

**UCHWAŁA NR XII/80/24  
RADY MIEJSKIEJ W PACANOWIE**

z dnia 29 listopada 2024 r.

**w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania  
przestrzennego gminy Pacanów oraz planów miejscowych obowiązujących na terenie Gminy  
Pacanów wraz z analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta i Gminy Pacanów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609 ze zm.) oraz art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), w związku z art. 65 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) Rada Miejska w Pacanowie uchwala, co następuje:

**§ 1.**

Przyjmuje się dokument w p.n. „Ocena aktualności planu ogólnego gminy oraz planów miejscowych obowiązujących na terenie Gminy Pacanów wraz z analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta i Gminy Pacanów” dokonaną przez Burmistrza Miasta i Gminy Pacanów w celu określenia aktualności dokumentów planistycznych obowiązujących na terenie gminy, stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.**

Rada Miejska w Pacanowie zobowiązuje Burmistrza Miasta i Gminy Pacanów do uwzględnienia wyników analizy, o której mowa w § 1 wraz ze stanowiskiem Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w zakresie dotyczącym miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz aktualizacji Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pacanów.

**§ 3.**

Stwierdza się potrzebę przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy.

**§ 4.**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Pacanów.

**§ 5.**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miejskiej  
/-/ Artur Czub

*Załącznik do Uchwały Nr XII/80/24 Rady Miejskiej w Pacanowie z dnia 29 listopada 2024 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pacanów oraz planów miejscowych obowiązujących na terenie Gminy Pacanów wraz z analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta i Gminy Pacanów.*

## BURMISTRZ MIASTA I GMINY PACANÓW



## OCENA AKTUALNOŚCI

PLANU OGÓLNEGO GMINY<sup>1</sup> ORAZ PLANÓW MIEJSCOWYCH  
OBOWIĄZUJĄCYCH NA TERENIE GMINY PACANÓW WRAZ Z ANALIZĄ  
ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM MIASTA I GMINY  
PACANÓW

Pacanów, wrzesień 2024 r.

---

<sup>1</sup> Zgodnie z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688) „Do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, w przepisach ustaw zmienianych niniejszą ustawą, z wyjątkiem ustawy zmienianej w art. 26, odnoszących się do planu ogólnego gminy, przez plan ogólny gminy należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyjątkiem spraw uchwalania planów ogólnych gminy”.

# SPIS TREŚCI

<b>I.WPROWADZENIE .....</b>	<b>3</b>
1.PODSTAWA FORMALNO – PRAWNA .....	4
2.CEL OPRACOWANIA I METODA PROWADZENIA ANALIZY .....	5
3.OBOWIĄZUJĄCE ANALIZY ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM.....	5
4.WYKORZYSTANE MATERIAŁY .....	6
<b>II.ZGODNOŚĆ ZAPISÓW USTALEŃ TEKSTOWYCH „STUDIUM” Z POLITYKĄ PRZESTRZENNĄ WOJEWÓDZTWA ŚWIĘTOKRZYSKIEGO .....</b>	<b>7</b>
1.PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA ŚWIĘTOKRZYSKIEGO (2014 R.).....	7
2.WNIOSKI WYNIKAJĄCE Z ZAPISÓW PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA ŚWIĘTOKRZYSKIEGO .....	10
3.AUDYT KRAJOBRAZOWY WOJEWÓDZTWA ŚWIĘTOKRZYSKIEGO .....	10
<b>III.ANALIZA LOKALNYCH DOKUMENTÓW PLANISTYCZNYCH W ŚWIECLE OBOWIĄZUJĄCYCH PRZEPISÓW PRAWA.....</b>	<b>11</b>
A.OCENA AKTUALNOŚCI PLANU OGÓLNEGO GMINY.....	11
B.OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM W ŚWIECLE USTAW ORAZ ICH AKTÓW WYKONAWCZYCH.....	11
C.OCENA AKTUALNOŚCI MIEJSCOWYCH PLANÓW W ŚWIECLE USTAW ORAZ ICH AKTÓW WYKONAWCZYCH.....	19
D.ZMIANY WPROWADZONE REFORMĄ .....	20
E.ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY .....	22
F.DECYZJE O WARUNKACH ZABUDOWY ORAZ DECYZJE O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO. .....	23
<b>IV.WNIOSKI.....</b>	<b>33</b>
<b>V.WIELOLETNI PROGRAM SPORZĄDZANIA PLANÓW MIEJSCOWYCH.....</b>	<b>37</b>

## I. WPROWADZENIE

Z dniem 11 lipca 2003 r. weszła w życie ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która reguluje zasady kształtowania polityki przestrzennej przez jednostki samorządu terytorialnego i organy administracji rządowej, jak też zakres i sposoby postępowania w sprawach przeznaczania terenów na określone cele oraz ustalania zasady ich zagospodarowania i zabudowy. Według postanowień art. 3 ust. 1 ww. ustawy, „kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie gminnych aktów planowania przestrzennego, z wyjątkiem morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej oraz terenów zamkniętych ustalonych przez organ inny niż minister właściwy do spraw transportu, należy do zadań własnych gminy”.

Zadania wynikające z postanowień ww. ustawy dla obszaru gminy Pacanów wykonuje Burmistrz Miasta i Gminy. Obejmują one między innymi realizację postanowień ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wynikających z art. 14 ust. 5, podejmowania czynności formalno-prawnych wynikających z postanowień art. 13a i 17, a także z postanowień art. 32, według którego:

- ust. 1 „W celu oceny aktualności planu ogólnego i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania, z uwzględnieniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego lub planu ogólnego”;
- ust. 2 „Wójt, burmistrz albo prezydent miasta przekazuje radzie gminy wyniki analiz, o których mowa w ust. 1, po uzyskaniu opinii gminnej lub innej właściwej, w rozumieniu art. 8, komisji urbanistyczno-architektonicznej, co najmniej raz w czasie kadencji rady. Rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności planu ogólnego i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub w części, podejmuje działania, o których mowa w art. 27”;
- ust. 3 „Przy podejmowaniu uchwały, o której mowa w ust. 2, 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”.

Należy w tym miejscu zwrócić uwagę, że nieaktualność dokumentów, zgodnie z art. 32 ust. 1 przede wszystkim ze zmianami w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, a więc zmianami uwarunkowań faktycznych, nie zaś prawnych. Jednakże, nie tylko faktyczne zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym mogą stanowić podstawę wspomnianej wyżej uchwały rady gminy. Uchwała w sprawie aktualności planów miejscowych i studium ma być efektem samodzielnej oceny rady gminy i opierać się na wcześniejszym rozpoznaniu, czy obowiązujące dokumenty planistyczne są aktualne z punktu widzenia bieżących uwarunkowań i czy spełniają one swoją rolę jako narzędzia do rozwoju i kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, ale także do ochrony wartościowych elementów przestrzeni.

Ważną kwestią wpływającą bezpośrednio na wyniki zamieszczone w niniejszym dokumencie, którą na wstępie należy wyjaśnić, jest tzw. „reforma planowania przestrzennego” wprowadzona Ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688). Jak podaje Ministerstwo Rozwoju i Technologii, głównymi celami tejże Reformy są:

- 1) zwiększenie elastyczności i integralności systemu planowania przestrzennego;
- 2) ułatwienie inwestowania na terenach już zabudowanych;
- 3) cyfryzacja danych o planowaniu przestrzennym;
- 4) większa przejrzystość konsultacji społecznych.

Biorąc pod uwagę, iż do tej pory jest to największa rewolucja w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – a co za tym idzie – ogromny zakres wprowadzonych zmian, konsumpcja Reformy wymaga czasu na dostosowanie się do nowych realiów prawnych zarówno samorządów, jak i inwestorów, a także środowisk branżowych. Większość przepisów Reformy weszła w życie 24 września 2023 r., jednakże, wiele nowych regulacji opatrzone zostało przepisami przejściowymi, które mają pozwolić na swobodne i nieograniczone prowadzenie rozpoczętych już procedur i inwestycji w stopniowo zmieniającym się stanie prawnym. Najbardziej rewolucyjną zmianą wprowadzoną przez Reformę jest zastąpienie dokumentu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy nowym narzędziem planistycznym – planem ogólnym gminy, który będzie uchwalany obligatoryjnie dla całej gminy (z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu) jako akt prawa miejscowego, oraz którego ustalenia będą wiążące zarówno dla planów miejscowych jak również dla decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Zdaniem ustawodawcy, całość nowego systemu zadziała wówczas, gdy gmina uchwali Plan Ogólny, tj. do końca 2025 r., natomiast z dniem 1 stycznia 2026 roku zakończy się okres przejściowy pomiędzy obowiązującym systemem, a nowym ładem prawnym z zakresu planowania przestrzennego.

Konieczność sporządzenia wyżej wspomnianej analizy wynika jednak nie tylko z przepisów prawa, ale również ze świadomego podejścia do problemu zarządzania przestrzenią danej jednostki samorządowej. Wiedza na temat stanu przestrzeni oraz sposobu wykorzystania podstawowych instrumentów planistycznych, jakimi są studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, umożliwią i ułatwią racjonalne gospodarowanie przestrzenią gminy, a także zmuszą do działań mających w sposób zasadny wprowadzać harmonijny rozwój i ład przestrzenny na terenie danej jednostki administracyjnej.

Ponadto, dodatkowym argumentem przemawiającym za sporządzeniem „Oceny aktualności”, jest możliwość retrospektywnego spojrzenia na zmiany w przestrzeni gminy, jakie zaszły w ostatnim okresie, szczególnie poprzez wydawanie decyzji o warunkach zabudowy i lokalizacji inwestycji celu publicznego (podczas kadencji lub od ostatniego opracowania dokumentu analizy) oraz oceny uchwalonych dokumentów planistycznych ze względu na przydatność w realizacji celu, jakim jest kształtowanie ładu przestrzennego.

### **Niniejsza analiza jest zatem realizacją powyższych postanowień.**

#### **1. Podstawa formalno – prawna**

„Ocena aktualności planu ogólnego gminy oraz planów miejscowych obowiązujących na terenie gminy Pacanów wraz z analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Pacanów”<sup>2</sup>, została wykonana przez Pracownię PPHU PROBUDIM z siedzibą w Kielcach, zgodnie z zawartą Umową.

W myśl art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w celu oceny aktualności planu ogólnego i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania, z uwzględnieniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego lub planu ogólnego. Według ust. 2 ww. art. Burmistrz Miasta i Gminy przekazuje radzie gminy wyniki analiz, o których mowa w ust. 1, po uzyskaniu opinii gminnej lub innej właściwej, w rozumieniu art. 8, komisji urbanistyczno-architektonicznej, co najmniej raz w czasie kadencji rady. Rada gminy podejmuje

<sup>2</sup> Zgodnie z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688) „Do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, w przepisach ustaw zmienianych niniejszą ustawą, z wyjątkiem ustawy zmienianej w art. 26, odnoszących się do planu ogólnego gminy, przez plan ogólny gminy należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyjątkiem spraw uchwalania planów ogólnych gminy”.

uchwałę w sprawie aktualności planu ogólnego i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub w części, podejmuje działania, o których mowa w art. 27, tj. dokonuje stosownych zmian tych dokumentów w takim trybie, w jakim były one uchwalone.

## **2. Cel opracowania i metoda prowadzenia analizy**

Przedmiotem opracowania oceny aktualności planu ogólnego gminy oraz planów miejscowych obowiązujących na terenie gminy Pacanów, a także analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Pacanów, są zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym, które powstały w chwili konsumowania (realizowania) ww. dokumentów planistycznych. Uwzględniono ponadto, wydane od roku 2018 decyzje o warunkach zabudowy oraz decyzje lokalizacji inwestycji celu publicznego w granicach administracyjnych gminy Pacanów a także wydane w tym czasie prawomocne pozwolenia na budowę.

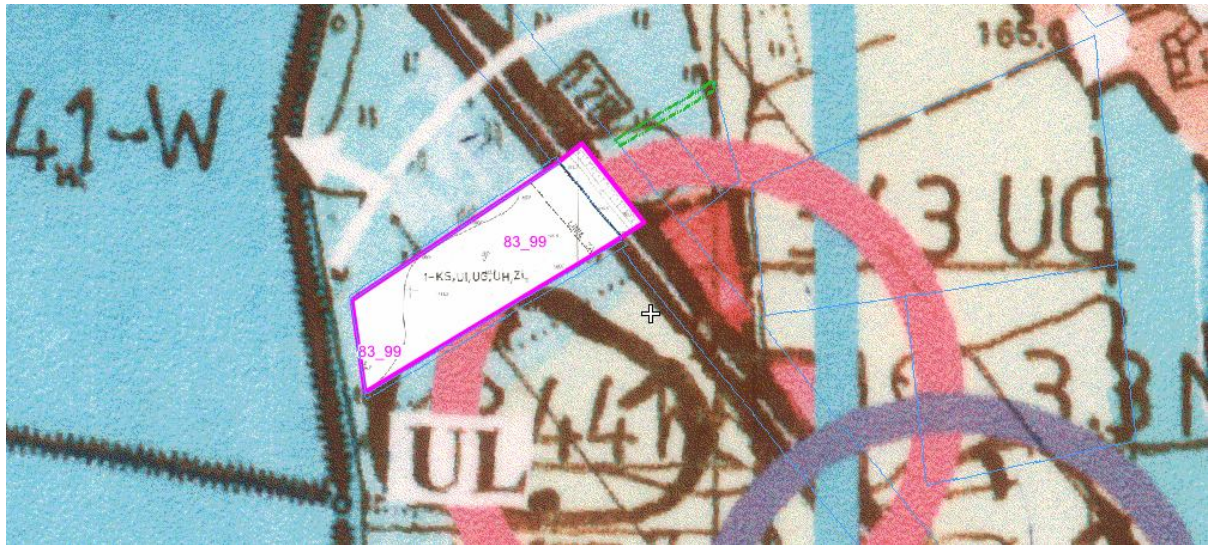
Niniejsze opracowanie ma na celu ocenę potrzeb w zakresie planowania przestrzennego, zoptymalizowanie działań w tym zakresie na obszarze gminy oraz zidentyfikowanie potrzeb zmiany lub stworzenia dokumentów planistycznych i w następnej kolejności określenie wieloletniego programu sporządzania miejscowych planów lub ich zmian. Przyjęta metoda analizy polega na dokonaniu oceny aktualnego stanu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pacanów oraz oczekiwanych przez mieszkańców gminy procesów zmiany w ich zagospodarowaniu przestrzennym.

## **3. Obowiązujące analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym**

W okresie obowiązywania obecnej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym brak jest informacji o sporządzaniu „Oceny aktualności planu ogólnego gminy oraz planów miejscowych obowiązujących na terenie gminy Pacanów”. Dlatego należy zakładać, że niniejsze opracowanie jest pierwszym tego typu dokumentem, spełniającym ustawowe wymogi stawiane władzom w tym zakresie. Obowiązująca ustawa z 2003 r. w zakresie prowadzenia działalności decyzyjnej w gospodarowaniu przestrzenią utrzymywała miejscowy plan, jako podstawę wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę, a w sytuacji braku miejscowego planu dała możliwość wydawania „decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu”. W przeszłości zasady zagospodarowania przestrzennego w gminie Pacanów w oparciu o które następowały zmiany w jej zagospodarowaniu, określał miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego. Z dniem 31 grudnia 2003 r. utraciły swoją moc miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zatwierdzone przed 1995 r. Obecnie gmina nie posiada miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego cały jej obszar. Jedynym obowiązującym dokumentem planistycznym tego typu jest:

- Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Pacanów, uchwalony Uchwałą Nr V/25/90 Rady Gminy w Pacanowie z dnia 20 września 1990 r. wraz ze zmianą Nr 1, uchwaloną Uchwałą Nr 89/99 Rady gminy Pacanów z dnia 29.09.1999 r. Przedmiotowa zmiana Nr 1 obejmuje niezabudowany teren sołectwa Słupia, w obrębie którego znajduje się nieruchomość o numerze ewidencyjnym 401/2. W granicach ww. działki 1-KS, UG, UH, UI oraz Zi wyznaczono teren pod lokalizację ekologicznej stacji paliw wraz z usługami towarzyszącymi tj. motelem, restauracją, barem i sklepem oraz zielenią izolacyjną (Zi).

W stosunku do powierzchni całej gminy powierzchnia terenu objętego ww. planem jest zatem marginalna (gmina Pacanów obejmuje swym zasięgiem powierzchnię ok. 124,0 km<sup>2</sup>, obowiązujący plan obejmuje powierzchnię 0,01 km<sup>2</sup>, co stanowi 0,008% powierzchni gminy). Tym samym, dla niemal całego obszaru gminy podstawę do realizacji zmian w zagospodarowaniu przestrzennym stanowią wymienione wcześniej decyzje (o warunkach zabudowy oraz decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego) w oparciu o które wydawane są decyzje o pozwoleniu na budowę.



*Granica terenu objętego miejscowym planem ogólnym zagospodarowania przestrzennego ze zmianą Nr 1 – część graficzna*

Celem zatem jest sformułowanie potrzeb i kierunków rozwoju gminy Pacanów w części końcowej planowanej do przyjęcia „Oceny aktualności (...)”, w której to sprecyzowane winny być główne problemy urbanistyczne (w szeroko pojętym wachlarzu problematyki przestrzennej i społecznej), które zauważono w zakresie: demografii i mieszkalnictwa, kultury i edukacji, dostępności informatycznej do dokumentacji planistycznej, środowiska przyrodniczego, gospodarki, bezpieczeństwa i zdrowia oraz innych związanych z zagadnieniami społecznymi, takimi jak potrzeba kształtowania gminy na zasadzie przestrzeni wielofunkcyjnych i ściśle związanych z systemem komunikacji.

#### **4. Wykorzystane materiały**

- Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Pacanów uchwalone uchwałą Nr 177/01 Rady Gminy Pacanów z dnia 5 października 2001 r.;
- Strategia Rozwoju Gminy Pacanów na lata 2016-2026 (przyjęta Uchwałą Nr XL/199/17 Rady Gminy Pacanów z dnia 28 kwietnia 2017 r.);
- Plan Gospodarki Niskoemisyjnej Gminy Pacanów do roku 2030 (przyjęty Uchwałą Nr XXXI/183/21 Rady Miejskiej w Pacanowie z dnia 18 lutego 2021 r.);
- „Program ochrony powietrza dla województwa świętokrzyskiego wraz z planem działań krótkoterminowych”, przyjęty Uchwałą Nr XXII/291/20 Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego z dnia 29 czerwca 2020 r.;
- Gminny Program Rewitalizacji Gminy Pacanów na lata 2016-2025;
- Program Ochrony Środowiska dla gmin wspólnie realizujących przedsięwzięcie pn.: „Kompleksowy System Gospodarki Odpadami Komunalnymi w Rzędowie gm. Tuczępy” (Rok 2008) – aktualizacja 2010 r. (na lata 2008 - 2011 z uwzględnieniem perspektywy 2012 – 2020);
- Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Świętokrzyskiego, przyjęty Uchwałą NR XLVII/833/14 Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego z dnia 22 września 2014 r.;
- Strategia Rozwoju Województwa Świętokrzyskiego 2030+;
- Pozostałe dokumenty planistyczne obowiązujące na terenie gminy Pacanów.

## II. ZGODNOŚĆ ZAPISÓW USTALEŃ TEKSTOWYCH „STUDIUM” Z POLITYKĄ PRZESTRZENNĄ WOJEWÓDZTWA ŚWIĘTOKRZYSKIEGO

### 1. Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Świętokrzyskiego (2014 r.)

Założenia polityki przestrzennej województwa świętokrzyskiego są kształtowane przez Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Świętokrzyskiego, przyjęty Uchwałą Nr XLVII/833/14 Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego z dnia 22 września 2014 r. Kierunki tej polityki określono na podstawie uwarunkowań rozwoju, dotyczących: środowiska przyrodniczego, sfery społecznej i gospodarczej, systemów infrastruktury technicznej. Podsumowanie uwarunkowań stanowi ich synteza. W ślad za misją i celem „strategii rozwoju województwa świętokrzyskiego”, Plan formuje misję i cel generalny: wielostronna poprawa warunków życia ludności na obszarze województwa oraz wzrost atrakcyjności województwa dla rozwoju społecznego i gospodarczego. Kierunki polityki przestrzennej ustalone w planie zagospodarowania przestrzennego województwa z 2014 r. obejmują kryteria kształtowania głównych systemów zagospodarowania przestrzennego województwa, zasady ochrony środowiska, gospodarki wodnej i dziedzictwa kulturowego oraz kierunki przekształceń struktury funkcjonalno-przestrzennej.

Gmina Pacanów znajduje się w zasięgu oddziaływania dużego miasta – Buska-Zdrój. Jest także dogodnie położona względem szlaków komunikacyjnych, bowiem przez teren przebiegają dwie drogi krajowe – Nr 73 (Wiśniówka-Kielce-Tarnów, jej długość na terenie gminy wynosi 11,94 km) oraz Nr 79 (Bytom-Kraków-Sandomierz-Kozienice-Warszawa, jej długość w granicach gminy wynosi 11,84 km), oraz liczne drogi powiatowe) i może czerpać korzyści z dyfuzji procesów rozwojowych, która obok ich endogenicznego potencjału powinna przyczyniać się do jej rozwoju. **Gmina Pacanów została zakwalifikowana do obszaru o największym potencjale rolniczym.** Wymogi środowiskowe określone w PZPWSw dla całego obszaru:

- *podporządkowanie polityki przestrzennej na obszarach chronionych wymogom prawnym określonym w ustawie o ochronie przyrody i aktach prawnych ustanawiających te obszary;*
- *zapewnienie zgodności charakteru i intensywności zagospodarowania terenu z cechami środowiska oraz jego naturalną chłonnością i odpornością na zniszczenie;*
- *ochrona potencjału gleb wysokiej jakości;*
- *stosowanie tzw. „dobrych praktyk rolniczych” zapewniających lepsze wykorzystanie potencjału biologicznego gleb, przy jednoczesnym zmniejszeniu negatywnego oddziaływania na środowisko nawozów i środków ochrony roślin;*
- *ustalenie lokalnych zasad nawożenia i stosowania środków ochrony roślin na terenach szczególnie narażonych na zanieczyszczenie wód podziemnych;*
- *zachowanie tradycyjnych praktyk gospodarczych na terenach cennych przyrodniczo, jako narzędzi ochrony i zrównoważonego wykorzystania zasobów biologicznych;*
- *zachowanie w krajobrazie rolniczym elementów różnicujących krajobraz (zadrzewień i zakrzewień śródpolnych, wysp leśnych, oczek wodnych, skarpy, torfowiska i in.);*
- *zapobieganie lokalizacji inwestycji mogących negatywnie oddziaływać na gleby wysokiej jakości, w bezpośrednim sąsiedztwie większych kompleksów tych gleb;*
- *ochrona gleb przed erozją wietrzną i wodną poprzez zalesienia, zadrzewienia i stosowanie odpowiednich zabiegów agrotechnicznych;*
- *utrzymanie właściwych stosunków wodnych w glebach poprzez zwiększenie retencji wód, zwiększenie powierzchni terenów zadrzewionych i zakrzewionych o funkcji wodochronnej oraz właściwe funkcjonowanie systemów melioracyjnych;*

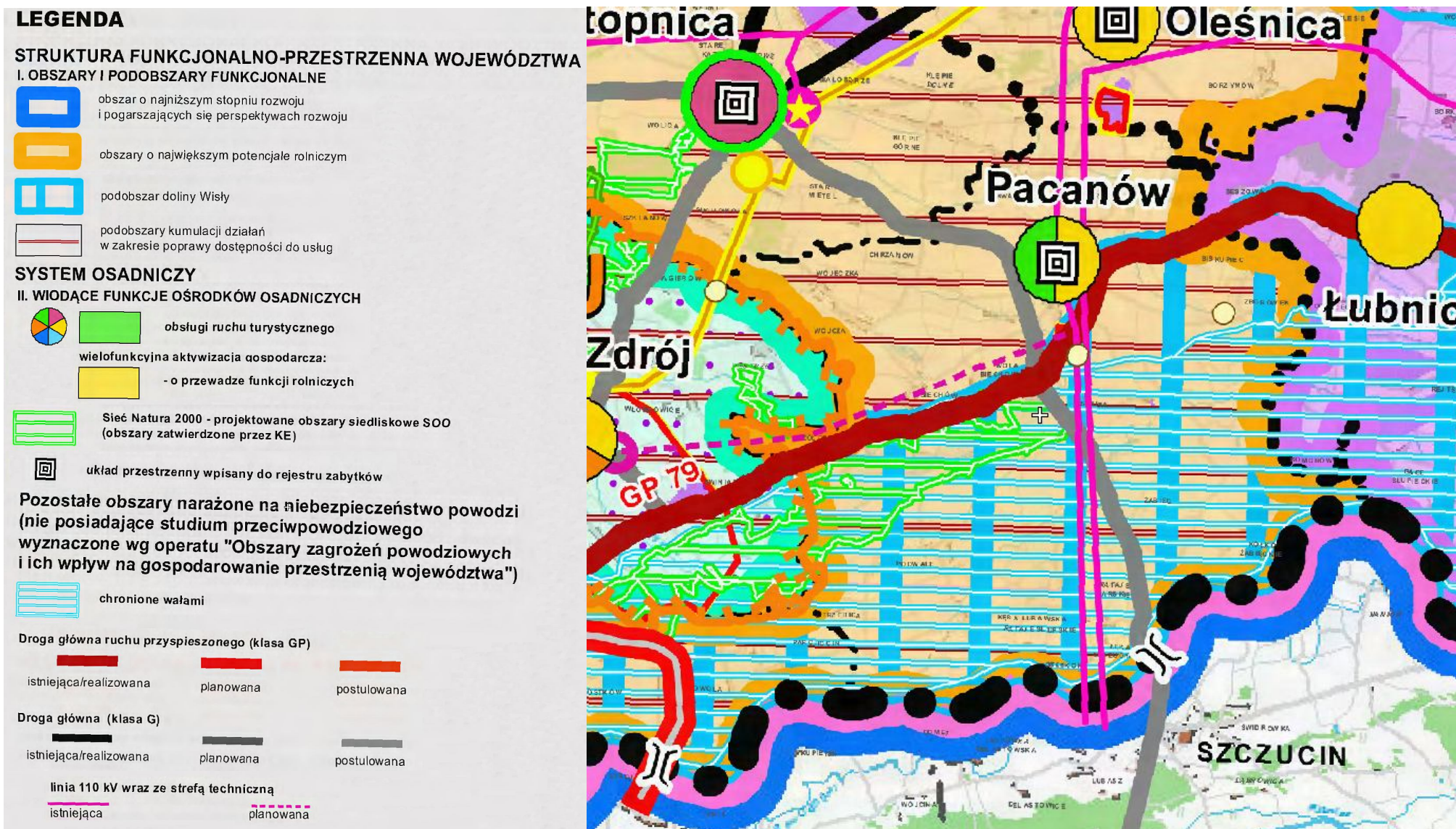


- stworzenie dogodnych warunków do rozwoju produkcji ekologicznej poprzez poprawę stanu środowiska naturalnego i kontynuowanie programów rolno-środowiskowych;
- uporządkowanie gospodarki wodno-ściekowej;
- uwzględnianie w: studiach gminnych, planach miejscowych, decyzjach o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzjach o warunkach zabudowy, obszarów szczególnie zagrożonych powodzią (studiów ochrony przeciwpowodziowej wykonanych przez Dyrektora RZGW — do chwili sporządzenia map zagrożenia powodziowego opracowanych przez Prezesa KZGW);
- ograniczenie emisji przemysłowych zanieczyszczeń i niskiej emisji do powietrza oraz zmniejszenie skali narażenia ludności na ponadnormatywny hałas;
- ograniczenie niekorzystnych skutków powierzchniowej eksploatacji złóż surowców mineralnych poprzez ich właściwą rekultywację i odpowiednie zagospodarowanie terenów poeksploatacyjnych;
- zabezpieczenie terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych poprzez odpowiednie działania stabilizacyjne oraz wykluczenie z tych terenów możliwości zabudowy.

Ze względu na niskie wskaźniki dostępności do usług w wielu gminach województwa cechujących się rozproszeniem przestrzennym zdecydowano się na wyznaczenie autonomicznych **podobszarów** (o zdiagnozowanej najgorszej dostępności do usług) **kumulacji działań w zakresie poprawy dostępności do usług** nakładających się na inne, główne obszary funkcjonalne. Obszary o największym potencjale rolniczym to obszary obejmujące gminy o najwyższej przydatności rolniczej gleb zlokalizowane na południu i w północno-wschodniej części regionu świętokrzyskiego. Obszary te, jako obszary wiejskie zostały zaliczone w Strategii Rozwoju Województwa Świętokrzyskiego do roku 2020 do Obszarów Strategicznej Interwencji. Głównym zadaniem polityki przestrzennej na tych obszarach będzie tworzenie warunków terenowych do wzrostu efektywności gospodarowania w rolnictwie z jednoczesną ekologizacją produkcji rolniczej oraz ograniczeniem negatywnych zjawisk w środowisku rolniczym. Winny temu służyć następujące działania priorytetowe:

- preferencje przestrzenne dla działań służących poprawie struktury agrarnej, powstawaniu grup producenckich oraz tworzenie systemu rynków hurtowych i ośrodków logistyki artykułów rolnych z wiodącą giełdą rolno-ogrodniczą w Sandomierzu oraz systemem podgiełd;
- tworzenie warunków terenowych dla modernizacji i rozbudowy przetwórstwa rolnospożywczego wraz z dostosowaniem tego przemysłu do standardów sanitarnych i jakościowych UE;
- usprawnienie sieci dróg gospodarczych do obsługi produkcji rolnej;
- podnoszenie standardów wyposażenia w infrastrukturę techniczną dostosowaną do potrzeb wsi i rolnictwa;
- koncentracja funkcji mieszkalnych i usługowych w większych ośrodkach osadniczych, zapewniających odpowiedni standard usług;
- zapobieganie tendencjom do rozpraszania zabudowy rolniczej (wzmocniona ochrona gruntów rolnych przed zmianą ich przeznaczenia);
- wykorzystanie lokalnych potencjałów np. wód geotermalnych i mineralnych w rejonie Kazimierzy Wielkiej do rozwoju przedsiębiorczości i wzmocnienia pozarolniczych rynków pracy.

Obszar województwa świętokrzyskiego (w tym gmina Pacanów) należy do obszaru o najniższym stopniu rozwoju i pogarszających się perspektywach rozwojowych (do obszarów tych należą jednocześnie wszystkie województwa Polski wschodniej) oraz do obszaru predysponowanego do wsparcia krajowego w zakresie odnowy demograficznej ze względu na wysoką koncentrację negatywnych procesów demograficznych.



Wyrys PZPWS z 2014 r. – mapa Kierunków polityki przestrzennej (synteza)

## **2. Wnioski wynikające z zapisów Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Świętokrzyskiego**

Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Pacanów uchwalone uchwałą Nr 177/01 Rady Gminy Pacanów z dnia 5 października 2001 r., pozostaje w zgodzie i nie narusza ustaleń przytoczonego wyżej Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Świętokrzyskiego. Zapisy studium zostały opracowane przed datą wejścia w życie uchwały przyjmującej politykę przestrzenną regionu, zawartą w PZPWŚw i pomimo spójności studium w zakresie głównych kierunków rozwoju gminy – wymagają stosownych uzupełnień.

Analizując dokument obowiązującego PZPWŚw z 2014 r., wskazane kierunki polityki przestrzennej wpasowują się w dużej części w obecne działania władz Gminy i w istotę wizji tej części województwa na szczeblu regionalnym. Nie ulega wątpliwości, że obowiązujące studium, jako dokument obejmujący swoim zasięgiem cały obszar gminy wymaga gruntownej aktualizacji, dostosowania do obowiązujących przepisów prawa i zapisów planu województwa – niezależnie jednak spójność generalnych kierunków działań samorządu i kierunki rozwoju województwa – pozostają w zgodzie.

Powyższa analiza opracowana już po nowelizacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowić będzie materiał wspomagający, wyrażający stan aktualności zapisów studium i tok prowadzenia polityki przestrzennej w odniesieniu do dokumentów rangi regionalnej. Kontekst planów regionalnych jest o tyle istotny, że polityka regionalna będzie zawsze narzucać wewnętrzną, lokalną politykę przestrzenną miast i gmin, realizowaną poprzez strategie rozwoju.

## **3. Audyt krajobrazowy województwa świętokrzyskiego**

Audyt krajobrazowy to dokument stanowiący kompleksową analizę walorów przestrzeni regionu w zakresie elementów przyrodniczych i kulturowych, sporządzany dla obszaru całego województwa nie rzadziej niż raz na 20 lat. Punktem wyjścia dla opracowania audytu krajobrazowego jest szczegółowa analiza pokrycia i użytkowania terenu, na podstawie której ustala się granice jednostek krajobrazowych i przypisuje je do określonych typów i podtypów krajobrazu. Każda z tych jednostek podlega następnie ocenie pod kątem cech przyrodniczych i kulturowych, a szczegółowe analizy mają na celu wyznaczenie krajobrazów priorytetowych, czyli krajobrazów szczególnie cennych dla społeczeństwa pod względem przyrodniczym, kulturowym, historycznym, architektonicznym, urbanistycznym czy estetyczno-widokowym.

Na dzień opracowania niniejszej „Oceny aktualności [...]”, na obszarze województwa świętokrzyskiego nie obowiązuje audyt krajobrazowy. Zarząd Województwa Świętokrzyskiego podjął uchwałę nr 2015/20 z dnia 22 kwietnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia projektu audytu krajobrazowego dla województwa świętokrzyskiego oraz wyznaczenie jednostki odpowiedzialnej za realizację zadania. Dokument jest w trakcie opracowania. W momencie pojawienia się takiego opracowania, wszystkie dokumenty skali lokalnej będą musiały zostać dostosowane do jego zapisów.

### **III. ANALIZA LOKALNYCH DOKUMENTÓW PLANISTYCZNYCH W ŚWIETLE OBOWIĄZUJĄCYCH PRZEPISÓW PRAWA**

#### **A. Ocena aktualności Planu Ogólnego Gminy**

Jak już wspomniano na wstępie niniejszej analizy, Reforma wprowadziła do obiegu prawnego nowe narzędzie planistyczne jakim jest Plan Ogólny Gminy („POG”), którego sposób realizacji szczegółowo określa ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisy wykonawcze wydane na podstawie art. 13m (aktualnie Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów, [Dz. U. z 2023 r. poz. 2758]). Zgodnie z art. 13i ww. ustawy, przed sporządzeniem projektu planu ogólnego rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego, którą rada może podjąć z własnej inicjatywy, na wniosek burmistrza lub w wyniku zgłoszenia w ramach obywatelskiej inicjatywy uchwalodawczej. Plan ogólny sporządza się dla obszaru całej gminy, z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu, przy czym kolejne zmiany planu ogólnego mogą być już opracowywane dla części obszaru gminy. Plan ogólny gminy jest aktem prawa miejscowego, który uwzględnia się przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (z wyłączeniem obszarów uzupełnień zabudowy) oraz stanowi podstawę prawną dla wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Aktualnie Rada Miejska w Pacanowie nie uchwaliła planu ogólnego gminy, co więcej, nie podjęła także uchwały o przystąpieniu do sporządzenia POG, zatem brak jest podstaw prawnych do oceny aktualności planu ogólnego pod kątem zgodności z art. 13b-13g ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

#### **B. Ocena aktualności Studium w świetle ustaw oraz ich aktów wykonawczych**

#### **OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM W ŚWIETLE USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM ORAZ WZGLĘDEM AKTÓW WYKONAWCZYCH WW. USTAWY**

Przedmiotem oceny jest „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Pacanów” uchwalone uchwałą Nr 177/01 Rady Gminy Pacanów z dnia 5 października 2001 r. Przez wiele lat nie zostało poddane ocenie aktualności, aż do roku 2024. Pomimo tego, że planowanie przestrzenne jest procesem ciągłym, to w okresie ostatnich dwóch dekad sprecyzowane w Studium zapisy, odnoszące się do kierunków zagospodarowania przestrzennego, często dezaktualizują się ze względu na trudne do przewidzenia potrzeby społeczności lokalnej, a także częste zmiany i nowelizacje przepisów prawa. Pod względem formalnym należy stwierdzić, że Studium z roku 2001 jest całkowicie zdezaktualizowane – nie odpowiada obowiązującym wymogom formalno-prawnym. Nie ulega wątpliwości, że obowiązujące studium jako dokument obejmujący swoim zasięgiem cały obszar gminy wymaga gruntownej aktualizacji oraz dostosowania do obowiązujących przepisów prawa i zapisów planu województwa. Studium zostało sporządzone na podstawie przepisów ustawy z 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Wejście w życie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zmieniło zakres, problematykę i tryb sporządzania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Do nowych obowiązujących elementów należały m.in.: ochrona dóbr kultury współczesnej, określenie obszarów inwestycji celu publicznego o znaczeniu gminnym i ponadlokalnym, obszarów przestrzeni publicznej, określenie obszarów, dla których sporządzenie planu miejscowego jest obowiązkowe na podstawie przepisów odrębnych, obszarów wymagających zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, wyszczególnienie obszarów występowania złóż surowców mineralnych, granic terenów zamkniętych i ich stref ochronnych oraz obszarów problemowych w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania gminy, a także inne dodatkowe elementy, których konieczność uwzględnienia wynika z późniejszych zmian ww. ustawy z 2003 r.. Studium z 2001 r. w odniesieniu do całej gminy nie uwzględnia powyższych wymogów, jak również wymagań

rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. 2021, poz. 2405). Studium nie uwzględnia także wymogów pozostałych ustaw w tym zakresie, w tym ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1094 ze zm.). Na podstawie powyższej ustawy, równoległe do sporządzenia nowych dokumentów planistycznych, należy przeprowadzić procedurę strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Ocena ta polega na opracowaniu prognozy oddziaływania na środowisko projektu Studium wraz z niezbędnym zapewnieniem możliwości udziału społeczeństwa w postępowaniu.

Poddając zatem ocenie aktualność studium względem zapisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, należy przede wszystkim przyjrzeć się wymogom art. 10 ust. 1 i 2 ww. ustawy wobec:

- zmianom przepisów prawa (przepisów innych niż zawarte w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym);
- przebiegającym w gminie procesom zmian w zakresie rozwoju i przekształcania się zabudowy;
- rozbudowie sieci infrastruktury technicznej, w szczególności sieci wodociągowej i kanalizacyjnej;
- nowym opracowaniom dotyczącym problematyki planowania przestrzennego, w szczególności dotyczącym osuwisk, zagrożenia powodziowego, ochrony ujęć wody, sporządzonym na podstawie przepisów odrębnych;

**Zgodnie z wymogami art. 10 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w brzmieniu sprzed Reformy, oprócz wyżej wymienionych zagadnień, obowiązujące Studium wymaga uzupełnienia w zakresie uwarunkowań uwzględniających:**

#### 1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu.

W zakresie uwarunkowań należy zweryfikować zapisy studium w ramach aktualnej inwentaryzacji terenu i zmian w istniejącym jego zagospodarowaniu. W szczególności, przedmiotem weryfikacji winno być zagospodarowanie terenów, które w studium mają dopuszczone różne alternatywne funkcje, co może mieć odzwierciedlenie w ustaleniach planów miejscowych lub terenów, dla których są wydawane decyzje o warunkach zabudowy. Procesy inwestycyjne w tych terenach mogą spowodować, iż zacznie dominować typ zagospodarowania niezgodny z przeznaczeniem w studium, co w istotny sposób zmieni uwarunkowania dla tych terenów. Studium wymaga aktualizacji uwarunkowań w zakresie złożonych wniosków w sprawie zmiany „Studium” oraz wydanych decyzji o warunkach zabudowy, decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego i pozwoleń na budowę, co wskazuje tendencje dotyczące ruchu budowlanego w gminie. Szczegółowa analiza złożonych wniosków i wydanych decyzji będzie przedmiotem odrębnego rozdziału niniejszego opracowania.

Kolejnym istotnym elementem jest rozwój infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnej. W zakresie infrastruktury technicznej należy zaktualizować studium o wykonane w ostatnich latach, nowe odcinki sieci gazowej, kanalizacyjnej oraz wodociągowej. Ciągłej modernizacji oraz rozbudowie podlega również sieć energetyczna i infrastruktura teleinformatyczna. Duże znaczenie, jako uwarunkowanie dla lokalizacji przyszłych funkcji i sposobów zagospodarowania poszczególnych obszarów, ma sukcesywna realizacja układu drogowego. W związku z trudną sytuacją demograficzną, uaktualnienia wymagają dane dotyczące usług publicznych, w szczególności ilości i rozmieszczenia szkół, przedszkoli czy też żłobków, a tym samym określenia nowych uwarunkowań dotyczących przyszłościowej polityki kształtowania polityki prorodzinnej i edukacyjnej. Ze względu na upływ czasu oraz duże zmiany zachodzące w ogólnokrajowej gospodarce, konieczna jest również weryfikacja uwarunkowań dotycząca postulatów dywersyfikacji gospodarki i aktywizacji zawodowej.

#### 2. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony

Ład przestrzenny to główny cel zagospodarowania przestrzennego na wszystkich poziomach planowania: krajowym, regionalnym, lokalnym i funkcjonalnym. W zagospodarowaniu przestrzennym ład przestrzenny oznacza uporządkowanie i harmonię pomiędzy różnymi elementami składowymi przestrzeni i funkcjami struktury przestrzennej, stanowiąc kryterium oceny jakości zmian zagospodarowania w odniesieniu do sprawności procesów społeczno-gospodarczych i jakości życia. Takich szczegółowych wymagań Ustawodawca nie przypisał zawartości i procedurze regulującym wydawanie obu typów decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, zakładając – w szczególności w odniesieniu do decyzji o warunkach zabudowy – że będą one ustalać warunki zabudowy dla niewielkich terenów niezabudowanych, jednak położonych w obszarach zurbanizowanych, spełniających warunek tzw. „dobrego sąsiedztwa”. Niestety, powszechna praktyka realizacyjna, wspierana orzecznictwem administracyjnym, w którym dominuje literalna interpretacja szczegółowych przepisów dotyczących decyzji o warunkach zabudowy spowodowała wyeliminowanie wymagań dotyczących ładu przestrzennego z większości obszarów gmin i miast. Uwarunkowania dotyczące ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony na terenie gminy Pacanów nie zmieniły się, za wyjątkiem zmian w uregulowaniach prawnych. Charakterystyka przestrzenna oparta jest na tworzeniu zabudowy wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych. Korzystnym zjawiskiem jest widoczny proces uzupełniania istniejącej zabudowy, jednakże w wyniku rosnących potrzeb mieszkaniowych, oraz w wyniku wtórnych podziałów nieruchomości, na terenach niezabudowanych powstają nowe drogi o charakterze wewnętrznym, wzdłuż których wprowadza się zabudowę, dla której gmina nie jest w stanie zapewnić niezbędnej infrastruktury społecznej i technicznej.

### 3. Stan środowiska, w tym stan rolniczej przestrzeni produkcyjnej, wielkość i jakość zasobów wodnych oraz wymogi ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

Uwarunkowania w ww. zakresie wymagają korekty, ze względu na uaktualnione dane dotyczące stanu środowiska. Dostępne są nowe opracowania, w szczególności, np.: „Program państwowego monitoringu środowiska województwa świętokrzyskiego na lata 2016 – 2020” (2015 r.), „Program ochrony powietrza dla województwa świętokrzyskiego” (aktualizacja Programu – lipiec 2020 r.), itd. Studium w zakresie uwarunkowań wymaga aktualizacji o dane zawarte w tych opracowaniach, z powodu znacznego upływu czasu od opracowania studium.

### 4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

W czerwcu 2021 r. zaktualizowano obiekty wpisane do rejestru zabytków nieruchomych według „Rejestru zabytków nieruchomych województwa świętokrzyskiego”. Z opracowania wynika, że do rejestru zabytków w gminie Pacanów wpisanych jest 5 obiektów – opisanych nowymi numerami w rejestrze zabytków nieruchomych („A”) w ewidencji Świętokrzyskiego Konserwatora Zabytków w Kielcach.

Rejestr	Numer	P/Nr	Przedmiot ochrony	Zakres ochrony	Miejscowość
A	62		Kościół parafialny	Kościół parafialny p.w. św. Marcina	Pacanów
A	63		Cmentarz parafialny	Teren cmentarza parafialnego	Pacanów
A	64		Dawny spichlerz dworski	Dawny spichlerz dworski	Słupia
A	65		Kościół parafialny	Kościół parafialny p.w. ŚŚ. Idziego i Mikołaja (obecnie p.w. Św. Idziego);	Zborówek
A	66		Cmentarz parafialny	Teren cmentarza parafialnego	Zborówek

Jednocześnie, według stanu na rok 2024 – gmina nie posiada Gminnej Ewidencji Zabytków.

### 5. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia.

Należy zaktualizować studium w zakresie analizy demograficznej, w szczególności zmian w trendach migracyjnych, wielkości przyrostu naturalnego, starzenia się społeczeństwa. Ponadto uwarunkowania studium należy wzbogacić o wyniki z Narodowego Spisu Powszechnego oraz o wyniki analizy rynku pracy i struktury zatrudnienia.

#### 6. Zagrożenie bezpieczeństwa ludności i jej mienia.

Studium wymaga weryfikacji w kwestii zagrożeń i aktualizacji zapisów w tym zakresie.

#### 7. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy.

Znaczny upływ czasu od momentu opracowania studium powoduje, że ponowna analiza potrzeb i możliwości rozwoju gminy staje się konieczna. Analiza, z jednej strony będzie dotyczyć wniosków składanych przez mieszkańców o decyzje dotyczące warunków zabudowy bądź sporządzenie planu miejscowego, jak też analizy sytuacji społeczno-gospodarczej, dywersyfikacji przemysłu i innych bieżących problemów.

#### 8. Stan prawny gruntów.

Należy przeprowadzić analizę zasobu gruntów będących we władaniu gminy, uwzględniając grunty będące przedmiotem sprzedaży oraz przejęcia lub zakupu przez Gminę. Istotny wpływ na możliwości rozwoju gminy może mieć również zasób nieruchomości Skarbu Państwa oraz agencji państwowych. Dotychczasowe dane w studium nie uwzględniają ww. uwarunkowań.

#### 9. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych.

Studium jest nieaktualne w zakresie form ochrony przyrody ze względu na wartości przyrodnicze. Gmina Pacanów, w myśl art. 6 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1336 ze zm.) znajduje się w zasięgu:

- 1) **Solecko – Pacanowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu**, wyznaczonego Uchwałą Nr XXXV/621/13 Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego z dnia 23 września 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Św. z 1 października 2013 r. poz. 3313);

**Ww. obszar jest formą ochrony przyrody w myśl art. 6 ust. 1 pkt. 3 i art. 16 i 17 oraz art. 23 i 24 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1336 ze zm.).**

- 2) **Obszaru Natura 2000 Ostoja Szaniecko-Solecka PLH260034**. Dla ww. obszaru Natura 2000 sporządzono plan zadań ochronnych (PZO), ustanowionego Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Kielcach z dnia 29 kwietnia 2014 r., w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Ostoja Szaniecko-Solecka PLH260034 (Dz. Urz. Woj. Św. z 2014 r., poz. 1449 ze zm.). Obszar znajduje się w środkowej części Garbu Pińczowskiego oraz południowo – zachodnim fragmencie Niecki Połanieckiej (Płaskowyżu Stanieckim i Kotlinie Borzykowskiej). Składa się z kilkunastu enklaw z malowniczymi wapiennymi i gipsowymi wzgórzami porośniętymi roślinnością kserotermiczną. Teren poprzecinany jest licznymi ciekami wodnymi, miejscami tworzącymi zabagnione dolinki, w których wykształciły się torfowiska. W północnej części obszaru znajdują się liczne odsłonięcia gipsów, zwłaszcza wielokrystalicznych; ponadto, obserwuje się liczne formy krasu powierzchniowego i podziemnego np.: leje, studnie, zapadliska, jaskinie krasowe. Środkowa i południowa część wyróżnia się występowaniem wód mineralnych z wysiękami, którym towarzyszy roślinność halofilna, jak np. w okolicach wsi Owczary. Obszar występowania najcenniejszych siedlisk muraw kserotermicznych i torfowisk węglanowych, łąk solniskowych oraz ciepłych łąk. Teren występowania aż czterech gatunków skatalogowanych w Załączniku II Dyrektywy Rady 92/43/EWG (*Ostercium palustre*, *Ligularia sibirica*, *Cypripedium calceolus*, *Liparis loeselii*). Zestawienie różnorodności i jakości siedlisk i gatunków unikatowe w skali kraju i Europy. Szacunkowo około 1100 gat. roślin naczyniowych, w tym ok.70 gatunków chronionych, 200 gatunków zagrożonych w skali regionu i kraju.

Niepowtarzalne układy krajobrazowe (w tym krasowe). Ostoja zabezpiecza najcenniejsze półnaturalne siedliska związane z występowaniem wapienia i gipsu. Rozległy, zróżnicowany obszar stanowi najważniejszą w regionie ostoję dla dwóch gatunków motyli dziennych – modraszka telejusa i modraszka nausitosa. Istotne populacje tworzą tu również czerwończyk nieparek i czerwończyk fioletek. Ostoja stanowi znaczący w skali regionalnej obszar występowania pachnicy dębowej, zasiedlającej tu przydrożne i śródpolne wierzby. Jest to także jedna z najważniejszych w regionie ostoja dla kumaka nizinnego i traszki grzebieniastej, które szczególnie licznie zasiedlają południowe krańce ostoji z zalewanymi corocznie łąkami i kompleksami stawów hodowlanych. Spotkać tam można jeszcze dziewięć innych gatunków płazów oraz znaczące w województwie koncentracje ptaków wodno-błotnych. W tej części obszaru stwierdzono także występowanie piskorza kozy. W wyniku przeprowadzonej wizji terenowej wykonywanej na potrzeby poszerzenia stanu wiedzy w obszarze Natura 2000 Ostoja Szaniecko-Solecka PLH260034 zinwentaryzowano dwa stanowiska sasanki otwartej Pulsatilla patens. Pierwsze z nich znajdowało się w okolicach miejscowości Łagiewniki k. Buska-Zdroju, na działce ewidencyjnej 208, obręb ewidencyjny Łagiewniki, natomiast drugie na Podwalu w okolicach miejscowości Żerniki Górne, na działce ewidencyjnej 1060 obręb ewidencyjny Żerniki. Obydwa stanowiska występowały na murawach kserotermicznych z klasy Festuco-Brometea bogatych w cenne gatunki roślin.

**Ww. obszar jest obszarową formą ochrony przyrody w myśl art. 6 ust. 1 pkt. 5 i art. 25-39, ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1336 ze zm.).**

**Na terenie Gminy Pacanów nie występują rezerваты przyrody, użytki ekologiczne, stanowiska dokumentacyjne i zespoły przyrodniczo-krajobrazowe. Żadna z części Gminy nie wchodzi również w skład parku narodowego.**

#### 10. Występowanie naturalnych zagrożeń geologicznych.

Problematyka nie dotyczy gminy Pacanów.

#### 11. Występowanie złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych.

Według obowiązującego „Studium”, na terenie gminy Pacanów występują następujące złoża: „Karsy Dolne” (Piaski i żwiry) oraz „Słupia Pacanowska” (Surowce ilaste ceramiki budowlanej). Według aktualnej dokumentacji znajdującej się w zasobach Państwowego Instytutu Geologicznego, dla żadnego z powyższych złóż nie wyznaczono terenu ani obszaru górniczego. Korekty w tym zakresie winny zostać naniesione w treści zmienianej (lub w nowo tworzonej) dokumentacji planistycznej. Gmina Pacanów znajduje się w niewielkiej części (od zachodu) w zasięgu złoża oraz obszaru i terenu górniczego „Piestrzec” (wody lecznicze).

#### 12. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopień uporządkowania gospodarki wodno – ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami.

Należy uzupełnić uwarunkowania studium o zrealizowane drogi na podstawie tzw. specustawy drogowej. W związku z dużym przyrostem liczby samochodów (jak pokazują analizy statystyk ogólnokrajowych, w ciągu ostatnich dziesięciu lat liczba samochodów mogła się podwoić) sugeruje się opracowanie nowych prognoz ruchu i uwzględnienie ich w ewentualnej aktualizacji studium. Należy również ponownie przyjrzeć się systemowi dróg gminnych ze względu na postępujące zagospodarowanie nowych terenów budowlanych.

W zakresie zaopatrzenia w wodę należy przeanalizować obecne zapotrzebowanie na wodę, w szczególności wodę do celów bytowych dla nowo wyznaczonych obszarów zabudowy mieszkaniowej. Również, w przypadku energii elektrycznej należy wziąć pod uwagę wzrastające zapotrzebowanie na nią. Do przeanalizowania jest także zmiana założeń, w związku z sukcesywną realizacją sieci kanalizacyjnej rozdzielczej i sieci wodociągowej. Przeprowadzone zostały również prace modernizacyjne innych obiektów związanych z systemem oczyszczania Gminy, co wiąże się z poprawą parametrów tego systemu i zmienia w znaczący sposób uwarunkowania.



**Analizę aktualności studium wobec ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy również przeprowadzić w odniesieniu do następujących punktów, wynikających z przyjętych kierunków rozwoju zawartych w Studium:**

1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów.

Należy zdefiniować kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy o wynik analizy wniosków złożonych przez mieszkańców i inwestorów o zabudowę mieszkaniową, usługową, produkcyjną poprzez wprowadzenie terenów rozwoju zabudowy w wyselekcjonowanych terenach. Nowo sformułowane kierunki będą musiały uwzględniać obszary będące przedmiotem szczególnego zainteresowania inwestorów, tj. tereny, na których wydano najwięcej decyzji o warunkach zabudowy. Duża zmiana w stosunku do obowiązującego studium będzie obejmowała miejsca, gdzie wydano najwięcej decyzji niezgodnych ze studium. Usankcjonowanie wydanych decyzji w zapisach studium będzie musiało być poprzedzone analizami wszelakich uwarunkowań. Szczegółowa analiza decyzji będzie przedmiotem kolejnych rozdziałów niniejszego opracowania.

Aktualizowane studium winno również w swoich kierunkach uwzględnić rozwój infrastruktury drogowej, w części już zrealizowanej oraz w części projektowanej, wyniki inwentaryzacji stanu istniejącego, wynik analizy pozostałych uwarunkowań, tj. zagrożenia powodziowego oraz uwarunkowań przyrodniczo – ekofizjograficznych.

2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy.

Należy zweryfikować ustalenia w zakresie złożonych wniosków. W mniejszym stopniu problematyka ograniczenia bądź zakazów zabudowy dotyczy terenów zagrożeń geologicznych oraz obszarów Natura 2000, z powodu niewielkich powierzchni zajmowanych przez te obszary. Należy również zweryfikować zapisy dotyczące sformułowań w Studium mające charakter postulatyczny – niedopuszczalny w obecnej procedurze planistycznej. Szczególnie niejednoznacznie określający zakres kierunków rozwoju zabudowy, w tym mieszania funkcji (m. in. mieszkaniowej i zagrodowej).

3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk.

Studium w części tekstowej i graficznej należy zaktualizować w stosunku do terenów obszaru Natura 2000. Elementy krajobrazu kulturowego omówiono szczegółowo w rozdziale dotyczącym zabytków.

4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Studium wymaga aktualizacji w zakresie listy obiektów zabytkowych – zmieniła się zarówno lista obiektów wpisanych do rejestru zabytków, a na chwilę obecną gmina nie posiada Gminnej Ewidencji Zabytków. Ponadto, należy ustalić zasady gospodarowania tymi obiektami stosownie do ich charakteru. Kierunki studium należy sformułować w sposób dzielący zabytki na grupy zabytków rejestrowych oraz pozostałych, ponieważ zabytki rejestrowe są chronione ustawą, natomiast dla pozostałych należy określić zasady ochrony do zastosowania w planach miejscowych.

5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

Należy opracować kierunki rozwoju systemów komunikacji w oparciu o nowe uwarunkowania, mając na uwadze w szczególności zrealizowane już odcinki dróg oraz nowe tereny rozwojowe, które mogą się pojawić w trakcie aktualizacji dokumentu. Należy wprowadzić ustalenia, wynikające z analizy obecnych klas technicznych dróg na terenie gminy lub ewentualnych potrzeb zmian w tym zakresie. Istotnym byłoby również wprowadzenie zapisów regulujących zasady pozyskiwania energii ze źródeł odnawialnych, w szczególności – farm fotowoltaicznych. Po nowelizacji ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym bowiem wymagany jest określenie lokalizacji takich obszarów w opracowaniach planistycznych.

6. Obszary, na których będą rozmieszczone inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

Studium należy zaktualizować w zakresie rozmieszczenia planowanych inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

Przez obszar gminy Pacanów przebiega droga krajowa Nr 73 i 79, stanowiące inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym (zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa świętokrzyskiego).

8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m kw. oraz obszary przestrzeni publicznej.

Problematyka nie dotyczy gminy Pacanów. Zgodnie z przeprowadzoną analizą wniosków w gminie, nie przewiduje się scaleń i podziałów nieruchomości, jak również lokalizacji nowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m kw.

9. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić plan miejscowy, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Ustawa z 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym nie wprowadziła wymogu wskazania obszarów wymagających zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. W związku z tym, należy w studium wskazać obszary, które docelowo będą wymagać sporządzenia wniosku o zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.

Należy zweryfikować studium w zakresie ewentualnych wniosków o zalesienie składanych przez mieszkańców gminy, zapisy planów urządzenia lasów sporządzonych lub zaktualizowanych po dacie sporządzenia studium oraz zmian, a w szczególności przeciwdziałać degradacji obszarów leśnych i rolnych w wyniku niekontrolowanej ekspansywnej działalności inwestycyjnej.

11. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.

Na terenie gminy Pacanów, występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, zatem należy dokonać aktualizacji w tym zakresie.

12. Obiekty, lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.

Problematyka nie dotyczy gminy Pacanów.

13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia w prowadzeniu działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

Problematyka nie dotyczy gminy Pacanów.

14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji.

Nie ujawniono nowych terenów, które będą wymagać przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji.

## 15. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.

Problematyka nie dotyczy gminy Pacanów.

## 16. Inne obszary problemowe w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.

Ze względu na upływ czasu i zmianę wielu uwarunkowań należy zweryfikować ustalenia studium w zakresie obszarów o szczególnym znaczeniu dla gospodarki przestrzennej lub występowania konfliktów przestrzennych.

### **OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM W ŚWIETLE INNYCH USTAW**

Zgodność studium względem obowiązujących ustaw należy analizować przede wszystkim w świetle następujących ustaw:

- Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o **ochronie zabytków i opiece nad zabytkami** (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1292).

*Występuje niezgodność z wymogami ustawy. Studium wymaga weryfikacji uwzględniającej Rejestr Zabytków oraz aktualizację w zakresie sporządzenia (a następnie uwzględnienia) Gminnej Ewidencji Zabytków.*

- Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. **Prawo wodne** (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1087 ze zm.).

*Studium nie wymaga uwzględnienia w zakresie obszarów bezpośredniego zagrożenia powodziowego oraz ustaleń planu ochrony przeciwpowodziowej i przeciwdziałania skutkom suszy opracowanego przez właściwego Dyrektora RZGW. Studium winno być zaktualizowane w zakresie potrzeb ochrony zasobów wód podziemnych oraz odnośnie stref ochrony ujęć wody i zmienionych przepisów dotyczących zasad odprowadzenia ścieków.*

- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o **ochronie przyrody** (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1478).

*Studium w części tekstowej i graficznej nie posiada zaktualizowanych obszarów chronionego krajobrazu oraz Natura 2000.*

- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. **Prawo ochrony środowiska** (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 54 ze zm.).

*Zgodnie z przepisami ustawy Prawo ochrony środowiska studium wymaga aktualizacji o elementy wymienione wcześniej, tj. zaktualizowane zasady (wynikłe z nowych danych o środowisku) ochrony środowiska i krajobrazu, zagrożenia geologiczne, zagrożenia halasem.*

Ponadto zgodność studium względem obowiązujących ustaw należy odnieść do:

- Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o **rewitalizacji** (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 278).

*Studium nie zawiera wyznaczonych obszarów charakteryzujących się cechami obszarów zdegradowanych. Należy wprowadzić do studium Program Rewitalizacji Gminy Pacanów, istniejący obecnie na lata 2016-2025.*

- Ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. **Prawo geologiczne i górnicze** (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1290).

*Studium nie wymaga uwzględnienia w zakresie udokumentowanych złóż kopalin (brak koncesji).*

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o **gospodarce nieruchomościami** (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1145 ze zm.).

*Studium wymaga odniesienia się do problematyki scaleń i podziałów nieruchomości, t.j.: uzupełnienia o obszary wskazane do przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości lub stwierdzenia o braku konieczności wyznaczenia takich obszarów.*

- Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o **drogach publicznych** (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 320 ze zm.).

*Studium wymaga aktualizacji związanej oznaczeniem dróg i z ewentualnymi zmianami klas technicznych dróg, które w wyniku prac modernizacyjnych mogły się zmieniać oraz w związku ze zmianami ich kategorii a także w związku z wprowadzeniem nowych odcinków dróg zrealizowanych w oparciu o specustawę drogową.*

- Ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. o **odpadach** (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1587 ze zm.).

*Studium wymaga aktualizacji odnośnie nowych zasad gospodarki odpadami, które wprowadziła ww. ustawa. Aktualizacja jest konieczna zarówno w części uwarunkowań studium oraz w części kierunków.*

- Ustawa z dnia 28 września 1991 r. o **lasach** (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 530 ze zm.).

*Studium wymaga korekty zapisów w zakresie aktualizowanych planów urządzenia lasów, oraz granic terenów leśnych, dotyczących zarówno lasów państwowych i prywatnych.*

Warto także w tym miejscu wspomnieć o przepisach przejściowych Reformy (art. 65), z których jasno wynika, że „Studium” zachowuje swoją moc do dnia wejścia w życie Planu Ogólnego Gminy, jednak nie dłużej niż do 31 grudnia 2025 r. i stosuje się do niego przepisy sprzed Reformy. Co więcej, Reforma dopuszcza także dalsze procedowanie projektów Studium, jeżeli przed Reformą wystąpiono o opinie i uzgodnienia tych projektów. W ramach przepisów przejściowych ustawodawca przewidział także możliwość zmiany obowiązującego studium wyłącznie w dwóch przypadkach. Po pierwsze, jeśli zmiana studium dotyczyć będzie wyłącznie lokalizacji inwestycji celu publicznego lub jeśli zmiana 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. W związku z czym, jeżeli gmina przystąpi do opracowania Studium w jednym z dwóch ww. przypadków, brakujące zagadnienia o których mowa powyżej winny zostać uzupełnione. Do opracowania i uchwalania ww. zmian również należy stosować przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sprzed Reformy.

### **C. Ocena aktualności miejscowych planów w świetle ustaw oraz ich aktów wykonawczych.**

W okresie obowiązywania "Studium" na terenie gminy Pacanów sporządzono jeden jednostkowy plan zagospodarowania przestrzennego, który został uchwalony przed wejściu w życie „Studium”. Tak niski stopień pokrycia miejscowymi planami nie zapewnia możliwości realizacji polityki przestrzennej określonej w studium. Z uwagi na znaczną dezaktualizację ustalenia planu nie zapewniają w pełni możliwości realizacji rzeczywistych potrzeb inwestycyjnych społeczności lokalnej – za niezbędne należy uznać doprowadzenie do ich zmiany. Zawartość merytoryczna „starych planów” nie spełnia wszystkich kryteriów wymaganych dla tego typu dokumentów, określonych w aktualnym brzmieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w szczególności art. 15 ust. 2 określającego katalog ustaleń obowiązkowych w planie miejscowym. Jednocześnie, przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie zawierają skonkretyzowanej normy prawnej obligującej samorządy gminne do automatycznej aktualizacji ustaleń obowiązujących planów miejscowych w celu ich dostosowania do obowiązującego stanu prawnego. Na brak aktualności planów może wskazywać stopień zagospodarowania obszarów poza granicami planu. Im starszy plan miejscowy, tym większe prawdopodobieństwo, że ustalone w planach funkcje i parametry nie korespondują z faktycznymi potrzebami i oczekiwaniami potencjalnych inwestorów lub właścicieli gruntów.

**Rejestr opracowanych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy  
Pacanów – stan na IX 2024 r.**

L.p.	Nr uchwały zatwierdzającej plan, data przyjęcia	Nazwa planu	Przedmiot i zakres ustaleń planu
1	Uchwała Nr 83/99 Rady Gminy Pacanów z dnia 29.09.1999 r.	Zmiana Nr 1 miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Pacanów	Przedmiotem zmiany Nr 1 jest miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Pacanów uchwalony uchwałą Nr V/25/90 Rady Gminy w Pacanowie z dnia 20 września 1990 r. Uchwalona zmiana obejmuje niezabudowany teren sołectwa Słupia, w obrębie którego znajduje się nieruchomości o nr ewidencyjnym 401/2. 4. W granicach działki nr 401/2, określonych na rysunku tej zmiany symbolem 1-KS, UG, UH, Ul, Zi, wyznacza się teren pod lokalizację ekologicznej stacji paliw, wraz z usługami towarzyszącymi tj. motelem, restauracją, barem i sklepem oraz zielenią izolacyjną (Zi).

**D. Zmiany wprowadzone Reformą**

Zgodnie z art. 32 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy ocenie aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego bierze się pod uwagę w szczególności zgodność ustaleń planów z wymogami wynikającymi z przepisów art. 15 oraz art. 16 ust. 1 ww. ustawy. Reforma wprowadziła następujące zmiany w art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) brzmienie ust. 1 zmieniono z: „*Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:*”

na:

„*Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i część graficzną, wraz z uzasadnieniem, uwzględniając politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:*”;

2) brzmienie ust. 2 pkt 6 zmieniono z: „*zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;*”

na:

„*zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;*”;

3) brzmienie ust. 2a zmieniono z: „*Plan miejscowy przewidujący lokalizację obiektu handlowego, o którym mowa w art. 10 ust. 3a, sporządza się dla terenu położonego na obszarze obejmujący co najmniej obszar, na którym powinny nastąpić zmiany w strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w wyniku realizacji tego obiektu.*”

na:

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

4) po ust. 2a dodano ust. 2b w brzmieniu: „*Plan miejscowy przewidujący lokalizację nowego lub rozszerzenie istniejącego cmentarza sporządza się co najmniej dla obszaru obejmującego strefę ochronną, związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu w sąsiedztwie cmentarza.*”;

5) w ust. 3:

a) uchylono pkt 3a („granice terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a, oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko, przy czym te tereny i ich strefy ochronne znajdują się w granicach obszaru, o którym mowa w art. 10 ust. 2a”) i 4 („granice terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a”),

b) w pkt 10 kropkę zastąpiono średnikiem i dodano pkt 11–13 w brzmieniu:

- „11) maksymalną intensywność zabudowy;
- 12) maksymalną liczbę miejsc do parkowania;
- 13) linie zabudowy dla kondygnacji podziemnych.”;

6) brzmienie ust. 4 zmieniono z: „Plan miejscowy przewidujący możliwość lokalizacji budynków umożliwia również lokalizację mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2022 r. poz. 1378, 1383, 2370 i 2687) oraz niebędących mikroinstalacją pozostałych instalacji odnawialnych źródeł energii wytwarzających energię elektryczną z energii promieniowania słonecznego, będących urządzeniami innymi niż wolnostojące, również w przypadku innego przeznaczenia terenu niż produkcyjne, chyba że ustalenia planu miejscowego zakazują lokalizacji takich instalacji”

na:

„Plan miejscowy przewidujący możliwość lokalizacji budynków umożliwia również lokalizację zamontowanych na budynku instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących do wytwarzania energii wyłącznie energię promieniowania słonecznego oraz mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2023 r. poz. 1436, 1597 i 1681), również w przypadku innego przeznaczenia terenu niż produkcyjne, chyba że ustalenia planu miejscowego zakazują lokalizacji takich instalacji.”.

Zmiany w art. 16 ustawy o planowaniu to: po ust. 1 dodano ust. 1a w brzmieniu: „W przypadku gdy granica lub ustalenia planu miejscowego, o których mowa w art. 15 ust. 2 i 3, mają wspólny przebieg z granicą obiektów przestrzennych w rozumieniu ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturę informacji przestrzennej pochodzących z bazy danych, o której mowa w art. 4 ust. 1a pkt 2 lub 4 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne, lub pochodzących ze zbiorów danych przestrzennych zgłoszonych do ewidencji zbiorów oraz usług danych przestrzennych, o której mowa w art. 13 ust. 2 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturę informacji przestrzennej, wyznacza się je z wykorzystaniem geometrii tych obiektów przestrzennych”.

Powyższe zmiany weszły w życie 24 września 2023 r. niemniej jednak, zgodnie z przepisami przejściowymi zawartymi w art. 67 Reformy, dla procedur planistycznych, które w momencie wejścia w życie Reformy nie zostały zakończone i były już na etapie opiniowania i uzgadniania, należy stosować przepisy ustawy o planowaniu w brzmieniu dotychczasowym. Co więcej, dla tych procedur nie stosuje się także nowych definicji wprowadzonych w art. 2 pkt 28-35 Reformy, które obowiązują jednak dla procedurowanych planów miejscowych będących przed opiniowaniem i uzgadnianiem w dniu wejścia w życie Reformy. Z kolei jedną z ważniejszych zmian jakich Reforma dokonała w zakresie Prawa geologicznego i górniczego, mającą bezpośredni wpływ na politykę przestrzenną gminy, jest zmiana brzmienia art. 95 ust. 2 na:

„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.”

W przypadku, gdy gmina nie dopełni ww. obowiązku, w ciągu 6 miesięcy od dnia upływu ww. terminu wojewoda zobowiązany jest do wydania zarządzenia zastępczego, a co za tym idzie, może się to wiązać z kosztami dla gminy w postaci kar wynikających z art. 96 ust. 1a Prawa geologicznego i górniczego. Wojewoda może także odstąpić od wymierzenia kary lub ją uchylić, o ile zajdą okoliczności, o których mowa w art. 96 ust. 1b i 1c ww. ustawy. Od dnia wejścia w życie Reformy do dnia sporządzenia niniejszej analizy do gminy nie została doręczona żadna z ww. decyzji, wobec czego brak jest na ten moment podstaw do zmiany obowiązujących planów miejscowych w zakresie ochrony udokumentowanych złóż kopalin, kompleksów podziemnego składowania dwutlenku

węgla oraz podziemnych bezzbiornikowych magazynów substancji. Warto dodać, że w następstwie Reformy, w analizowanym okresie, art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uległ jeszcze jednej korekcie. Mianowicie, w myśl ustaleń ustawy z dnia 16 czerwca 2023 r. o zmianie ustawy – Prawo geologiczne i górnicze oraz niektórych innych ustaw, w art. 15 po ust. 2b dodano ust. 2c w brzmieniu:

*„W planie miejscowym uwzględnia się obszar, na którym znajdują się udokumentowane złoża kopaliny, wskazując:*  
1) *nazwę złoża kopaliny albo nazwę ujęcia wód leczniczych, wód termalnych lub solanek;*  
2) *granice występowania złoża kopaliny albo położenie ujęcia wód leczniczych, wód termalnych lub solanek.*”

Ustalenia weszły w życie 28 października 2023 r. Zgodnie z przepisami przejściowymi tejże ustawy (art. 57), do postępowań w sprawie uzgodnienia projektów planów miejscowych, wszczętych i niezakończonych przed ww. datą, stosuje się przepisy art. 15 ustawy o planowaniu, w brzmieniu nadanym ww. ustawą.

Kolejnym przepisem wpływającym bezpośrednio na politykę przestrzenną gminy jest art. 95a Prawa geologicznego i górniczego (dodany art. 1 ust. 1 pkt 92 ustawy z dnia 16 czerwca 2023 r.), zgodnie z którym gmina powinna uwzględnić złoża strategiczne w planie miejscowym. Na obszarze złoża strategicznego powinien obowiązywać zakaz trwałej zabudowy lub zakaz innego sposobu zagospodarowania, który wyłączałby możliwość zagospodarowania złoża strategicznego w przyszłości.

### **E. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy**

Ogólną i podstawową zasadą jest, że inwestycje budowlane realizowane są na podstawie planu miejscowego. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowi narzędzie dzięki któremu możliwe jest przeprowadzenie działań mających na celu wyznaczenie terenów przeznaczonych pod zabudowę, a także wskazanie obszarów wyłączonych spod zabudowy, uwzględniając uwarunkowania: przyrodnicze, kulturowe i krajobrazowe, dostępność komunikacyjną oraz infrastrukturę techniczną. Zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, może nastąpić w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego lub decyzji o warunkach zabudowy. Decyzje te miały stanowić wyjątek i uzupełniać istniejące zagospodarowanie terenu, jednakże stały się w ostatnich latach podstawą dla realizacji większości inwestycji. Efektem jest zabudowa terenów nieobjętych planami, rozpraszanie zabudowy, zabudowa pól uprawnych i „rozlewanie” się ośrodków miejskich (suburbanizacja). Decyzja o warunkach zabudowy stanowi w zasadzie szczegółową urzędową informację o tym, jaki obiekt i przy zachowaniu jakich warunków może na danym terenie zostać wybudowany, pozostając w zgodzie z przepisami prawa, przy czym ma ona charakter deklaracyjny i nie ma takiej roli w kształtowaniu przestrzeni jak plan miejscowy, nie rodzi żadnych uprawnień wobec nieruchomości ani nie daje prawa do rozpoczęcia robót budowlanych. Decyzja o warunkach zabudowy stwierdza dopuszczalność, z punktu widzenia przepisów prawa, określonego rodzaju zamierzenia inwestycyjnego wobec wskazanego terenu, nie przesądza natomiast o możliwości realizacji inwestycji ani nie rozstrzyga o rozwiązaniach technicznych przy wznoszeniu obiektu czy też warunków omięcia ewentualnych kolizji.

Oczywiście nie oznacza to, że ustalanie warunków zabudowy następuje w oderwaniu od wymagań ładu przestrzennego, jednak w przypadku braku planu miejscowego, z woli ustawodawcy, wymagania ładu przestrzennego są ograniczone i realizowane wyłącznie przez pryzmat przepisu art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, to jest poprzez zastosowanie zasady tak zwanego „dobrego sąsiedztwa”. Istotny jest fakt, że w obecnym stanie prawnym decyzje o warunkach zabudowy wydawane są niezależnie od ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Tym samym, jeżeli tylko spełniona jest zasada „dobrego sąsiedztwa”, nowe obiekty mogą się pojawić na terenach, które w studium nie są przewidziane pod zabudowę. W konsekwencji następuje sukcesywna zabudowa ważnych przyrodniczo terenów, blokowanie możliwości funkcjonalnego uporządkowania przestrzeni oraz brak powiązań z infrastrukturą techniczną i społeczną. Efektem braku planów miejscowych oraz inwestowania na podstawie decyzji jest niski standard i wysokie koszty utrzymania na terenach pozbawionych usług i infrastruktury technicznej. Do rozproszonej zabudowy gmina powinna doprowadzić i utrzymać: drogi, wodociągi, kanalizację. Tymczasem zapewnienie nawet

minimalnego standardu obsługi technicznej jest często niemożliwe ze względu na koszty, które są wielokrotnie wyższe niż w przypadku zaplanowanej i skoncentrowanej zabudowy.

## F. Decyzje o warunkach zabudowy oraz decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Zgodnie z przepisami art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym winna uwzględniać m.in. decyzje zamieszczone w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1–3 i art. 67 ustawy. Mowa tu o decyzjach o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu i decyzjach o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, które wydawane są dla obszarów nieposiadających obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Z kolei na obszarach, na których obowiązują plany miejscowe, ww. decyzji administracyjnych nie wydaje się.

### Decyzje o warunkach zabudowy

Na poniższych wykresach przedstawiono wykaz decyzji dotyczących nowych obiektów kubaturowych, zmiany sposobu użytkowania oraz uwzględniono wydane decyzje dotyczących rozbudowy, przebudowy i nadbudowy istniejących obiektów. Na podstawie przedstawionego zestawienia widoczny jest znaczny ruch inwestycyjny na terenie gminy. Wprowadzony został podział ze względu na rodzaj przeznaczenia na zabudowę: mieszkaniową, gospodarczą (w tym garażową), usługową, magazynową oraz inwestycje w zakresie farm fotowoltaicznych. Dla potrzeb określenia charakteru zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, przedstawiono zarówno charakterystykę decyzji o warunkach zabudowy jak również decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, stanowiących podstawę dokonujących się przekształceń przestrzennych.

**W latach od 2018 do 2024 (pierwsza połowa roku 2024) wydano 246 decyzji o warunkach zabudowy (39 w roku 2018, 34 w roku 2019, 29 w roku 2020, 35 w roku 2021, 35 w roku 2022, 30 w roku 2023 oraz 44 w I połowie roku 2024).**

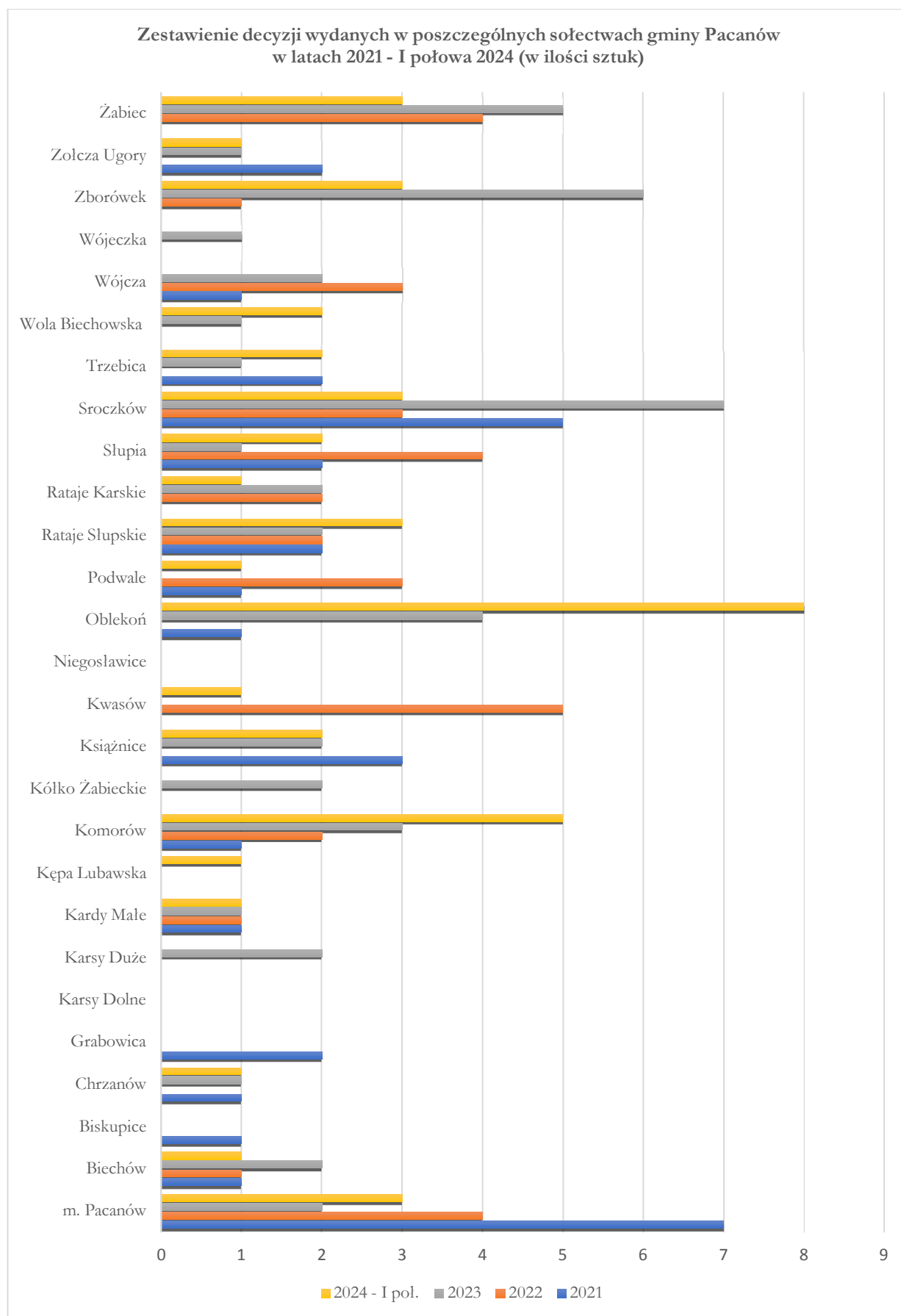


Najwięcej decyzji o warunkach zabudowy dotyczyło realizacji obiektów o funkcji mieszkaniowej (większość w zabudowie zagrodowej ze względu na rolniczy charakter sołectw, wyłączając miasto Pacanów; pojedyncze przypadki dotyczyły zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej) oraz budynków gospodarczych i garażowych, a także inwestycji dotyczących rozbudowy (nadbudowy, przebudowy) istniejących budynków mieszkalnych i gospodarczych. Ruch budowlany w zakresie budynków usługowych oraz innych przeznaczonych do prowadzenia



działalności gospodarczej był zdecydowanie mniejszy i obejmował jedynie pojedyncze przypadki. Z każdym kolejnym rokiem widać również tendencję wzrostową dla realizacji inwestycji w zakresie farm fotowoltaicznych.

Poniższy diagram obrazuje ruch budowlany w poszczególnych sołectwach w latach 2021-2024.



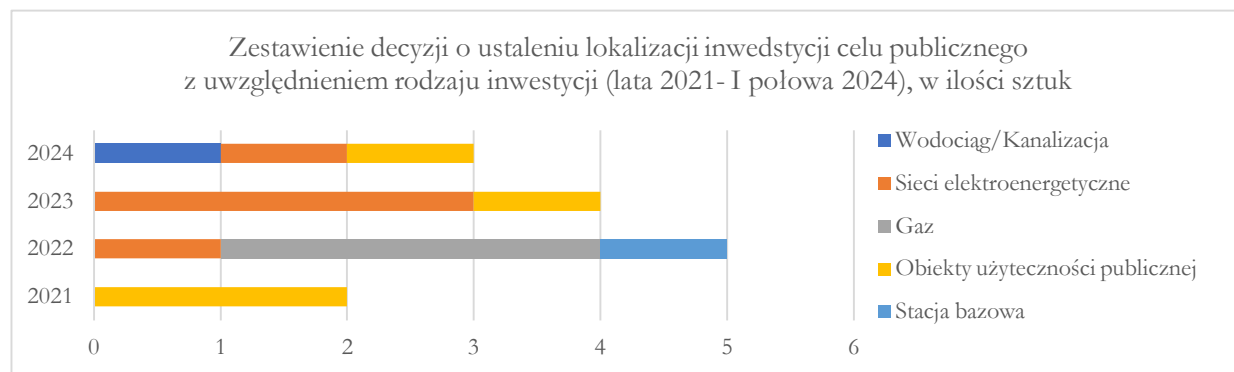
Najbardziej intensywne procesy zagospodarowania zachodzą w miejscowości gminnej Pacanów (niezmiennie, wnioski o ustalenie warunków zabudowy stanowią ponad 15% wszystkich decyzji). Mniejszy, ale utrzymujący się ruch budowlany występuje w sołectwach Komorów, Oblekoń, Sroczków, Zborówek oraz Żabiec (wartości te dla wymienionych sołectw stanowią około 2-5% wszystkich wydanych decyzji).

Przeważająca część decyzji zamieszczonych w rejestrze dotyczy zabudowy mieszkaniowej wchodzącej w skład gospodarstw rolnych (zabudowa zagrodowa) – wartość waha się w granicach 60-70%, zabudowa usługowa stanowi mniej niż 2% wydanych decyzji, blisko 30% składa się na zabudowę gospodarczą (w tym garażową), zabudowa magazynowa zaś to wskaźnik mniej niż 1% zaś zabudowa systemami fotowoltaicznymi to około 5-10% wszystkich wydanych decyzji (tendencja ta zwiększa z roku na rok).

Decyzje o warunkach zabudowy jako alternatywny, w stosunku do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, sposób ustalania zasad zabudowy i zagospodarowania terenu jest od dawna poddawany dużej krytyce. Dzieje się tak dlatego, że w założeniu decyzje o warunkach zabudowy miały uzupełniać procesy planistyczne, a nie być głównym (w przypadku gminy Pacanów – jedynym skutecznym) narzędziem do gospodarowania przestrzenią. Swoją „popularność” zawdzięczają przede wszystkim powszechnemu przekonaniu o tym, że są łatwiejszą, szybszą i tańszą drogą do uzyskania pozwolenia na budowę, a dodatkowo nie generują, w odróżnieniu do planów miejscowych – skutków finansowych dla gminy. Oczywiście, praktyka dowodzi, że bardzo często jest inaczej. Decyzje o warunkach zabudowy są zdecydowanie częściej zaskarżane, niż plany miejscowe, co może rodzić dodatkowe komplikacje dla wnioskodawców. Co zaś się tyczy skutków finansowych, to należy zwrócić uwagę, że chaotyczny rozwój zabudowy prowadzi do wzrostu kosztów na infrastrukturę techniczną i społeczną. Decyzje o warunkach zabudowy mają jeszcze jedną poważną wadę – nie muszą być zgodne z obowiązującym „Studium”. Powoduje to problemy przy uchwalaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, gdyż plany te nie mogą z kolei być sprzeczne ze studium – co w wielu przypadkach oznaczałoby sprzeczność z wydanymi decyzjami o warunkach zabudowy, co w konsekwencji prowadziło do roszczeń odszkodowawczych ze strony właścicieli nieruchomości, dla których uzyskano wcześniej te warunki. W związku z powyższym, jedyną możliwością przeciwdziałania niekontrolowanemu rozwojowi zabudowy na podstawie decyzji o warunkach zabudowy jest uchwalanie planów miejscowych.

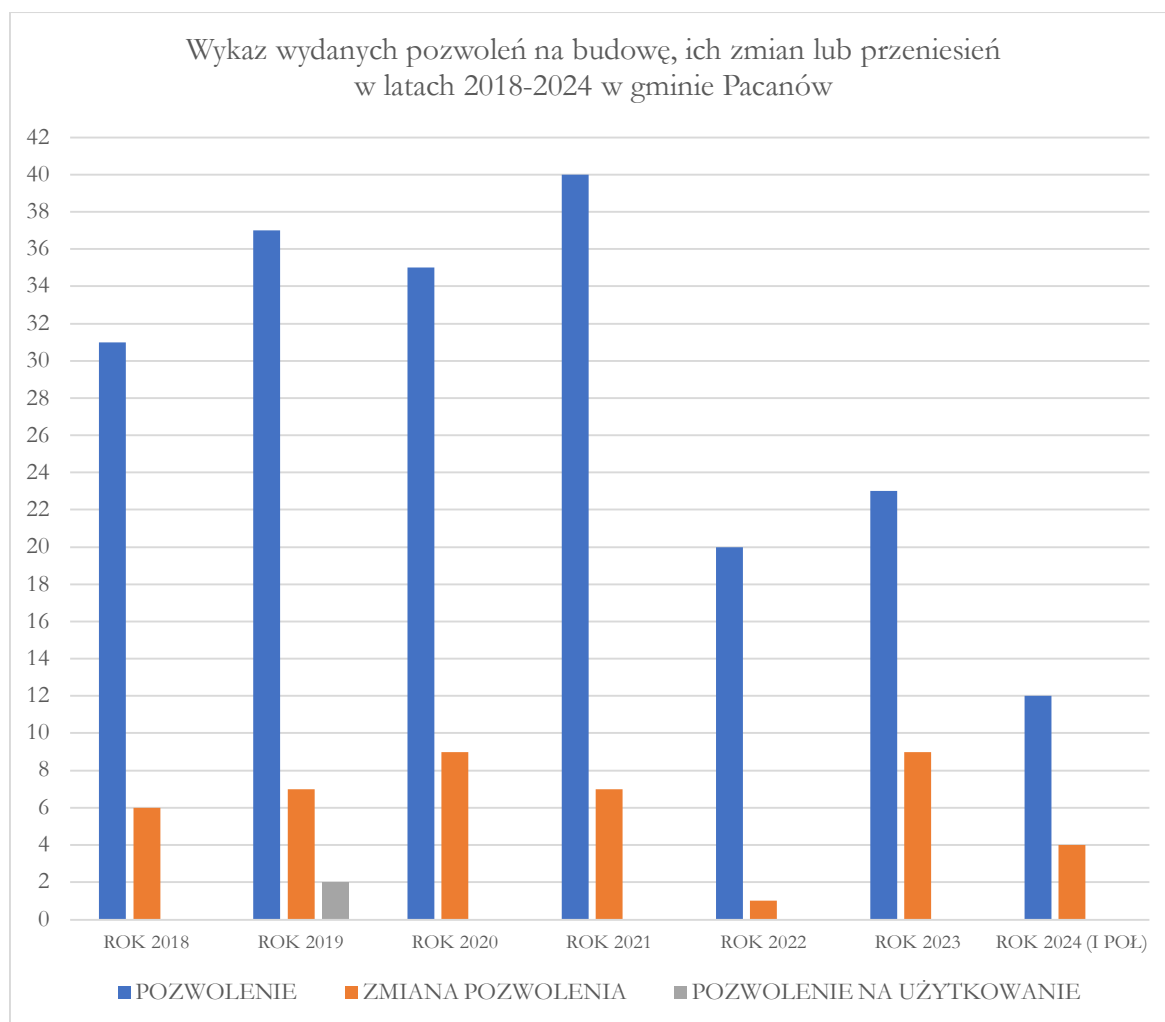
## Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

W latach 2021-2024 wydano 14 decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego (2 w roku 2021, 5 w roku 2022, 4 w roku 2023 oraz 3 w roku 2024). Podobnie jak w przypadku decyzji o warunkach zabudowy, liczba wydawanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w analizowanym okresie utrzymuje się na porównywalnym poziomie. Większość decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego obejmowała inwestycje liniowe (linie elektroenergetyczne, sieci kanalizacji sanitarnej, sieci wodociągowe oraz sieci gazowe). Mniej niż 20% wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dotyczyło obiektów użyteczności publicznej (świetlice, urzędy).



## Decyzje o pozwoleniu na budowę

Analiza wydanych pozwoleń na budowę pomaga zidentyfikować obszary mniejszego i większego zainteresowania inwestycyjnego. Poniżej przedstawiony wykres wydanych pozwoleń na budowę w gminie Pacanów wskazuje na stały, choć niewielki ruch budowlany. Widoczna jest różnica pomiędzy ilością wydanych decyzji o warunkach zabudowy a ilością wydanych pozwoleń na budowę, jednakże tendencje budowlane utrzymują się na stałym poziomie. Analiza ruchu budowlanego pokazuje zatem, że nie wszystkie tereny dla których wydano decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uzyskały już pozwolenia na budowę, które świadczą o rzeczywistym zainwestowaniu terenu.



Wykaz pozwoleń na budowę, zmian i przeniesień w gminie Pacanów w latach 2018-2024.

Lp.	Rok	Znak	Nr decyzji	Nr dziennik podawczy	Opis
1	2018	AB.6740.623.2018	623/18	5694/18	Zmiana decyzji pozwolenia na budowę
2	2018	AB. 6740.629.2018	629/18	3535/18	Zmiana decyzji pozwolenia na rozbudowę
3	2018	AB.6740.621.2018	621/18	6473/18	Zmiana decyzji pozwolenia na rozbudowę
4	2018	AB.6740.580.2018	580/18	6227/18	Pozwolenie
5	2018	AB.6740.576.2018	576/18	6089/18	Pozwolenie
6	2018	AB.6740.1.627.2017	627/17	5008/18	Pozwolenie
7	2018	AB.6740.571.2018	571/18	5510/18	Pozwolenie
8	2018	AB.670.5.34.2018		5388/18	Przeniesienie decyzji
9	2018	AB.6740.394.2018	394/18	5363/18	Pozwolenie
10	2018	AB.6740.536.2018	536/18	5341/18	Pozwolenie
11	2018	AB.6740.533.2018	533/18	5243/18	Pozwolenie

12	2018	AB.6740.293.2018	293/18	5115/18	Pozwolenie
13	2018	AB.6740.453.2018	453/18	4931/18	Pozwolenie
14	2018	AB.6740.88.2018	88/18	4753/18	Pozwolenie
15	2018	AB.6740.369.2018	369/18	4640/18	Pozwolenie
16	2018	AB.6740.383.2018	383/18	4528/18	Pozwolenie
17	2018	AB.6740.364.2018	364/18	4320/18	Pozwolenie
18	2018	IR.II.7840.1.50.2018	64/2018	4097/18	Pozwolenie (Wojewoda)
19	2018	AB.6740.356.2018	356/18	4040/18	Pozwolenie
20	2018	AB.6740.315.2018	315/18	3716/18	Pozwolenie
21	2018	AB.6740.219.2018	219/18	3558/18	Pozwolenie
22	2018	AB.6741.12.2018	12/18	3600/18	Pozwolenie
23	2018	AB.6740.319.2018	319/18	3470/18	Pozwolenie
24	2018	AB.6740.235.2018		3316/18	Zmiana decyzji pozwolenia na budowę
25	2018	AB.6740.208.2018	208/18	3149/18	Pozwolenie
26	2018	AB.6740.1.701.2017	701/17	2643/18	Pozwolenie
27	2018	AB.6740.117.2018	117/18	2472/18	Pozwolenie
28	2018	AB.6740.225.2018	225/18	2471/18	Zmiana decyzji pozwolenia na budowę
29	2018	AB.6740.118.2018	118/18	2441/18	Pozwolenie
30	2018	AB.6740119.2018	119/18	2446/18	Pozwolenie
31	2018	AB.6740.116.2018	116/18	2382/18	Pozwolenie
32	2018	AB.6740.100.2018	100/18	2163/18	Pozwolenie
33	2018	AB.6740.53.2018	53/18	1951/18	Pozwolenie
34	2018	AB.6740.61.2018	61/18	1638/18	Pozwolenie
35	2018	AB.6740.1.642.2017	642/17	360/18	Pozwolenie (budowa i rozbiórka)
36	2018	AB.6740.1.666.2017	666/17	210/18	Pozwolenie
37	2018	AB.6740.1.610.2017	610/17	240/18	Pozwolenie
38	2019	AB.6740.631.2019	631/19	62/20	Pozwolenie
39	2019	AB.670.1.92.2019		7357/19	Wygaszenie decyzji pozwolenia na budowę
40	2019	AB.6740.622.2019	622/2019	7326/19	Pozwolenie
41	2019	PINB.5131.37.2019		7025/19	Postanowienie o sprostowaniu decyzji
42	2019	AB.6740.603.2019	603/19	7080/19	Zmiana decyzji pozwolenia na budowę
43	2019	PINB.5131.37.2019	37/2019	6976/19	Pozwolenie na użytkowanie
44	2019	AB.6740.594.2019	594/19	6944/19	Pozwolenie
45	2019	AB.6740.569.2019	569/19	6845/19	Pozwolenie
46	2019	AB.6740.501.2019	501/19	6784/19	Pozwolenie
47	2019	AB.6740.444.2019	444/19	6643/19	Pozwolenie
48	2019	AB.6740.498.2019	498/19	6729/19	Zmiana decyzji pozwolenia na budowę
49	2019	PINB.5131.32.2019	32/2019	6107/19	Pozwolenie na użytkowanie
50	2019	AB.670.5.31.2019		6574/19	Przeniesienie decyzji
51	2019	AB.6740.453.2019	453/19	6416/19	Zmiana decyzji pozwolenia na budowę
52	2019	AB.6740.446.2019	446/19	6213/19	Zmiana decyzji pozwolenia na rozbudowę
53	2019	AB.6740.430.2019	430/19	6132/19	Pozwolenie
54	2019	AB.6740.499.2019	499/19	5996/19	Pozwolenie
55	2019	AB.6740.405.2019	405/19	5762/19	Pozwolenie
56	2019	AB.6740.414.2019	414/19	5473/19	Pozwolenie
57	2019	AB.6740.377.2019	377/19	5332/19	Pozwolenie
58	2019	AB.6740.355.2019	355/19	5308/19	Pozwolenie
59	2019	AB.6740.153.2019	153/19	4981/19	Pozwolenie

60	2019	AB.6740.382.2019	382/19	4996/19	Pozwolenie
61	2019	AB.6740.357.2019	357/19	5136/19	Pozwolenie
62	2019	AB.6740.275.2019	275/19	4793/19	Pozwolenie
63	2019	AB.6740.226.2019	226/19	4480/19	Pozwolenie
64	2019	AB. 6740.294.2019	294/19	4598 4602/19	Pozwolenie
65	2019	AB.6740.298.2019	298/19	4599/19	Pozwolenie
66	2019	AB.6740.226.2019	226/19	4480/19	Pozwolenie
67	2019	AB.6740.236.2019	236/19	4431/19	Pozwolenie
68	2019	AB.6740.224.2019	224/19	4361/19	Pozwolenie
69	2019	AB.6740.164.2019	164/19	2910/19	Pozwolenie
70	2019	AB.6740.116.2019	116/19	2641/19	Pozwolenie
71	2019	AB.6740.86.2019	86/19	2415/19	Pozwolenie
72	2019	AB.6740.104.2019	104/19	2267/19	Pozwolenie
73	2019	AB.6740.91.2019	91/19	1848/19	Pozwolenie
74	2019	AB.6740.536.2018		1715/19	Postanowienie o sprostowaniu decyzji
75	2019	AB.6740.59.2019	59/19	1610/19	Pozwolenie
76	2019	AB.6740.4.2019	4/19	1391/19	Pozwolenie
77	2019	AB.6740.30.2019	30/19	1181/19	Zmiana decyzji pozwolenia na budowę
78	2019	AB.6740.660.2018	660/18	1026/19	Pozwolenie
79	2019	AB.6740.21.2019	21/2019	944/19	Zmiana decyzji pozwolenia na budowę
80	2019	AB.6740.649.2018	649/18	801/19	Pozwolenie
81	2019	AB.6740.674.2018	674/19	757/19	Pozwolenie
82	2019	AB.6740.658.2018	658/19	637/19	Pozwolenie
83	2019	AB.6740.550.2018	550/18	308/19	Pozwolenie
84	2020	PINB.5131.65.2020		95/21	Zaświadczenie o niewniesieniu sprzeciwu do użytkowania
85	2020	AB.6740.373.2020	373.2020	5073/20	Pozwolenie
86	2020	AB.6740.400.2020	400/2020	4882/20	Pozwolenie
87	2020	AB.6743.1.50.2020			Zaświadczenie o niewniesieniu sprzeciwu do zgłoszenia
88	2020	AB.670.5.39.2020		4615/20	Przeniesienie decyzji z 2015
89	2020	AB.6743.1.71.2020			Zaświadczenie o niewniesieniu sprzeciwu do zgłoszenia
90	2020	AB.6740.603.2020	603/2020	4837/20	Pozwolenie
91	2020	AB.6740.607.2020	607/20	4807/20	Pozwolenie
92	2020	AB.6740.550.2020	550/2020	4244/20	Zmiana decyzji pozwolenia na rozbudowę
93	2020	AB.6740.389.2020	389.2020	4479/20	Pozwolenie
94	2020	AB.6740.435.2020	435/2020	4458/20	Pozwolenie
95	2020	AB.6740.349.2020	349/2020	3735/20	Zmiana decyzji pozwolenia na rozbudowę
96	2020	AB.6740.312.2020	312/2020	3833/20	Pozwolenie
97	2020	AB.6740.288.2020	288/2020	3574/20	Pozwolenie
98	2020	AB.6740.223.2020	223/2020	3095/20	Pozwolenie
99	2020	AB.6740.379.2020	379/2020	3308/20	Pozwolenie
100	2020	AB.670.5.31.2020		3246/20	Przeniesienie decyzji z 2020
101	2020	AB.6740.76.2020	76/2020	3247/20	Pozwolenie
102	2020	AB.6740.286.2020	286/20	3066/20	Pozwolenie
103	2020	AB.6740.187.2020	187/2020	2837/20	Pozwolenie
104	2020	AB.6740.217.2020	217/2020	2836/20	Zmiana decyzji pozwolenia na budowę
105	2020	AB.6740.154.2020	154/20	2773/20	Zmiana decyzji pozwolenia na rozbudowę
106	2020	AB.6743.1.26.2020		2755/20	Zaświadczenie o niewniesieniu sprzeciwu do zgłoszenia
107	2020	AB.6741.3.2020	3/20	2688/20	Pozwolenie

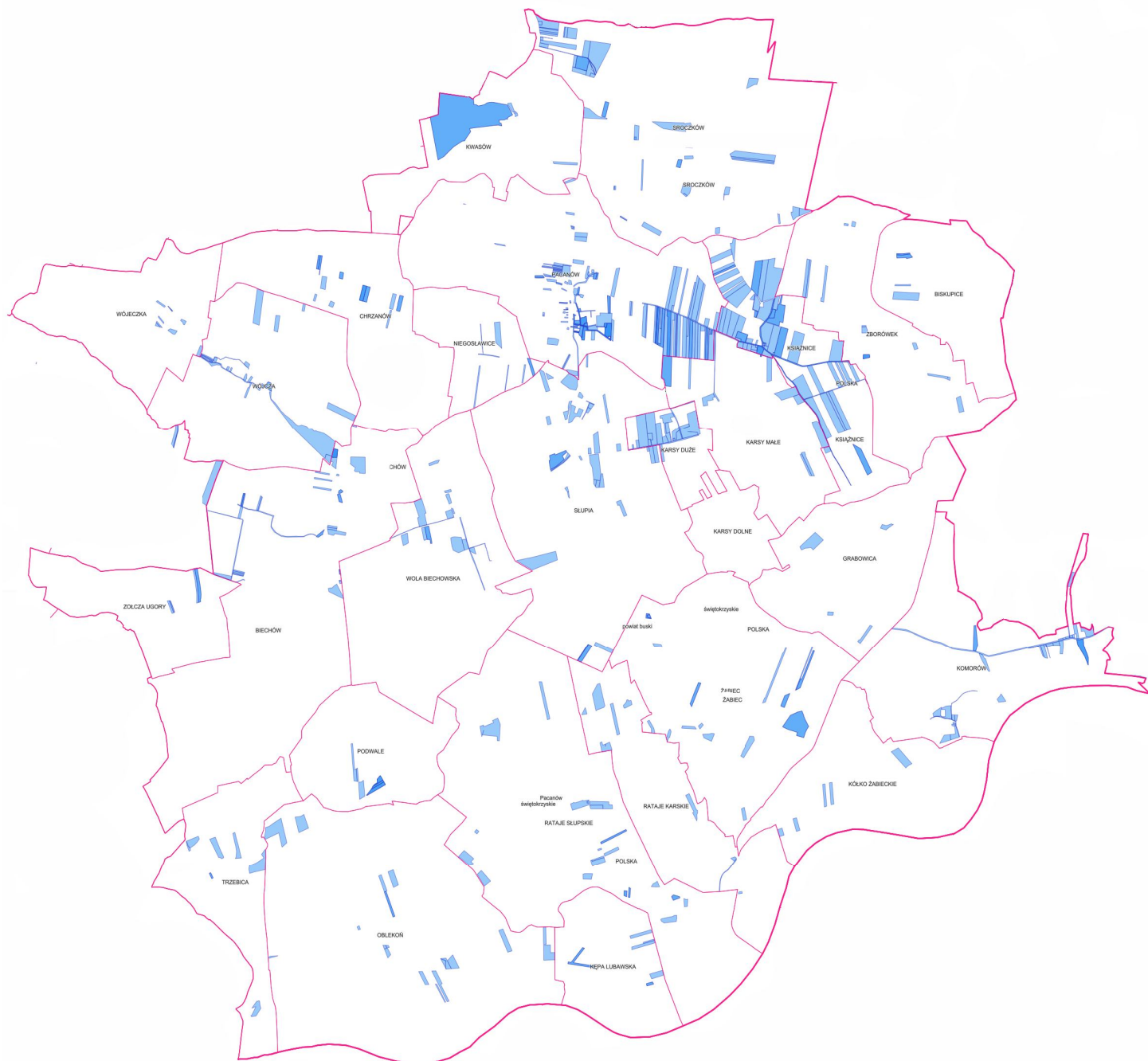
108	2020	AB.6740.224.2020	224/2020	2672/20	Pozwolenie
109	2020	AB.6740.116.2020	116/20	2677/20	Zmiana decyzji pozwolenia na rozbudowę
110	2020	AB.6740.89.2020	89/20	2131/20	Pozwolenie
111	2020	AB.6740.200.2020	200/20	2125/20	Pozwolenie
112	2020	AB.6740.709.2019	709/19	1871/20 ?	Pozwolenie
113	2020	AB.6740.782.2019	782/19	1768/20	Pozwolenie
114	2020	AB.6740.26.2020	26/20	1618/20	Pozwolenie
115	2020	AB.6740.689.2019	689/19	1634/20	Pozwolenie
116	2020	AB.6740.36.2020		1590/20	Zmiana decyzji pozwolenia na nadbudowę
117	2020	AB.6740.35.2020	35/20	1554/20	Pozwolenie
118	2020	PINB.5131.6.2020	6/2020	1505/20	Pozwolenie na użytkowanie instalacji paneli
119	2020	PINB.5131.5.2020	5/2020	1071/20	Pozwolenie na użytkowanie instalacji paneli
120	2020	AB.6740.32.2020	32/20	1397/20	Pozwolenie
121	2020	AB.6740.9.2020	9/20	1261/20	Pozwolenie
122	2020	AB.6740.774.2019	774/19	1118/20	Pozwolenie
123	2020	AB.6740.788.2019	788/19	885/20	Pozwolenie
124	2020	AB.670.5.41.2019		516/20	Przeniesienie decyzji z 2017
125	2020	AB.6740.751.2019	751/19	515/20	Pozwolenie
126	2020	AB.6741.36.2019	36/19	480/2020	Pozwolenie
127	2020	AB.6740.586.2019	586/19	463/20	Pozwolenie
128	2021	PINB.5131.35.2021		398/21	Zaświadczenie o braku sprzeciwu do użytkowania
129	2021	PINB.5131.61.2021		8942/21	Decyzja legalizacyjna budynku wybudowanego bez zgody
130	2021	AB.6741.33.2021	33/2021	9010/21	Pozwolenie na rozbiórkę
131	2021	AB.6740.418.2021	418/2021	8826/21	Pozwolenie
132	2021	AB.6743.1.237.2021		8414/21	Zaświadczenie o niewniesieniu sprzeciwu do zgłoszenia
133	2021	AB.670.5.50.2021		8235/21	Przeniesienie decyzji z 2021
134	2021	AB.670.5.47.2021		7742/21	Przeniesienie decyzji z 2021
135	2021	AB.6740.521.2021	521/21	7741/21	Zmiana decyzji pozwolenia na budowę
136	2021	AB.6740.497.2021	497/21	7710/21	Pozwolenie
137	2021	AB.6740.477.2021	477/21	5539/21	Pozwolenie
138	2021	AB.6740.434.2021	434/2021	5329/21	Pozwolenie
139	2021	AB.6740.427.2021	427.2021		Pozwolenie
140	2021	AB.6740.412.2021	412/21	5239/21	Pozwolenie
141	2021	AB.6740.416.2021	416/2021	5217/21	Pozwolenie
142	2021	AB.6743.1.94.2021		5141/21	Zaświadczenie o niewniesieniu sprzeciwu do zgłoszenia
143	2021	AB.6740.450.2021	450/2021	5069/21	Pozwolenie
144	2021	AB.6740.377.2021	377.2021	5032/21	Pozwolenie
145	2021	AB.670.5.33.2021		4324/21	Przeniesienie decyzji z 2015
146	2021	AB.6740.317.2021	317/21	4334/21	Zmiana decyzji pozwolenia na budowę
147	2021	AB.6740.220.2021	220/2021	4019/21	Pozwolenie
148	2021	AB.6740.272.2021	272/2021	3921/21	Pozwolenie
149	2021	AB.6740.283.2020	283/2020	3839/21	Pozwolenie
150	2021	AB.6740.120.2021	120/21	3651/21	Pozwolenie
151	2021	PINB.5131.29.2021		3356/21	Zaświadczenie o niewniesieniu sprzeciwu do użytkowania
152	2021	AB.6740.166.2021	166/21	3264/21	Pozwolenie
153	2021	AB.6740.187.2021	187.2021	2999/21	Pozwolenie
154	2021	PINB.5131.22.2021			Zaświadczenie o niewniesieniu sprzeciwu do użytkowania

155	2021	AB.6740.97.2021	97/21	2215/21	Pozwolenie
156	2021	AB.6740.153.2021	153/21	2746/21	Zmiana decyzji pozwolenia na nadbudowę
157	2021	AB.6741.12.2021	12/21	2697/21	Pozwolenie na rozbiórkę
158	2021	AB.6740.138.2021	138/21	2664/21	Pozwolenie
159	2021	AB.6740.160.2021	160/21	2657/21	Pozwolenie
160	2021	AB.6740.126.2021	126/2021	2657/21	Pozwolenie
161	2021	AB.6740.140.2021	140.2021	2413/21	Pozwolenie
162	2021	AB.6740.53.2021	53/2021	2097/21	Pozwolenie
163	2021	AB.6740.96.2021	96/2021	1953/21	Pozwolenie
164	2021	AB.6743.1.33.2021		1885/21	Zaświadczenie o niewniesieniu sprzeciwu do użytkowania
165	2021	AB.6740.24.2021	24/2021	1795/21	Pozwolenie
166	2021	AB.6740.60.2021	60/21	1794/21	Pozwolenie
167	2021	AB.6740.772.2020	772/2020	1561/21	Pozwolenie
168	2021	AB.6740.435.2020		1443/21	Postanowienie sprostowania omyłki drukarskiej
169	2021	AB.6740.758.2020	758/20	998/21	Pozwolenie
170	2021	AB.6740.759.2020	759/2020	900/21	Pozwolenie
171	2021	AB.6740.770.2020	770/2020	897/21	Pozwolenie
172	2021	AB.6743.1.118.2020		551/21	Zaświadczenie o niewniesieniu sprzeciwu do zgłoszenia
173	2021	AB.6740.618.2020	618/2020	236/2020	Pozwolenie
174	2021	AB.6740.707.2020	707/2020	148/21	Pozwolenie
175	2022	AB.6740.301.2022	301/2022	5691/22	Pozwolenie
176	2022	AB.6740.384.2022	384.2022	6988/22	Pozwolenie
177	2022	AB.6740.266.2022	266/2022	6880/22	Pozwolenie
178	2022	AB.6743.1.298.2022		6818/22	Zaświadczenie o niewniesieniu sprzeciwu do zgłoszenia
179	2022	AB.6740.197.2022	197/2022	6753/22	Pozwolenie
180	2022	AB.6743.1.238.2022		5869/22	Zaświadczenie o niewniesieniu sprzeciwu do zgłoszenia
181	2022	AB.6740.596.2021	596/21	4658/22	Pozwolenie
182	2022	AB.6740.219.2022	219/22	3922/22	Pozwolenie
183	2022	AB.6740.203.2022	203/22	3726/22	Pozwolenie
184	2022	AB.6740.165.2022	165/22	3459/22	Pozwolenie
185	2022	AB. 6743.1.120.2022		3429/22	Zaświadczenie o niewniesieniu sprzeciwu do zgłoszenia
186	2022	AB.6740.158.2022	158/2022	3458/22	Pozwolenie
187	2022	AB.6740.104.2022	104/2022	3187/22	Pozwolenie
188	2022	AB.6740.131.2022	131/2022		Pozwolenie
189	2022	AB.6740.130.2022	130/2022	2845/22	Pozwolenie
190	2022	AB.6740.29.2022	29/22	2328/22	Pozwolenie
191	2022	AB.6740.452.2021	452/2021	2392/22	Pozwolenie
192	2022	AB.6740.73.2022	73/22	2058/22	Pozwolenie
193	2022	AB.6740.60.2022	60/22	1519/22	Pozwolenie
194	2022	AB.670.5.3.2022		481/22	Przeniesienie decyzji z 2009
195	2022	AB.6740.511.2021	511/21	313/22	Pozwolenie
196	2023	AB.670.5.46.2023		897/2023	Przeniesienie decyzji z 2020
197	2023	AB.670.5.71.2023		6887/2023	Przeniesienie decyzji z 2019
198	2023	AB.6740.338.2023	338/2023	6888/2023	Pozwolenie
199	2023	AB.670.5.67.2023		6649/2023	Przeniesienie decyzji z 2023
200	2023	AB.6740.306.2023	306/2023	6266/2023	Pozwolenie
201	2023	AB.6740.304.2023	304/2023	6172/2023	Pozwolenie

202	2023	PINB.5131.50.2023		6050/2023	Pozwolenie (na użytkowanie instalacji paneli)
203	2023	AB.6740.288.2023	288/2023	6051/2023	Zmiana decyzji z 2020 i 2023 przeniesienie
204	2023	AB.6740.299.2023	299/2023	5777/2023	Pozwolenie
205	2023	AB.6740.142.2023	142/2023	4112/2023	Pozwolenie
206	2023	AB.6740.159.2023	159/2023	4111/2023	Pozwolenie
207	2023	AB.670.5.40.2023.		4700/2023	Przeniesienie decyzji
208	2023	AB.6740.173.2023	173/2023	4417/2023	Pozwolenie
209	2023	AB.6743.1.214.2023		4757/2023	Niewniesienie sprzeciwu do zgłoszenia
210	2023	AB.6740.187.2023	187/2023	4091/2023	Pozwolenie
211	2023	AB.6740.156.2023	156/2023	3722/2023	Pozwolenie
212	2023	AB.6740.125.2023	125.2023	3595/2023	Pozwolenie
213	2023	AB.6743.1.125.2023		3550/2023	Niewniesienie sprzeciwu do zgłoszenia
214	2023	AB.6740.93.2023	93/2023	3367/2023	Pozwolenie
215	2023	AB.6740.79.2023	79.2023	3171/2023	Pozwolenie
216	2023	AB.670.5.31.2023		3109/2023	Przeniesienie decyzji z 25.01.2023
217	2023	AB.670.5.19.2023		2994/2023	Przeniesienie decyzji z 30.01.2023
218	2023	AB.670.5.18.2023		2958/2023	Przeniesienie decyzji z 25.01.2023
219	2023	AB.6740.30.2023	30/2023	2467/2023	Pozwolenie
220	2023	PINB.5131.9.2023		1889/2023	Zaświadczenie o braku sprzeciwu do użytkowania
221	2023	AB.6740.9.2023	9/2023	1821/2023	Pozwolenie
222	2023	AB.6740.18.2023	18/2023	1821/2023	Pozwolenie
223	2023	AB.6740.313.2022	313/2022	1361/2023	Pozwolenie (i rozbiórka)
224	2023	AB.670.5.2.2023		1090/2023	Przeniesienie decyzji
225	2023	AB.6740.186.2022	186/2022	742/2023	Pozwolenie
226	2023	AB.6740.187.2022	187/2022	698/2023	Pozwolenie
227	2023	AB.6740.188.2022	188/2022	698/2023	Pozwolenie
228	2024	AB.6740.231.2023	231/2023	1404/2024	Zmiana decyzji w sprawie pozwolenia
229	2024	AB.670.5.26.2024		2923/2024	Przeniesienie decyzji z 2024
230	2024	AB.6740.114.2024	114/2024	2961/2024	Pozwolenie
231	2024	AB.6740.125.2024	125/2024	2787/2024	Pozwolenie
232	2024	AB.670.5.13.2024		2405/2024	Przeniesienie decyzji z 2023
233	2024	AB.6740.69.2024	69/2024	1736/2024	Pozwolenie
234	2024	AB.6743.983.2023		8319/2024 ?	Niewniesienie sprzeciwu do zgłoszenia
235	2024	AB.6740.689.2019		1689/2024	Wygaszenie decyzji z 2020r
236	2024	AB.6740.28.2024	28/2024	1507/2024	Pozwolenie
237	2024	AB.6740.382.2023	382/2023	1210/2024	Pozwolenie
238	2024	AB.6740.394.2023	394/2023	772/2024	Pozwolenie
239	2024	AB. 6740.380.2023	380/2023	449/2024	Pozwolenie
240	2024	AB. 6740.384.2023	384/2023	397/2024	Pozwolenie
241	2024	AB. 6740.146.2023	146/2024	3680/2024	Pozwolenie
242	2024	AB. 6740.194.2024	194/2024	3749/2024	Pozwolenie
243	2024	AB. 6740.212.2024	212/2024	3819/2024	Pozwolenie



Mapa wydanych pozwoleń na budowę w gminie Pacanów  
zarejestrowanych od roku 2018 do roku 2024



#### IV. WNIOSKI

Podstawą prawną opracowania analizy jest art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130) Należy zauważyć, iż ważną kwestią wpływającą bezpośrednio na wyniki zamieszczone w niniejszym dokumencie jest tzw. „Reforma planowania przestrzennego” wprowadzona Ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688). Większość przepisów Reformy weszła w życie 24 września 2023 r., niemniej jednak wiele nowych regulacji opatrzone zostało przepisami przejściowymi, które mają pozwolić na swobodne i nieograniczone prowadzenie rozpoczętych już procedur i inwestycji w stopniowo zmieniającym się stanie prawnym.

Zasadniczą zmianą wprowadzoną przez Reformę jest zastąpienie dokumentu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy nowym narzędziem planistycznym – planem ogólnym gminy, który będzie uchwalany obligatoryjnie dla całej gminy (z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu) jako akt prawa miejscowego, oraz którego ustalenia będą wiążące zarówno dla planów miejscowych, jak również dla decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Podczas opracowania niniejszej analizy, kierowano się aktualnie obowiązującymi przepisami prawa z zakresu planowania przestrzennego, aczkolwiek w wybranych punktach dokumentu odniesiono się także do przepisów dotychczas funkcjonujących m.in. do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy z uwagi na jego tymczasowy wpływ na politykę przestrzenną gminy prowadzoną do roku 2026 oraz przepisy przejściowe.

Niniejsze opracowanie ma na celu wskazanie zmian, jakie zaszły w przestrzeni gminy i miasta w czasie ostatniej kadencji Rady oraz ocenę aktów planowania przestrzennego ze względu na ich przydatność w realizacji celu, jakim jest kształtowanie ładu przestrzennego. Wynikiem niniejszej analizy jest tzw. wieloletni program sporządzania planów miejscowych. Aktualnie Rada Miejska w Pacanowie nie uchwaliła planu ogólnego gminy, co więcej, nie podjęła także uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego, a co za tym idzie, brak jest podstaw prawnych do oceny aktualności planu ogólnego pod kątem zgodności z art. 13b-13g ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także oceny planów miejscowych czy decyzji o warunkach zabudowy pod kątem ich zgodności z planem ogólnym gminy.

Obecnie na terenie miasta i gminy Pacanów obowiązuje „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Pacanów” uchwalone uchwałą Nr 177/01 Rady Gminy Pacanów z dnia 5 października 2001 r..

Biorąc pod uwagę aktualne przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w analizie ograniczono się wyłącznie do przedstawienia podstawy sporządzenia omawianego dokumentu oraz analizy zagadnień Studium wymaganych przepisami ww. ustawy w brzmieniu sprzed Reformy. Z przepisów przejściowych Reformy (art. 65) jasno wynika, że Studium zachowuje swoją moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy, jednak nie dłużej niż do 31 grudnia 2025 r. i stosuje się do niego przepisy sprzed Reformy. Co więcej, Reforma dopuszcza także dalsze procedowanie projektów Studium, jeżeli przed Reformą wystąpiono o opinie i uzgodnienia tych projektów. W ramach przepisów przejściowych ustawodawca przewidział także możliwość zmiany obowiązującego studium wyłącznie w dwóch przypadkach, tj., jeśli zmiana dotyczy wyłącznie:

- 1) lokalizacji inwestycji celu publicznego,
- 2) 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.

W związku z czym, jeżeli gmina przystąpi do opracowania Studium w jednym z dwóch ww. przypadków, brakujące zagadnienia, które zostały wymienione w analizie, powinny zostać uzupełnione. Do opracowania i uchwalania ww. zmian również należy stosować przepisy ustawy o planowaniu sprzed Reformy.

Na dzień opracowania „Oceny aktualności [...]” wskazuje się konieczność uaktualnienia polityki przestrzennej w gminie, poprzez podjęcie nowych i aktualizację obowiązujących

miejskowych planów oraz kontynuowanie prac proceduralnych w zakresie planu ogólnego gminy. Jako zgodne z wieloletnim programem sporządzenia miejscowych planów przyjmuje się opracowania miejscowych planów w okresie przystąpienia do opracowania dokumentów planistycznych wynikających z obowiązujących przepisów prawa, w szczególności z obowiązującej ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeśli będzie to wynikać z wymogów prawa, z przeprowadzonych analiz, aktualnych potrzeb gminy i innych sytuacji, które pozostaną w zgodzie z szeroko pojętym interesem społecznym i interesem publicznym oraz interesem prywatnym nie kolidującym z interesem społecznym i publicznym. Opracowanie jednostkowych planów jest dopuszczalne, jeśli zostaną uzasadnione i nie wprowadzą pogorszenia użytkowania terenu sąsiadującego, który znalazł się poza granicami opracowania zmiany planu.

Biorąc pod uwagę zachodzące zjawiska, założeniem polityki przestrzennej powinny być działania w kierunku wzrostu wskaźnika terenów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Prawo miejscowe w tym zakresie powinno zostać ustanowione w stosunku do terenów degradacji przestrzennej, niejednorodnej, rozproszonej zabudowy, obszarów niezagospodarowanych (szczególnie w obrębie miasta) oraz terenów atrakcyjnych z punktu widzenia inwestycyjnego. Wyznacznikiem do opracowania planów jest również ilość wydawanych decyzji o warunkach zabudowy, w którym to przypadku utworzenie ram prawnych wstrzymuje proces niepożądanego kierunku zabudowy oraz niekorzystnych zjawisk przestrzennych.

Wszystkie narzędzia planistyczne kształtujące procesy przestrzenne wskazują na przewagę funkcji mieszkaniowej na terenie gminy Pacanów, w związku z powyższym prognozuje się kontynuację dotychczasowego trendu w zakresie jej rozwoju. Proces ten w dalszym ciągu następować będzie na obszarze miasta Pacanów oraz na terenach wiejskich zlokalizowanych w najbliższej odległości od ośrodka miejskiego. Spodziewać się w związku z tym można dalszych przekształceń struktury osadniczej gminy. W odniesieniu do decyzji o warunkach zabudowy, warto omówić kwestię ich zgodności z polityką przestrzenną założoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pacanów. Aspekt ten poruszany jest w związku z sytuacją prawną w tym zakresie, w myśl której ustalenia tego dokumentu są wiążące wyłącznie przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W przypadku omawianych decyzji, niezgodność ze „Studium” nie stanowi przesłanki do odmowy ich wydania. W związku z tym w obecnym stanie prawnym ma miejsce powszechne zjawisko polegające na niekontrolowanym rozwoju różnych form zabudowy, często powodujące dezorganizację urbanistyczną jednostek osadniczych. Na obszarze Gminy Pacanów decyzje o warunkach zabudowy są w ogromnej większości niezgodne z zapisami „Studium”. Zaznaczyć przy tym należy, iż nie w każdym przypadku jest to przyczyna pogorszenia jakości przestrzeni, co stanowi kolejną przesłankę świadczącą o dezaktualizacji studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Pacanów wykazały, iż zadania z zakresu planowania przestrzennego realizowane są zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o samorządzie gminnym. Analiza aktualności „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Pacanów” uchwalonego uchwałą Nr 177/01 Rady Gminy Pacanów z dnia 5 października 2001 r., wykazała, iż studium wymaga szeroko pojętej aktualizacji. Powyższe wynika z braku aktualności studium wobec ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dotyczących:

- Uwarunkowań, m.in.: stanu środowiska, zasobów wodnych; stanu dziedzictwa kulturowego, analiz demograficznych, potrzeb i możliwości rozwoju gminy; stanu systemu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej;
- Kierunków, m.in.: zmian w strukturze przestrzennej gminy; kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym terenów wyjętych spod zabudowy; obszarów ochrony dziedzictwa kulturowego; rozwoju komunikacji; obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych; terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.

Kolejnymi przesłankami do kompleksowej aktualizacji studium jest brak aktualności wobec wymogów stawianych przez inne przepisy prawa, w tym: ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – **Prawo**

**wodne**, ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – **Prawo ochrony środowiska**; ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. **o gospodarce nieruchomościami**, ustawy z dnia 21 marca 1985 r. **o drogach publicznych**, ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. **o odpadach** oraz ustawy z dnia 28 września 1991 r. **o lasach**.

W zakresie realizacji polityki przestrzennej miasta i gminy, która w zależności od zmieniających się uwarunkowań będzie mogła w najbardziej korzystny sposób być wdrażana, przyjęto następujące rozwiązania w ramach realizacji prawa miejscowego:

- 1) rozpoczęcie procedury w sprawie przystąpienia do opracowania Planu Ogólnego, jak najszybsze podjęcie prac i docelowo uchwalenie Planu Ogólnego dla miasta i gminy Pacanów w jego granicach administracyjnych;
- 2) podjęcie nowych procedur i uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zgodnie z ujawnionymi potrzebami i zgodnie z ustaleniami przyjętego wcześniej Planu Ogólnego lub jeśli będzie to możliwe terminowo – zgodnie z obowiązującym studium, przed dniem wejścia w życie planu ogólnego;
- 3) przyjęcie obszarów (w tym jednostkowych) wykonania opracowań planistycznych wynikających ze złożonych wniosków mieszkańców i firm prywatnych lub konieczności reagowania na zmieniające się potrzeby mieszkańców lub inwestycji, zgodnie z ujawnionymi potrzebami i zgodnie z ustaleniami przyjętego wcześniej Planu Ogólnego lub do czasu jego wejścia w życie – zgodnie z obowiązującym studium;
- 4) dostosowanie do nowych przepisów prawa oraz wykorzystanie nowych narzędzi planistycznych takich jak sporządzenie zintegrowanych planów inwestycyjnych, w związku z wejściem w życie zmiany ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) reagowanie na bieżące potrzeby inwestycyjne miasta, w oparciu o aktualne studium, do czasu przyjęcia Planu Ogólnego.

Wejście w życie znowelizowanej ustawy realizuje kamień milowy reformy „A.1.3 Reforma planowania i zagospodarowania przestrzennego”. Ustawa ta:

- 1) wprowadza wymóg przygotowania i przyjęcia przez wszystkie gminy długoterminowej strategii związanej z zagospodarowaniem przestrzennym w gminie;
- 2) wprowadza obowiązek sporządzania i uchwalania przez wszystkie gminy ogólnych planów zagospodarowania przestrzennego, przekształcanych w akty prawa miejscowego, które powinny określać ogólne zasady zabudowy na obszarze gminy i opierać się na długofalowej strategii rozwoju gminy;
- 3) wprowadza wymóg, który zobowiąże inwestorów do realizacji dodatkowych przedsięwzięć na rzecz gminy przy budowie nowych inwestycji deweloperskich, w celu m.in. ograniczenia rozwoju budownictwa mieszkaniowego bez wystarczającego zapewnienia infrastruktury;
- 4) określa proces, w którym interesariusze mogą uczestniczyć w opracowywaniu strategii i planów ogólnych w gminach.

Efektom zmian ma być ułatwienie wypracowywania kompromisów w zarządzaniu przestrzenią, akceptowanych przez co najmniej większość interesariuszy tego procesu. Zwiększy to także pewność inwestowania, gdyż sprzeczne stanowiska i interesy będą ujawniane w otwartej i przejrzystej procedurze konsultacji, a nie dopiero na etapie przystępowania do realizacji inwestycji.

Celem nowelizacji ustawy jest zatem przywrócenie i zapewnienie efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz wzmocnienie partycypacji społecznej w planowaniu przestrzennym. Potrzeba aktualizacji Studium wynika zarówno z obowiązujących przepisów odrębnych oraz Planu zagospodarowania województwa świętokrzyskiego i strategii rozwoju województwa świętokrzyskiego. Mając na uwadze powyższe, kształtowanie obszarów zabudowy winno być oparte o kryteria ładu przestrzennego, kojarzące w uporządkowanych relacjach wszystkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne występujące na danym obszarze. Służy temu właściwa okresowa ocena aktualności ustaleń dokumentu, obejmująca wszystkie elementy zagospodarowania mające wpływ na kierunki rozwoju zabudowy. W sytuacji gminy Pacanów,

objętej pewną presją budowlaną, która generuje szczególne zagrożenia dla przyrody i krajobrazu a przede wszystkim przestrzeni publicznej służącej całemu społeczeństwu wykonanie ww. analiz oraz oceny aktualności dokumentu jest wymogiem koniecznym, warunkującym prowadzenie racjonalnej polityki przestrzennej. Całościowe spojrzenie na stan zagospodarowania gminy spowoduje wyeliminowanie przypadkowych zmian jednostkowych, które doprowadzają do degradacji przestrzeni i rozproszenia zabudowy.

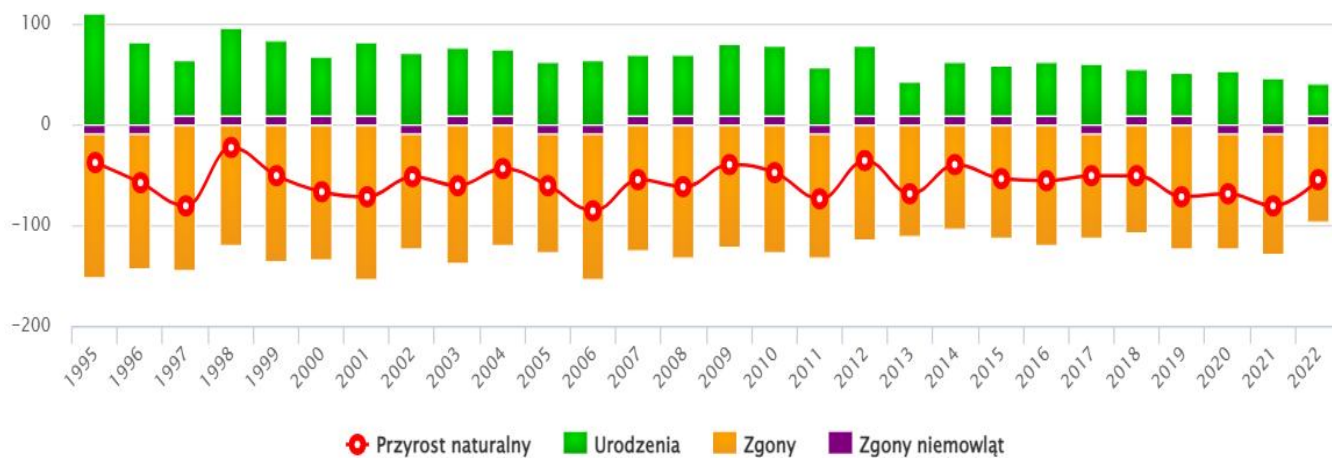
**Wyniki analizy dokumentacji planistycznej związanej z planami miejscowymi wskazują, że gmina w znikomym stopniu posiada obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, co stanowi mało komfortową sytuację, gdyż plany miejscowe stanowią najskuteczniejszy instrument kształtujący ład przestrzenny i dający możliwość realizacji polityki zawartej w studium.**

## V. WIELOLETNI PROGRAM SPORZĄDZANIA PLANÓW MIEJSCOWYCH

Podstawowym zadaniem planowania przestrzennego jest z jednej strony stymulowanie rozwoju inwestycyjnego, a z drugiej ochrona przestrzeni i jej walorów przed nadmiernym czy też chaotycznym rozwojem zabudowy. Motywem przewodnim w działaniach związanych z planowaniem przestrzennym powinien być zrównoważony rozwój. Należy dążyć do tworzenia zwartych i wielofunkcyjnych obszarów zabudowy, dla których łatwiej zapewnić zaplecze infrastrukturalne oraz komunikację. Podaż terenów budowlanych winna być dostosowana do popytu. Z całą pewnością, jest to łatwiejsze do osiągnięcia z aktualnym „Studium” i licznymi planami miejscowymi na terenach, gdzie istnieje większe zainteresowanie rozwojem zabudowy. Ochrona ład przestrzennego wymaga długofalowego podejścia do polityki przestrzennej gminy. W terenach, w których zaobserwowano znaczny ruch inwestycyjny realizowany poprzez decyzje o warunkach zabudowy, istnieje ryzyko chaosu przestrzennego, braku zabezpieczenia terenów pod inwestycje drogowe oraz przestrzenie publiczne. W związku z powyższym, należy rozważyć zasadność wyznaczenia obszarów wymagających sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania, ze względu na duży ruch inwestycyjny lub specyfikę inwestycji. Jednakże pod rozwagę należy przyjąć argumentację związaną z kosztami opracowania dokumentów planistycznych jak i trudności z wyznaczeniem obszarów zabudowy mieszkaniowej na podstawie bilansów demograficznych niezbędnych przy sporządzaniu zmiany Studium.

W myśl przepisu art. 10 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w „Studium” określa się w szczególności uwzględniając bilans terenów pod zabudowę, kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz przeznaczenie terenów. Stosownie do przepisu art. 10 ust. 5 pkt 1, dokonując bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, kolejno formuluje się na podstawie analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognoz demograficznych oraz możliwości finansowych gminy, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 7 lit. a-d, maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, wyrażone w ilości powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy. Przepis art. 10 ust. 1 pkt 7 lit. b wskazuje natomiast, że sporządzając studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające potrzeby i możliwości rozwoju gminy, opartych m.in. o prognozy demograficzne, w tym uwzględniając, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego.

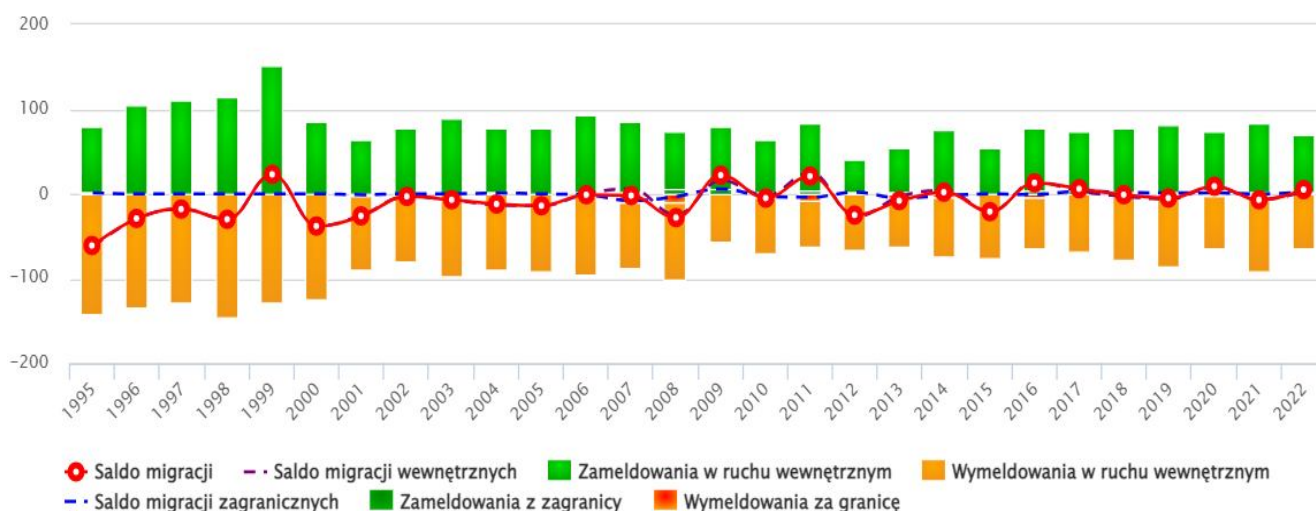
Cechą charakterystyczną sytuacji demograficznej Gminy Pacanów jest ubytek stanu liczebności jej mieszkańców. Na utrzymującą się tendencję spadkową wpływ ma przede wszystkim ujemny przyrost naturalny (wynoszący -40, dane na rok 2014 r.). Odpowiada to przyrostowi naturalnemu -5,3 na 1 000 mieszkańców Gminy Pacanów. Przyrost naturalny dla kobiet w 2014 r. wynosił -12, a dla mężczyzn -28.



Przyrost naturalny w latach 1995-2022 w Gminie Pacanów

W okresie 2010-2014 Gminę charakteryzowała, w przeważającym stopniu, nadwyżka liczby wymeldowań nad zameldowaniami. Różnica ta w zależności od roku była wyższa, jak w 2012 (25)

być minimalna, jak w roku 2014 (wykres 4), co pozwala oczekiwać odwrócenia tendencji. W 2014 r. liczba zameldowań wynosiła 76, a wymeldowań 74 (+2).



*Migracje na pobyt stały w latach 1995-2022 w Gminie Pacanów*

Powyższe niekorzystne trendy demograficzne wynikają przede wszystkim z przyczyn ekonomicznych oraz zmian w sferze obyczajowości społecznej, a także niskiej mobilności przestrzennej ludności. Innym, niemniej ważnym przejawem zachodzących w Gminie zmian demograficznych jest wydłużanie się przeciętnej długości życia jej mieszkańców. Przy równoczesnym spadku współczynnika dzietności powoduje to wzrost udziału osób starszych w ogólnej liczbie ludności Gminy, a tym samym proces starzenia się całej populacji. Skutkiem zaistniałych procesów demograficznych w Gminie jest postępujące starzenie się społeczeństwa, czego wynikiem jest rosnący wskaźnik obciążenia demograficznego, rozumianego jako udział osób w wieku poprodukcyjnym przypadający na 100 osób w wieku produkcyjnym. W dokumentach planistycznych należy zatem uwzględnić zapewnienie trwałych tendencji rozwojowych gospodarki poprzez wspomaganie adaptacji do reguł gospodarki oraz systematyczną poprawę warunków i poziomu życia ludności, łagodzenie negatywnych skutków transformacji systemu poprzez przeciwdziałanie bezrobociu, rozwój infrastruktury społecznie przy jednoczesnym zachowaniu ochrony środowiska naturalnego i rozwoju przestrzennego z uwzględnieniem walorów kulturowych i przyrodniczych.

Warto zauważyć, że brak spójnej polityki przestrzennej na terenie kraju ma swoje przełożenie w lokalnym planowaniu. Przejawia się to w niejednorodnych zapisach planistycznych regulujących te same kwestie w planach tworzonych na przestrzeni kilku lat. Wynika to z częstokroć niespójnego stanowiska instytucji uzgadniających i kontrolujących ww. dokumenty, jak również z możliwości realizacji inwestycji z pominięciem systemu planowania przestrzennego poprzez tzw. "specustawy". Te tzw. „specustawy” w zamierzeniu ułatwiają proces inwestycyjny, mimo to wyjęte są poza krajowy system planowania przestrzennego i wprowadzają dalsze pozaplanistyczne przekształcenia krajobrazu nieodzwierciedlone w lokalnym systemie planowania przestrzennego. Ponadto w ostatnich latach proces zmian dokumentów planistycznych został w znacznym stopniu spowolniony niestabilnością polskiego systemu prawodawczego, przejawiającą się częstymi zmianami ustaw w trybie nagłym, pomijającym konsultacje społeczne.

Plany miejscowe winny być realizowane sukcesywnie, w kolejności zależnej od potrzeb inwestycyjnych, uzasadnionych społecznymi i ekonomicznymi względami, a także z uwzględnieniem aktualnych zamierzeń i potrzeb gminy – lokalnej społeczności. Poza planami wskazanymi do sporządzenia, procedury planistyczne winny być realizowane w miarę pojawiających się potrzeb inwestycyjnych jak również obowiązków wynikających z brzmienia art. 33 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Biorąc pod uwagę ścisły związek dynamiki rozwoju społeczno-gospodarczego i infrastruktury komunikacyjnej w nowych planach miejscowych należy:

- unikać projektowania zbyt dużej ilości tzw. sięgaczy – ulic ślepo zakończonych, wokół których tworzy się układ zabudowy zaburzający liniowo ukształtowane wsie; ulice takie nie współtworzą uporządkowanego systemu komunikacyjnego oraz komplikują wszelkie prace modernizacyjne;
- regulować stosownymi zapisami strukturę własności dróg, co umożliwi identyfikację dróg w przyszłości przejmowanych przez samorząd jako drogi publiczne i tych pozostawianych w rękach prywatnych jako drogi wewnętrzne;

Wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego winien być traktowany bardziej jako „kierunkowskaz” wspierający model decyzyjny z zakresu planowania przestrzennego niż sztywne wytyczne, przy czym nie należy zapominać o ciągłym monitorowaniu zmian zachodzących w procesie rozwoju przestrzennego gminy mogących mieć wpływ na rzeczywisty obraz potrzeb i możliwości jej transformacji. Stała analiza pozwoli na wczesnym etapie uniknąć potencjalnych problemów oraz określić ewentualną konieczność i zasadność zmian polityki przestrzennej oraz instrumenty niezbędne do jej realizacji. Nadto, może być również wykorzystywana do koordynacji, dokonywania ocen i prognozowania. Proponuje się, aby sukcesywnie i w pierwszej kolejności podejmować działania planistyczne na obszarach, na których odnotowano największy ruch budowlany i potrzeby inwestycyjne, przy jednoczesnym uwzględnieniu potrzeb wynikających z ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. W niedługiej perspektywie gmina zobligowana jest sporządzić Plan Ogólny Gminy, który zgodnie z wytycznymi ustawowymi winien obejmować swym zasięgiem cały obszar miasta i gminy Pacanów. Opracowanie Planu Ogólnego będzie poprzedzone opracowaniem w toku jego procedury bilansu terenów i ich chłonności, a zatem jest wysoce prawdopodobne, że część terenów zabudowy niewprowadzonych drogą prawa miejscowego lub/i które nie uzyskały pozwoleń na budowę – zostanie ograniczone. Wyniki bilansu mogą wskazywać znaczne ograniczenia wyznaczonych w Studium terenów mieszkaniowych. Każda zmiana prawa w zakresie planowania przestrzennego prawdopodobnie w znacznym stopniu będzie mogła uwzględnić obecne dokumenty planistyczne w zakresie prawa miejscowego i umożliwić ich przystosowanie do obowiązującego porządku prawnego – jako kontynuacja prawa miejscowego bez spadku wartości nieruchomości dla wcześniej (przed wejściem w życie planu ogólnego) wyznaczonych terenów inwestycyjnych. Nowe miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zaś, stosownie do art. 20 nowelizacji ustawy, uchwała Rada Miejska po stwierdzeniu jego zgodności z Planem Ogólnym Gminy.