

**Załącznik do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Zwierzyńcu
z dnia**

**OCENA AKTUALNOŚCI DOKUMENTÓW PLANISTYCZNYCH
ORAZ ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM
GMINY ZWIERZYNIEC**

BURMISTRZ ZWIERZYŃCA

opracowanie:

mgr inż. arch. Andrzej Starykiewicz

SPIS TREŚCI

I. CZĘŚĆ OPISOWA

1. Podstawa prawna opracowania
2. Cel opracowania i materiały wyjściowe
3. Obowiązujące dokumenty planistyczne
4. Okres objęty analizą
5. Diagnoza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym
 - 5.1. Analiza wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego
 - 5.2. Analiza obowiązujących dokumentów planistycznych
 - 5.2.1. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego
 - 5.2.2. Uchwała w sprawie lokalizacji reklam, obiektów małej architektury i ogrodzeń
 - 5.3. Analiza wniosków w sprawie sporządzenia zintegrowanych planów inwestycyjnych.
 - 5.4. Analiza wniosków w sprawie sporządzenia planów miejscowych i zmiany obowiązujących planów miejscowych
 - 5.5. Analiza wniosków do plany ogólnego
6. Ocena postępów w opracowywaniu planów miejscowych
 - 6.1. Aktualnie realizowane opracowania planistyczne
 - 6.2. Bilans powierzchniowy opracowań planistycznych
 - 6.3. Wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
7. Wnioski z przeprowadzonych analiz zagospodarowania przestrzennego gminy Zwierzyniec

II. ZAŁĄCZNIKI CZĘŚCI RYSUNKOWEJ

1. Załącznik nr 1 – skala 1:10 000.

I. CZĘŚĆ OPISOWA

1. PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA

Zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.), zwana dalej Ustawą: *w celu oceny aktualności planu ogólnego i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania, z uwzględnieniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego lub planu ogólnego.*

W związku z powyższym, zgodnie z art. 32 ust. 2 Ustawy *Wójt, burmistrz albo prezydent miasta przekazuje radzie gminy wyniki analiz, o których mowa w ust. 1, po uzyskaniu opinii gminnej lub innej właściwej, w rozumieniu art. 8, komisji urbanistyczno-architektonicznej, co najmniej raz w czasie kadencji rady. Rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności planu ogólnego i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub w części, podejmuje działania, o których mowa w art. 27 tejże ustawy.*

Niniejsze opracowanie zawiera zbiorczą informację na temat zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Zwierzyniec w okresie od 1 sierpnia 2017 r. do 30 września 2025 r., syntezę wniosków o sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

2. CEL OPRACOWANIA, MATERIAŁY WYJŚCIOWE

Celem opracowania jest ocena aktualności planów miejscowych. Przeprowadzono również analizę związaną z decyzjami o ustaleniu warunków zabudowy i decyzjami o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Nie przeprowadzono oceny aktualności planu ogólnego, ponieważ dokument ten, na podstawie Uchwały XI/79/25 Rady Miejskiej w Zwierzyńcu z dnia 30 stycznia 2025 r., jest opracowywany. Nie przeprowadzono analizy wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu ogólnego, ponieważ ww. wnioski zostaną rozpatrzone w ramach trwającej procedury sporządzania planu ogólnego.

Przedmiotowej oceny dokonano w oparciu o analizę zmian w zagospodarowaniu gminy Zwierzyniec, analizę wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany miejscowego planu, a także biorąc pod uwagę przebieg dotychczasowych i zakładanych prac planistycznych. Opracowanie ma na celu ocenę potrzeb zmian w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, zoptymalizowanie działań planistycznych w gminie Zwierzyniec oraz określenie wieloletniego planu sporządzania miejscowych planów lub ich zmian.

Zachodzące w zagospodarowaniu przestrzennym miasta procesy przeanalizowano wykorzystując poniższe materiały:

- 1) uchwalone miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego;

- 2) wnioski o sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- 3) decyzje o ustaleniu warunków zabudowy oraz decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego z okresu od 1 sierpnia 2017 r. do 30 września 2025 r.

Biorąc pod uwagę cel opracowania, tj. ocenę aktualności dokumentów planistycznych, analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz stan prawny na dzień przystąpienia do sporządzania niniejszej oceny, tj. brak obowiązującego planu ogólnego gminy, przyjęto, iż ocena dotyczyć będzie wyłącznie obowiązujących na terenie gminy Zwierzyniec miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

3. OBOWIĄZUJĄCE DOKUMENTY PLANISTYCZNE

Najważniejszymi dokumentami w zakresie polityki przestrzennej gminy są studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. W gminie Zwierzyniec obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zwierzyniec przyjęte Uchwałą Nr LI/288/97 Rady Miejskiej w Zwierzyńcu z dnia 27 grudnia 1997 r. z późn. zmianami.

W studium określona jest polityka przestrzenna miasta, w tym lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego. Studium nie jest aktem prawa miejscowego, jednak ustalenia studium są wiążące dla organów miasta przy sporządzaniu planów miejscowych i powinny stanowić wytyczne dla realizacji polityki przestrzennej.

Wobec zapisów art. 1 pkt 30 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, obowiązek przeprowadzania oceny aktualności od dnia wejścia w życie ww. ustawy nie dotyczy Studium. Dokument ten ma bowiem wygasnąć z chwilą wejścia w życie planu ogólnego gminy.

Według stanu na dzień 30 sierpnia 2025 r. na obszarze gminy obowiązują 33 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, stanowiące akty prawa miejscowego. Zajmują one około 5% powierzchni gminy.

4. OKRES OBJĘTY ANALIZĄ

Dla obszaru gminy Zwierzyniec sporządzono analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiącą załącznik do uchwały Rady Miejskiej w Zwierzyńcu nr XL/320/17 z dnia 16 listopada 2017 roku w sprawie analizy aktualności „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Zwierzyniec”. Niniejsze opracowanie obejmuje okres od 1 listopada 2017 r. r. do 30 września 2025 r. dla wydanych decyzji o warunkach zabudowy, wniosków o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, wniosków o sporządzenie planów miejscowych. Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obejmuje obowiązujące w dniu 30 września 2025 r. miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

5. DIAGNOZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

5.1. ANALIZA WYDANYCH DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ DECYZJI O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

Do analizy przyjęto decyzje wydane od 1 listopada 2017 roku do 30 września 2025 r. Przeanalizowano zamieszczone w rejestrach decyzje o warunkach zabudowy i decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. W okresie od listopada 2017 do września 2025 Burmistrz Zwierzyńca wydał 165 decyzji ustalających warunki zabudowy oraz 27 decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Ilość wydanych decyzji w poszczególnych latach, jak również w odniesieniu do określonych funkcji terenu przedstawiona została w poniższych tabelach:

Tabela 1. Ilość decyzji o warunkach zabudowy wydanych w okresie XI.2017 – IX.2025

Rok	2017 (XI – XII)	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025 (I – IX)	Razem
Ilość wydanych decyzji	6	12	7	14	21	17	10	32	46	165

Tabela 2. Ilość decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydanych w okresie XI.2017 – IX.2025

Rok	2017 (XI – XII)	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025 (I – IX)	Razem
Ilość wydanych decyzji	0	3	5	2	6	1	1	4	5	27

Z powyższego wynika, że od listopada 2017 r. liczba wydawanych w ciągu roku decyzji o warunkach zabudowy utrzymywała się na stosunkowo niskim poziomie do 2023 r. Od 2024 r. stwierdza się znaczny wzrost liczby wydawanych decyzji o ustaleniu warunków zabudowy co ma związek z wejściem w życie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wysokiej liczby wydawanych decyzji należy spodziewać się do 31.06.2026 r.

Stwierdzić należy, że ilość wydawanych w skali roku ww. decyzji (uwzględniając wzrost liczby wydawanych decyzji od 2024 r.) jest niewielka. Powodem takiego stanu rzeczy jest pokrycie części gminy, w której odbywa się ruch inwestycyjny, planami

miejscowymi. Decyzje ustalające warunki zabudowy wydawane były głównie w miejscowościach Żurawnica, Zwierzyniec, Kosobudy, Wywłoczka.

Tabela 3. *Ilość decyzji o warunkach zabudowy i decyzjach ustalających lokalizację celu publicznego wydanych w okresie XI.2017 – IX.2025, według miejscowości*

Miejscowość	Liczba wydanych decyzji
Bagno	2
Guciów	1
Kosobudy	29
Obrocz	9
Sochy	4
Topólcza	21
Turzyniec	19
Wywłoczka	28
Zwierzyniec	32
Żurawnica	47

Tabela 4. *Ilość decyzji o warunkach zabudowy wydanych w okresie XI.2017 – IX.2025, według funkcji terenu*

Funkcja terenu	Ilość
zabudowa mieszkalna jednorodzinna	86
zabudowa mieszkalna wielorodzinna	0
zabudowa rekreacji indywidualnej	32
zabudowa usługowo - handlowa	15

zabudowa gospodarcza lub garażowa	8
infrastruktura techniczna i drogowa	8
zabudowa produkcyjna	1
zabudowa magazynowa	0
inne	42

Analizując wydane decyzje ze względu na funkcje zauważyć należy dominację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (44,79%). Wynika to faktu dostępności terenów inwestycyjnych predestynowanych, ze względu na uwarunkowania, sąsiedztwo i dostęp do infrastruktury, pod taką właśnie funkcję. Nie bez znaczenia pozostawały zapewne również ceny nieruchomości, które w miejscach, gdzie wydawane były większe ilości decyzji, były mniejsze, niż na terenach, gdzie obowiązują plany miejscowe. Za pozytywny należy uznać fakt, że zdecydowana większość potencjalnych inwestycji (realizowanych w oparciu o wydane decyzje o warunkach zabudowy lub ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego) planowana jest do realizacji w ramach już zurbanizowanych obszarów, które są lepiej zabezpieczone pod kątem infrastruktury technicznej i społecznej. Największa koncentracja wydanych decyzji ma miejsce w miejscowościach Żurawnica (24,4%), Zwierzyniec (16,6%), Kosobudy (15,1%), Wywłoczka (14,5%).

5.2. ANALIZA OBOWIĄZUJĄCYCH DOKUMENTÓW PLANISTYCZNYCH

5.2.1. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Na obszarze gminy Zwierzyniec, obowiązują aktualnie 33 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, obejmujące łączną powierzchnię około 759,38 ha.

Tabela 5. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Lp.	Nr uchwały	Pow. [ha]	Publikacja w Dz. Urz.	Funkcja dominująca	Ocena aktualności
1.	LXIV/330/06 19.10.2006	brak danych	Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 43, poz. 1060 z dnia 14.03.2007 r.	RL	–miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uległ dezaktualizacji w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego; Plan został częściowo zmieniony: –Uchwałą Nr VI/45/15 z dnia 2015.03.26.

OCENA AKTUALNOŚCI DOKUMENTÓW PLANISTYCZNYCH
ORAZ ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY ZWIERZYNIĘC

2.	XVI/81/07 2007.07.26	481,8	Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 166, poz. 2956 z dnia 15.11.2007 r.	MW, MN, RM, U, US, P, ZL, ZP, R	– brak określenia minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej; – brak określenia minimalnej ilości miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji; – brak aktualnych granic obszarów szczególnego zagrożenia powodzią; – kompleksowej analizy wymaga zgodność ustalonych przeznaczeń terenów ze stwierdzonym obecnym sposobem zagospodarowania i użytkowania terenu; Plan został częściowo zmieniony: – Uchwałą Nr XXXIX/242/09 z dnia 2009.01.22; – Uchwałą Nr XXII/153/11 z dnia 2011.12.29; – Uchwałą Nr XXII/154/11 z dnia 2012.02.01; – Uchwałą Nr XXX/228/12 z dnia 2012.07.10; – Uchwałą Nr XXXII/236/12 z dnia 2012.08.30 – Uchwałą Nr XXXVIII/294/13 z dnia 2013.01.31; – Uchwałą Nr XLIII/325/13 z dnia 2013.06.26; – Uchwałą Nr XLVIII/351/13 z dnia 2014.01.29; – Uchwałą Nr L/377/14 z dnia 2014.01.30; – Uchwałą Nr LII/400/14 z dnia 2014.05.20; – Uchwałą Nr LIII/413/14 z dnia 2014.06.26;
----	-------------------------	-------	---	---------------------------------------	--

OCENA AKTUALNOŚCI DOKUMENTÓW PLANISTYCZNYCH
ORAZ ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY ZWIERZYNEC

					–Uchwałą Nr VII/50/15 z dnia 2015.04.28; –Uchwałą Nr XVIII/143/16 z dnia 2016.03.23; –Uchwałą Nr XVIII/145/16 z dnia 2016.03.23; –Uchwałą Nr XVIII/147/16 z dnia 2016.03.23; –Uchwałą Nr XXIII/192/16 z dnia 2016.07.18; –Uchwałą Nr XXVIII/228/16 z dnia 2016.12.29.
3.	XVII/82/07 2007.09.20	251,24	Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 170, poz. 1029 z dnia 27.11.2007 r.	MN, R	–brak określenia minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej; –brak określenia minimalnej ilości miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji; –brak aktualnych granic obszarów szczególnego zagrożenia powodzią; –aktualizacji wymagają ustalenia w zakresie obsługi komunikacyjnej terenów; Plan został częściowo zmieniony: –Uchwałą Nr XXXVII/272/12 z dnia 20 grudnia 2012; –Uchwałą Nr XXXVI/273/12 z dnia 2012.12.20.
4.	XX/96/07 2007.11.08	0,31	Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 1, poz. 30 z dnia 18.01.2008 r.	P	–brak określenia minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej; –brak określenia minimalnej ilości miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na

OCENA AKTUALNOŚCI DOKUMENTÓW PLANISTYCZNYCH
ORAZ ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY ZWIERZYNIĘC

					parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji;
5.	XXXIX/242/09 2009.01.22 (zmiana planu przyjętego Uchwałą Nr XVI/81/07 z dnia 2007.07.26)	0,21	Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 40, poz. 1017 z dnia 03.04.2009 r.	MW	–brak określenia minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej; –brak określenia minimalnej ilości miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji
6.	XIX/116/11 2011.10.18	2,63	Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 195, poz. 3012 z dnia 14 grudnia 2011 r.	P	–brak określenia minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej; –brak określenia minimalnej ilości miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji
7.	XXII/153/11 2011.12.29 (zmiana planu przyjętego Uchwałą Nr XVI/81/07 z dnia 2007.07.26)	8,19	Dz. Urz. Woj. Lub. z dnia 1 lutego 2012 r. poz. 688	P	–brak określenia minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej; –brak określenia minimalnej ilości miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji
8.	XXII/154/11 2012.02.01 (zmiana planu przyjętego Uchwałą Nr XVI/81/07 z dnia 2007.07.26)	2,88	Dz. Urz. Woj. Lub. z dnia 1 lutego 2012 r. poz. 689	K	–brak określenia minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej; –brak określenia minimalnej ilości miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów

OCENA AKTUALNOŚCI DOKUMENTÓW PLANISTYCZNYCH
ORAZ ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY ZWIERZYNIĘC

					zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji
9.	XXX/228/12 2012.07.10 (zmiana planu przyjętego Uchwałą Nr XVI/81/07 z dnia 2007.07.26)	0,32	Dz. Urz. Woj. Lub. z dnia 9 sierpnia 2012 r. poz. 2408	MN	–brak określenia minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
10.	XXXII/236/12 2012.08.30 (zmiana planu przyjętego Uchwałą Nr XVI/81/07 z dnia 2007.07.26)	2,27	Dz. Urz. Woj. Lub. poz. 2790 z dnia 25 września 2012 r.	MN, U, ZP	–brak określenia minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej; –brak określenia minimalnej ilości miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji
11.	XXXVI/273/12 2012.12.20 (zmiana planu przyjętego Uchwałą Nr XVII/82/07 z dnia 2007.09.20)	0,45	Dz. Urz. Woj. Lub. poz. 300 z dnia 25 stycznia 2013 r.	MN	–brak określenia minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej; –analizy wymaga zgodność przeznaczenia terenu MN ze stwierdzonym obecnym sposobem zagospodarowania i użytkowania terenu (ML lub UT);
12.	XXXVI/272/12 2012.12.20 (zmiana planu przyjętego Uchwałą Nr XVII/82/07 z dnia 2007.09.20)	0,14	Dz. Urz. Woj. Lub. poz. 299 z dnia 25 stycznia 2013 r.	MN	–brak określenia minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
13.	XXXVIII/294/13 2013.01.31	0,78	Dz. Urz. Woj. Lub. poz. 1209 z dnia	U, KS	–brak określenia minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy

OCENA AKTUALNOŚCI DOKUMENTÓW PLANISTYCZNYCH
ORAZ ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY ZWIERZYNEC

	(zmiana planu przyjętego Uchwałą Nr XVI/81/07 z dnia 2007.07.26)		27 lutego 2013 r.		w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej; – brak określenia minimalnej ilości miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji
14.	XLIII/325/13 2013.06.26 (zmiana planu przyjętego Uchwałą Nr XVI/81/07 z dnia 2007.07.26)	0,6	Dz. Urz. Woj. Lub. poz. 3747 z dnia 22 sierpnia 2013 r.	UT	– brak określenia minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej; – brak określenia minimalnej ilości miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji
15.	XLVIII/351/13 2014.01.29 (zmiana planu przyjętego Uchwałą Nr XVI/81/07 z dnia 2007.07.26)	0,96	Dz. Urz. Woj. Lub. z dnia 29.01.2014 r., poz. 436	MN	– brak określenia minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
16.	L/377/14 2014.01.30 (zmiana planu przyjętego Uchwałą Nr XVI/81/07 z dnia 2007.07.26)	24,74	Dz. Urz. Woj. Lub. z dnia 11.03.2014 r., poz. 1149	MN	– brak określenia minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej; – aktualizacji wymagają ustalenia w zakresie obsługi komunikacyjnej terenów; – diagnozy wymaga brak ruchu inwestycyjnego z zakresu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na obszarze objętym planem;
17.	L/378/14 2014.01.30	1,96	Dz. Urz. Woj. Lub. poz. 1150 z dnia 11.03.2014 r.	R, RM	– brak określenia minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy

OCENA AKTUALNOŚCI DOKUMENTÓW PLANISTYCZNYCH
ORAZ ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY ZWIERZYNEC

					w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
18.	LII/400/14 2014.05.20 (zmiana planu przyjętego Uchwałą Nr XVI/81/07 z dnia 2007.07.26)	6,86	Dz. Urz. Woj. Lub. poz. 2217 z dnia 17.06.2014 r.	MN, MP, MNU	–brak określenia minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej; –brak określenia minimalnej ilości miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji; –diagnozy wymaga brak realizacji inwestycji z zakresu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy pensjonatowej na obszarze objętym planem;
19.	LIII/413/14 2014.06.26 (zmiana planu przyjętego Uchwałą Nr XVI/81/07 z dnia 2007.07.26)	0,21	Dz. Urz. Woj. Lub. poz. 2768 z dnia 8.08.2014 r.	MNU	–brak określenia minimalnej ilości miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji
20.	LVIII/445/14 2014.11.13 (zmiana planu przyjętego Uchwałą Nr XVI/81/07 z dnia 2007.07.26)	3,5	Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z dn. 24.12.2014 r., poz. 4655	MN	
21.	VI/45/15 2015.03.26 (zmiana planu przyjętego Uchwałą Nr LXIV/330/06 z dnia 19.10.2006)	13,61	z. Urz. Woj. Lubelskiego z dn. 13.05.2015 r., poz. 1686	RL	

OCENA AKTUALNOŚCI DOKUMENTÓW PLANISTYCZNYCH
ORAZ ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY ZWIERZYNEC

22.	VII/50/15 2015.04.28 (zmiana planu przyjętego Uchwałą Nr XVI/81/07 z dnia 2007.07.26)	11,1	Dz. Urz. Woj. Lubelskiego poz. 1899 z dn. 10.06.2015r.	MN	
23.	III/95/15 2015.10.28 (zmiana planu przyjętego Uchwałą Nr XVI/81/07 z dnia 2007.07.26)	11,17	Dz. Urz. Woj. Lub. poz. 4587 z dn. 9.12.2015r.	P	–brak określenia minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej; –brak określenia minimalnej ilości miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji;
24.	XIV/106/15 10.12.2015	-	Dz. Urz. Woj. Lub. poz. 1046 z dn. 5.02.2016 r.	U	
25.	XVIII/143/16 2016.03.23 (zmiana planu przyjętego Uchwałą Nr XVI/81/07 z dnia 2007.07.26)	0,54	Dz. Urz. Woj. Lub. poz. 1849 z dnia 5 maja 2016 r.	U	–diagnozy wymaga brak realizacji inwestycji z zakresu zabudowy usługowej na obszarze objętym planem;
26.	XVIII/145/16 2016.03.23 (zmiana planu przyjętego Uchwałą Nr XVI/81/07 z dnia 2007.07.26)	7,16	Dz. Urz. Woj. Lub. poz. 1986 z dnia 17 maja 2016 r.	MN	
27.	XVIII/147/16 2016.03.23 (zmiana planu przyjętego Uchwałą Nr	0,78	Dz. Urz. Woj. Lub. poz. 1850 z dnia 5 maja 2016 r.	P, U	

OCENA AKTUALNOŚCI DOKUMENTÓW PLANISTYCZNYCH
ORAZ ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY ZWIERZYNIĘC

	XVI/81/07 z dnia 2007.07.26)				
28.	XXIII/192/16 2016.07.18 (zmiana planu przyjętego Uchwałą Nr XVI/81/07 z dnia 2007.07.26)	0,89	Dz. Urz. Woj. Lub. z dnia 17 sierpnia 2016 r. Poz. 3579	WS	
29.	XXVIII/228/16 2016.12.29 (zmiana planu przyjętego Uchwałą Nr XVI/81/07 z dnia 2007.07.26)	0,55	Dz. Urz. Woj. Lub. z dnia 6 marca 2017 r. Poz. 909	MNU	–brak określenia minimalnej ilości miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji; –diagnozy wymaga brak realizacji inwestycji z zakresu zabudowy usługowej na obszarze objętym planem;
30.	XXXV/283/17 2017.06.14 (obszar położony w granicach planu przyjętego Uchwałą Nr XVI/81/07 z dnia 2007.07.26)	0,15	Dz. Urz. Woj. Lub. z dnia 22 sierpnia 2017 r., poz. 3379	MNU	
31.	XXXV/282/17 2017.06.14 (obszar położony w granicach planu przyjętego Uchwałą Nr XVI/81/07 z dnia 2007.07.26)	1,48	Dz. Urz. Woj. Lub. z dnia 22 sierpnia 2017 r., poz. 3378	MW, U	

32.	XLIII/345/18 2018.03.08	21,44	Dz. Urz. Woj. Lub. z dnia 17 kwietnia 2018 r., poz. 1791	MN, MP, ZP	–diagnozy wymaga brak realizacji inwestycji z zakresu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy pensjonatowej na obszarze objętym planem;
33.	XVII/137/20 2020.05.14 (obszar położony w granicach planu przyjętego Uchwałą Nr XVI/81/07 z dnia 2007.07.26)	0,14	Dz. Urz. Woj. Lub. z dnia 10 lipca 2020 r., poz. 3748	MN	

Nie stwierdza się konieczności zmiany żadnego z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, niemniej w kilku przypadkach stwierdzono brak aktualności istotnych ustaleń, np. w zakresie ochrony przeciwpowodziowej (poz. 2, 3, 5) lub ochrony środowiska (poz. 1), które mogą powodować rozbieżności tych ustaleń względem obowiązujących przepisów. W przypadku kilku planów (poz. 2, 16, 18, 25, 29, 32) zaleca się dokonanie analizy i diagnozy braku realizacji ustaleń planów miejscowych. Ww. działania pozwolą określić jakie ograniczenia wpływają na brak realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy pensjonatowej, zabudowy usługowej. Na podstawie wyników przedmiotowych analiz i diagnoz możliwe będzie wyeliminowanie przeszkód bądź podjęcie decyzji o zmianie przeznaczenia terenów w kolejnych opracowaniach.

Zwraca uwagę fakt pokrycia planami miejscowymi znaczącej części terenów najlepiej predysponowanych do zainwestowania, w tym miasta Zwierzyniec. Z drugiej strony duża ilość zmian planów, świadczy o tym, że ich ustalenia dezaktualizują się lub stają się przedmiotem presji ze strony inwestorów, którzy realizując swoje przedsięwzięcia nie poszukują nieruchomości o odpowiednim przeznaczeniu, lecz częściej decydują się na wykorzystanie tych łatwiej dostępnych (przede wszystkim znajdujących się już w ich posiadaniu lub takich, które można nabyć niższym nakładem środków). Powyższe potwierdza również liczba wniosków o dokonanie zmian. W największym stopniu zrealizowane zostały plany obejmujące fragmenty miasta od dawna zurbanizowane oraz te, gdzie ruch inwestycyjny w znacznym stopniu wykorzystał już dostępne.

Stopień realizacji ustaleń planów na poszczególnych obszarach gminy jest różny, jednak należy stwierdzić, że ich potencjał nie został jeszcze wykorzystany, również w przypadku terenów o funkcjach mieszkaniowych. Spośród planów miejscowych, na obszarze których znajduje się najwięcej terenów wciąż możliwych do zagospodarowania wymienić należy:

- Uchwałą Nr L/377/14 Rady Miejskiej w Zwierzyńcu z dnia 2014.01.30;
- Uchwałą Nr LII/400/14 Rady Miejskiej w Zwierzyńcu z dnia 2014.05.20;

- Uchwałę Nr XLIII/345/18 Rady Miejskiej w Zwierzyńcu z dnia 2018.03.08.

W ciągu ostatnich lat w przestrzeni gminnej nie zaszły znaczące zmiany dotyczące potencjału gminy, uwarunkowań środowiskowych, komunikacyjnych, demograficznych etc. które mogłyby spowodować radykalną zmianę w kształtowaniu nowych kierunków i uwarunkowań w planowaniu przestrzennym.

Wszystkie obowiązujące plany zostały sporządzone na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r., zgodnie ze stanem prawnym na dzień ich uchwalania. Pomimo, że niektóre plany nie zawierają wszystkich ustaleń wymaganych aktualnym kształtem art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, to ich merytoryczne przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów są sformułowane prawidłowo, zgodnie z obowiązującymi wówczas przepisami i stanem faktycznym co umożliwia prowadzenie polityki przestrzennej gminy w sposób prawidłowy.

5.2.2. Uchwała w sprawie lokalizacji reklam, obiektów małej architektury i ogrodzeń

11 września 2015 r. weszła w życie ustawa z dnia 25 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r. poz. 774). Ustawa dokonała nowelizacji wielu przepisów, w tym Ustawy. Na podstawie nowych przepisów samorządy gminne i miejskie uzyskały kompetencje do wprowadzenia uchwały w sprawie lokalizacji reklam, obiektów małej architektury i ogrodzeń. W gminie Zwierzyniec nie obowiązuje uchwała w ww. zakresie. Z uwagi na rosnącą presję na zagadnienia związane z porządkowaniem przestrzeni, skutecznym regulowaniem oraz faktycznym podnoszeniem wartości środków reklamy zaleca się opracowanie stosownej analizy oraz przyjęcie uchwały w sprawie lokalizacji reklam, obiektów małej architektury i ogrodzeń dla gminy Zwierzyniec.

5.3. Analiza wniosków w sprawie sporządzenia zintegrowanych planów inwestycyjnych.

Na dzień 30 sierpnia 2025 r. nie odnotowano wniosków o sporządzenie zintegrowanych planów inwestycyjnych.

5.4. Analiza wniosków w sprawie sporządzenia planów miejscowych i zmiany obowiązujących planów miejscowych

Przeanalizowano wnioski, jakie wpłynęły w okresie od 1 listopada 2017 r. r. do 30 września 2025 r. W tym okresie złożono 23 wnioski dotyczące sporządzenia planów miejscowych lub ich zmian dla wnioskowanych obszarów. 8 z ww. wniosków zostało uwzględnionych w sporządzonych w analizowanym okresie miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Zdecydowana większość wniosków o sporządzenie planów miejscowych lub ich zmian dotyczyła ustalenia przeznaczenia terenu jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Niewielka ilość wniosków dot. zmiany

przeznaczenia w istniejących dokumentach planistycznych wskazuje, na właściwe rozeznanie władz gminy co do sposobu zagospodarowania wyznaczonych w uchwalanych aktach planistycznych.

5.5. Analiza wniosków do plany ogólnego.

W związku z podjęciem Uchwały Nr XI/79/25 Rady Miejskiej w Zwierzyńcu z dnia 30 stycznia 2025 r. o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego gminy Zwierzyniec oraz ogłoszeniem Burmistrza Zwierzyńca z dnia 27 lutego 2025 r., wpłynęły 362 wnioski do planu ogólnego. Zdecydowana większość wniosków (284) dotyczyły ustalenia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w ramach strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną.

6. OCENA POSTĘPÓW W OPRACOWYWANIU PLANÓW MIEJSCOWYCH

6.1. Aktualnie realizowane opracowania planistyczne

Na terenie gminy Zwierzyniec aktualnie sporządzany jest jeden plan miejscowy, na podstawie Uchwały Nr XIII/101/25 Rady Miejskiej w Zwierzyńcu z dnia 28 kwietnia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w miejscowości Zwierzyniec przy ul. Dębowej.

Przedewszystkim, dla terenu gminy Zwierzyniec, na podstawie Uchwały Nr XI/79/25 Rady Miejskiej w Zwierzyńcu z dnia 30 stycznia 2025 r. sporządzany jest plan ogólny, który zastąpi studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jako podstawowy dokument polityki przestrzennej gminy.

6.2. Bilans powierzchniowy opracowań planistycznych

Powierzchnia całej gminy Zwierzyniec wynosi ok. 15400 ha. Zmiany w użytkowaniu terenów odnoszą się przede wszystkim do zwiększania udziału terenów zurbanizowanych w strukturze użytkowania terenów, który to proces odbywa się w zdecydowanej większości w ramach obowiązujących planów miejscowych.

Okolo 5% (tj. 759,38 ha) powierzchni gminy pokryte jest planami miejscowymi. Zaznaczyć należy, że obowiązujące aktualnie plany miejscowe pokrywają zdecydowaną większość obszarów dostępnych do zainwestowania. Pozostałe obszary to w największej części tereny lasów, tereny użytkowane rolniczo oraz tereny zamknięte związane z terenami kolejowymi.

6.3 Wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Gmina Zwierzyniec dąży do objęcia ustaleniami planów miejscowych jak największego obszaru. Polityka przestrzenna w tym zakresie, polegająca na stopniowym obejmowaniu ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania

przestrzennego kolejnych obszarów zaowocowała nieznaczną liczbą wydawanych decyzji o warunkach zabudowy, co pozwala w większym stopniu kontrolować ład i rozwój przestrzenny miasta.

W związku ze stwierdzeniem, w pkt 5.1 obszarów wiejskich, w których ruch inwestycyjny jest większy, w pierwszej kolejności zaleca się sporządzenie planu miejscowego dla obszaru miejscowości Żurawnica, Wywłoczka i Kosobudy w zakresie, w jakim nie są one jeszcze objęte obowiązującymi planami miejscowymi. Kolejnym obszarem, dla którego zagospodarowania przydatnym narzędziem będzie zaktualizowanie planu miejscowego jest miasto Zwierzyniec. Inwestycje na ww. obszarach dotyczą głównie zabudowy mieszkaniowej, która rozlewa się coraz bardziej na otaczające ją tereny rolnicze. Zasadnym wydaje się ograniczenie tej tendencji, przy jednoczesnym wyznaczeniu rezerwy terenów możliwych jeszcze do zabudowania. Większej kontroli w zakresie kierunków rozprzestrzeniania wymaga również rozwój zabudowy rekreacji indywidualnej i letniskowej.

Ponadto nie można wykluczyć konieczności dokonania zmian w obowiązujących już planach, w tym tych opisanych w pkt 5.2. Rada Miejska w Zwierzyńcu, tak jak czyniła to dotychczas, powinna podejmować uchwały o przystąpieniu do sporządzania planów miejscowych lub ich zmian w zależności od potrzeb oraz wpływających wniosków.

Dokładne określenie granic miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla poszczególnych obszarów nastąpi na etapie prowadzonych analiz i zostanie ustalone w uchwałach Rady Miejskiej w sprawie przystąpienia do sporządzenia planów miejscowych.

Z uwagi na brak pilnych potrzeb opracowywania nowych planów miejscowych nie ustala się harmonogramu ich uchwalania. Kolejność sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego będzie zależała w szczególności od kondycji budżetu gminy Zwierzyniec, zmian przepisów prawa oraz wpływających wniosków.

W przypadku pojawiania się nowych istotnych uwarunkowań, dopuszcza się przystępowanie do sporządzania miejscowego planu dla innych obszarów.

7. WNIOSKI Z PRZEPROWADZONYCH ANALIZ ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY

Generalne wnioski, które wynikają z oceny aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przedstawiają się w następujący sposób:

- a) 5 wydanych decyzji o warunkach zabudowy, koliduje z ustaloną w studium polityką przestrzenną. Powodują w ten sposób brak ciągłości i spójności w polityce przestrzennej gminy oraz w strukturze funkcjonalno - przestrzennej gminy. Ich nieskoordynowana lokalizacja może przyczynić się do uszczuplania rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz zubożenia krajobrazu rolniczego na terenie miasta;
- b) wskazać należy na dostateczną ilość terenów inwestycyjnych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Zwierzyniec. Brakuje dokumentów przeciwdziałających rozlewaniu się zabudowy na otwarte tereny rolnicze dla kilku obszarów. Zauważyć można nowopowstające enklawy zabudowy jednorodzinnej, rekreacyjnej i letniskowej

- w oderwaniu od wyznaczonych terenów inwestycyjnych. Jakkolwiek ich powstawanie jest zgodne z przepisami prawa, w polityce przestrzennej gminy oraz w strukturze funkcjonalno - przestrzennej gminy powodują brak ciągłości i spójności. Zasadnym byłoby sporządzanie planów miejscowych dla obszarów gminy, dla których wydają się najczęściej decyzji ustalających warunki zabudowy;
- c) zaleca się sporządzenie planów miejscowych dla obszarów położonych w miejscowościach:
- Żurawnica,
 - Kosobudy,
 - Wywłoczka;
- d) Zaleca się aktualizację ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta Zwierzyniec;
- e) zaleca się przyjęcie uchwały w sprawie lokalizacji reklam, obiektów małej architektury i ogrodzeń dla gminy Zwierzyniec;
- f) na uwadze mieć należy dynamikę zmian przepisów prawa, prowadzącą do stopniowej dezaktualizacji dokumentów planistycznych.