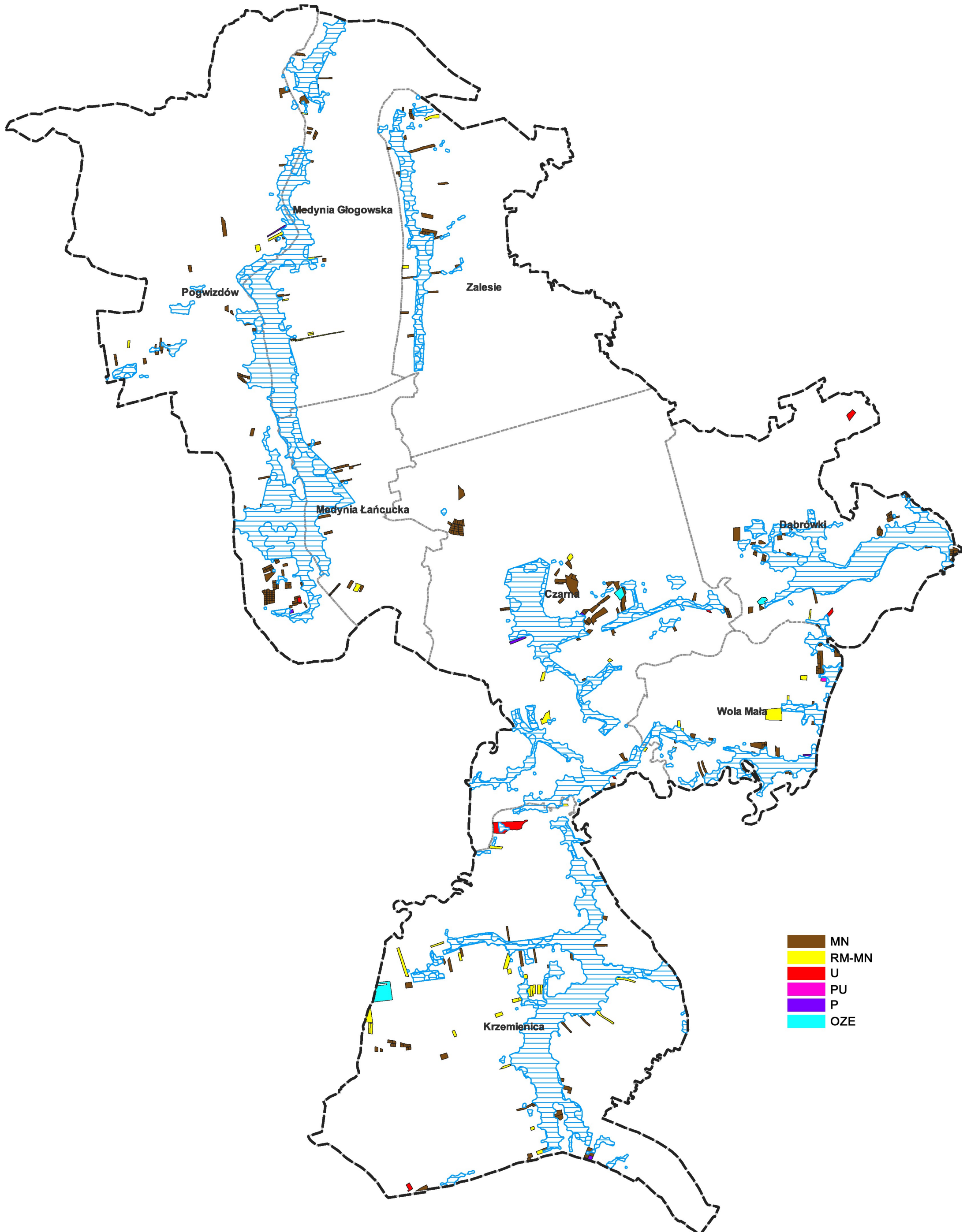
Map. 10 – Decyzje o warunkach zabudowy na tle obszaru zabudowy studium.



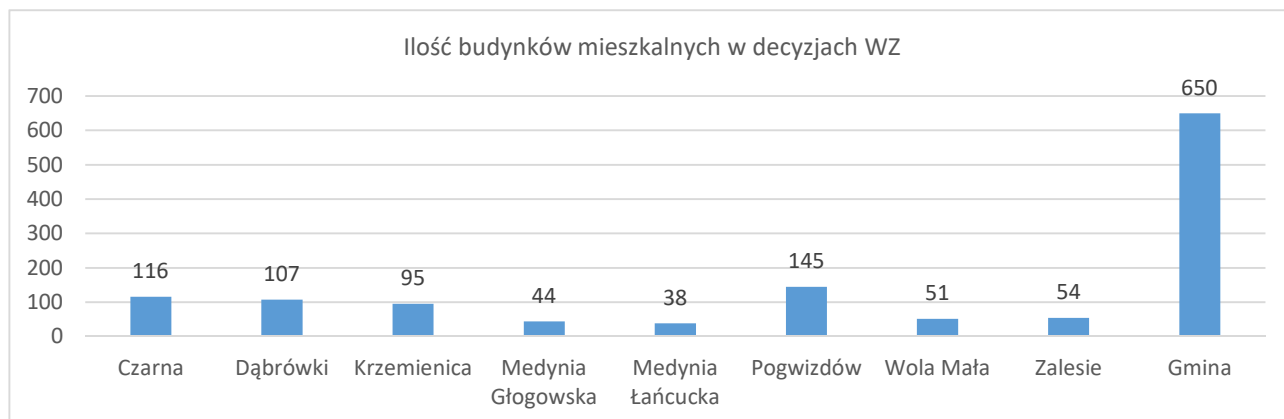
Map. 11 – Decyzje o warunkach zabudowy wykraczające poza obszar zabudowy wyznaczony w studium.



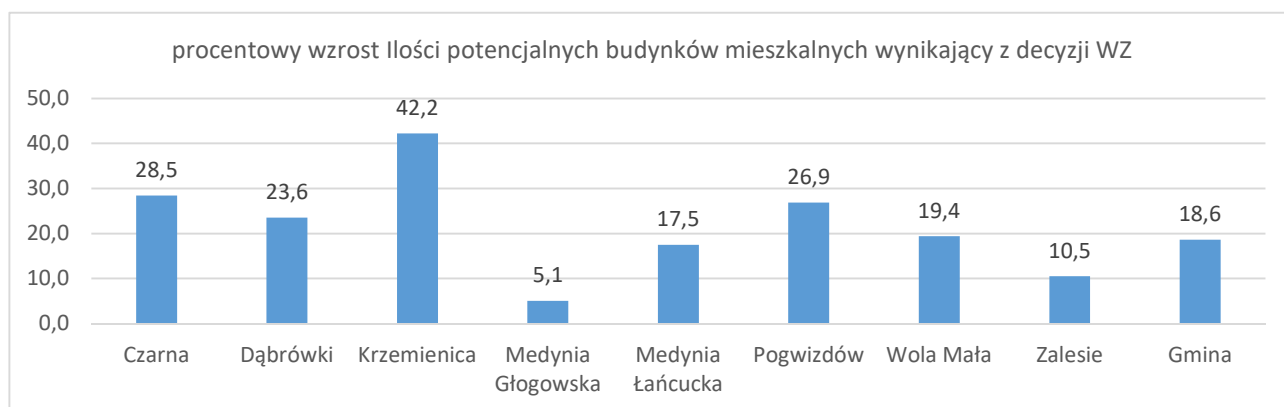
Map. 12 – Decyzje o warunkach zabudowy wykraczające poza orientacyjny obszar uzupełnienia zabudowy.



Dane tab. 8 zostały zobrazowane na poniższych wykresach i poddane analizie:

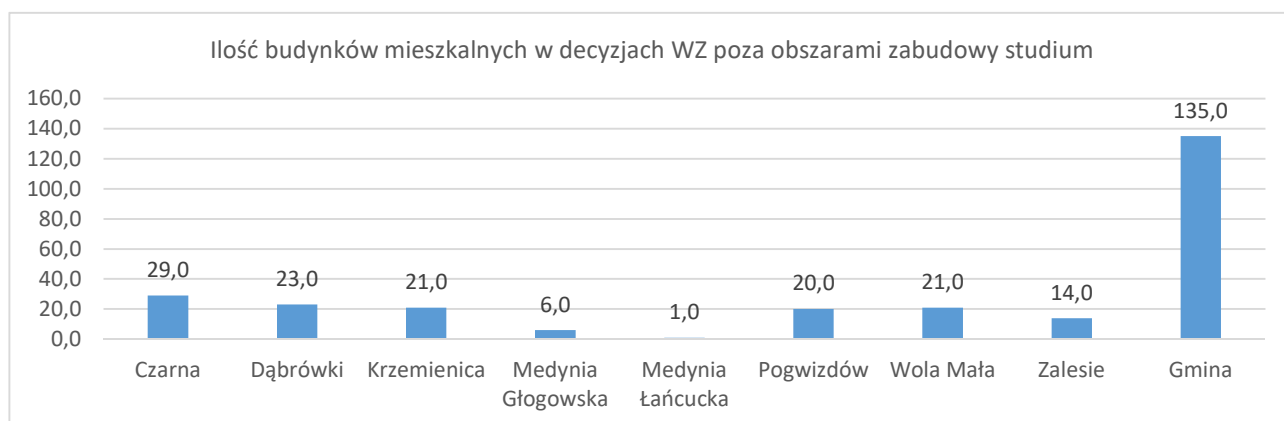


Najwięcej decyzji WZ zostało wydanych w sołectwach kolejno: Pogwizdów, Czarna, Dąbrówki i Krzemienica, które można uznać za obręby, w których ruch inwestycyjny jest największy, co potwierdza również

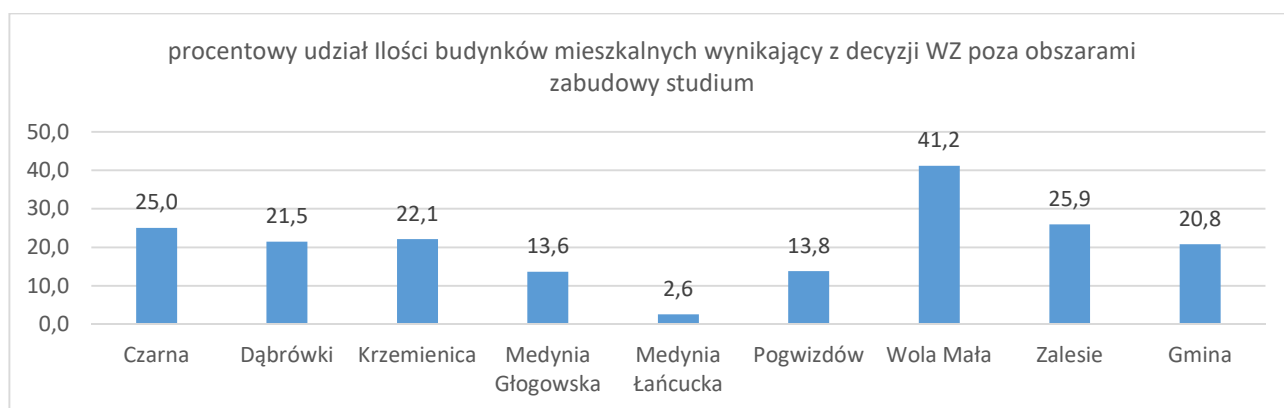


procentowy wzrost ilości potencjalnie przewidywanych do realizacji budynków mieszkalnych wynikający z decyzji WZ w stosunku do stanu istniejącego, przy czym tu można zauważyć, że to Krzemienica jest obrębem gdzie przyrost zainteresowania jest zdecydowanie największy, zaś Medynia Głogowska, będąca zdecydowanie najludniejszym obrębem, cechuje się najmniejszym zainteresowaniem. Niewielkie zainteresowanie dotyczy również zalesia.

Warto tu również zauważyć, że ilość decyzji WZ w okresie objętym analizą jest bardzo wysoka w kontekście ilości zabudowy dotychczasowej, co wskazuje na ogromny wzrost zainteresowania Gminą.



Biorąc pod uwagę proporcję pomiędzy łączną ilością decyzji WZ i ilością decyzji, które „nie mieszczą się” w ustaleniach studium wskazać należy, że problem rozlewania się zabudowy jest stosunkowo duży. Około 21% decyzji wykracza poza obszary wyznaczone w studium do zabudowy pomimo znaczącego ich udziału w areale gminy – 2443 ha stanowi blisko 1/3 powierzchni Gminy. Problem nie istnieje jedynie w obrębie Medynia Łącuca. W pozostałych sołectwach jest to problem znaczący.



Szczególnie duża skala problemu dotyczy obrębu Wola Mała, w której aż 41,2% decyzji wykracza poza ustalenia studium, w mniejszym stopniu, ale również znaczącym stopniu, problem dotyczy sołectw Czarna i Zalesie, zaś najkorzystniej wypadają tu wspomniana wyżej, Medynia Łącućka ale również Medynia Głogowska ze względu na ogólnie niski udział nowych decyzji WZ.

2.8. Analiza wydanych pozwoleń na budowę pod kątem lokalizacji i rodzaju inwestycji w kontekście popytu i podaży na działki budowlane.

W tabeli nr 9 pod uwagę zostały wzięte wyłącznie decyzje o pozwolenia na budowę na nową zabudowę lub zmianę funkcji zabudowy wyłącznie o charakterze przeznaczenia podstawowego, dla zobrazowania faktycznego ruchu inwestycyjnego w poszczególnych rejonach gminy. Ponadto z katalogu branych pod uwagę decyzji o pozwoleniu na budowę, wyeliminowano decyzje, które zostały zmienione decyzjami późniejszymi aby nie zaburzać faktycznego, ilościowego odzwierciedlenia rozkładu planowanych inwestycji w przestrzeni.

Tab. 9 – decyzje o pozwoleniu na budowę – ujęcie ilościowe.

Lp.	Miejscowość	Przeznaczenie								Razem
		MN	RM-MN	U	UUP	US	PU	P	IT	
1	Czarna	68	5	2	1	-	2	-	2	80
		13 ¹⁾	3 ¹⁾	-	-	-	-	-	2 ¹⁾	18 ¹⁾
		55 ²⁾	5 ²⁾	-	1 ²⁾	-	1 ²⁾	-	2 ²⁾	64 ²⁾
		20 ³⁾	3 ³⁾	-	-	-	-	-	2 ³⁾	25 ³⁾
		Budynków mieszkalnych: 73 / 16¹⁾								
2	Dąbrówki	65	1	1	-	-	-	1	1	69
		7 ¹⁾	1 ¹⁾	-	-	-	-	-	1 ¹⁾	9 ¹⁾
		62 ²⁾	1 ²⁾	-	-	-	-	-	1 ²⁾	64 ²⁾
		10 ³⁾	-	-	-	-	-	-	1 ³⁾	11 ³⁾
		Budynków mieszkalnych: 66 / 8¹⁾								
3	Krzemienica	39	29	2	-	-	-	1	-	71
		7 ¹⁾	7 ¹⁾	-	-	-	-	-	-	14 ¹⁾
		39 ²⁾	29 ²⁾	2 ²⁾	-	-	-	-	-	70 ²⁾
		16 ³⁾	16 ³⁾	1 ³⁾	-	-	-	-	-	33 ³⁾
		Budynków mieszkalnych: 68 / 14¹⁾								
4	Medynia Głogowska	25	5	-	-	1	-	-	-	31
		3 ¹⁾	3 ¹⁾	-	-	-	-	-	-	6 ¹⁾
		25 ²⁾	5 ²⁾	-	-	1 ²⁾	-	-	-	31 ²⁾
		7 ³⁾	5 ³⁾	-	-	-	-	-	-	12 ³⁾
		Budynków mieszkalnych: 30 / 6¹⁾								

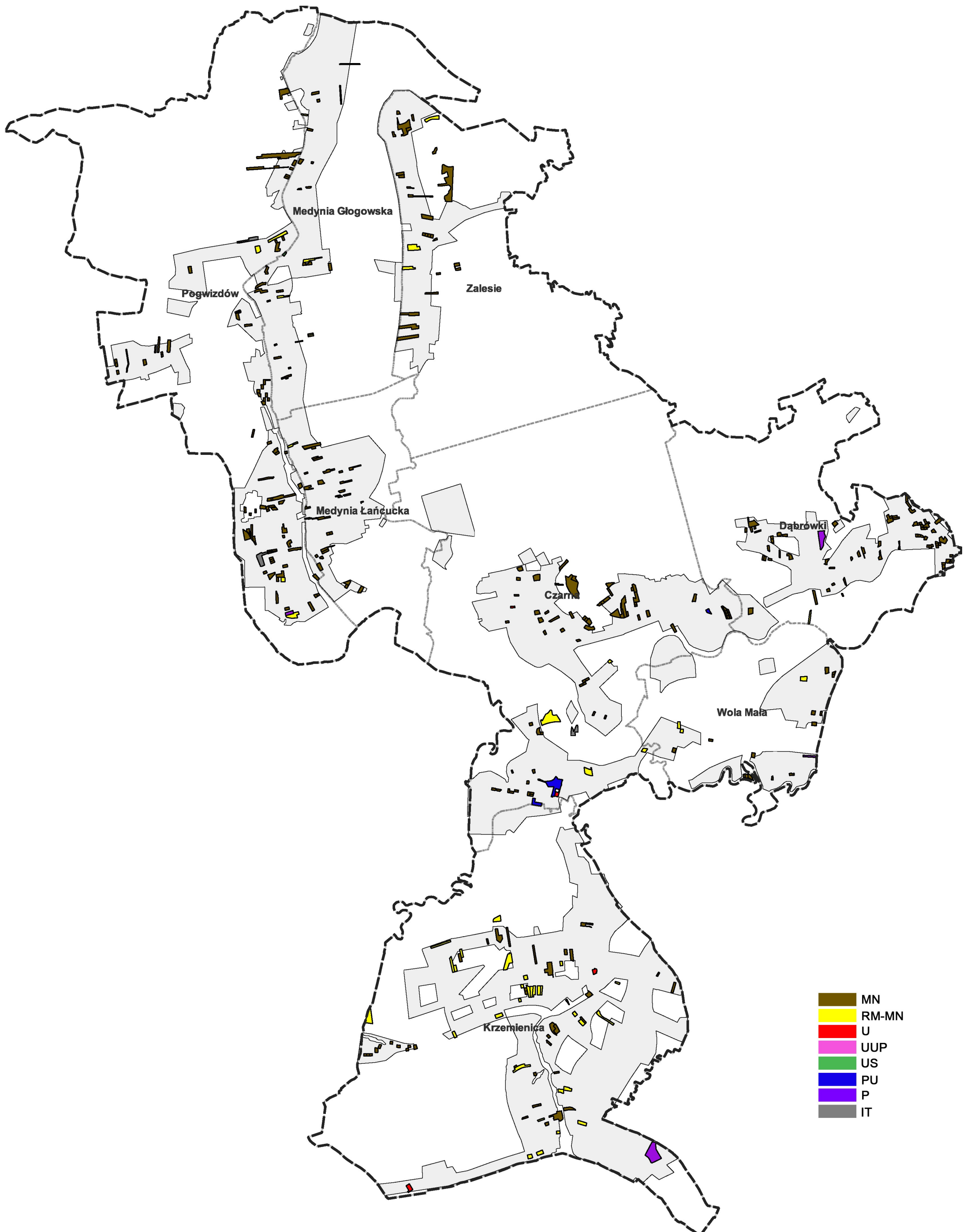
Lp.	Miejscowość	Przeznaczenie								
		MN	RM-MN	U	UUP	US	PU	P	IT	Razem
5	Medynia Łańcucka	30	1	-	-	-	-	-	-	31
		-	-	-	-	-	-	-	-	0 ¹⁾
		30 ²⁾	1 ²⁾	-	-	-	-	-	-	31 ²⁾
		11 ³⁾	-	-	-	-	-	-	-	11 ³⁾
		Budynków mieszkalnych: 31 / 0¹⁾								
6	Pogwizdów	75	5	-	-	-	-	1	2	83
		8 ¹⁾	-	-	-	-	-	-	1 ¹⁾	9 ¹⁾
		58 ²⁾	5 ²⁾	-	-	-	-	1 ²⁾	2 ²⁾	66 ²⁾
		18 ³⁾	1 ³⁾	-	-	-	-	-	1 ³⁾	20 ³⁾
		Budynków mieszkalnych: 80 / 8¹⁾								
7	Wola Mała	14	3	-	-	-	-	1	-	18
		6 ¹⁾	-	-	-	-	-	-	-	6 ¹⁾
		14 ²⁾	3 ²⁾	-	-	-	-	1 ²⁾	-	18 ²⁾
		1 ³⁾	3 ³⁾	-	-	-	-	-	-	4 ³⁾
		Budynków mieszkalnych: 14 / 6¹⁾								
8	Zalesie	24	3	-	-	-	-	-	-	27
		4 ¹⁾	1 ¹⁾	-	-	-	-	-	-	5 ¹⁾
		24 ²⁾	3 ²⁾	-	-	-	-	-	-	27 ²⁾
		10 ³⁾	2 ³⁾	-	-	-	-	-	-	12 ³⁾
		Budynków mieszkalnych: 27 / 5¹⁾								
RAZEM W GMINIE		340	52	5	1	1	2	4	5	410
		48 ¹⁾	15 ¹⁾	-	-	-	-	-	4 ¹⁾	67 ¹⁾
		307 ²⁾	52 ²⁾	2 ²⁾	1 ²⁾	1 ²⁾	1 ²⁾	2 ²⁾	5 ²⁾	371 ²⁾
		93 ³⁾	30 ³⁾	1 ³⁾	-	-	-	-	4 ³⁾	128 ³⁾
	Budynków mieszkalnych: 392 / 63¹⁾									

¹⁾ - ilość decyzji o pozwoleniu na budowę wydanych w latach 2018-2023, wykraczających poza obszar zabudowy wyznaczony w studium,

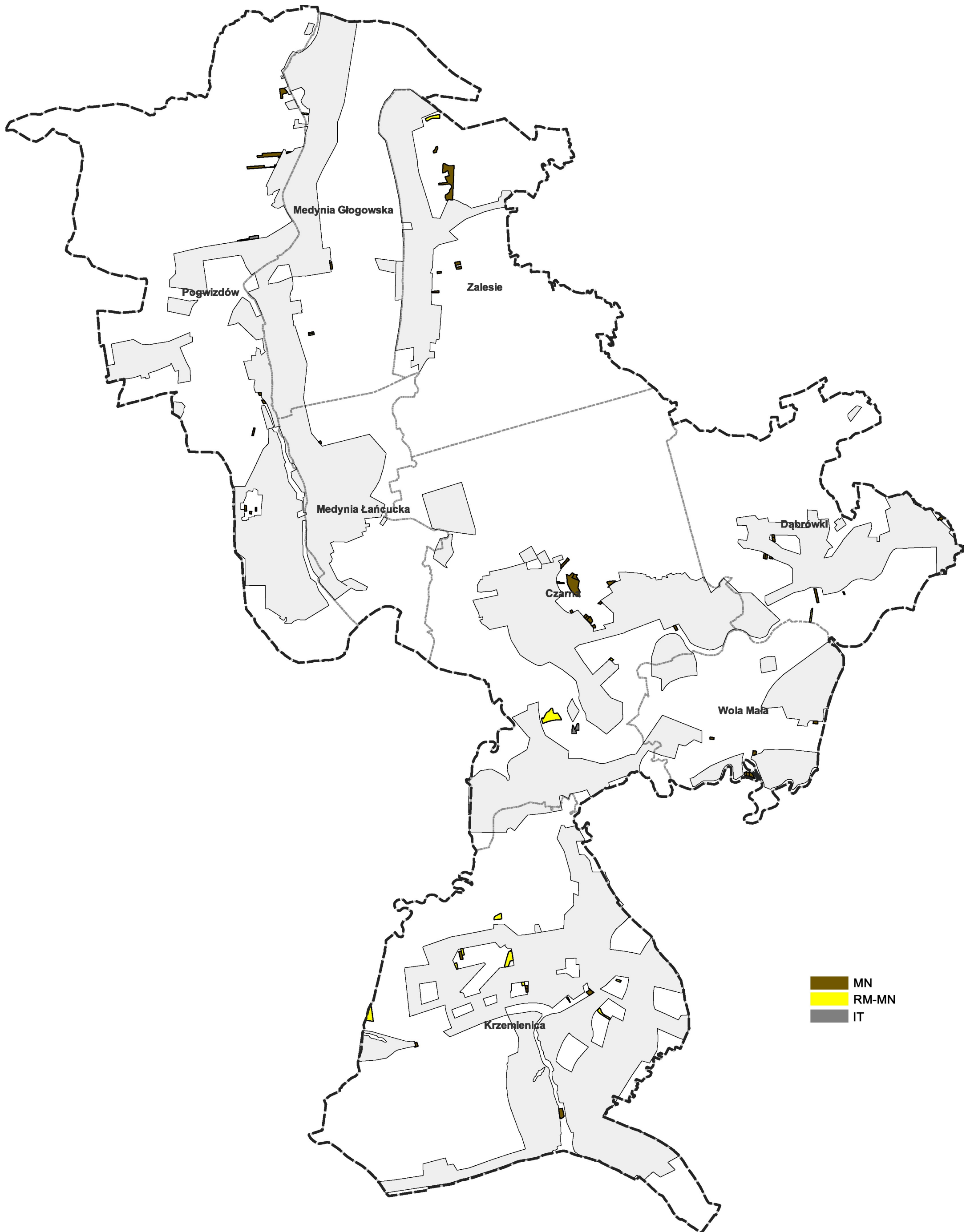
²⁾ - ilość decyzji o pozwoleniu na budowę wydanych w latach 2018-2023, wykraczających poza obszar zabudowy wyznaczony w obowiązujących planach miejscowych,

³⁾ - ilość decyzji o pozwoleniu na budowę wydanych w latach 2018-2023, wykraczających poza wyznaczony w pkt 2.4, w sposób przybliżony, obszar uzupełnienia zabudowy do planu ogólnego,

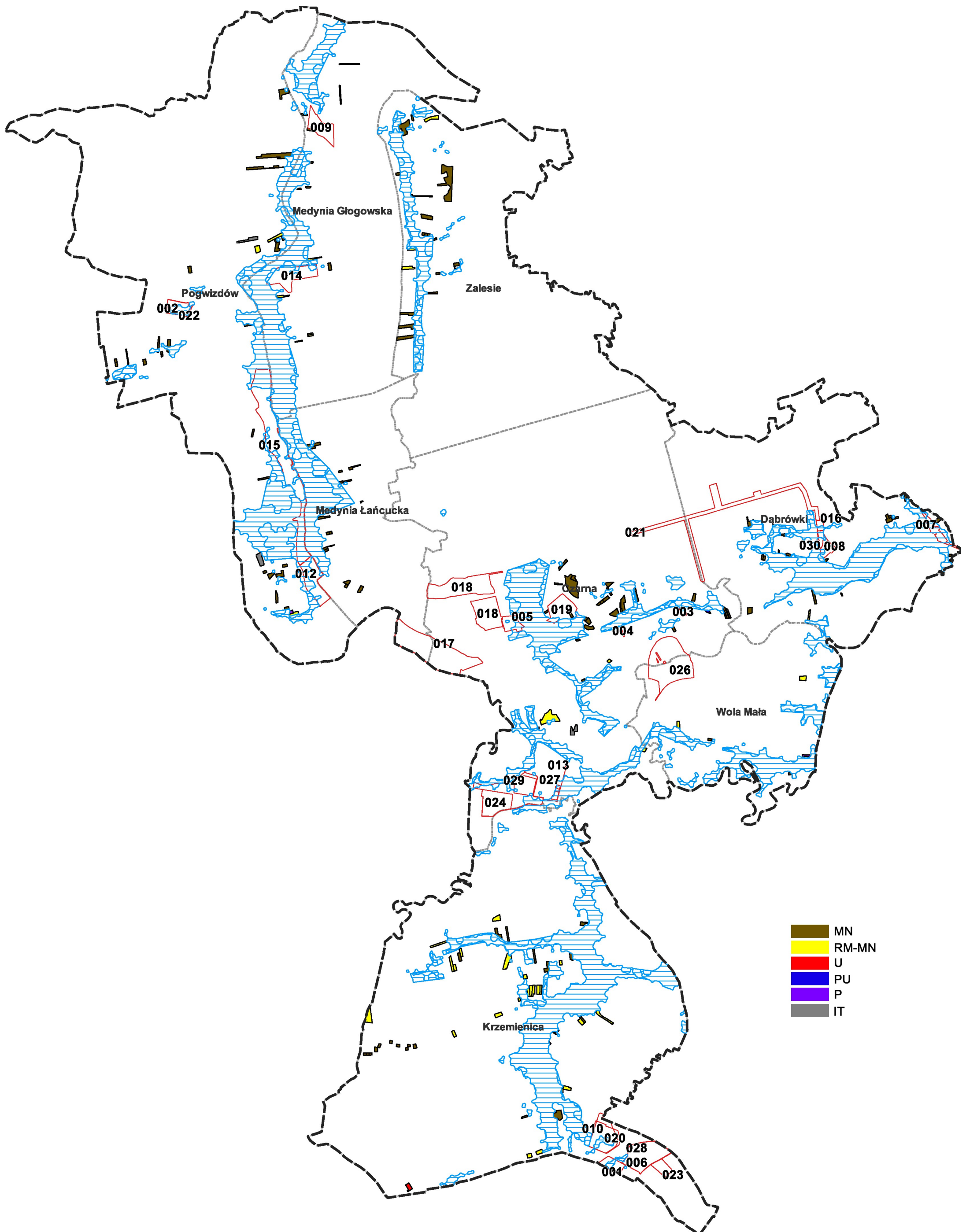
Map. 13 – Decyzje o pozwoleniu na budowę na tle obszaru zabudowy studium.



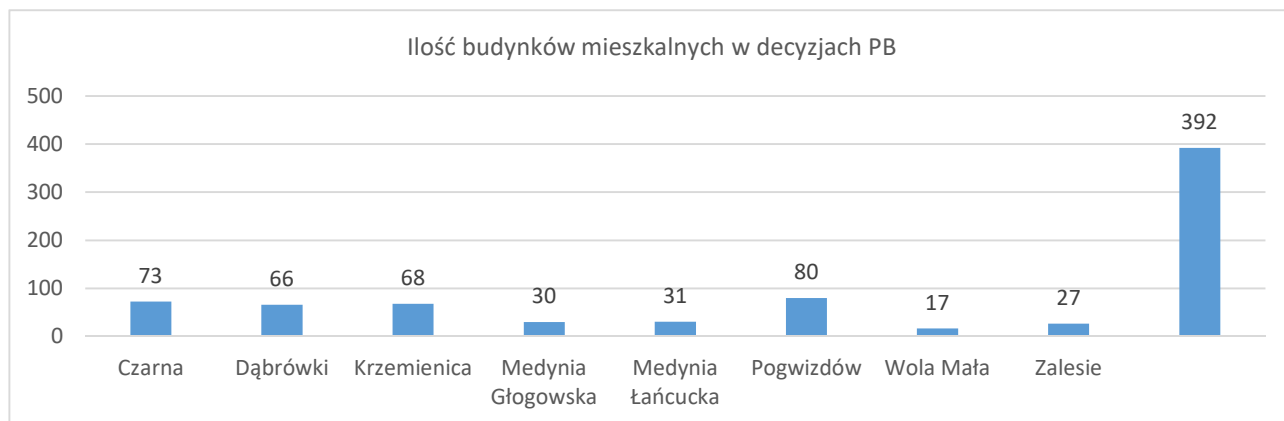
Map. 14 – Decyzje o pozwoleniu na budowę wykraczające poza obszar zabudowy wyznaczony w studium.



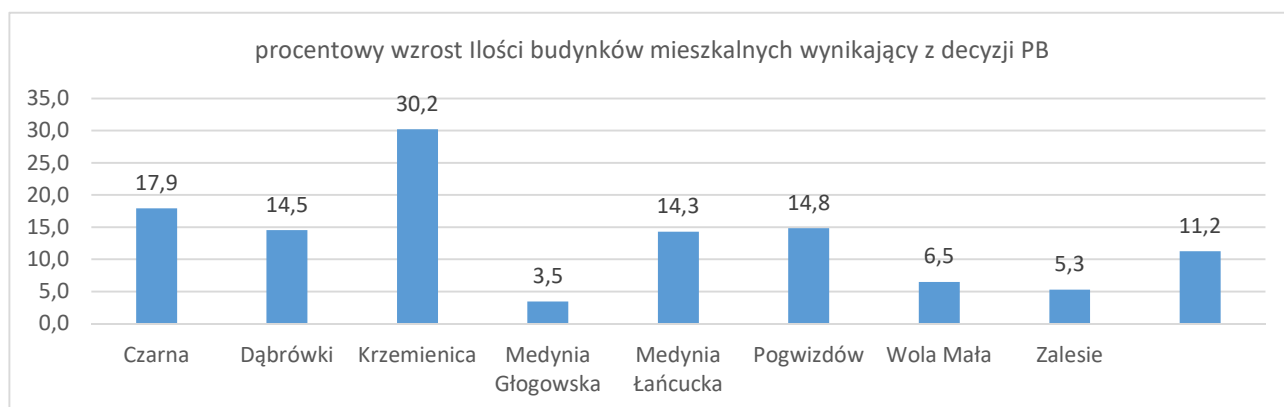
Map. 15 – Decyzje o pozwoleniu na budowę wykraczające poza orientacyjny obszar uzupełnienia zabudowy i plany obowiązujące.



Dane tab. 9 zostały zobrazowane na poniższych wykresach i poddane analizie:



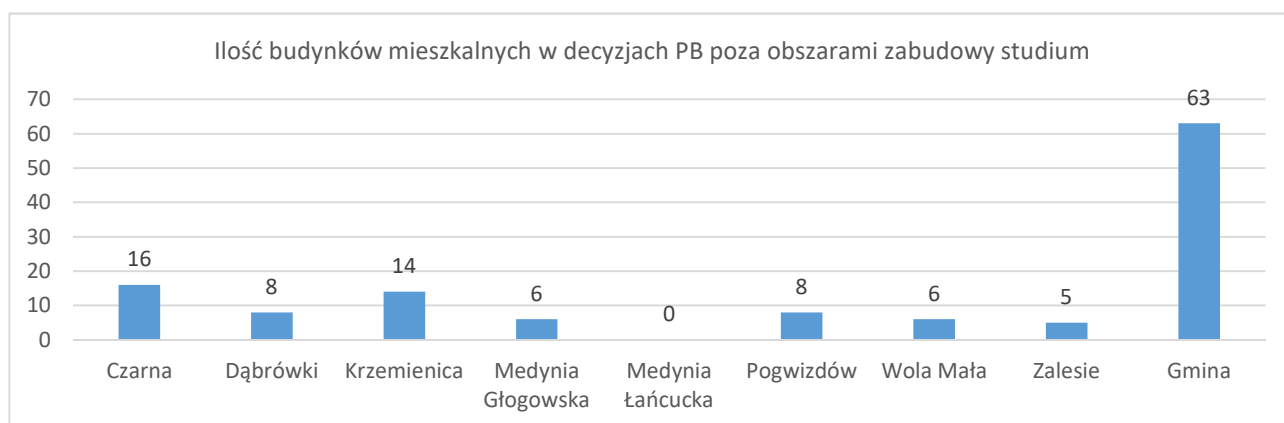
Najwięcej decyzji PB dla zabudowy mieszkaniowej zostało wydanych, podobnie jak w przypadku decyzji WZ, w sołectwach kolejno: Pogwizdów, Czarna, Dąbrówki i Krzemienica, które można uznać za obręby, w których ruch inwestycyjny jest największy, co częściowo potwierdza również



procentowy wzrost ilości decyzji PB w stosunku do stanu istniejącego. Można tu jednak zauważyć, że wyraźnie na czoło wysuwa się Krzemienica, podobnie jak w przypadku decyzji WZ, co potwierdza silny trend rosnący dla tego obrębu.

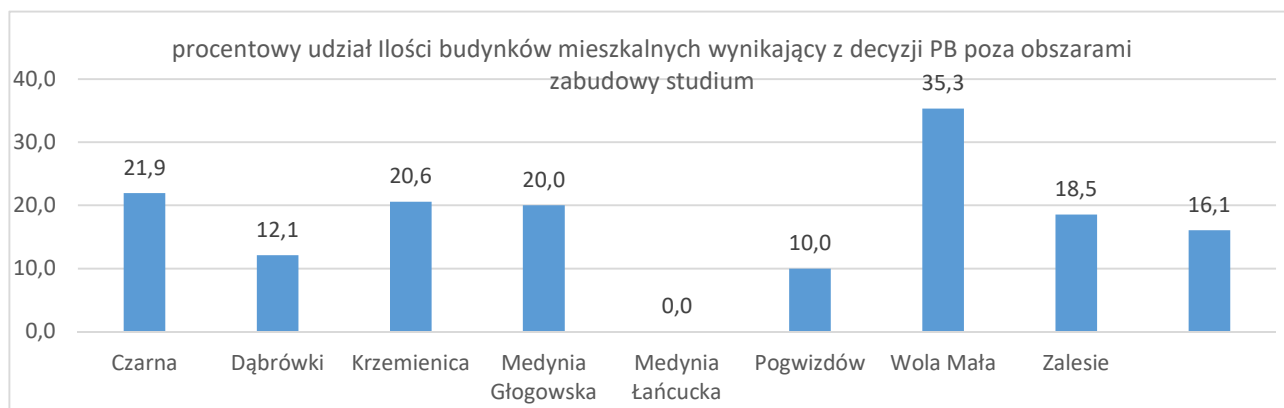
Wyraźnie wzrosty notują również Czarna, Dąbrówki, Medynia Łącuca i Pogwizdów zaś pozostałe trzy sołectwa wyraźnie odstają pod tym względem.

Warto tu również zauważyć, że ilość decyzji PB budynków mieszkalnych w okresie objętym analizą jest wysoka, w kontekście ilości zabudowy dotychczasowej, co potwierdza trend wynikający z narastającej ilości decyzji WZ i potwierdza znaczący wzrost zainteresowania Gminą.



Biorąc pod uwagę proporcję pomiędzy łączną ilością decyzji PB i ilością decyzji, które „nie mieszczą się” w ustaleniach studium wskazać należy, że problem rozlewania się zabudowy faktycznie realizowanej jest wyraźnie mniejszy niż wynikający z decyzji WZ – wskazuje to, iż problem narasta gdyż decyzje WZ są

średnio mniej zaawansowane (wcześniejsze) w procesie inwestycyjnym niż decyzje PB, a trend jest rosnący w przypadku obu rodzajów decyzji. W przypadku decyzji PB około 16% decyzji wykracza poza obszary wyznaczone w studium do zabudowy, zaś w przypadku decyzji WZ było to znacząco więcej, bo aż 21%.



Szczególnie duża skala problemu dotyczy obrębu Wola Mała, podobnie jak w przypadku decyzji WZ (decyzje PB są następstwem analizowanych decyzji WZ), w której aż 35,3% decyzji wykracza poza ustalenia studium, w mniejszym stopniu, ale również znaczącym stopniu, problem dotyczy sołectw Czarna i Krzemienica, zaś najkorzystniej wypadają tu Medynia Łańcucka, w której problem nie występuje, ale również Pogwizdów, Dąbrówki oraz Medynia Głogowska ze względu na ogólny niski udział nowych decyzji PB.

Dla zobrazowania problemu małej ilości planów miejscowych zamieszczono poniżej wykres wydawanych pozwoleń na budowę budynków mieszkalnych poza obowiązującymi planami miejscowymi:

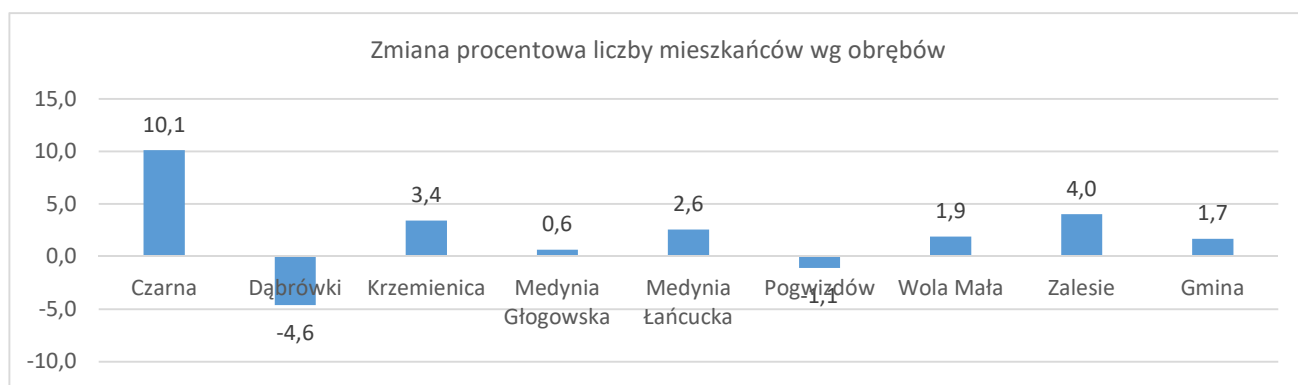
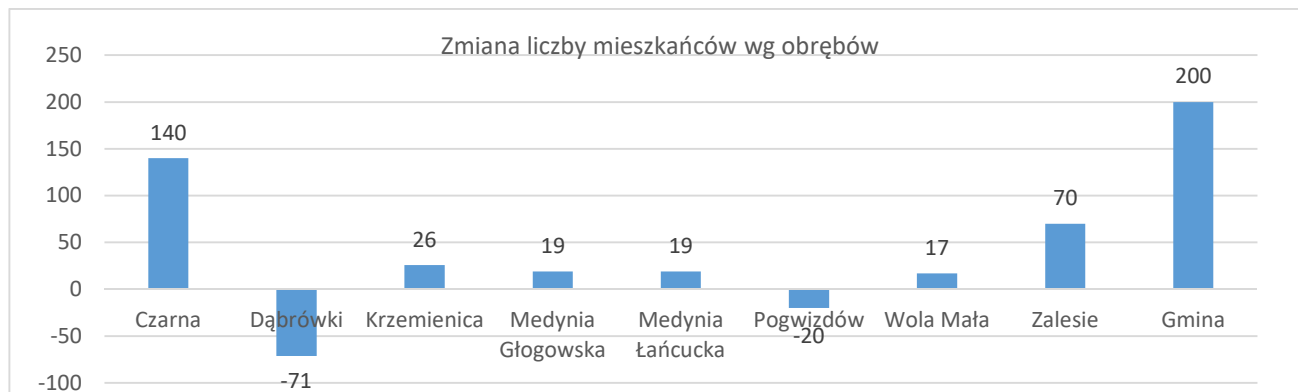


Można tu zauważyć, że w okresie objętym analizą w obszarach objętych planami miejscowymi aż w 5 obrębach nie wydano żadnej decyzji, jedynie w obrębach Czarna i Pogwizdów decyzje dla zabudowy mieszkaniowej, wydawane na podstawie obowiązujących planów, stanowiły około 20% decyzji PB dla sołectwa.

Analizując ilość budynków powstałych (oddanych do użytkowania), ilość decyzji o pozwoleniu na budowę oraz ilość wydanych decyzji o warunkach zabudowy, biorąc pod uwagę odpowiadający im etap inwestycyjny można wskazać wyraźny wzrost inwestycji mieszkaniowych. Faktyczny przyrost ilości budynków mieszkalnych wyniósł 159, ilość pozwoleń na budowę w tym okresie to już 392, natomiast liczba nowych budynków, dla których uzyskano warunki zabudowy wynosi 650.

Istotnym elementem w planowaniu, w obecnym stanie prawnym, są również dane demograficzne podawane przez GUS, na podstawie których analizuje się maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, wyrażone w ilości powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy. Brak rozporządzeń wykonawczych uniemożliwia przeprowadzenie takiego bilansu jednak dostępne dane nie napawają nadmiernym optymizmem, mimo że na tle demografii kraju są pozytywne. Według danych GUS wzrost ilości mieszkańców w ciągu 4 lat (2018-2022) wyniósł 200 osób w skali gminy, co daje wskaźnik około 0,42% wzrostu rocznie, jednak dane prognozy demograficznej dla wsi powiatu łańcuckiego wskazują

w przeciągu 30 lat niewielki spadek liczby mieszkańców. Poniżej przywołano dane z tego okresu w formie wykresu z podziałem na poszczególne obręby.



3. PROPOZYCJA WIELOLETNIEGO PROGRAMU SPORZĄDZANIA PLANÓW MIEJSCOWYCH.

Biorąc pod uwagę cały szereg aspektów, w tym w szczególności:

- obecnie obowiązujące przepisy dotyczące wymogów, które należy spełnić w planowaniu przestrzennym, w tym okresów przejściowych,
- wyżej przytoczone i przeanalizowane dane wynikające z faktycznej sytuacji planistycznej gminy,
- obowiązujące studium nie zawierające ograniczeń wynikających z „bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę” i tym samym demografii,
- bardzo duży udział gruntów rolnych chronionych klas III i wyższych, bardzo ograniczający możliwość rozszerzenia obszarów uzupełnienia zabudowy w gminie Czarna: łącznie to 1085 ha z terenami zabudowy w planach obowiązujących (czyli około 150 ha), co daje około 50% obszaru zabudowy dopuszczonego w studium,
- bardzo mały udział terenów objętych planami obowiązującymi, w szczególności nie wymagającymi aktualizacji,
- brak wniosków o zmianę lub sporządzenie planów miejscowych, które byłyby możliwe do uwzględnienia poprzez realizację planów miejscowych na podstawie obowiązującego studium,

należy rozpatrywać nie tylko niewątpliwą zasadność sporządzenia planu ogólnego, który jednak ze względu na potencjalnie znaczne ograniczenie wynikające z wyznaczenia obszarów uzupełnienia zabudowy, w stosunku do ustaleń studium, ma znaczące wady z punktu widzenia gminy, ale i sporządzenie planu miejscowego w oparciu o ustalenia obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, co najmniej w częściach, których ujęcie w planie ogólnym będzie problematyczne.

Wydaje się, że rozwiązaniem najkorzystniejszym z punktu widzenia gminy oraz występujących w gminie procesów urbanistycznych, byłoby mimo wszystko, opracowanie planu miejscowego obejmującego całość gminy lub przynajmniej tereny mogące zostać przeznaczone do zabudowy. Takie rozwiązanie dawałoby potencjalnie wyraźnie większy areał terenów przeznaczonych do zabudowy niż plan ogólny, co wydaje się korzystne z punktu widzenia gminy. Co istotne, niezależnie od przyjętego zakresu planu miejscowego tereny nie przeznaczone do zabudowy byłyby chronione przed zabudową i rozpraszaniem zabudowy albo ustaleniami planu miejscowego albo przepisami, które wejdą w życie z początkiem roku 2026. Niemniej

elementem, który czyni takie rozwiązanie **bardzo ryzykownym**, jest znaczący udział terenów rolnych klasy III i wyższych, co wymaga sporządzenia wniosków o zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, nieprzewidywalny czas uzyskiwania niniejszej zgody pomimo stosunkowo korzystnych terminów ustawowych oraz zapewne, znacznie ograniczoną efektywność wniosku ze względu na faktycznie wartościowe areale rolne w gminie. Z drugiej zaś strony sporządzany plan, przed utratą mocy studium musiałby przejść etap uzgodnień i opiniowania oraz uzyskać wymagane zgody rolne i leśne, aby jeszcze przed utratą mocy przez studium mogło ukazać się ogłoszenie o wyłożeniu planu do publicznego wglądu (w zgodzie z przepisami – tj. ustawową kolejnością kroków procedury planistycznej).

Biorąc pod uwagę skalę ryzyka rozwiązanie obejmujące sporządzenie planu miejscowego o dużym areale, obejmującym gros terenów gminy, mimo że potencjalnie najbardziej korzystne, uznaje się za potencjalnie nieefektywne.

Rozwiązaniem, do którego Gminę zobowiązują przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest sporządzenie planu ogólnego dla całej gminy. Biorąc pod uwagę wysoce prawdopodobną nieuchronność sporządzenia tego dokumentu oraz jedynie dwuletnią lukę (2024-2025) pozwalającą na wydawanie decyzji o warunkach zabudowy na zasadach dotychczasowych w sytuacji braku planów miejscowych, głęboko zasadnym jest przystąpienie do sporządzenia planu ogólnego i sporządzenie go w przed końcem 2025 roku. Biorąc pod uwagę niewielkie pokrycie planami Rzeszowskiego Obszaru Funkcjonalnego, sporządzenie planu ogólnego w tym czasie może dawać gminie przewagę konkurencyjną, w szczególności jeśli inne gminy nie podjęłyby analogicznych działań w nieodległych terminach.

Tab. 10.

DZIAŁANIE PRIORYTETOWE W I OKRESIE PLANISTYCZNYM (do końca 2025 roku)		
1.1.	Przystąpienie do i sporządzenie planu ogólnego dla całej gminy	
DZIAŁANIA W II OKRESIE PLANISTYCZNYM (po 2025 roku)		
2.	<p>Nie wskazuje się skonkretyzowanych obszarów, które w zależności od potrzeb wymagać będą realizacji planów miejscowych w oparciu o ustalenia planu ogólnego, gdyż na dziś nieznane są rozwiązania, które plan ogólny przyjmie, w szczególności że istotne przepisy wykonawcze do ustawy nie zostały dotychczas wydane.</p>	
DZIAŁANIA UZUPEŁNIAJĄCE (w latach 2024 – 2026) – reprezentacja graficzna Map. 16		
3.1.	MPZP Krzemienica	17,3 ha
3.2.	MPZP Krzemienica	3,7 ha
3.3.	MPZP Krzemienica	27,9 ha
3.4.	MPZP Krzemienica	22,1 ha
3.5.	MPZP Czarna	66,2 ha
3.6.	MPZP Czarna / Dąbrówki	10,9 ha
3.7.	MPZP Wola Mała	11,4 ha
3.8.	MPZP Dąbrówki	12,4 ha
3.9.	MPZP Pogwizdów	37,7 ha
3.10.	MPZP Medynia Łącucka	61,4 ha

3.11.	MPZP Medynia Głogowska	11,8 ha
3.12.	MPZP Zalesie	17,1 ha
3.13.	MPZP Pogwizdów	37,2 ha
3.14.	MPZP Krzemienica	39,0 ha

Działania uzupełniające, jako nieobligatoryjne, mogą polegać na sporządzeniu planów miejscowych w oparciu o ustalenia studium w miejscach, w których w planie ogólnym prawdopodobnie pojawi się problem ich uwzględnienia. Dotyczy to terenów korzystnie usytuowanych w strukturze urbanistycznej gminy, o ponadnormatywnym ruchu budowlanym lub realizujących istotne cele, a położonych poza wstępnie wyznaczonymi obszarami uzupełnienia zabudowy.

Plany niniejsze należałoby ogłosić do wyłożenia do 31 grudnia 2025r.

