

**UCHWAŁA NR XXVII/164/2020
RADY MIASTA I GMINY W PILICY**

z dnia 30 listopada 2020 r.

w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Pilica oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) oraz art. 32 ust. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) Rada Miasta i Gminy w Pilicy

uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uznaje się za nieaktualne Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Pilica, uchwalone Uchwałą Nr XVIII/125/2000 Rady Miasta i Gminy w Pilicy z dnia 30 maja 2000 r. w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Pilica.

2. Uznaje się za uzasadnione przystąpienie do sporządzenia nowego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Pilica.

§ 2. 1. Uznaje się obowiązujący na terenie Miasta i Gminy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Pilica, uchwalony Uchwałą Nr XXV/171/2005 Rady Miasta i Gminy w Pilicy z dnia 24 lutego 2005 r., za niewymagający aktualizacji, z uwagi na jego zgodność z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Ewentualne zmiany planu miejscowego wymagają wyprzedzającej zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Pilica.

§ 3. Załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały jest „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Pilica za lata 2007-2019 wraz z oceną aktualności dokumentów planistycznych, analizą złożonych wniosków oraz harmonogramem sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na lata 2020 - 2025”.

§ 4. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Pilica.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodnicząca Rady Miasta
i Gminy

Barbara Przybylik



GARD - Pracownia Urbanistyczno - Architektoniczna - mgr inż. arch. Anna Woźnicka
siedziba: ul. Traktorowa 43/2, 91-117 Łódź; pracownia: ul. Wólczańska 55/59, pok.1003-1006, 90-608
Łódź NIP 947-106-73-33; tel. 426559336, 509959368, 508655541; www.gard.pl; biurogard@gmail.com



ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY PILICA ZA LATA 2007-2019

**WRAZ Z OCENĄ AKTUALNOŚCI DOKUMENTÓW PLANISTYCZNYCH,
ANALIZĄ ZŁOŻONYCH WNIOSKÓW ORAZ HARMONOGRAMEM
SPORZĄDZANIA MIEJSCOWYCH PLANÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA LATA 2020 - 2025**

podstawa opracowania:

umowa zawarta w dniu 22 kwietnia 2020 r. z Miastem i Gminą Pilica

autorzy opracowania:

mgr inż. Sylwia Miszczak - Michalak

mgr inż. arch. Anna Woźnicka

listopad 2020 r.

Spis treści:

Wstęp	5
1 Wprowadzenie	6
2 Ocena zagospodarowania przestrzennego	8
2.1 Ocena stanu funkcjonalnego gminy	10
2.2. Ocena stanu społeczno - gospodarczego miasta.....	12
2.3 Ocena stanu środowiska przyrodniczego	16
2.4 Ocena stanu prawno - planistycznego	18
2.5 Ocena stanu kompozycyjno - estetycznego.....	19
3 Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym.....	22
4 Sytuacja planistyczna - charakterystyka obowiązujących dokumentów planistycznych .	25
4.1 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego	25
4.2 Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.....	25
5 Ocena aktualności	26
5.1 Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego	26
5.2 Ocena aktualności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	32
6 Analiza wniosków o zmianę dokumentów planistycznych	36
7 Wnioski.....	39
7.1 Wnioski wynikające z oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.....	39
7.2 Wnioski wynikające z oceny aktualności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	39
7.3 Rekomendacje wynikające z analizy złożonych wniosków przez mieszkańców i właścicieli gruntów oraz analizy potrzeby lub możliwości rozwojowych gminy	40
7.4 Wieloletni program sporządzania dokumentów planistycznych na lata 2020-2025 .	41

Załączniki:

- **Tekstowe:**

- **T.1** - Wykaz wniosków złożonych przez osoby fizyczne do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

- **Graficzne:**

- **G.1** - Wnioski o zmianę mpzp
- **G.2** - Wnioski, których uwzględnienie wymaga zmiany studium;
- **G.3** - Stopień wykorzystania terenów budowlanych
- **G.4** - Rezerwy terenów budowlanych ze studium

Wstęp

Niniejsze opracowanie jest oceną wszystkich funkcjonujących na terenie gminy opracowań planistycznych pod kątem ich aktualności oraz możliwości dalszej realizacji w celu zapewnienia ciągłości procesów planistycznych na terenie gminy Pilica.

Miejsko - wiejska gmina Pilica położona jest w powiecie zawierciańskim, w województwie śląskim. Od północy graniczy z gminą Kroczyce, od północnego - wschodu z gminą Szczekociny, od wschodu z gminą Żarnowiec, od południa z gminami Wolbrom i Klucze, od zachodu natomiast z gminą Ogrodzieniec. Gmina zajmuje powierzchnię 142,7 km² - 8,2 km² miasto i 134,5 km² tereny wiejskie (dane GUS, stan na dzień 31.XII.2019 r.). Według danych GUS, w gminie zameldowanych jest 8 570 osób (stan na dzień 31.XII.2019 r.).

Na terenie gminy znajduje się miasto Pilica oraz 24 miejscowości zorganizowanych w 24 sołectwach: Biskupice, Cisowa, Dobra, Dobra Kolonia, Dobraków, Dzwonowice, Dzwono- Sierbowice, Jasieniec, Kidów, Kleszczowa, Pilica, Podleśna, Przychody, Siadca, Sierbowice, Sławniów, Smoleń, Solca, Szyce, Wierbka, Wierzbica, Zarzecze i Złożeniec. Pilica posiada doskonałe położenie komunikacyjne, zlokalizowana jest pomiędzy dwoma wielkimi ośrodkami gospodarczymi, naukowymi i kulturalnymi tj. aglomeracją krakowską i katowicką. Przez miasto i gminę przebiegają drogi wojewódzkie nr 794 relacji Koniecpol - Kraków oraz nr 790 relacji Dąbrowa Górnicza - Pilica. W odległości 50 km od miasta Pilica, przebiega autostrada A- 1 łącząca północ i południe kraju. Przez teren gminy nie przebiegają linie kolejowe.

1 Wprowadzenie

Podstawę prawną niniejszego opracowania stanowi art. 32 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dziennik Ustaw z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.). Artykuł ten stanowi, iż *w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1-3 i art. 67, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.*

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia wydane decyzje o pozwoleniu na budowę, decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, wydane decyzje o ustaleniu warunków zabudowy, wnioski w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego (bądź też Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego), podjęte uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planów oraz zapisy Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dotyczące sporządzania planów zagospodarowania przestrzennego. Podstawą oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz planów miejscowych jest, prócz wyżej wymienionych wniosków, ocena stopnia zgodności tych dokumentów z aktualnymi przepisami prawa. Ocenie podlega w szczególności zakres ustaleń, określony w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dotyczący studium - art. 10 ust. 1 i 2 i planów miejscowych - art. 15 i art. 16 ust. 1) oraz elementy konieczne do uwzględnienia, a wynikające z przepisów odrębnych.

Z uwagi na pełne pokrycie miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego powierzchni miasta i gminy Pilica, nie wydaje się na jej terenie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego ani decyzji o ustaleniu warunków zabudowy.

Ocena aktualności dokumentów planistycznych dokonywana jest okresowo, a jej wyniki, po uzyskaniu opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej, winny być przedstawione Radzie Miejskiej, przynajmniej raz w trakcie trwania kadencji Rady. Niniejszy dokument dokonuje analizy zmian, które zaszły w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Pilica od 2007 do 2019 roku.

Narzędzia planowania przestrzennego na szczeblu gminy działają w oparciu o akty prawne, którymi są m. in.:

- ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późniejszymi zmianami), która obowiązywała do 10 lipca 2003 r.;
- ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.), obowiązująca od 11 lipca 2003 r.;
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587);
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588);
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 roku w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004 r. Nr 118, poz. 1233).

Oprócz powyższych planowania przestrzennego dotyczą inne stosowne ustawy i rozporządzenia, m. in. ustawa Prawo ochrony środowiska, ustawa o ochronie przyrody, ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, ustawa o lasach, ustawa Prawo Wodne, ustawa o gospodarce nieruchomościami, rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, których zapisy mają wpływ na kształt dokumentów planistycznych tworzonych przez gminę.

2 Ocena zagospodarowania przestrzennego

Zagospodarowanie przestrzenne, rozumiane jako aktualny stan przestrzeni, wynika z prowadzonej przez gminę polityki przestrzennej. Ramy prawne do jej prowadzenia określa ustawa z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z jej brzmieniem planowanie przestrzenne rozumiane jest jako przeznaczanie terenów na określone cele oraz ustalanie zasad ich zagospodarowania i zabudowy, zaś jego nadrzędnymi celami jest osiągnięcie ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju. Wyżej wymieniona ustawa definiuje ład przestrzenny jako takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno - estetyczne. Rozwój zrównoważony natomiast, wg Ustawy Prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 r., to rozwój społeczno-gospodarczy, w którym następuje proces integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych, w celu zagwarantowania możliwości zaspokajania podstawowych potrzeb poszczególnych społeczności lub obywateli zarówno współczesnych jak i przyszłych pokoleń.

Jak wynika z przytoczonych definicji, ład jest stanem docelowym, jaki osiągnąć powinna gmina. Natomiast drogą do niego prowadzącą jest rozwój zrównoważony, który rozumiany może być jako pozytywny stan pomniejszych ładów składowych: ekonomicznego, społecznego, środowiskowego, przestrzennego i instytucjonalno-politycznego.

Obiektywna ocena ładu przestrzennego naraża wielu problemów głównie z uwagi na brak usystematyzowanych metod jego pomiaru. Oznacza to, że z bogatego zbioru wskaźników charakteryzujących rozwój gospodarczy i społeczny (w tym ład polityczno-instytucjonalny) oraz ład ekologiczny i przestrzenny powinny być każdorazowo wybierane tylko te wskaźniki, które najtrafniej oddają istotę zrównoważonego rozwoju na konkretnym obszarze. Dostosowanie wymiernej obserwacji rozwoju oznacza konieczność połączenia pomiaru zrównoważonego rozwoju z pomiarem jakości życia.

Biorąc pod uwagę definicje zawarte w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, można wyróżnić kilka kategorii zmiennych ilościowych, które są użyteczne przy opisywaniu a następnie przy ocenie zagospodarowania przestrzeni:

- zmienne opisujące cechy **funkcjonalne**, czyli poziom zróżnicowania funkcjonalnego danego terenu pod kątem udziału funkcji mieszkaniowych, produkcyjnych, usługowych, przemysłowych, wypoczynkowo-rekreacyjnych itd., przy czym małe zróżnicowanie funkcji uznawać za zjawisko negatywne, a duże zróżnicowanie jako pozytywne zjawisko;
- zmienne **społeczno-gospodarcze oraz kulturowe**, czyli cechy opisujące poziom bezpieczeństwa mieszkańców (społecznego i socjalnego), dostępność infrastruktury społecznej, usług i innych obiektów decydujących o jakości życia oraz opisujące walory kulturowe w oparciu o liczbę obiektów zabytkowych, jak również określających liczbę placówek kultury (muzea, kina, teatry, biblioteki, domy kultury itp.) na jednostkę powierzchni lub na liczbę osób przypadającą na jeden obiekt;
- zmienne **środowiskowe**, czyli zróżnicowanie zagospodarowania terenu pod względem udziału powierzchni zabudowanej i niezabudowanej, możliwości zachowania terenów o wysokich walorach przyrodniczych, określające m. in. następujące cechy: udział terenów zieleni publicznej i osiedlowej, zieleni urządzonej i nieurządzonej oraz zmienne opisujące jakość środowiska (np. źródła zanieczyszczeń i poziom zanieczyszczeń środowiska);
- zmienne **prawno - planistyczne**, czyli wskaźniki ładu przestrzennego w aspekcie prawnym, odnoszące się do stanu planowania przestrzennego w gminie, określane za pomocą m. in. wskaźnika pokrycia planistycznego oraz rozdrobnienie planów miejscowych;
- zmienne **kompozycyjno - estetyczne**, które dają możliwość zastosowania wielu wskaźników odnoszących się do formy, charakteru, układu i kompozycji przestrzennych, a także rozmieszczenia zabudowy o różnych funkcjach i przeznaczeniu np. mieszkaniowej (wielorodzinna i jednorodzinna, niska i wysoka, osiedla nieogrodzone i zamknięte, pojedyncze budynki rozproszone, koncentracja zabudowy).

Większość danych służących do wyznaczenia wskaźników ładu przestrzennego powinna pochodzić z poprawnie wykonanej inwentaryzacji urbanistycznej, z danych geodezyjnych i gospodarki nieruchomościami oraz z innych baz danych przestrzennych.

Poniżej dokonano analizy stanu zagospodarowania gminy Pilica w podziale na cechy oraz w oparciu o wskaźniki zaproponowane przez Ministerstwo Infrastruktury i Rozwoju,

do oceny i monitorowania zagospodarowania przestrzennego w gminach ze szczególnym uwzględnieniem zagadnienia ładu przestrzennego.

2.1 Ocena stanu funkcjonalnego gminy

Ocena stanu funkcjonalnego gminy pozwala na analizę ładu w infrastrukturze technicznej, sprawności funkcjonowania oraz stopnia rozwoju i jakości infrastruktury komunikacyjnej, która ma znaczący wpływ na aktualny stan zagospodarowania oraz dalszy rozwój. W kategorii tej ujęto również ocenę zmian ludnościowych, z uwagi na fakt, iż wskaźniki te należą do podstawowych i najbardziej użytecznych w przypadku potrzeby wstępnego rozpoznania sytuacji osadniczej w gminie. Ponadto, zastosowane w tym przypadku, wskaźniki gęstości zaludnienia są obecnie powszechnie stosowane w różnego rodzaju opracowaniach planistycznych, w tym przy wyznaczaniu obszarów funkcjonalnych właśnie.

Gęstość zaludnienia

Jak wspomniano powyżej wskaźnik gęstości zaludnienia pełni znaczącą rolę przy ocenie stanu zagospodarowania gminy, pozwala bowiem na ocenę tendencji osadniczych dzięki czemu możliwe jest racjonalne działanie w zakresie wyznaczania terenów ekspansji urbanistycznej, przede wszystkim w aspekcie ilościowym. Gęstość zaludnienia oznacza ponadto stopień intensywności użytkowania, gdyż pewna liczba mieszkańców na danej jednostce powierzchni determinuje mniej więcej proporcjonalne zapotrzebowanie na różnego rodzaju infrastrukturę, jest powodem ruchu komunikacyjnego, wymaga zapewnienia dostępu do usług. Z punktu widzenia ładu przestrzennego istotna jest też nie tylko sama gęstość zaludnienia, ale jej zmiany w czasie. Szybkie tempo zmian liczby ludności na danym obszarze, zwłaszcza jej przyrost powoduje wzrost problemów z kształtowaniem i utrzymaniem ładu przestrzennego.

Miasto i gmina Pilica zajmuje odpowiednio powierzchnie około 8 i 135 km², natomiast zmiany gęstości zaludnienia (osób na km²) prezentowały się następująco:

rok	2007	2009	2011	2013	2015	2017	2019
średnia	63	63	63	62	61	61	60
miasto	241	244	237	237	235	239	233
obszar wiejski	52	52	52	52	51	50	49

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Jak wynika z powyższych obliczeń, gęstość zaludnienia w gminie Pilica, zarówno w mieście jak i na obszarze wiejskim przyjmuje tendencje spadkową i związane jest to oczywiście głównie, ze spadkiem liczby ludności, przy czym powodem nie są zmniejszająca się liczba urodzeń czy wzrost liczb zgonów, lecz migracja mieszkańców poza granice gminy. Z uwagi na ten fakt, zakładać można, iż na terenie gminy nie występują wzmożone potrzeby inwestycyjne z zakresie infrastruktury, czy wyznaczania nowych terenów budowlanych. Na zainteresowanie zasługiwać może natomiast stan wyposażenia w usługi czy ich dostępność.

Gęsta zabudowa sprzyja bowiem rozwojowi infrastruktury społecznej. Tradycyjna przestrzeń miejska jest funkcjonalna i piękna, o czym świadczy m. in. popularność historycznych centrów miast, jako atrakcji turystycznych. Centralne place i bulwary, spójne dzielnice, zwarte kwartały, pierzeje uliczne, zielone skwery i parki, ogrody, dziedzińce, podwórka, realizują różnorodne funkcje, dostosowane do ludzkich potrzeb. Potrzeby te dotyczą człowieka jako jednostki żyjącej w rodzinie, wśród przyjaciół, sąsiadów, bliższych i dalszych znajomych, świadczącej i korzystającej z lokalnych usług, wspólnie uczestniczących w wydarzeniach kulturalnych, politycznych, religijnych w przestrzeni publicznej.

Jako rozwinięcie czy też uszczegółowienie kwestii związanych z gęstością ludności jest wskaźnik gęstości zaludnienia terenów osadniczych. Gęstość zaludnienia terenów osadniczych oznacza stopień intensywności użytkowania terenów już przeznaczonych pod funkcje mieszkaniowe. Na tej podstawie można wnioskować o dominującym charakterze zabudowy, to znaczy czy jest ona głównie jednorodzinna czy wielorodzinna. Na podstawie dostępnych danych, głównie materiałów dotyczących obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obliczono jak kształtuje się liczba ludności w odniesieniu do powierzchni dostępnych pod zabudowę mieszkaniową. I tak, powierzchnia istniejących terenów mieszkaniowych wynosi około 5,56 km², co daje gęstość zaludnienia na poziomie około **1161 osób/km²**. Wysoka wartość wskazuje na znaczne skupienie mieszkańców co jest zjawiskiem jak najbardziej wskazanym i oznacza prowadzenie racjonalnej polityki osadniczej - niewielu mieszkańców zamieszkuje zabudowę rozproszoną. Dla lepszego obrazu przeprowadzić się winno analizę w odniesieniu do poszczególnych jednostek urbanistycznych, co pozwoliłoby na ocenę gdzie możliwe jest przeprowadzenie dogęszczania istniejącej zabudowy.

Gęstość sieci drogowej

Stan i rozmieszczenie infrastruktury drogowej świadczy o zainwestowaniu obszaru pod względem dostępności mieszkańców i przedsiębiorstw wewnątrz jednostki administracyjnej a także poza jej granicami. Z drugiej strony wskazuje na warunki i jakość życia między innymi przez kwestię codziennych dojazdów do pracy czy szkoły.

Dla gminy Pilica współczynnik gęstości dróg publicznych (wg miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego) dla obszarów zainwestowanych wynosi **2,90 km/km²**, co przy średniej dla Polski 1,36 km/km² i średniej dla województwa śląskiego 2,04 km/km², daje bardzo dobry wynik. Jego wysoka wartość może być interpretowana na dwa sposoby. Przede wszystkim świadczy o tym, że wyposażenie w drogi jest lepsze i zazwyczaj efektywniejsze. Jednakże w kontekście nowych terenów przeznaczonych do zainwestowania (głównie pod tereny mieszkalnictwa jednorodzinnego) wskazywać może również na za dużą ilość dróg, wynikającą w głównej mierze z niekorzystnego układu gruntowego. Niemniej jednak dokonanie szczegółowej oceny, zwłaszcza terenów nowo przeznaczonych, wymaga uzyskania szczegółowych danych, m.in. wskaźnika określającego zjawisko występowania działek bez dostępu do drogi publicznej.

Wzrost liczby pojazdów uczestniczących w ruchu powoduje zwiększenie poziomu oddziaływania na stan sieci drogowej. Pojawiają się wymagania dotyczące poprawy i utrzymania stanu dróg przy równoczesnej konieczności zapewnienia efektywności ekonomicznej wydatków publicznych.

2.2. Ocena stanu społeczno - gospodarczego miasta

Jednym z ważnych wymogów rozwoju zrównoważonego jest oszczędnie gospodarowanie dobrami naturalnymi oraz odpowiedzialne kształtowanie przestrzeni - rozumianej, jako wspólne dobro nieodnawialne, aby zapewnić mieszkańcom godne warunki życia - w tym dobrą jakość środowiska miejskiego. Zbyt niskie wydatki inwestycyjne - skierowane w miastach przede wszystkim na modernizację i renowację przestarzałej infrastruktury powodują, że duża część z nich utraciła zdolność do skutecznego pokonywania barier strukturalnych. Jednocześnie te miasta, które mimo barier rozwojowych stały się atrakcyjne w jakimś zakresie dla inwestorów, nie są w stanie zaspokoić rosnących oczekiwań mieszkańców dotyczących jakości życia. Podstawowym wyzwaniem miasta staje się zatem

zaspokajanie zbiorowych potrzeb społeczności miejskich, przy jednoczesnej redukcji zużycia zasobów. Problemem jest też kwestia wdrażania w praktyce istniejących koncepcji rozwojowych oraz podejmowania decyzji związanych z funkcjonowaniem jednostek terytorialnych opartych na nowoczesnych metodach zarządzania, zgodnie z teorią rozwoju zrównoważonego.

Istotnym zagadnieniem z punktu widzenia miasta jest ład społeczny i gospodarczy, którego głównymi elementami są: bezpieczeństwo osobiste i socjalne oraz stabilizacja i możliwości rozwoju. W literaturze wskazuje się na silny wpływ ładu społecznego na kształtowanie określonego ładu przestrzennego, odpowiadającego cechom i naturze danej społeczności, które sprzyjają tworzeniu ładu lub nieładu. Ład społeczny może być również interpretowany jako poziom rozwoju infrastruktury socjalnej oraz dostęp do tej infrastruktury. Stosując wskaźniki opisujące warunki mieszkaniowe oraz zróżnicowanie dostępności infrastruktury socjalnej, można wskazać podstawowe cechy ładu społeczno-gospodarczego.

Do opisu stanu ładu społeczno-gospodarczego w gminie Pilica użyto wskaźnika służącego do oceny uwarunkowań inwestycyjnych tj. wskaźnika powierzchni mieszkania przypadającego na mieszkańca oraz jeden ze wskaźników opisujących dostęp do usług socjalnych i kulturalnych, tj. liczba domów kultury, klubów i świetlic.

Przeciętna powierzchnia mieszkaniowa na osobę - wskaźnik przestronności

Wskaźnik uzasadnia fakt, że warunki mieszkaniowe i ogólnie zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych należy do najważniejszych z punktu widzenia jakości życia. Im większa powierzchnia mieszkaniowa na osobę, tym oczekiwać można wyższego standardu zamieszkania. Nie dzieje się tak zawsze z dwóch powodów. Po pierwsze, wartości wskaźnika zaburza zróżnicowanie budownictwa na jedno i wielorodzinne. Wynika to z faktu, że domy jednorodzinne posiadają znacznie większą powierzchnię użytkową, ale pewna jej część musi być przeznaczona na użytkowanie, które nie jest konieczne w mieszkaniach w zabudowie wielorodzinnej (np. pomieszczenia gospodarcze, kotłownie). Ponadto, nie zawsze wielkość mieszkania koreluje z jego standardem: ma to miejsce zwłaszcza na terenach, gdzie zachowała się zdekapitalizowana zabudowa mieszkaniowa, powstała w odleglejszych historycznie okresach.

Wartość wskaźnika powierzchni mieszkaniowej dla gminy Pilica wynosi **30,9 m²/osobę**.

**Średnia powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 mieszkańca w gminach powiatu
zawierciańskiego w 2018 r.**

wyszczególnienie	przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę
Powiat zawierciański	30,8
Poręba	31,4
Zawiercie	28,9
Irządze	31,9
Kroczyce	29,6
Łazy	32,0
Ogrodzieniec	35,1
Pilica	30,9
Szczekociny	33,3
Włodowice	33,0
Żarnowiec	31,1

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Wartość wskaźnika uznać można za zadowalającą. Wyższa wartość wskaźnika oznacza zazwyczaj, że dominującą formą zabudowy jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz że społeczeństwo jest coraz zamożniejsze i stać je na budowę lub kupno i utrzymanie większych powierzchni, ponieważ oprócz sytuacji mieszkaniowej, wskaźnik określa pośrednio sytuację ekonomiczną w gminie, zakłada się bowiem, że większa powierzchnia mieszkaniowa koreluje z sytuacją materialną mieszkańców.

Dostęp do domów i ośrodków kultury, klubów i świetlic

Głównie z uwagi na rozwój systemów komunikacji oraz fakt, iż miejsce pracy nie jest często czynnikiem determinującym miejsce zamieszkania, miasto aby „przyciągnąć” mieszkańców musi oferować więcej. Na jakość życia w mieście wpływ ma między innymi szeroki i łatwy dostęp do usług kulturalnych. W myśl ustawy o prowadzeniu działalności kulturalnej - „jednostki samorządu terytorialnego organizują działalność kulturalną, tworząc samorządowe instytucje kultury, dla których prowadzenie takiej działalności jest podstawowym celem statutowym”, czyli samorząd jest odpowiedzialny za realizację programu usług publicznych w obszarze kultury (taki obowiązek nakłada ustawa o samorządzie) poprzez

finansowanie działalności kulturalnej „niezależnych” instytucji kultury (taki obowiązek nakłada ustawa o prowadzeniu działalności kulturalnej). Domy, ośrodki kultury, kluby czy świetlice zajmują się działalnością związaną z szeroko pojętą kulturą i sztuką, edukacją i wychowaniem, sportem, turystyką i rekreacją, hobby czy tematyką rozwoju lokalnego. Ponadto inwestycje infrastrukturalne traktowane są jako czynnik stymulujący rozwój społeczno-gospodarczy województw. Poprzez umiejętne wykorzystanie walorów poszczególnych regionów, podejmowane inwestycje przyczyniają się do zachowania i upowszechniania wielokulturowej tradycji regionów, a także do stworzenia oferty turystycznej i kulturowej na wysokim poziomie. Wzrastająca konkurencja między ofertami turystycznymi powoduje konieczność rozwoju i promocji lokalnych i regionalnych produktów turystycznych i kulturowych. Rozwój infrastruktury kulturalnej jest również warunkiem wzrostu przyjazdów turystów zarówno krajowych, jak i zagranicznych oraz wzrostu dochodów generowanych z turystyki. W związku z tym kultura jest bardzo skutecznym sposobem promocji regionu. Szczególne znaczenie ma ukierunkowanie działań na zaspokajanie określonych potrzeb kulturalnych turystów oraz kształtowanie wizerunku regionu w kontekście turystyki kulturowej. Jednym z najistotniejszych celów jest kształtowanie „miękkich” kompetencji (kapitału społecznego, budowanie tożsamości, czy wzrost kreatywności). Działania kulturalne stanowią ważne ogniwo procesu formowania (uzyskiwania wartości) i zdobywania przez ludzi często podstawowych kompetencji, takich jak kreatywność. Działania kulturalne pozwalają także na kreowanie przestrzeni publicznej i odpowiednich postaw w stosunku do niej oraz integrację lokalnej społeczności i budowanie jej tożsamości.

W mieście i gminie Pilica działa Miejsko - Gminna Biblioteka Publiczna w Pilicy wraz z filiami w Sławniowie i Wierbce i Wiejski Dom Kultury w Przychodach. Jednostki te oferują szeroką gamę usług (wypożyczanie książek, czytelnia on - line, spotkania z autorami, konkursy czytelnicze i plastyczne, zajęcia edukacyjne i rekreacyjne).

Kultura tworzy się w przestrzeni miejskiej drogą realizacji w niej przez społeczność określonych sposobów życia, mieszkania i pracy. W ten sposób mieszkańcy gminy i miasta tworzą z przestrzeni miejsca, nadając im wartości symboliczne. Miasto jako przestrzeń symbolicznego ładu staje się swojska, bliska i przyjazna - zintegrowana. Społeczność uzyskuje w niej zdolność budowania swej tożsamości. Kultura lokalna polega więc na pracy integrującej

ludność jako społeczny podmiot zbiorowy. Struktury osadnicze znaczą coś i symbolizują tylko wówczas, jeżeli ich mieszkańcy realizują w nich swe życie, w nich mieszkają i pracują.

Z uwagi na powyższe należy przeanalizować dostępność kultury dla mieszkańców oraz ich oczekiwania w tym zakresie, co wpłynie pozytywnie na rozwój, jakość życia i postrzeganie gminy.

2.3 Ocena stanu środowiska przyrodniczego

Ład środowiskowy wiąże się ściśle z pojęciem kapitału naturalnego oraz z zasadą jego trwałości. Tworzenie i utrzymanie tego ładu oznacza konieczność realizacji takiej koncepcji rozwoju, który pozwala posiadane dziedzictwo środowiska przyrodniczego utrzymać w nienaruszonym stanie, czyli pozwala przekazać posiadany kapitał, zawierający warunki dla zapewnienia jakości życia przyszłych pokoleń, co jest realizacją głównej zasady rozwoju zrównoważonego. Kształtowanie struktur przestrzennych jest działaniem, które w ogromnym stopniu wpływa na środowisko przyrodnicze. Jest ono warunkowane jego walorami i ograniczeniami. Procesy kształtowania ładu środowiskowego mają więc swój wymiar ściśle środowiskowy (np. elementy jakości środowiska itp.), ale także ekonomiczny, społeczny i przestrzenny. Zmienne środowiskowe określające stan ładu środowiskowego to m.in. zróżnicowanie zagospodarowania terenu pod względem udziału powierzchni zabudowanej i niezabudowanej, możliwości zachowania terenów o wysokich walorach przyrodniczych, określające następujące cechy: udział terenów zieleni publicznej, zieleni urządzonej i nieurządzonej oraz zmienne opisujące jakość środowiska (np. źródła zanieczyszczeń i poziom zanieczyszczeń środowiska);

W niniejszym podrozdziale skupiono się na mieście Pilica, z uwagi na fakt, że zabudowy lokalizowanej na wsiach nie dotyczą pewne uciążliwości, które pojawiają się w mieście, np. brak terenów zielonych. Dla scharakteryzowania stanu ładu środowiskowego w mieście Pilica użyto wskaźnika określającego udział powierzchni zabudowanej i niezabudowanej w powierzchni miasta (w tym udział terenów zielonych).

Udział powierzchni zabudowanych i niezabudowanych

Jedną z najważniejszych zmiennych opisujących jakość środowiska w mieście jest udział powierzchni niezabudowanej w ogóle powierzchni miasta. Zachowanie odpowiednich proporcji pomiędzy powierzchnią zabudowaną i biologicznie czynną wpływa pozytywnie

na utrzymanie zadowalającego stanu środowiska w mieście co jest zgodne z zasadami zrównoważonego rozwoju. Ponadto możliwość zamieszkania i przebywania wśród terenów zielonych jest jednym z najważniejszych wyznaczników zadowalającej jakości życia. Wynika to z powodów zdrowotnych, w tym aerosanitarnych i estetycznych oraz ogólnoekologicznych. Wartości wskaźników pozwalają na ocenę charakteru miasta oraz stanu jego przekształcenia.

Według uzyskanych danych, powierzchnia zabudowy w mieście Pilica wynosi **5,56 km²**. Analogicznie, powierzchnia niezabudowana stanowi **ponad 130 km²**, natomiast powierzchnia terenów zielonych, do których zaliczone zostały zieleń urządzonej i nieurządzonej, bez terenów rolnych, wynosi **515 ha**.

Jak wynika z powyższych danych w mieście zachowana jest równowaga pomiędzy terenami zabudowanymi a niezabudowanymi, dzięki czemu mieszkańcy mogą obcować z terenami otwartymi i nie mają poczucia zamknięcia między zabudową.

Tereny zielone są niezbędnym składnikiem struktury miasta i jednym z głównych czynników wpływających na jakość środowiska mieszkaniowego. Nie chodzi tu tylko o ekologiczne, zdrowotne i estetyczne wartości zieleni, ale także o znaczenie funkcjonalne tych terenów, które są miejscem rekreacji, coraz bardziej docenianej we współczesnym społeczeństwie. Bliskość publicznych parków, terenów wypoczynku i sportu wpływa na atrakcyjność lokalizacji i podnosi wartość rynkową inwestycji mieszkaniowych. Aktualnie żadne przepisy centralne nie obligują projektantów planów miejscowych do zapewnienia ogólnodostępnych terenów zieleni i rekreacji w ramach struktur osiedlowych. Obowiązujące prawo odnosi się tylko do terenu objętego inwestycją, ustalając, że minimum 25% jego powierzchni, jeżeli inny procent nie wynika z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, powinna stanowić powierzchnia biologicznie czynna. Przy czym za powierzchnię biologicznie czynną uważa się nie tylko grunt rodzimy, ale np. także 50% powierzchni zazielenionych płyt. Konsekwencją takiego stanu prawnego jest drastyczne obniżenie jakości środowiska mieszkaniowego, ponieważ tereny zielone realizowane są tylko w formie rozdrobnionej, w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy, a ich powierzchnia ograniczana jest do niezbędnego minimum. Osiedla pozbawione są natomiast skoncentrowanych kompleksów zieleni, rekreacji i sportu, które mają znacznie większe walory użytkowe, ekologiczne i prozdrowotne.

Lepsze warunki zamieszkania występują proporcjonalnie do wzrostu powierzchni zielonych, ponieważ zieleni doceniają osoby w różnym wieku. Jednak najistotniejszy jest fakt spełniania lub niepewnego minimalnego poziomu, zapewniającego dostateczne nasycenie zielenią. W Polsce standardy urbanistyczne w tym zakresie nie obowiązują. W dużych miastach w krajach zachodnich przyjmuje się średnią wartość 10-30 m² zieleni na 1 mieszkańca (wg standardów angielskich ok. 20 m², niemieckich 5 m²). W tym pewną część powinna stanowić zieleni urządzone. Według Światowej Organizacji Zdrowia przyjmuje się dla aglomeracji wielkomiejskich poziom 50 m² na mieszkańca, bez określenia dostępności czasoprzestrzennej dla mieszkańców.

Dla Pilicy wartość wskaźnika wynosi około **56 m² na mieszkańca**, oznacza to, że miasto zapewnia mieszkańcom szeroki dostęp do terenów zieleni.

2.4 Ocena stanu prawno - planistycznego

W Polsce planowanie przestrzenne w gminie podlega Ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku (Dz. U. 2020 poz. 293 ze zm.), która określa m.in. „zasady kształtowania polityki przestrzennej przez jednostki samorządu terytorialnego i organy administracji rządowej” oraz „zakres i sposoby postępowania w sprawach przeznaczania terenów na określone cele oraz ustalania zasad ich zagospodarowania i zabudowy”. Na mocy tej ustawy sporządzane są podstawowe dokumenty planistyczne: studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (dotyczące ogólnej polityki przestrzennej w gminie) oraz miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego (szczegółowo ustalające przeznaczenie terenów pod określony rodzaj zagospodarowania i użytkowania). „*W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza [m. in.]: - wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury; (...) - wymagania ochrony środowiska (...); - wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego (...); - wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia (...); - walory ekonomiczne przestrzeni; - prawo własności; - potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa; - potrzeby interesu publicznego (...); - potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej (...).* Opracowania planistyczne winny więc możliwie harmonijnie ujmować i regulować wszelkie te wymagania, a ich skutkiem winien być szeroko rozumiany, wieloaspektowy ład przestrzenny, pozytywnie wpływający m. in. na wartość nieruchomości.

Wynika stąd, że zapisy i ustalenia takich dokumentów mogą - zgodnie z wymaganiami ustawy - tworzyć warunki do takiego ukształtowania przestrzeni, „które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne”. Takie szczegółowe wymagania nie zostały ustalone dla zawartości i procedur regulujących wydawanie obu typów decyzji, o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, zakładając, że będą one ustalać warunki zabudowy dla niewielkich terenów niezabudowanych jednak położonych w obszarach zurbanizowanych, w warunkach tzw. „dobrego sąsiedztwa”. Niestety powszechna praktyka realizacyjna, spowodowała wyeliminowanie wymagań dotyczących ładu przestrzennego z większości obszarów gmin i miast. Stąd też wniosek, że dla zrównoważonego rozwoju miasta ważne jest posiadanie określonej polityki przestrzennej czego przejawami jest np. pokrycie planistyczne.

Pokrycie obszaru gminy dokumentami planistycznymi

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest najważniejszym narzędziem porządkowania zagospodarowania przestrzennego, stąd informacje i wskaźniki związane z charakterem tych dokumentów są nie do przecenienia. Wysokie pokrycie gminy planami tworzy dobre warunki do prowadzenia spójnej i ukierunkowanej polityki. Profesjonalnie wykonane plany uwzględniają szereg uwarunkowań mających wpływ na możliwości zagospodarowania terenów oraz dają możliwość regulacji związanych z ich estetyką i funkcjonowaniem.

Miasto i gmina Pilica posiada 100 procentowe pokrycie miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, przyjęć można więc, że polityka przestrzenna prowadzona na ich terenie ma spójny charakter oraz, że osiągnięto wartość docelową. Zgodnie ze *Studium...* na ich terenie nie ma obszarów, dla których konieczne byłoby uchwalenie planów, stad procedury planistyczne winny być wszczynane w przypadku potrzeby aktualizacji założeń planistycznych dla danych terenów lub dopasowania ustaleń do zmieniającego się zapotrzebowania oraz stanu prawnego.

2.5 Ocena stanu kompozycyjno - estetycznego

Stan kompozycyjno-estetyczny odnosi się do ładu przestrzennego w skali urbanistycznej, a więc do ładu zagospodarowania terenu. Kształtowanie porządku

urbanistycznego zależne jest od całego szeregu czynników. Problem z jego utrzymaniem związany jest głównie z obszarami miast, wynika to m.in. z większej niż na obszarach wiejskich presji inwestycyjnej, większej koncentracji ludności i aktywności gospodarczej.

Oceny ładu urbanistycznego dokonać można analizując zagadnienia związane z zagospodarowaniem terenów oraz z ich estetyką. Wskaźnikami dotyczącymi ładu są te odnoszące się do formy, charakteru, układu i kompozycji przestrzennych, a także rozmieszczenia zabudowy o różnych funkcjach i przeznaczeniach np. mieszkaniowej (wielorodzinna i jednorodzinna, niska i wysoka, osiedla nieogrodzone i zamknięte, pojedyncze budynki rozproszone, koncentracja zabudowy).

W niniejszym opracowaniu do zaopiniowania stanu kompozycyjno-estetycznego użyto oceny zagospodarowania przestrzeni publicznych.

Ocena zagospodarowania przestrzeni publicznych

Przestrzenie publiczne rozpatrujemy w kategoriach dostępnej dla każdego, specyficznej oferty informującej o poziomie życia mieszkańców, odpowiedzialnej za wizerunek jednostki oraz wpływającej na zainteresowanie nią. Przestrzeń publiczną charakteryzują takie cechy jak: bezpłatny dostęp, strategiczne znaczenie dla społeczności lokalnej, posiadanie funkcji publicznej, kreowanie kolektywu aktorów lokalnych, różnorodność oferty dla użytkowników i mieszkańców miasta atrakcyjności takich przestrzeni nie decyduje już powszechna jej dostępność, lecz funkcjonalność i aspekt wizualny (odbiór estetyczny), dodatkowo naczelną potrzebą mieszkańców w przestrzeniach publicznych staje się wymóg bezpieczeństwa przebywania w niej. Przestrzenie publiczne w miastach pod względem ilościowym jak i jakościowym są odzwierciedleniem stanu zaspokojenia potrzeb mieszkańców i użytkowników gminy. Osoby te nie oczekują degradacji czy stagnacji tych przestrzeni, lecz potrzebują ich rozwoju.

Dobrze zaprojektowane, dostępne i użyteczne miejsca publiczne są podstawowym środowiskiem życia społecznego i niezbędnym składnikiem trwałych struktur miejskich. Ich optymalne funkcjonowanie wymaga wysokiej jakości wyposażenia i generowania społecznej aktywności, a to może być osiągnięte dzięki odpowiednim standardom projektowym i sprawnemu zarządzaniu. Do podstawowych standardów należy urządzenie i wyposażenie gwarantujące dostępność przestrzeni dla seniorów, dzieci, rodziców z małymi dziećmi oraz niepełnosprawnych ruchowo i niewidomych. Za jakość wyposażenia przestrzeni publicznej

odpowiada lokalna władza. W krajach wysokorozwiniętych, bezpieczeństwo, wygoda i estetyka przestrzeni publicznych to podstawowe kryteria oceny samorządu. Dla rozwoju lokalnej, drobnej przedsiębiorczości, kluczowe znaczenie ma natomiast styk przestrzeni publicznej i prywatnej. Zwłaszcza partery budynków przylegających do ulic i placów mają duży potencjał aktywizujący, o ile zapewni się bezpieczny i wygodny dostęp do posesji. Uspokojony ruch i szerokie chodniki umożliwiają wprowadzanie niektórych usług w obszar przestrzeni publicznej, np. w postaci ogródków gastronomicznych.¹

W gminie obszar przestrzeni publicznej obejmuje:

- Rynek Starego Miasta;
- park;
- zalewy;

Wszystkie wymienione tereny składają się na większe i dobrze czytelne założenie. Uznać należy, iż tereny od dawna pełniące funkcje publiczne tj. Stare Miasto czy park są zagospodarowane i mogą być wizytówką miasta.

¹ Wyzwania Zrównoważonego Rozwoju w Polsce

3 Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym

Tempo i wielkość faktycznych zmian w zagospodarowaniu przestrzennym można ocenić analizując szeregi czasowe danych dotyczących budynków i mieszkań oddanych do użytkowania.

W analizowanym okresie (2009² - 2019) w gminie Pilica oddano do użytkowania łącznie 145 budynków. Spośród ogólnej liczby, oddano do użytkowania 90 budynków mieszkalnych, co stanowi 62% ogólnej liczby budynków.

Budynki mieszkalne oddane do użytkowania między 2009 a 2019 r. w gminach powiatu zawierciańskiego

Wyszczególnienie	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Razem	Razem (%)
Ogółem	185	160	153	109	113	155	175	164	179	208	189	1790	100
W tym:													
Poręba	13	7	11	7	10	6	7	12	20	15	20	128	7,15
Zawiercie	49	54	50	27	38	50	58	43	51	63	48	531	29,66
Irządze	3	1	1	2	3	1	1	8	3	8	3	34	1,90
Kroczyce	20	23	22	16	9	11	10	13	16	15	21	176	9,83
Łazy	35	22	28	16	20	36	42	25	45	46	42	357	19,94
Ogrodzieniec	26	20	8	14	9	17	11	14	13	20	21	173	9,66
Pilica	8	3	10	7	5	12	14	11	9	5	6	90	5,03
Szczekociny	13	12	9	6	8	7	9	14	5	10	11	104	5,81
Włodowice	11	12	12	10	6	9	17	18	11	19	12	137	7,65
Żarnowiec	7	6	2	4	5	6	6	6	6	7	5	60	3,35

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

2 Z uwagi na brak danych na lata 2007-2008.

5,03% ogółu budynków mieszkalnych oddanych do użytkowania na terenie powiatu to niewysoki wynik biorąc pod uwagę, że tylko w gminie Irządz i Żarnowiec oddano do użytkowania mniej budynków mieszkalnych. Świadczyć to może o braku atrakcyjności gminy Pilica, jako miejsca do osiedlania się.

**Budynki niemieszkalne oddane do użytkowania między 2009 a 2019 r. w gminach
powiatu zawierciańskiego**

Wyszczególnienie	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Razem	Razem (%)
Ogółem	106	98	88	121	104	101	89	64	103	66	62	1002	100
W tym:													
Poręba	9	4	5	14	4	7	5	7	12	7	4	78	7,78
Zawiercie	35	23	13	33	40	45	25	19	57	21	11	332	33,13
Irządze	6	8	6	6	6	2	10	4	2	4	3	57	5,69
Kroczyce	20	18	13	24	9	7	-	2	6	7	9	115	11,48
Łazy	11	14	10	11	22	18	12	10	6	4	11	129	12,87
Ogrodzieniec	8	7	7	9	7	7	9	6	3	9	2	74	7,39
Pilica	7	6	11	11	6	8	12	6	3	4	4	78	7,78
Szczekociny	7	13	10	4	6	-	8	7	12	6	8	81	8,08
Włodowice	1	2	3	4	3	2	2	1	1	1	6	26	2,59
Żarnowiec	2	3	-	5	1	5	6	2	1	3	4	32	3,19

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Nieco lepiej przedstawia się sytuacja gminy w zakresie nowo oddanych do użytkowania budynków niemieszkalnych, w tym letniskowych - 7,78 % wszystkich oddanych do użytkowania takich budynków zlokalizowano w gminie Pilica.

Wszystkie obiekty powstały na podstawie planów miejscowych. Biorąc pod uwagę stan pokrycia gminy planami miejscowymi rzędu 100%, jest zjawiskiem bardzo pozytywnym.

Wśród obiektów nie znalazł się żaden z zakresu budownictwa jednorodzinnego zorganizowanego, co jest zjawiskiem mogącym negatywnie wpływać na stan estetyczny przestrzeni. Budownictwo zorganizowane pozwala na tworzenie jednorodnych co do charakteru i formy zabudowy osiedli, liczących zwykle od kilku do kilkudziesięciu domków tworzących czytelne założenia.

Uznać można, że obowiązywanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oprócz możliwości prowadzenia usystematyzowanego rozwoju zabudowy, przez ograniczanie jej rozpraszania i pojawiania się na terenach do tego niewskazanych, daje możliwość pozytywnego wpływu na lokalny rynek budowlany.

4 Sytuacja planistyczna - charakterystyka obowiązujących dokumentów planistycznych

4.1 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Na terenie miasta i gminy Pilica obowiązujące jest Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pilica uchwalone Uchwałą Nr XVIII/125/2000 Rady Miasta i Gminy w Pilicy z dnia 30 maja 2000 r.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pilica zostało opracowane na podstawie ustawy z 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 1999 Nr 15 poz.139 ze zm.), która utraciła moc 12.07.2003 r.

4.2 Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Według stanu na kwiecień 2020 r. na terenie miasta i gminy Pilica obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony uchwałą Rady Miasta i Gminy w Pilicy Nr XXV/171/2005 z dnia 24 lutego 2005 r., obejmujący ustaleniami w całości powierzchnię gminy w granicach administracyjnych.

Plan uchwalony został na podstawie „nowej” ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j.: Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm) - aktualnie obowiązującej.

5 Ocena aktualności

5.1 Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Podstawowym dokumentem kształtującym politykę przestrzenną gmin jest studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z obecnie obowiązującymi przepisami, przedmiotowy dokument powinien przede wszystkim służyć określeniu, przy uwzględnieniu bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę:

- kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów,
- kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz wyłączonych spod zabudowy,
- obszarów oraz zasad ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk,
- obszarów i zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- kierunków rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym,
- obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów rządowych (do 12.11.2020 r.),
- obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa (od 13.11.2020 r.),
- obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszarów przestrzeni publicznej,
- obszarów, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszarów wymagających zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,

- kierunków i zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej,
- obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych,
- obiektów lub obszarów, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny,
- obszarów pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujących na nich ograniczeń prowadzenia działalności gospodarczej,
- obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji,
- granic terenów zamkniętych i ich stref ochronnych (do 18.09.2020 r.),
- granic terenów zamkniętych i ich stref ochronnych, w tym stref ochronnych wynikających z decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa (od 19.09.2020 r.),
- obszarów funkcjonalnych o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie (do 12.11.2020 r.).

Porównanie zakresu zagadnień wymaganych przez ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zakresem obowiązującego SUIKZP gminy i miasta Pilica

Lp.	Obowiązkowy zakres SUIKZP wg ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	Spełnienie wymogu przez obowiązujące SUIKZP gminy i miasta Pilica
Uwarunkowania (art. 10, ust. 1)		
1.	1) dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu;	Uwzględniono
2.	2) stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony;	Uwzględniono
3.	<i>2a) diagnozy, o której mowa w art. 10a ust. 1 ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju, przygotowanej na potrzeby strategii rozwoju gminy</i> ³	Nie uwzględniono
4.	3) stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkość i jakość zasobów wodnych oraz wymogi ochrony środowiska, przyrody i <i>krajobrazu, w tym</i> ⁴ krajobrazu kulturowego;	Uwzględniono
5.	4) stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;	Uwzględniono

³ Tekst dodany ustawą z dnia 15 lipca 2020 r. o zmianie ustawy o zasadach prowadzenia polityki rozwoju oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 10.06.2020 r. poz. 1378) zaczyna obowiązywać 13.11.2020 r.

⁴ Tekst dodany ustawą z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 10.06.2015 r. poz. 774)

6.	<u>4a) rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym lub określone przez audyt krajobrazowy granice krajobrazów priorytetowych;</u> ⁵	Nie uwzględniono, z uwagi na brak takiego opracowania w województwie
7.	5) warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia <u>oraz zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem</u> ⁶ ;	Uwzględniono, z wyłączeniem określenia dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami
8.	6) zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia;	Uwzględniono
9.	7) potrzeby i możliwości rozwoju gminy, <u>uwzględniające w szczególności:</u> <u>a analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,</u> <u>b prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje na obszarach funkcjonalnych w rozumieniu art.5 pkt 6a ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju,</u> <u>c możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,</u> <u>d bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę;</u> ⁷	Nie uwzględniono
10.	8) stan prawny gruntów;	Uwzględniono
11.	9) występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;	Uwzględniono
12.	10) występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych;	Nie uwzględniono
13.	11) występowanie udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych <u>oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla</u> ⁸ ;	Uwzględniono Kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla nie zostały uwzględnione
14.	12) występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych;	Nie uwzględniono
15.	13) stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopień uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami	Uwzględniono
16.	14) zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych	Uwzględniono
17.	15) wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej	Nie uwzględniono
Kierunki (art. 10, ust. 2, 2a, 3, 3a, 3b)		
18.	<u>1) uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 lit. d.</u> ⁹	Nie określono

5 Punkt dodany ustawą z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 10.06.2015 r. poz. 774)

6 Tekst dodany ustawą z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2019 r. poz. 1696 z późn. zm.)

7 Tekst dodany ustawą z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 03.11.2015 r. poz. 177)

8 Tekst dodany ustawą z dnia 27 września 2013 r. o zmianie ustawy - Prawo geologiczne i górnicze oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 24.10.2013 r. poz. 1238)

9 Tekst dodany ustawą z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 03.11.2015 r. poz. 177)

	a) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, <u>w tym wynikające z audytu krajobrazowego</u> ¹⁰ ;	Określono
		Nie określono z uwagi na brak takiego opracowania
	b) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym <u>tereny przeznaczone pod zabudowę oraz</u> ¹¹ tereny wyłączone spod zabudowy;	Określono
19.	3) obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, <u>krajobrazu, w tym</u> ¹² krajobrazu kulturowego i uzdrowisk;	Określono
20.	4) obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;	Określono
21.	5) kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;	Określono
22.	6) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym;	Nie określono
23.	7) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1; ¹³ 7) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego oznaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa ¹⁴	Nie określono
24.	8) obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej;	Nie określono terenów wymagających scaleń i podziałów oraz obszarów przestrzeni publicznej
25.	9) obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;	Nie określono obszarów wymagających zmiany przeznaczenia gruntów
26.	10) kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;	Określono
27.	11) obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;	Nie określono
28.	12) obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;	Nie określono
29.	13) obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;	Nie określono, jednak nie ma takich w Gminie
30.	14) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji <u>lub remediacji</u> ¹⁵ ;	Nie określono

10 Tekst dodany ustawą z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 10.06.2015 r. poz. 774)

11 Tekst dodany ustawą z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 03.11.2015 r. poz. 177)

12 Tekst dodany ustawą z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 10.06.2015 r. poz. 774)

13 Tekst usunięty ustawą z dnia 15 lipca 2020 r. o zmianie ustawy o zasadach prowadzenia polityki rozwoju oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 10.06.2020 r. poz. 1378) przestaje obowiązywać 12.11.2020 r.

14 Tekst dodany ustawą z dnia 15 lipca 2020 r. o zmianie ustawy o zasadach prowadzenia polityki rozwoju oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 10.06.2020 r. poz. 1378) zaczyna obowiązywać 13.11.2020 r.

15 Tekst dodany ustawą z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 03.11.2015 r. poz. 177)

31.	<u>14a) obszary zdegradowane.</u> ¹⁶	Nie określono
33.	15) granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych; ¹⁷ 15) granice terenu zamkniętego i jego strefy ochronnej, w tym stref ochronnych wynikających z decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa, ¹⁸	Nie określono
33.	<u>16) obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.</u> ¹⁹	Nie określono
34.	2a. Jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu; w studium ustala się ich rozmieszczenie.	Nie określono
35.	<u>3a. Jeżeli na terenie gminy przewiduje się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², w studium określa się obszary, na których mogą być one sytuowane.</u> ²⁰	Nie określono

Źródło: opracowanie własne na podstawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Pilica

Stwierdzić należy, że obowiązujące Studium określa ramy prowadzonej przez gminę polityki przestrzennej, jednak nie w sposób wyczerpujący. Większość nieuwzględnionych w Studium zagadnień zostało wprowadzonych do prawa już po jego uchwaleniu, dlatego też po dwudziestu latach od uchwalenia przestało ono przystawać do aktualnych wymogów prawnych.

Studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego określa obowiązek sporządzenia planów miejscowych dla:

1. Na podstawie przepisów szczególnych:

- rezerwatu przyrodniczego Smoleń,

2. Ze względu na realizację lokalnych celów publicznych:

- przekształceń centralnej strefy miasta,

- modernizacji głównych ulic zbiorczych,

16 Tekst dodany ustawą z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 03.11.2015 r. poz. 177)

17 Tekst usunięty ustawą z dnia 15 lipca 2020 r. o zmianie ustawy o zasadach prowadzenia polityki rozwoju oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 10.06.2020 r. poz. 1378) przestaje obowiązywać 12.11.2020 r.

18 Tekst dodany Ustawa z dnia 13 lutego 2020 r. o zmianie ustawy - Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2020 r. poz. 471) zaczyna obowiązywać 13.11.2020 r.

19 Tekst usunięty ustawą z dnia 15 lipca 2020 r. o zmianie ustawy o zasadach prowadzenia polityki rozwoju oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 10.06.2020 r. poz. 1378) przestaje obowiązywać 12.11.2020 r.

20 Tekst dodany ustawą z dnia 25 września 2015 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 27.10.2015 r. poz. 1713)

- budowy nowych odcinków dróg i ulic,
- budowy zbiornika retencyjnego w Dobrej i Sławniowie;

3. Ze względu na istniejące uwarunkowania:

- nowych zespołów budownictwa mieszkalno - usługowego przy ul. Mickiewicza, przy drodze do Pradeł. Za góra św. Piotra,
- terenów przetwórstwa, magazynowania i transportu w Sławniowie,
- wielofunkcyjnego zespołu usługowo turystycznego w Biskupicach - Owczarni,
- nowych zespołów budownictwa lotniskowego i obsługi turystyki w Woli Kocikowej, w Pilicy przy ul. 17 Stycznia, w Kolonii Biskupice - Tomala.

Określono ponadto, że pożądane jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego terenu gminy w granicach administracyjnych z uwzględnieniem ustaleń planu ochrony Parku Krajobrazowego Orlich Gniazd.

Dla całości miasta i gminy Pilica uchwalono miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, stąd wszystkie wymienione powyżej obszary zostały w nim uwzględnione.

Zauważyć trzeba, że obowiązujące studium nie było zmieniane od czasu jego uchwalenia. Świadczyć to może o rozwoju zgodnym z przewidywaniami poczynionymi w 2000 r. i elastyczności dokumentu bądź też o bardzo powolnym rozwoju gminy, przez co nie zostały jeszcze skonsumowane możliwości inwestycyjne przesądzone obowiązującym studium i nie pojawiła się też żadna mocno znacząca inwestycja, która wymagałaby wprowadzenia zmian w dokumentach planistycznych.

Mimo wszystko należałoby zaktualizować dane odnoszące się do zagadnień dotyczących całości gminy w tym uwarunkowań czy przesądzeń wynikających z dokumentów nadrzędnych, również po to by zweryfikować aktualną politykę przestrzenną. Wskazane dane są o tyle ważne, że mogą powodować nieaktualność Studium, z uwagi na to, że były one podstawą do ustalenia spójnej strategii i polityki przestrzennej dla całego obszaru gminy.

Należy zwrócić uwagę również na zapisy ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U z 2020 poz. 1064 ze zm.), gdzie wskazano:

2. W terminie do 2 lat od dnia zatwierdzenia dokumentacji geologicznej przez właściwy organ administracji geologicznej obszar udokumentowanego złoża kopaliny oraz obszar udokumentowanego kompleksu podziemnego składowania dwutlenku węgla obowiązkowo

wprowadza się do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

3. W terminie 6 miesięcy od dnia zatwierdzenia dokumentacji geologiczno-inwestycyjnej złoża węglowodorów przez właściwy organ administracji geologicznej obszar udokumentowanego złoża węglowodorów obowiązkowo wprowadza się do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

5.2 Ocena aktualności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z art. 6 ust. 1 i art. 9 ust. 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości. Od wejścia w życie ustawy, w obszarze, dla którego sporządzono miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, pozwolenia na budowę wydawane są wprost na podstawie ustaleń planu – z pominięciem decyzji o ustaleniu warunków zabudowy. W związku z tym istotne jest, aby miejscowy plan zawierał wszystkie wymagania, a zwłaszcza ograniczenia i warunki zagospodarowania terenów, których uwzględnienie w planie wymaga Ustawa oraz przepisy odrębne.

Zakres ustaleń zawartych w planie oraz jego forma i skala powinny odpowiadać wymaganiom, określonym w ustawie i Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1587). Wynika stąd określony w art. 33 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obowiązek dokonywania zmian planów miejscowych wówczas, gdy taka konieczność zachodzi w wyniku zmiany ustaw oraz określony w art. 32 ust. 1, obowiązek okresowej oceny aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z punktu widzenia aktualnego stanu prawnego. Ocena aktualności planów miejscowych ma na celu identyfikację potrzeb dotyczących ustaleń planów miejscowych. Plany miejscowe ocenia się ze względu na następujące kryteria:

- zgodność z aktualnymi przepisami prawa - zgodność ustaleń planu z zakresem wymaganym w świetle art. 15 ust. 2 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym a także wymaganiami dotyczącymi formy i zakresu ustaleń miejscowego planu, określonymi w

rozporządzeniu wydanym na podstawie tej ustawy, stopień uwzględnienia wymagań określonych w przepisach odrębnych;

- **potrzeby właścicieli gruntów i mieszkańców** - ich wyrazem są wnioski o zmianę lub opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

- **nowe potrzeby lub możliwości rozwojowe gminy** - pojawienie się innych priorytetów i celów rozwojowych wyrażonych np. w strategiach rozwoju czy programach operacyjnych.

Obowiązujący na terenie miasta i gminy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządzony został zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r.

Oznacza to, że plan powinien posiadać opracowania towarzyszące, jak prognoza oddziaływania na środowisko, opracowanie ekofizjograficzne czy prognoza skutków finansowych uchwalenia planu. Plan taki ustawowo podlegał również opiniowaniu przez doradczy organ Burmistrza Miasta w sprawach planowania i zagospodarowania przestrzennego, jakim jest Komisja Urbanistyczno - Architektoniczna.

Poniżej dokonano syntetycznej analizy aktualności planu.

Syntetyczna analiza aktualności obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pilica

Podstawa prawna	ustawa z dn. 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
Zgodność mpzp z suikzp	tak
Ustalenia planu:	x
- przeznaczenia wiodące	MW, MN, MNs, MU, RMN, RM, ML, MLk, UO, UT, US, UI, UKs, UK, UTN, RzZ/US, P, RU, ZL, ZLd, R, RZ, ZNe, ZNp, ZNk, ZNr, ZPz, ZCz, ZC, ZD, WS, ZZ, RZ,ZZ, E, G, W, K
- ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego	tak
- ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	ustalenia szczegółowe - warunkiem realizacji nowej zabudowy jest jej wyposażenie w urządzenia do odprowadzania ścieków do systemu kanalizacyjnego lub urządzenia do gromadzenia ścieków, - dopuszcza się gromadzenia odpadów wytworzonych na własnej działce z przeznaczeniem ich wykorzystania w miejscu w racjonalnie uzasadnionym czasie i ilościach,
- ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	ustalenia szczegółowe

- kształtowanie przestrzeni publicznych	tak
- wskaźniki zagospodarowania terenu:	x
*linie zabudowy	obowiązujące i nieprzekraczalne
*intensywność zabudowy	brak
*powierzchnia zabudowy	ustalenia szczegółowe
*powierzchnia biologicznie czynna	ustalenia szczegółowe
*wielkość działki	ustalenia szczegółowe
*w tym zakazy podziału	- zakazuje się dodatkowych podziałów nieruchomości, które nie gwarantują dla danego terenu samodzielnej realizacji ustaleń planu, - zakazuje się scalania powodującego zacieranie historycznej struktury użytkowania gruntów, a głównie dawnych szlaków komunikacyjnych,
*wysokość zabudowy	ustalenia szczegółowe
*wskaźniki parkingowe	ustalenia szczegółowe
*geometria dachów	ustalenia szczegółowe
*ustalenia z mocy przepisów odrębnych	obszary zagrożone powodzią
- system komunikacji	G, Z, L, D, W, KS - transport dostawczy nie może przekroczyć 2 kursów na dobę - w ustaleniach szczegółowych;
- ograniczenia w lokalizacji nadajników telefonii komórkowej	dopuszcza się pod warunkiem, że nie przekroczą dopuszczalnych wartości mocy pola elektroenergetycznego w stosunku do istniejącej i planowanej zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi oraz ich lokalizacja nie naruszy innych ustaleń planu
- tymczasowe zagospodarowanie terenów	nie określa się
- stawki procentowe	30%, 0,5%
- obszary wymagające scaleń i podziałów nieruchomości	tak (wyznaczone 4 tereny, w tym 2 zrealizowane)
- obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ²	brak
Zakres planu (niepełny, wystarczający)	WYSTARCZAJĄCY
Ocena aktualności planu (nieaktualny, częściowo aktualny, aktualny, aktualizacja wymagana przez przepisy odrębne)	AKTUALNY

Kolorem **czernym** wyróżniono zapisy mogące budzić obawy w świetle aktualnego orzecznictwa sądów administracyjnych

Kolorem **niebieskim** wyróżniono zapisy i sformułowania nieaktualne.

W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wyznaczono tereny:

- pod zabudowę mieszkaniową o łącznej powierzchni około 810 ha, z czego 225 ha nadal pozostaje niezabudowana;

- pod zabudowę usługową o łącznej powierzchni 50 ha, z czego 24 ha nadal pozostaje niezabudowana;

- pod zabudowę produkcyjno - usługową i magazynową o łącznej powierzchni 27 ha, z czego 6,5 ha nadal pozostaje niezabudowana.

Ponadto w planie wskazano jako wymagające scalenia tereny MNs (są 4 takie tereny z czego 2 położone w Pilicy zostały już scalone), a które do dnia dzisiejszego nie zostały uzbrojone, poprzez co nie mogą być wykorzystane. Łączna powierzchnia tych terenów wynosi około 0,23 km².

Przyjmując konieczność uzbrojenia tych jeszcze niezabudowanych terenów i średnią gęstość sieci wg GUS:

- sieć wodociągowa - 441,3 km na 1 km²,

- sieć kanalizacyjna - 346,4 km na 1 km²,

co przy założeniu kosztu w wysokości 200 000 zł/km dla sieci wodociągowej i 250 000 zł/km dla sieci kanalizacyjnej, daje koszty w wysokości:

- dla sieci wodociągowej - 20 299 800 zł,

- dla sieci kanalizacyjnej - 19 918 000 zł.

6 Analiza wniosków o zmianę dokumentów planistycznych

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

W okresie od 2007 do lipca 2020 r. złożono 113 wniosków o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Znakomita większość wniosków dotyczy zmiany przeznaczenia terenów (głównie pod tereny budowlane lub letniskowe), inne poruszone kwestie to zmiana przebiegu dróg, zmiana ustalonych wysokości zabudowy, przeznaczenie pod zalesienie lub zmiana układu działek przeznaczonych do scalenia.

W przypadku 96 wniosków ich uwzględnienie skutkować będzie koniecznością wcześniejszej zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

W 24 wnioskach postulowane zmiany są nieracjonalne - tereny wnioskowane do zmiany przeznaczenia znajdują się w znacznej odległości od terenów zainwestowanych.

Wnioski o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Pilica złożone w latach 2007 - 2020

Obręb /rok	Pilica	Biskupice	Cisowa	Dobraków	Dzwono - Sierbowice	Kidów	Kleszczowa	Kocikowa	Kolonia Dobra	Sierbowice	Sławniów	Smoleń	Szyce	Wierbka	Zarzecze	Złożeniec	RAZEM
2007	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	2	-	-	-	2	5
2008	4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	-	-	-	-	6
2009	4	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	1	-	-	-	-	6

2010	1	-	-	-	-	-	-	1	1	-	-	1	1	-	-	-	5
2011	4	-	-	-	2	-	-	-	-	-	-	1	-	-	1	2	10
2012	4	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	1	-	1	-	1	9*
2013	1	2	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	4
2014	1	-	-	-	-	-	-	2	-	-	1	2	-	-	1	-	7
2015	2	1	-	-	-	-	1	4	-	-	-	1	1	-	1	3	14
2016	1	-	-	-	-	-	1	1	-	-	-	1	3	-	1	-	8
2017	3	-	1	-	-	1	-	-	1	1	1	1	-	1	-	2	12
2018	4	-	3	2	-	-	1	2	-	-	1	-	-	-	1	1	15
2019	3	-	1	-	-	-	1	2	-	-	1	1	-	-	-	1	10
do 07. 2020	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	-	-	-	-	2

* w tym wniosek dla całych obrębów Dzwonowice i Szyce, nie zaznaczony na załączniku graficznym

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miasta i Gminy Pilica

Wnioski obejmują 167 tzw. „kwestii przestrzennych” - różnica w liczbie ogólnej wynika z faktu, iż czasami do jednej lokalizacji jest zgłoszonych więcej niż jeden wniosek lub wniosek obejmuje więcej niż jedną lokalizację przestrzenną.

Niemal w każdym przypadku uwzględnienie wniosku, czyli zmiana w obowiązującym planie musi być poprzedzona zmianą w studium, tylko pojedyncze wnioski możliwe do uwzględnienia bez zmiany studium możliwe są w przypadku zmiany wysokości czy procedury scalenia i podziału.

Wykaz wniosków w załącznikach T.1 oraz G.1

Wskazać należy, iż nie wszystkie tereny są jednakowo predysponowane do rozwoju zabudowy. Ze względu na walory krajobrazowe, przyrodnicze oraz koszty wyposażenia należy zwracać szczególną uwagę na niedopuszczenie do rozpraszania zabudowy. Nowa zabudowa powinna powstawać w sąsiedztwie już istniejącej, ewentualnie w obszarach już uzbrojonych, co pozwoli na ograniczenie negatywnego oddziaływania na środowisko.

Ponadto na terenie Gminy występują obszary zagrożone zalewaniem czy podtapianiem, w takich przypadkach należy zachować szczególną ostrożność przy dopuszczaniu zabudowy. Obszary te wymagają szczególnej analizy pod względem możliwości realizacji zabudowy, ustalenia warunków i parametrów nowej zabudowy, które predysponowałyby poszczególne obszary do ich ewentualnej zabudowy.

7 Wnioski

7.1 Wnioski wynikające z oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

- Obowiązujące w gminie **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Pilica jest nieaktualne** w zakresie uwarunkowań i wynikających z nich kierunków zagospodarowania przestrzennego. Ze względu na zakres niezbędnej aktualizacji i zmian, konieczne jest sporządzenie nowego Studium dla obszaru całej gminy.
- **Nieaktualność obowiązującego Studium powoduje brak możliwości sporządzania zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego** w oparciu o to Studium (Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym *4. Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych*, a zgodnie z art. 20 ust. 1 ww. ustawy *1. Plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium.*).

7.2 Wnioski wynikające z oceny aktualności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

- **Plan nie wymaga aktualizacji ze względu na zgodność z aktualnymi przepisami prawa** (w przeważającym stopniu realizuje zakres określony w art. 15 ust. 1 i 2 oraz 16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - nie wymaga z tego powodu aktualizacji).
- Ewentualna zmiana planu wymaga wyprzedzającej zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Pilica, gdyż tereny wskazane w Studium do zabudowy zostały do planu wprowadzone w takim stopniu w jakim było to możliwe zgodnie z obowiązującymi przepisami.

7.3 Rekomendacje wynikające z analizy złożonych wniosków przez mieszkańców i właścicieli gruntów oraz analizy potrzeby lub możliwości rozwojowych gminy

Potrzeby mieszkańców gminy i właścicieli gruntów:

- **Jako zasadną można uznać zmianę planu dotyczącą dopuszczenia zabudowy w terenach sąsiadujących z terenami już zabudowanymi oraz w miejscach już uzbrojonych o ile nie istnieją do tego inne przeciwwskazania. Zmiana taka w każdym przypadku musi być poprzedzona zmianą Studium.**
- Wnioski zgłaszane przez zainteresowanych w kwestiach zagospodarowania i planowania przestrzennego są ważnym elementem kształtowania polityki przestrzennej gminy, nie stanowią jednak podstawowego kryterium przy podejmowaniu decyzji planistycznych, tj. decyzji o zmianie planu zagospodarowania przestrzennego oraz zmianie studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego, niemniej jednak skumulowanie na jednym obszarze wielu wniosków sugeruje zasadność przystąpienia do prac planistycznych. Na terenie gminy Pilica sytuacja taka ma miejsce w obrębach Pilica, Kocikowa, Smoleń i Złożeniec.

Potrzeby lub możliwości rozwojowe gminy

- **Plan nie wymaga aktualizacji ze względu na nowe potrzeby lub możliwości rozwojowe** (gmina nie posiada na dzień dzisiejszy sprecyzowanych priorytetów i celów rozwojowych wyrażonych w takich dokumentach jak strategia rozwoju czy programy operacyjne, a realizowane przez gminę inwestycje celu publicznego są zgodne z ustaleniami obowiązującego planu).
- Jeżeli pojawią się nowe zadania lub programy wymagające zmiany Studium i/lub planu miejscowego w zakresie zadań służących realizacji lokalnych lub ponadlokalnych celów publicznych, zmian takich należy dokonać w odpowiednich dokumentach planistycznych.

7.4 Wieloletni program sporządzania dokumentów planistycznych na lata 2020 - 2025

Generalne założenia dla działań planistycznych w gminie Pilica:

- 1) **Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Pilica jest nieaktualne i wymaga dokonania zmian dla całego obszaru gminy, tj. sporządzenia nowego Studium.**
- 2) **Jako zasadne (ale nie obowiązkowe) można uznać przystąpienie do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów, gdzie możliwy będzie (zgodnie z nowym Studium) rozwój zabudowy mieszkaniowej i innej, w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy oraz w oparciu o istniejącą infrastrukturę techniczną.**

Harmonogram prac planistycznych na lata 2020 - 2025:

- **2021-2022 - Sporządzenie nowego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Pilica dla obszaru całej gminy;**
- 2023-2025 - Sporządzenie zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pilica (po uchwaleniu nowego Studium) dla terenów, które zostaną w Studium określone jako wymagające sporządzenia zmiany planu lub wskazane do zmiany planu.

Wnioski o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pilica złożone po 2007 r.

L.p.	Imię i nazwisko wnioskującego, adres	Oznaczenie nieruchomości	Wnioskowane przeznaczenie	Uwagi
1	[...]	Złożeniec dz. nr 161, 782, 786, 795, 799	przeznaczenie pod zabudowę	Działki oddalone od istniejącej zabudowy – przeznaczenie nie jest racjonalne. Do zmiany mpzp wymagana zmiana studium.
2	[...]	Złożeniec dz. nr 819/2, 819/4	przeznaczenie pod zabudowę	Działki oddalone od istniejącej zabudowy – przeznaczenie nie jest racjonalne. Do zmiany mpzp wymagana zmiana studium.
3	[...]	Smoleń dz. nr 210	przeznaczenie pod zabudowę	Przeznaczenie znacznych terenów pod nową zabudowę może nastąpić wyłącznie w przypadku uzasadnionego zapotrzebowania. Do zmiany mpzp wymagana zmiana studium.
4	[...]	Kocikowa dz. nr 464/1	część działki przeznaczoną pod drogę zmienić na budowlaną	Zmiana wymaga analizy wpływu przeznaczenia na funkcjonujący układ komunikacyjny.
5	[...]	Smoleń dz. nr 349	przeznaczenie pod zabudowę	Przeznaczenie znacznych terenów pod nową zabudowę może nastąpić wyłącznie w przypadku uzasadnionego zapotrzebowania. Do zmiany mpzp wymagana zmiana studium.
6	[...]	Smoleń dz. nr 349	przeznaczenie części działki pod zabudowę	Przeznaczenie znacznych terenów pod nową zabudowę może nastąpić wyłącznie w przypadku uzasadnionego zapotrzebowania. Do zmiany mpzp wymagana zmiana studium.
7	[...]	Pilica dz. nr 1304	przeznaczenie pod zabudowę	Przeznaczenie znacznych terenów pod nową zabudowę może nastąpić wyłącznie w przypadku uzasadnionego zapotrzebowania. Do zmiany mpzp wymagana zmiana studium.

8	[...]	Smoleń dz. nr 273/1	przeznaczenie pod zabudowę	Przeznaczenie znacznych terenów pod nową zabudowę może nastąpić wyłącznie w przypadku uzasadnionego zapotrzebowania. Do zmiany mpzp wymagana zmiana studium.
9	[...]	Pilica dz. nr 1275/1, 1274/1	przeznaczenie pod zabudowę	Działka oddalona od istniejącej zabudowy – przeznaczenie nie jest racjonalne. Do zmiany mpzp wymagana zmiana studium.
10	[...]	Pilica dz. nr 1003/3, 1037	przeznaczenie pod zabudowę	Przeznaczenie znacznych terenów pod nową zabudowę może nastąpić wyłącznie w przypadku uzasadnionego zapotrzebowania. Do zmiany mpzp wymagana zmiana studium.
11	[...]	Pilica dz. nr 1324	przeznaczenie pod zabudowę	Przeznaczenie znacznych terenów pod nową zabudowę może nastąpić wyłącznie w przypadku uzasadnionego zapotrzebowania. Do zmiany mpzp wymagana zmiana studium.
12	[...]	Kocikowa dz. nr 1059	przeznaczenie pod zabudowę	W przypadku racjonalnie uzasadnionych potrzeb rozwoju zabudowy, działka predysponowana do przeznaczenia po zabudowę. Do zmiany mpzp wymagana zmiana studium
13	[...]	Pilica dz. nr 1274/1, 1275/1	przeznaczenie pod zabudowę	Przeznaczenie znacznych terenów pod nową zabudowę może nastąpić wyłącznie w przypadku uzasadnionego zapotrzebowania. Do zmiany mpzp wymagana zmiana studium.
14	[...]	Pilica dz. nr 1003/3	przeznaczenie pod zabudowę	Przeznaczenie znacznych terenów pod nową zabudowę może nastąpić wyłącznie w przypadku uzasadnionego zapotrzebowania. Do zmiany mpzp wymagana zmiana studium.
15	[...]	Pilica dz. nr 1003/3	przeznaczenie pod zabudowę	Przeznaczenie znacznych terenów pod nową zabudowę może nastąpić wyłącznie w przypadku uzasadnionego zapotrzebowania.

				Do zmiany mpzp wymagana zmiana studium.
16	[...]	Smoleń dz. nr 234/1, 249/1	przeznaczenie pod zabudowę	Przeznaczenie znacznych terenów pod nową zabudowę może nastąpić wyłącznie w przypadku uzasadnionego zapotrzebowania. Do zmiany mpzp wymagana zmiana studium.
17	[...]	Pilica dz. nr 1276/1, 1283/3, 1284/1, 1285/1	przeznaczenie pod zabudowę	Przeznaczenie znacznych terenów pod nową zabudowę może nastąpić wyłącznie w przypadku uzasadnionego zapotrzebowania. Do zmiany mpzp wymagana zmiana studium.
18	[...]	Kolonia Dobra dz. nr 170/2, 174/2	przeznaczenie pod zabudowę	Działki oddalone od istniejącej zabudowy – przeznaczenie nie jest racjonalne. Do zmiany mpzp wymagana zmiana studium.
19	[...]	Szyce dz. nr 860/2,	przeznaczenie pod zabudowę	W przypadku racjonalnie uzasadnionych potrzeb rozwoju zabudowy, działka predysponowana do przeznaczenia po zabudowę. Do zmiany mpzp wymagana zmiana studium
20	[...]	Pilica dz. nr 1271/1	przeznaczenie pod zabudowę	Przeznaczenie znacznych terenów pod nową zabudowę może nastąpić wyłącznie w przypadku uzasadnionego zapotrzebowania. Do zmiany mpzp wymagana zmiana studium.
21	[...]	Kocikowa dz. nr 675/3	przeznaczenie pod zabudowę	W przypadku racjonalnie uzasadnionych potrzeb rozwoju zabudowy, działka predysponowana do przeznaczenia po zabudowę. Do zmiany mpzp wymagana zmiana studium
22	[...]	Smoleń dz. nr 1469	przeznaczenie działki rolnej do zalesienia	Wniosek możliwy do uwzględnienia
23	[...]	Zarzecze dz. nr 60, 59, 58, 53	przeznaczenie pod zabudowę	Działki oddalone od istniejącej zabudowy – przeznaczenie nie jest racjonalne. Do zmiany mpzp wymagana zmiana studium.

24	[...]	Smoleń dz. nr 66	przeznaczenie pod zabudowę	Działki oddalone od istniejącej zabudowy – przeznaczenie nie jest racjonalne. Do zmiany mpzp wymagana zmiana studium.
25	[...]	Pilica dz. nr 1260/1, 1261/6	zmiana układu działek przeznaczonych do scalenia	Wniosek możliwy do uwzględnienia
26	[...]	Pilica dz. nr 1261/5	zmiana układu działek przeznaczonych do scalenia	Wniosek możliwy do uwzględnienia
27	[...]	Pilica dz. nr 1230/3	przeznaczenie pod zabudowę	W przypadku racjonalnie uzasadnionych potrzeb rozwoju zabudowy, działka predysponowana do przeznaczenia po zabudowę. Do zmiany mpzp wymagana zmiana studium
28	[...]	Złożeniec dz. nr 1195	przeznaczenie pod zabudowę	W przypadku racjonalnie uzasadnionych potrzeb rozwoju zabudowy, działka predysponowana do przeznaczenia po zabudowę. Do zmiany mpzp wymagana zmiana studium
29	[...]	Dzwono- Sierbowice dz. nr 9/1, 9/2	przeznaczenie działki rolnej do zalesienia	Wniosek możliwy do uwzględnienia
30	[...]	Dzwono- Sierbowice dz. nr 102	przeznaczenie pod zabudowę	Działki oddalone od istniejącej zabudowy – przeznaczenie nie jest racjonalne. Do zmiany mpzp wymagana zmiana studium.
31	[...]	Pilica dz. nr 1271/1	przeznaczenie pod zabudowę	Przeznaczenie znacznych terenów pod nową zabudowę może nastąpić wyłącznie w przypadku uzasadnionego zapotrzebowania. Do zmiany mpzp wymagana zmiana studium.
32	[...]	Złożeniec dz. nr 1101/1	przeznaczenie pod zabudowę	Działki oddalone od istniejącej zabudowy – przeznaczenie nie jest racjonalne. Do zmiany mpzp wymagana zmiana studium.

33	[...]	Pilica dz. nr 251	przeznaczenie pod zabudowę	Przeznaczenie znacznych terenów pod nową zabudowę może nastąpić wyłącznie w przypadku uzasadnionego zapotrzebowania. Do zmiany mpzp wymagana zmiana studium.
34	[...]	Złożeniec dz. nr 1132, 1133, 1167, 1168, 1176, 1177	przeznaczenie działek rolnych na zabudowę letniskową	Przeznaczenie znacznych terenów pod nową zabudowę może nastąpić wyłącznie w przypadku uzasadnionego zapotrzebowania. Do zmiany mpzp wymagana zmiana studium.
35	[...]	Pilica dz. nr 1260/1, 1261/6, 1261/5	zmiana układu działek przeznaczonych do scalenia	Procedura odrębna od ustaleń planu.
36	[...]	Smoleń dz. nr 356	przeznaczenie pod zabudowę	Przeznaczenie znacznych terenów pod nową zabudowę może nastąpić wyłącznie w przypadku uzasadnionego zapotrzebowania. Do zmiany mpzp wymagana zmiana studium.
37	[...]	Wierbka dz. nr 305	przeznaczenie pod zabudowę	W przypadku racjonalnie uzasadnionych potrzeb rozwoju zabudowy, część działki predysponowana do przeznaczenia po zabudowę. Do zmiany mpzp wymagana zmiana studium
38	[...]	Pilica dz. nr 977, 975, 974	przeznaczenie działek rolnych na zabudowę letniskową	W przypadku racjonalnie uzasadnionych potrzeb rozwoju zabudowy, działka predysponowana do przeznaczenia po zabudowę. Do zmiany mpzp wymagana zmiana studium
39	[...]	Kocikowa dz. nr 1903, 658	przeznaczenie pod zabudowę	Działki oddalone od istniejącej zabudowy – przeznaczenie nie jest racjonalne. Do zmiany mpzp wymagana zmiana studium.
40	[...]	Pilica dz. nr 910, 911, 912	przeznaczenie pod zabudowę	Przeznaczenie znacznych terenów pod nową zabudowę może nastąpić wyłącznie w przypadku uzasadnionego zapotrzebowania. Do zmiany mpzp wymagana zmiana studium.

41	[...]	Dzwonowice, Szyce	przeznaczenie terenów pod elektrownie wiatrowe	Gmina nie przewiduje lokalizacji inwestycji w zakresie energetyki wiatrowej, zmiana nieuzasadniona.
42	[...]	Pilica dz. nr 1222/4	przeznaczenie terenów produkcyjnych pod budownictwo wielorodzinne	Zmiana możliwa. Do zmiany mpzp wymagana zmiana studium.
43	[...]	Kocikowa dz. nr 2080	przeznaczenie pod zabudowę	Działka oddalona od istniejącej zabudowy – przeznaczenie nie jest racjonalne. Do zmiany mpzp wymagana zmiana studium.
44	[...]	Biskupice dz. nr 69/1	zmiana przebiegu drogi dojazdowej	Zmiana wymaga analizy wpływu przeznaczenia na funkcjonujący układ komunikacyjny.
45	[...]	Biskupice dz. nr 69/2	zmiana przebiegu drogi dojazdowej	Zmiana wymaga analizy wpływu przeznaczenia na funkcjonujący układ komunikacyjny.
46	[...]	Kocikowa dz. nr 2080	przeznaczenie pod zabudowę	Działka oddalona od istniejącej zabudowy – przeznaczenie nie jest racjonalne. Do zmiany mpzp wymagana zmiana studium.
47	[...]	Sławniów dz. nr 1608	przeznaczenie pod zabudowę	W przypadku racjonalnie uzasadnionych potrzeb rozwoju zabudowy, działka predysponowana do przeznaczenia po zabudowę. Do zmiany mpzp wymagana zmiana studium
48	[...]	Smoleń dz. nr 301	przeznaczenie pod zabudowę	W przypadku racjonalnie uzasadnionych potrzeb rozwoju zabudowy, działka predysponowana do przeznaczenia po zabudowę. Do zmiany mpzp wymagana zmiana studium
49	[...]	Kocikowa dz. nr 1422	przeznaczenie pod zabudowę	Działka oddalona od istniejącej zabudowy – przeznaczenie nie jest racjonalne. Do zmiany mpzp wymagana zmiana studium.
50	[...]	Zarzecze dz. nr 95	przeznaczenie pod zabudowę	W przypadku racjonalnie uzasadnionych potrzeb rozwoju zabudowy, działka predysponowana do przeznaczenia po zabudowę. Do zmiany mpzp wymagana zmiana studium

51	[...]	Pilica dz. nr 1225/1, 1224/9, 1224/6	przeznaczenie działek pod stację paliw i myjnię samochodową	Zmiana możliwa. Do zmiany mpzp wymagana zmiana studium.
52	[...]	Smoleń dz. nr 257/2, 257/3	przeznaczenie pod zabudowę	Przeznaczenie znacznych terenów pod nową zabudowę może nastąpić wyłącznie w przypadku uzasadnionego zapotrzebowania. Do zmiany mpzp wymagana zmiana studium.
53	[...]	Złożeniec dz. nr 1141, 1188	przeznaczenie pod zabudowę	Działki oddalone od istniejącej zabudowy – przeznaczenie nie jest racjonalne. Do zmiany mpzp wymagana zmiana studium.
54	[...]	Kleszczowa dz. nr 408/17	przeznaczenie pod zabudowę	Przeznaczenie znacznych terenów pod nową zabudowę może nastąpić wyłącznie w przypadku uzasadnionego zapotrzebowania. Do zmiany mpzp wymagana zmiana studium.
55	[...]	Kocikowa dz. nr 2080	przeznaczenie pod zabudowę	Działka oddalona od istniejącej zabudowy – przeznaczenie nie jest racjonalne. Do zmiany mpzp wymagana zmiana studium.
56	[...]	Kocikowa dz. nr 1687	przeznaczenie pod zabudowę	W przypadku racjonalnie uzasadnionych potrzeb rozwoju zabudowy, działka predysponowana do przeznaczenia po zabudowę. Do zmiany mpzp wymagana zmiana studium
57	[...]	Zarzecze dz. nr 54/2	przeznaczenie pod zabudowę	W przypadku racjonalnie uzasadnionych potrzeb rozwoju zabudowy, działka predysponowana do przeznaczenia po zabudowę. Do zmiany mpzp wymagana zmiana studium
58	[...]	Złożeniec dz. nr 1100	przeznaczenie pod zabudowę	Przeznaczenie znacznych terenów pod nową zabudowę może nastąpić wyłącznie w przypadku uzasadnionego zapotrzebowania. Do zmiany mpzp wymagana zmiana studium.

59	[...]	Biskupice dz. nr 452	przeznaczenie pod zabudowę	W przypadku racjonalnie uzasadnionych potrzeb rozwoju zabudowy, działka predysponowana do przeznaczenia po zabudowę. Do zmiany mpzp wymagana zmiana studium
60	[...]	Pilica dz. nr 1003/7	przeznaczenie działki rolnej na zabudowę lotniskową	Przeznaczenie znacznych terenów pod nową zabudowę może nastąpić wyłącznie w przypadku uzasadnionego zapotrzebowania. Do zmiany mpzp wymagana zmiana studium.
61	[...]	Szyce dz. nr 860/2	przeznaczenie pod zabudowę	W przypadku racjonalnie uzasadnionych potrzeb rozwoju zabudowy, działka predysponowana do przeznaczenia po zabudowę. Do zmiany mpzp wymagana zmiana studium
62	[...]	Złożeniec dz. nr 1030	przeznaczenie pod zabudowę	W przypadku racjonalnie uzasadnionych potrzeb rozwoju zabudowy, działka predysponowana do przeznaczenia po zabudowę. Do zmiany mpzp wymagana zmiana studium
63	[...]	Pilica dz. nr 1073, 1074, 1075	przeznaczenie pod zabudowę	Działki oddalone od istniejącej zabudowy – przeznaczenie nie jest racjonalne. Do zmiany mpzp wymagana zmiana studium.
64	[...]	Smoleń dz. nr 349	przeznaczenie pod zabudowę	W przypadku racjonalnie uzasadnionych potrzeb rozwoju zabudowy, część działki predysponowane do przeznaczenia po zabudowę. Do zmiany mpzp wymagana zmiana studium
65	[...]	Kocikowa dz. nr 2068, 2069	przeznaczenie pod zabudowę	Przeznaczenie znacznych terenów pod nową zabudowę może nastąpić wyłącznie w przypadku uzasadnionego zapotrzebowania. Do zmiany mpzp wymagana zmiana studium.
66	[...]	Kocikowa dz. nr 2067	przeznaczenie pod zabudowę	Przeznaczenie znacznych terenów pod nową zabudowę może nastąpić wyłącznie w przypadku uzasadnionego zapotrzebowania.

				Do zmiany mpzp wymagana zmiana studium.
67	[...]	Kleszczowa dz. nr 408/17	przeznaczenie pod zabudowę	Przeznaczenie znacznych terenów pod nową zabudowę może nastąpić wyłącznie w przypadku uzasadnionego zapotrzebowania. Do zmiany mpzp wymagana zmiana studium.
68	[...]	Smoleń dz. nr 260/1	przeznaczenie pod zabudowę	Przeznaczenie znacznych terenów pod nową zabudowę może nastąpić wyłącznie w przypadku uzasadnionego zapotrzebowania. Do zmiany mpzp wymagana zmiana studium.
69	[...]	Kocikowa dz. nr 1632	przeznaczenie pod zabudowę	W przypadku racjonalnie uzasadnionych potrzeb rozwoju zabudowy, część działki predysponowane do przeznaczenia po zabudowę. Do zmiany mpzp wymagana zmiana studium
70	[...]	Szyce dz. nr 967	przeznaczenie pod zabudowę	W przypadku racjonalnie uzasadnionych potrzeb rozwoju zabudowy, część działki predysponowane do przeznaczenia po zabudowę. Do zmiany mpzp wymagana zmiana studium
71	[...]	Szyce dz. nr 476/2, 477/2	przeznaczenie działek rolnych do zalesienia	Wniosek możliwy do uwzględnienia
72	[...]	Pilica dz. nr 649	przeznaczenie pod zabudowę	Z uwagi na położenie oraz walory środowiskowe działka nie wskazana do przeznaczenia po zabudowę.
73	[...]	Szyce dz. nr 969	przeznaczenie pod zabudowę	W przypadku racjonalnie uzasadnionych potrzeb rozwoju zabudowy, część działki predysponowane do przeznaczenia po zabudowę. Do zmiany mpzp wymagana zmiana studium
74	[...]	Zarzecze dz. nr 46	przeznaczenie pod zabudowę	W przypadku racjonalnie uzasadnionych potrzeb rozwoju zabudowy, część działki predysponowana do przeznaczenia po zabudowę. Do zmiany mpzp wymagana zmiana studium

75	[...]	Pilica dz. nr 938	przeznaczenie działki rolnej na budowlaną	W przypadku racjonalnie uzasadnionych potrzeb rozwoju zabudowy, część działki predysponowana do przeznaczenia po zabudowę. Do zmiany mpzp wymagana zmiana studium
76	[...]	Sierbowice dz. nr 633/2, 634/4	przeznaczenie terenów zabudowy produkcyjnej na mieszkalną	Zmiana możliwa. Do zmiany mpzp wymagana zmiana studium.
77	[...]	Pilica dz. nr 8	przeznaczenie pod zabudowę	Przeznaczenie znacznych terenów pod nową zabudowę może nastąpić wyłącznie w przypadku uzasadnionego zapotrzebowania. Do zmiany mpzp wymagana zmiana studium.
78	[...]	Pilica dz. nr 207	przeznaczenie pod zabudowę	W przypadku racjonalnie uzasadnionych potrzeb rozwoju zabudowy, część działki predysponowana do przeznaczenia po zabudowę. Do zmiany mpzp wymagana zmiana studium
79	[...]	Kidów dz. nr 294	przeznaczenie pod zabudowę	Działka oddalona od istniejącej zabudowy – przeznaczenie nie jest racjonalne. Do zmiany mpzp wymagana zmiana studium.
80	[...]	Smoleń dz. nr 275	przeznaczenie pod zabudowę	W przypadku racjonalnie uzasadnionych potrzeb rozwoju zabudowy, część działki predysponowana do przeznaczenia po zabudowę. Do zmiany mpzp wymagana zmiana studium
81	[...]	Sławniów dz. nr 3134	przeznaczenie pod zabudowę	Działka oddalona od istniejącej zabudowy – przeznaczenie nie jest racjonalne. Do zmiany mpzp wymagana zmiana studium.
82	[...]	Kolonia Dobra dz. nr 35, 36	przeznaczenie pod zabudowę	Działki oddalone od istniejącej zabudowy – przeznaczenie nie jest racjonalne. Do zmiany mpzp wymagana zmiana studium.

83	[...]	Złożeniec dz. nr 1378	przeznaczenie części działki leśnej pod posadowienie krzyża o wys. 10 m	Wniosek możliwy do uwzględnienia
84	[...]	Cisowa dz. nr 64, 65, 46/1	przeznaczenie działek rolnych do zalesienia	Wniosek możliwy do uwzględnienia
85	[...]	Wierbka dz. nr 194	przeznaczenie działki rolnej pod budowę parkingu	Wniosek możliwy do uwzględnienia
86	[...]	Złożeniec dz. nr 123/1	przeznaczenie pod zabudowę	Działka oddalona od istniejącej zabudowy – przeznaczenie nie jest racjonalne. Do zmiany mpzp wymagana zmiana studium.
87	[...]	Pilica dz. nr 1055	przeznaczenie pod zabudowę	Z uwagi na położenie oraz walory środowiskowe działka nie wskazana do przeznaczenia po zabudowę.
88	[...]	Pilica dz. nr 1313/1, 1312/3	przeznaczenie pod zabudowę	W przypadku racjonalnie uzasadnionych potrzeb rozwoju zabudowy, część działek predysponowana do przeznaczenia po zabudowę. Do zmiany mpzp wymagana zmiana studium
89	[...]	Cisowa dz. nr 39/4	przeznaczenie pod zabudowę	W przypadku racjonalnie uzasadnionych potrzeb rozwoju zabudowy, działka predysponowana do przeznaczenia po zabudowę. Do zmiany mpzp wymagana zmiana studium
90	[...]	Złożeniec dz. nr 1166	przeznaczenie pod zabudowę	W przypadku racjonalnie uzasadnionych potrzeb rozwoju zabudowy, działka predysponowana do przeznaczenia po zabudowę. Do zmiany mpzp wymagana zmiana studium
91	[...]	Kleszczowa dz. nr 1582	przeznaczenie pod zabudowę	Przeznaczenie znacznych terenów pod nową zabudowę może nastąpić wyłącznie w przypadku uzasadnionego zapotrzebowania. Do zmiany mpzp wymagana zmiana studium.
92	[...]	Kocikowa dz. nr 2071	przeznaczenie pod zabudowę	Działki oddalone od istniejącej zabudowy – przeznaczenie nie jest racjonalne.

				Do zmiany mpzp wymagana zmiana studium.
93	[...]	Kocikowa dz. nr 1687	przeznaczenie pod zabudowę	W przypadku racjonalnie uzasadnionych potrzeb rozwoju zabudowy, działka predysponowana do przeznaczenia po zabudowę. Do zmiany mpzp wymagana zmiana studium
94	[...]	Sławniów dz. nr 2977	przeznaczenie pod zabudowę	Przeznaczenie znacznych terenów pod nową zabudowę może nastąpić wyłącznie w przypadku uzasadnionego zapotrzebowania. Do zmiany mpzp wymagana zmiana studium.
95	[...]	Pilica dz. nr 674	przeznaczenie zabudowy mieszkaniowej na tereny wydzielonych usług	Zmiana możliwa do wprowadzenia.
96	[...]	Zarzecze dz. nr 97	przeznaczenie pod zabudowę	Przeznaczenie znacznych terenów pod nową zabudowę może nastąpić wyłącznie w przypadku uzasadnionego zapotrzebowania. Do zmiany mpzp wymagana zmiana studium.
97	[...]	Cisowa dz. nr 46/10	przeznaczenie pod zabudowę	W przypadku racjonalnie uzasadnionych potrzeb rozwoju zabudowy, działka predysponowana do przeznaczenia po zabudowę. Do zmiany mpzp wymagana zmiana studium
98	[...]	Pilica dz. nr 1475, 1477	przeznaczenie pod zabudowę	Przeznaczenie znacznych terenów pod nową zabudowę może nastąpić wyłącznie w przypadku uzasadnionego zapotrzebowania. Do zmiany mpzp wymagana zmiana studium.
99	[...]	Cisowa dz. nr 43/3	przeznaczenie pod zabudowę	W przypadku racjonalnie uzasadnionych potrzeb rozwoju zabudowy, działka predysponowana do przeznaczenia po zabudowę. Do zmiany mpzp wymagana zmiana studium

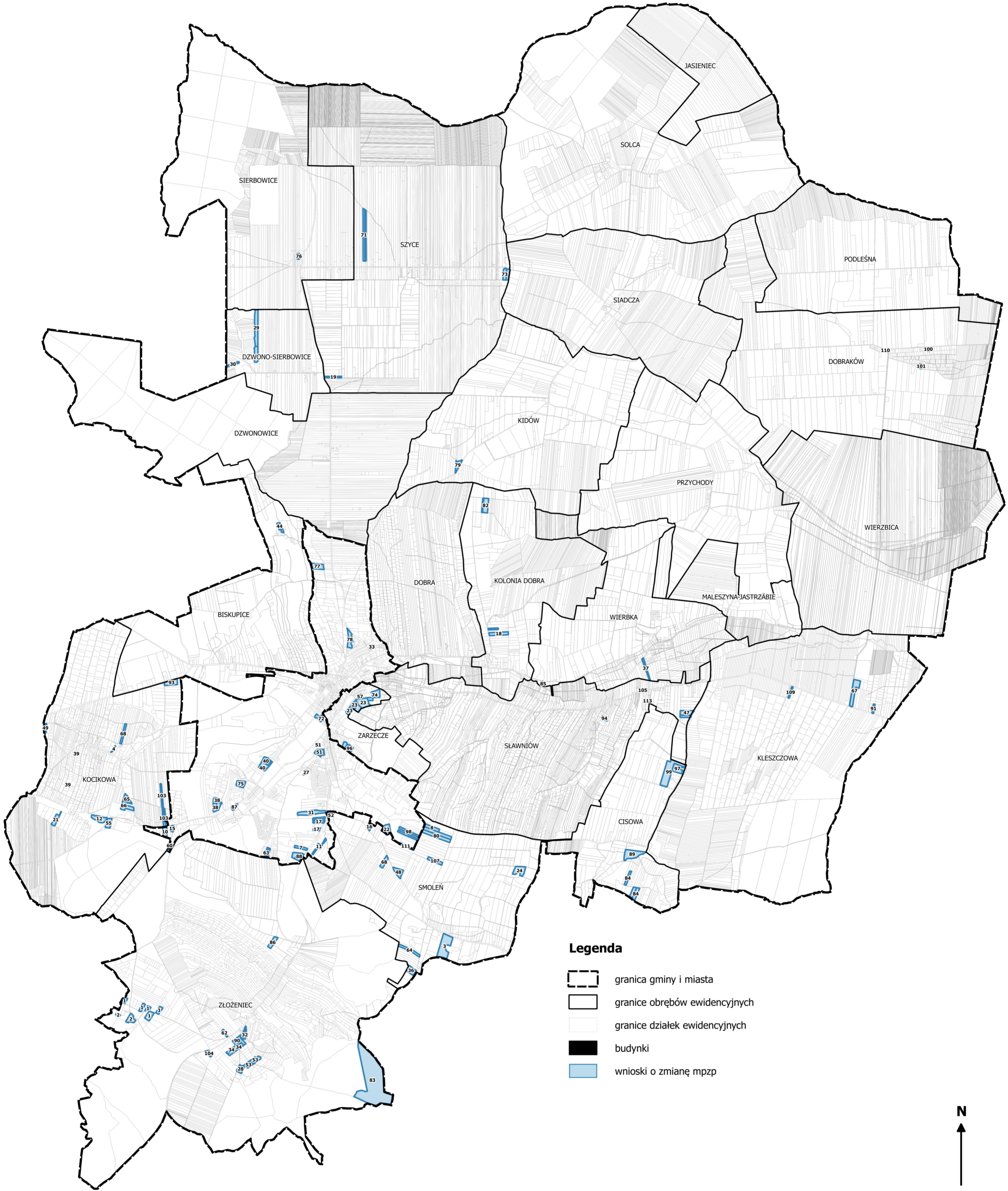
100	[...]	Dobraków dz. nr 202	przeznaczenie pod zabudowę	W przypadku racjonalnie uzasadnionych potrzeb rozwoju zabudowy, działka predysponowana do przeznaczenia po zabudowę. Do zmiany mpzp wymagana zmiana studium
101	[...]	Dobraków dz. nr 472, 473	przeznaczenie pod zabudowę	W przypadku racjonalnie uzasadnionych potrzeb rozwoju zabudowy, działka predysponowana do przeznaczenia po zabudowę. Do zmiany mpzp wymagana zmiana studium
102	[...]	Pilica dz. nr 1003/10	przeznaczenie działki rolnej na zabudowę letniskową	Działka oddalona od istniejącej zabudowy – przeznaczenie nie jest racjonalne. Do zmiany mpzp wymagana zmiana studium.
103	[...]	Kocikowa dz. nr 1214, 1215, 1751	przeznaczenie działek rolnych na zabudowę letniskową	W uzasadnionych przypadkach możliwe rozszerzenie zakresu zabudowy.
104	[...]	Złożeniec dz. nr 1305	przeznaczenie pod zabudowę	Działka oddalona od istniejącej zabudowy – przeznaczenie nie jest racjonalne. Do zmiany mpzp wymagana zmiana studium.
105	[...]	Sławniów dz. nr 2779	przeznaczenie pod zabudowę	W przypadku racjonalnie uzasadnionych potrzeb rozwoju zabudowy, działka predysponowana do przeznaczenia po zabudowę. Do zmiany mpzp wymagana zmiana studium
106	[...]	Pilica dz. nr 909/9, 909/8, 909/14, 909/15, 909/6, 909/16, 910, 911	przeznaczenie działek rolnych na tereny usług gastronomiczno – hotelarskich	Przeznaczenie znacznych terenów pod nową zabudowę może nastąpić wyłącznie w przypadku uzasadnionego zapotrzebowania. Do zmiany mpzp wymagana zmiana studium.
107	[...]	Smoleń dz. nr 284	przeznaczenie pod zabudowę	Działka oddalona od istniejącej zabudowy – przeznaczenie nie jest racjonalne. Do zmiany mpzp wymagana zmiana studium.

108	[...]	Kocikowa dz. nr 1422	przeznaczenie pod zabudowę	Działka oddalona od istniejącej zabudowy – przeznaczenie nie jest racjonalne. Do zmiany mpzp wymagana zmiana studium.
109	[...]	Kleszczowa dz. nr 1252	przeznaczenie pod zabudowę	W przypadku racjonalnie uzasadnionych potrzeb rozwoju zabudowy, działka predysponowana do przeznaczenia po zabudowę. Do zmiany mpzp wymagana zmiana studium
110	[...]	Dobraków dz. nr 122/2	przeznaczenie pod zabudowę	W przypadku racjonalnie uzasadnionych potrzeb rozwoju zabudowy, działka predysponowana do przeznaczenia po zabudowę. Przy czym część działki jest już przeznaczona pod zabudowę. Do zmiany mpzp wymagana zmiana studium
111	[...]	Pilica dz. nr 1470	przeznaczenie pod zabudowę	Przeznaczenie znacznych terenów pod nową zabudowę może nastąpić wyłącznie w przypadku uzasadnionego zapotrzebowania. Do zmiany mpzp wymagana zmiana studium.
112	[...]	Smoleń dz. nr 274	przeznaczenie pod zabudowę	W przypadku racjonalnie uzasadnionych potrzeb rozwoju zabudowy, działka predysponowana do przeznaczenia po zabudowę. Do zmiany mpzp wymagana zmiana studium
113	[...]	Sławniów dz. nr 3091	przeznaczenie pod zabudowę	W przypadku racjonalnie uzasadnionych potrzeb rozwoju zabudowy, działka predysponowana do przeznaczenia po zabudowę. Do zmiany mpzp wymagana zmiana studium








ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY PILICA ZA LATA 2007-2019

WNIOSKI O ZMIANĘ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



Legenda

-  granica gminy i miasta
-  granice obrębów ewidencyjnych
-  granice działek ewidencyjnych
-  budynki
-  wnioski o zmianę mpzp

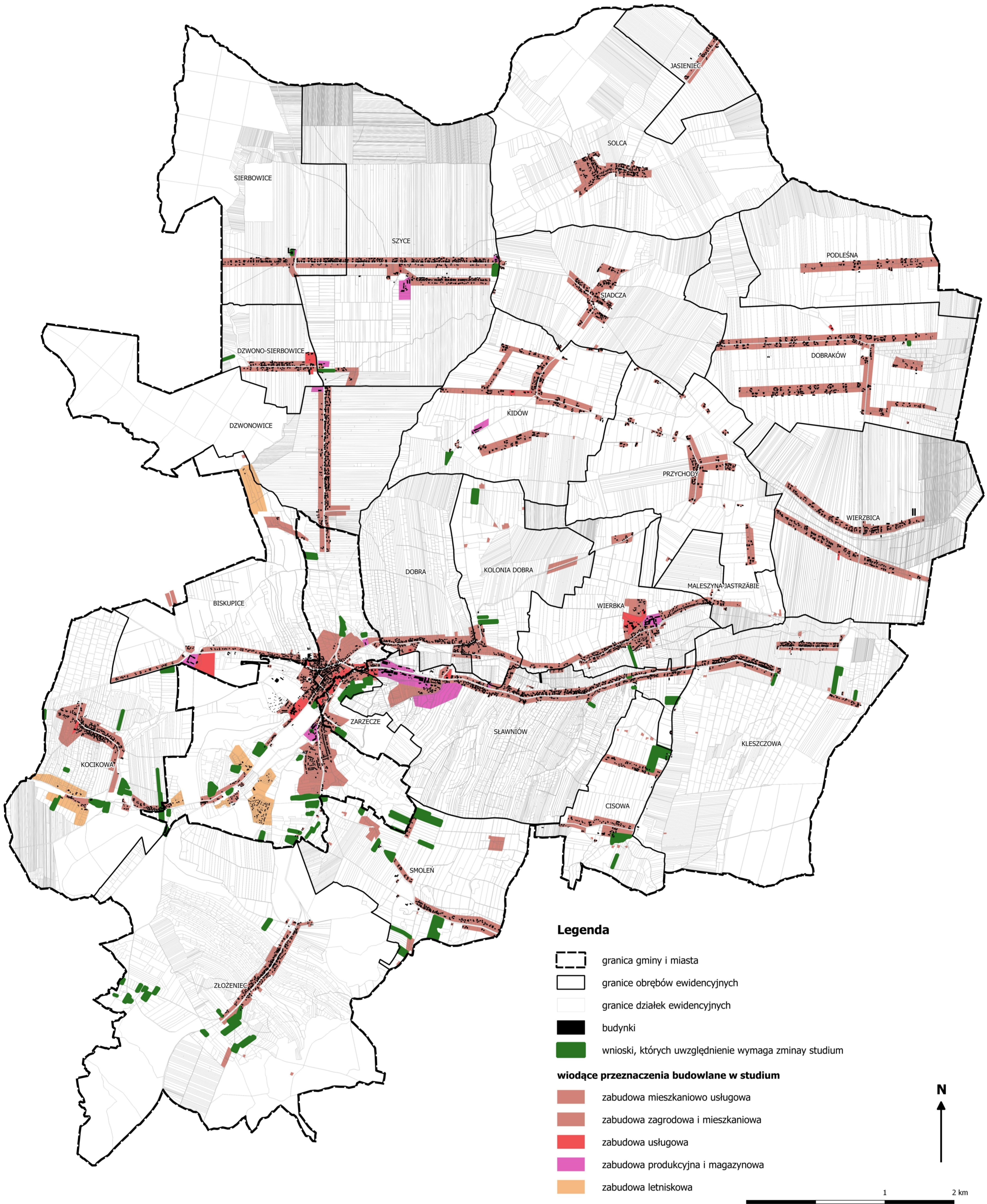


GARD - Pracownia Urbanistyczno - Architektoniczna -
mgr inż. arch. Anna Woźnicka




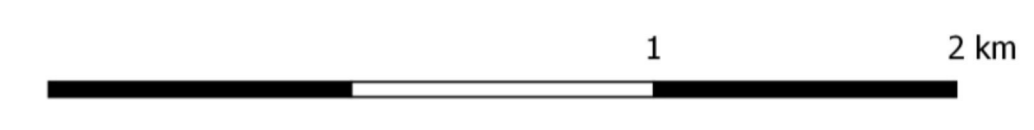
ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY PILICA ZA LATA 2007-2019

WNIOSKI, KTÓRYCH UWZGLĘDNIENIE WYMAGA ZMIANY STUDIUM



Legenda

-  granica gminy i miasta
 -  granice obrębów ewidencyjnych
 -  granice działek ewidencyjnych
 -  budynki
 -  wnioski, których uwzględnienie wymaga zmiany studium
- wiodące przeznaczenia budowlane w studium**
-  zabudowa mieszkaniowo usługowa
 -  zabudowa zagrodowa i mieszkaniowa
 -  zabudowa usługowa
 -  zabudowa produkcyjna i magazynowa
 -  zabudowa letniskowa

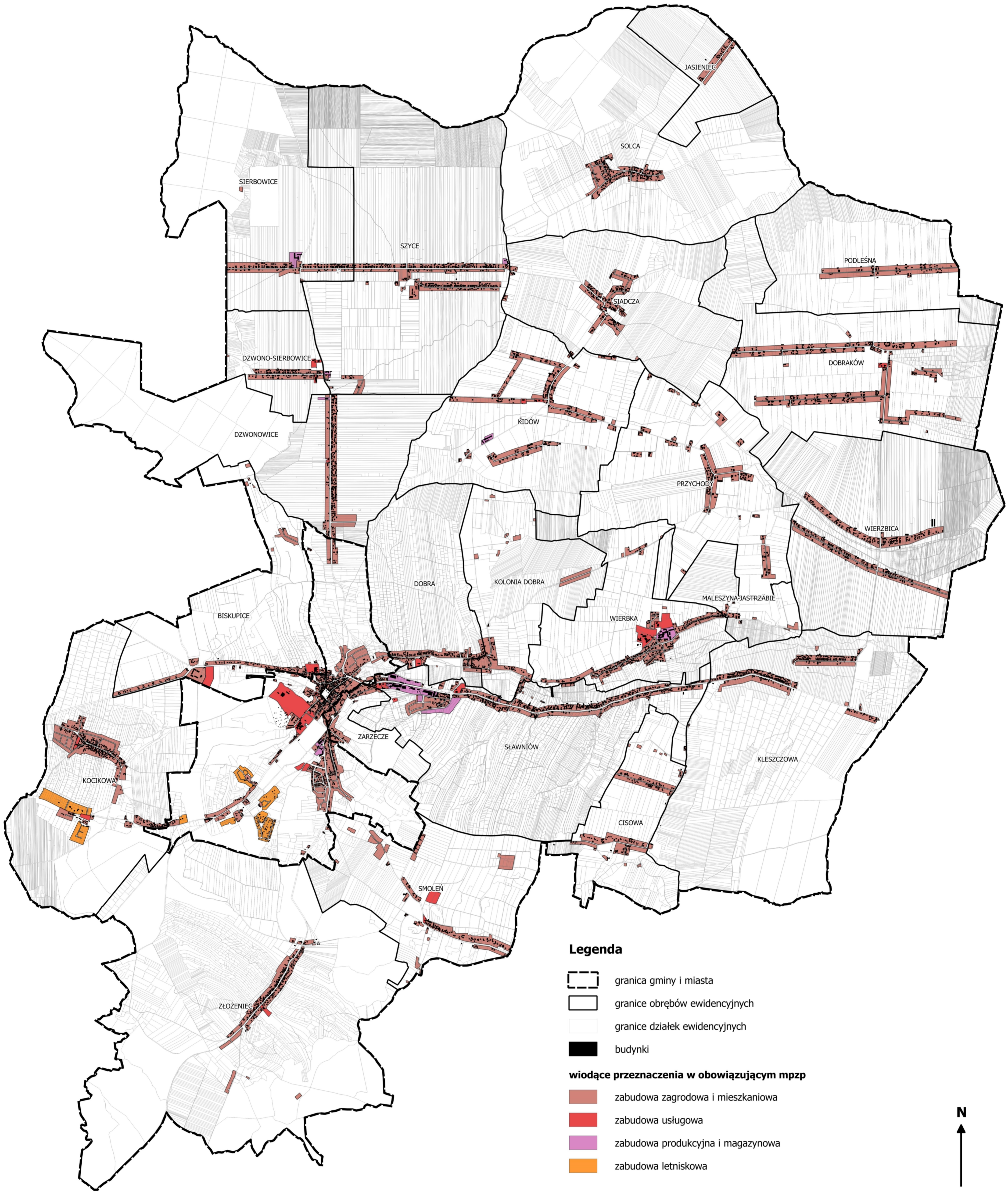


GARD - Pracownia Urbanistyczno - Architektoniczna -
mgr inż. arch. Anna Woźnicka



ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY PILICA ZA LATA 2007-2019

STOPIEŃ WYKORZYSTANIA TERENÓW BUDOWLANYCH



Legenda

- granica gminy i miasta
- granice obrębów ewidencyjnych
- granice działek ewidencyjnych
- budynki

wiodące przeznaczenia w obowiązującym mpzp

- zabudowa zagrodowa i mieszkaniowa
- zabudowa usługowa
- zabudowa produkcyjna i magazynowa
- zabudowa letniskowa

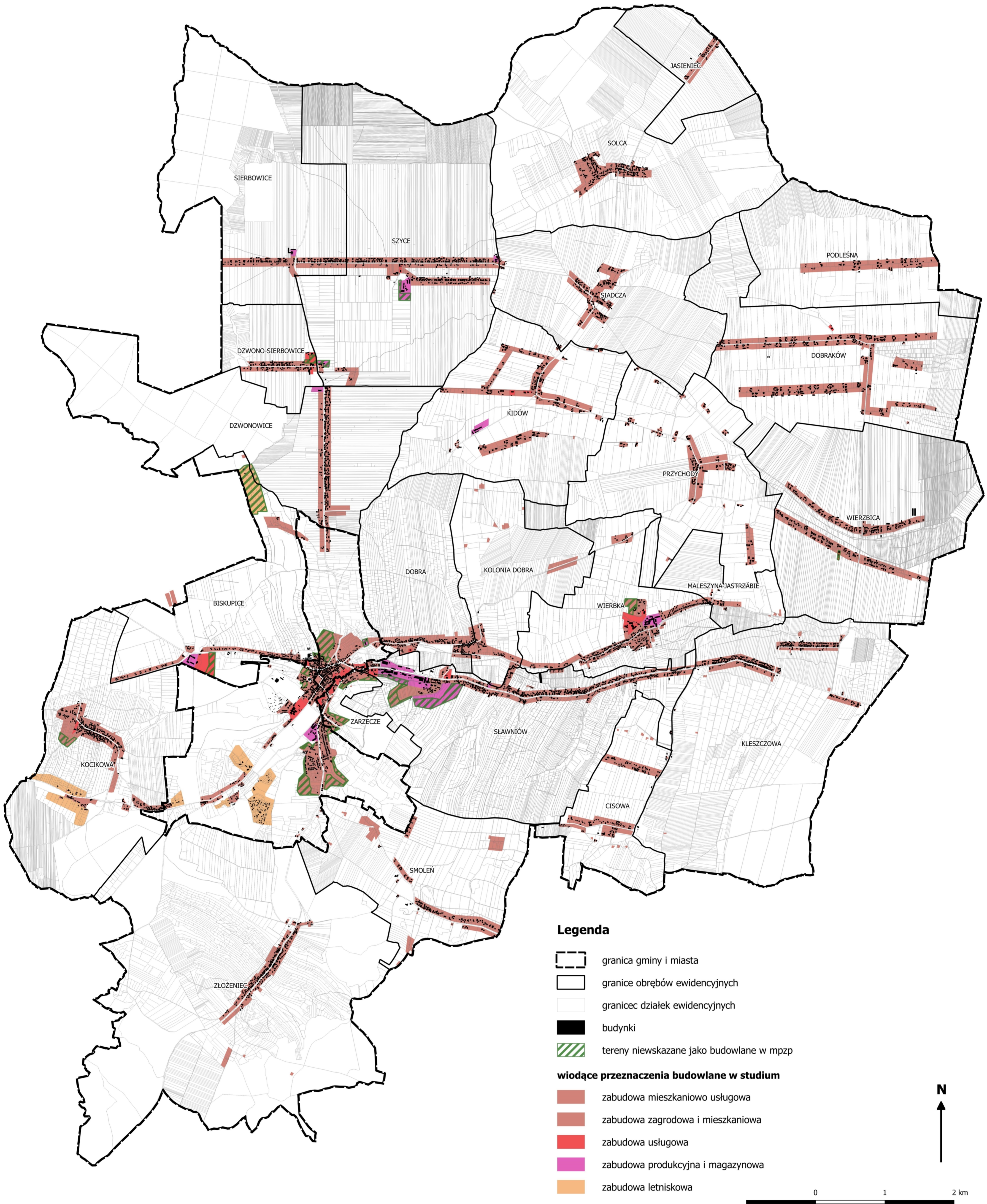


GARD - Pracownia Urbanistyczno - Architektoniczna -
mgr inż. arch. Anna Woźnicka



ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY PILICA ZA LATA 2007-2019

REZERWY TERENÓW BUDOWLANYCH ZE STUDIUM



GARD - Pracownia Urbanistyczno - Architektoniczna -
mgr inż. arch. Anna Woźnicka

Uzasadnienie

Obowiązek dokonania oceny aktualności studium oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, co najmniej raz w czasie kadencji rady gminy, wynika z art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który brzmi:

1., *W celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1-3 i art. 67, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.*

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 studium i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub części, podejmuje działania, o których mowa w art. 27.*

3. *Przy podejmowaniu uchwały, o której mowa w ust. 2, rada gminy bierze pod uwagę w szczególności zgodność studium albo planu miejscowego z wymogami wynikającymi z przepisów art. 10 ust. 1 i 2, art. 15 oraz art. 16 ust. 1.*”

Celem uchwały jest przyjęcie oceny aktualności dokumentów planistycznych obowiązujących na terenie Miasta i Gminy Pilica oraz ewentualnej konieczności uchwalenia nowych dokumentów lub zmiany obowiązujących.

Podstawą do oceny aktualności studium i planów miejscowych są przeprowadzone przez Burmistrza Miasta i Gminy Pilica analizy i oceny zmian zachodzących w zagospodarowaniu przestrzennym miasta, analizy aktualności studium i planów miejscowych pod kątem ich zgodności z wymogami określonymi w art. 10 oraz art. 15 i 16 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 293 z późn. zm.) oraz wniosków w sprawie zmiany studium oraz sporządzenia bądź zmiany planów miejscowych.

Wyniki analiz i ocen zawarte są w opracowaniu pod nazwą: „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Pilica za lata 2007-2019 wraz z oceną aktualności dokumentów planistycznych, analizą złożonych wniosków oraz harmonogramem sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na lata 2020 - 2025”, która stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

W wyniku dokonanych analiz i ocen stwierdzono, że Studium w obecnym kształcie, sporządzone według wymogów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, nie zawiera wszystkich uwarunkowań i ustaleń przewidzianych dla tego aktu w obecnie obowiązujących przepisach, tj. nie spełnia wymogów wynikających z art. 10 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. Skala zmian zapisów ustawowych powoduje zasadność uzupełnienia brakujących informacji. Ponadto, z uwagi na fakt, iż Studium zostało sporządzone dwadzieścia lat temu, jest ono w części nieaktualne w zakresie uwarunkowań i wynikających z nich kierunków zagospodarowania przestrzennego. Ze względu na zakres niezbędnej aktualizacji i zmian, konieczne jest sporządzenie nowego Studium dla obszaru całej gminy.

Przeprowadzone analizy wskazują, że obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Pilica jest aktualny i nie wymaga aktualizacji ze względu na zgodność z aktualnymi przepisami prawa (w przeważającym stopniu realizuje zakres określony w art. 15 ust. 1 i 2 oraz 16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Obowiązujący plan nie wymaga także aktualizacji ze względu na nowe potrzeby lub możliwości rozwojowe gminy.

Wnioski zgłaszane przez zainteresowanych w kwestiach zagospodarowania i planowania przestrzennego są ważnym elementem kształtowania polityki przestrzennej gminy, nie stanowią jednak podstawowego kryterium przy podejmowaniu decyzji planistycznych, tj. decyzji o zmianie planu zagospodarowania przestrzennego oraz zmianie studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego. Niemniej jednak skumulowanie na jednym obszarze wielu wniosków sugeruje zasadność przystąpienia do prac planistycznych. Na terenie gminy Pilica sytuacja taka ma miejsce w obrębach Pilica, Kocikowa, Smoleń i Złożeniec.

Przystępując do ewentualnej zmiany planu należy pamiętać, iż wymaga ona wyprzedzającej zmiany Studium

uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Pilica, gdyż tereny wskazane w Studium do zabudowy zostały do planu wprowadzone w takim stopniu w jakim było to możliwe zgodnie z obowiązującymi przepisami. Dodatkowo, należy mieć na uwadze, iż przeznaczanie terenów rolnych do zabudowy jest zasadne (ze względów ekonomicznych i środowiskowych) dla obszarów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy oraz w oparciu o istniejącą infrastrukturę techniczną.

Załączona do uchwały analiza może ułatwić delimitację ewentualnych obszarów i zakresu koniecznych zmian. Przedmiotowa uchwała w sprawie aktualności studium i planów miejscowych nie przesądza, że akty te tracą ważność, w jakimkolwiek zakresie, oznacza jedynie, że wymagają zmian. Natomiast kwestia podjęcia kroków do dokonania tych zmian winna być każdorazowo przeanalizowana pod względem ich celowości.