

Projekt

z dnia 20 maja 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY WERBKOWICE**

z dnia 2025 r.

w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Werbkowice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.), art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.), uchwala się co następuje:

§ 1. Przyjmuje się wyniki oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych obowiązujących na obszarze gminy Werbkowice.

§ 2. Ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Werbkowice, uchwalone Uchwałą Nr LX/331/2023 Rady Gminy Werbkowice z dnia 14 marca 2023 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Werbkowice, uznaje się za aktualne i obowiązujące do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy Werbkowice, jednak nie dłużej niż do dnia określonego w art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688 z późn. zm.).

§ 3. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zachowują aktualność.

§ 4. Stwierdza się potrzebę kontynuacji prac nad sporządzaniem nowych lub zmianą obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z uwzględnieniem rekomendacji zawartych w ocenie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych obowiązujących na obszarze gminy Werbkowice.

§ 5. „Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze gminy Werbkowice 2017- do 30 czerwca 2024 r.”, stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 6. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Werbkowice.

§ 7. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Gminy

Maciej Buczyński

Załącznik do uchwały Nr
Rady Gminy Werbkowice
z dnia 2025 r.

WÓJT GMINY WERBKOWICE

OCENA AKTUALNOŚCI
STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO
oraz MIEJSCOWYCH PLANÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OBOWIĄZUJĄCYCH NA OBSZARZE GMINY WERBKOWICE

2017- do 30 czerwca 2024 r.



Autor opracowania: mgr inż. arch. Krystyna Kuśmierz

Werbkowice 2024 r.

Spis treści	3
1. Podstawy prawne analizy	5
2. Cel analizy	5
3. Przedmiot analizy	6
4. Dokumenty strategiczne mające wpływ na aktualność studium i planów miejscowych	8
4.1. Koncepcja Zagospodarowania Przestrzennego Kraju 2030	8
4.2. Strategia Rozwoju Województwa Lubelskiego do 2030	9
4.3. Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego	11
4.4. Strategia rozwoju gminy Werbkowice	20
4.5. Plany odnowy miejscowości	20
5. Analiza stanu planistycznego gminy	21
5.1. Dokumenty planistyczne obowiązujące	21
5.1.1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Werbkowice i jego zmiany.....	21
5.1.2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego i jego zmiany	22
5.2. Dokumenty planistyczne w trakcie opracowania	25
5.2.1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	25
5.2.2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego	25
5.2.3. Plan ogólny gminy	25
5.3. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym	25
5.3.1. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym z uwzględnieniem wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	25
5.3.2. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym z uwzględnieniem wydanych decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej ...	30
5.4. Analiza aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Werbkowice	30
5.4.1. Analiza aktualności studium z przepisami prawa	30
5.4.2. Analiza aktualności studium z dokumentami strategicznymi	31
5.5. Analiza aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	32
5.6. Analiza złożonych wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego, studium i planu ogólnego	34
5.6.1. Analiza złożonych wniosków w sprawie sporządzenia zmiany studium	34
5.6.2. Analiza złożonych wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego	34
5.6.3. Analiza złożonych wniosków w sprawie sporządzenia planu ogólnego	36

6. Ocena postępów w opracowywaniu planów miejscowych	36
7. Wieloletni program sporządzania planów miejscowych	37
8. Wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Werbkowice	37
9. Wnioski	38

1. Podstawy prawne analizy

Podstawą prawną do sporządzenia niniejszej analizy aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Werbkowice oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Werbkowice w latach 2017 – pierwsze półrocze 2024 jest art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130) zgodnie z którym:

1. W celu oceny aktualności planu ogólnego i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania, z uwzględnieniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego lub planu ogólnego.
2. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta przekazuje radzie gminy wyniki analiz, o których mowa w ust. 1, po uzyskaniu opinii gminnej lub innej właściwej, w rozumieniu art. 8, komisji urbanistyczno-architektonicznej, co najmniej raz w czasie kadencji rady. Rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności planu ogólnego i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub w części, podejmuje działania, o których mowa w art. 27.
3. Przy podejmowaniu uchwały, o której mowa w ust. 2, rada gminy bierze pod uwagę w szczególności zgodność planu ogólnego albo planu miejscowego z wymogami wynikającymi z przepisów art. 13b–13g, art. 15 oraz art. 16 ust. 1 (m.in.: uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego, ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa),

a także:

- Ustawa z dnia 7 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 poz. 1688),
- Ustawa z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 311).

Rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub w części, podejmuje działania, zmierzające do ich zmiany. Przy podejmowaniu uchwały, w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, rada gminy bierze pod uwagę w szczególności zgodność studium albo planu miejscowego z wymogami wynikającymi z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jeżeli w wyniku zmiany ustaw zachodzi konieczność zmiany studium lub planu miejscowego, podejmuje się działania odpowiednio w zakresie niezbędnym do dokonania tych zmian.

2. Cel analizy

Celem niniejszego opracowania jest ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Werbkowice, a także miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy, a następnie zidentyfikowanie potrzeb zmian w studium oraz ocena potrzeb sporządzenia planów lub zmiany planów. Prowadzić ma to do zoptymalizowania działań w zakresie planowania przestrzennego w gminie.

W związku z nowelizacją przepisów na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw tj. tzw. reformy systemu planowania przestrzennego dotychczas obowiązujący dokument planistyczny – studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, zastąpiono aktem prawa miejscowego – planem ogólnym. W związku z powyższym docelowo ocena aktualności będzie dotyczyć planu ogólnego i planów miejscowych. Gmina Werbkowice dotychczas nie uchwaliła planu ogólnego.

Niniejsza analiza jest drugą tego typu analizą sporządzoną dla obszaru gminy Werbkowice. Wyniki poprzedniej analizy zostały przyjęte przez Radę Gminy Werbkowice uchwałą nr XXIV/215/2016 z dnia 29 listopada 2016 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Werbkowice. Zakres czasowy analizy obejmował lata 2003-2016. Zgodnie z jej ustaleniami opracowanie to ma stanowić materiał wejściowy i porównawczy do kolejnych analiz.

3. Przedmiot analizy

Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej należy do zadań własnych gminy. Narzędziami realizacji tej polityki na szczeblu gminnym do 31 grudnia 2025 roku są studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, plan ogólny oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, określa lokalne uwarunkowania, cele rozwojowe oraz kierunki polityki przestrzennej gminy, przy uwzględnieniu uwarunkowań, celów i kierunków polityki przestrzennej państwa na obszarze województwa.

Plan ogólny określa ustalenia uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, w tym politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego kierunku polityki przestrzennej gminy, przy uwzględnieniu ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, ustala zasady zagospodarowania i zabudowy terenu, stosownie do polityki przestrzennej gminy przyjętej w studium.

Zakres merytoryczny analizy określa art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130). Zakres opracowania obejmuje analizę *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Werbkowice*, a także miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz zmiany tych dokumentów.

W opracowaniu przeprowadza się analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy w latach 2017-2024, ocenę postępów w opracowywaniu planów miejscowych oraz sporządza wieloletni program sporządzania planów miejscowych w nawiązaniu do ustaleń studium.

Zgodnie z ustawą o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw opublikowaną 24 sierpnia 2023 roku, proces zmian w planowaniu przestrzennym wchodzi w życie etapami. Część przepisów obowiązuje od 24 września 2023 roku, inne zgodnie z art. 78, wejdą w życie z początkiem 2025 i 2026 roku. Ustawa wprowadza plan ogólny, zamiast studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, który gminy muszą sporządzić do końca 2025 roku. Pojawia się nowe narzędzie - zintegrowany plan inwestycyjny sporządzany na wniosek inwestora. Jednak do czasu sporządzenia planu ogólnego nadal obowiązuje studium - zgodnie z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw: „Do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie (...), przez plan ogólny gminy należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyjątkiem spraw uchwalania planów ogólnych gminy”.

Przedmiotem analiz i ocen były dokumenty planistyczne, przez które w niniejszym opracowaniu rozumie się:

- 1) studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Werbkowice,
- 2) miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego,
- 3) decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego,
- 4) decyzje o warunkach zabudowy,
- 5) decyzje o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej.

Poszczególne zapisy gminnych opracowań dotyczących polityki przestrzennej gminy oraz stanowiące akty prawa miejscowego zostały przeanalizowane pod kątem:

- 1) formalnym, czyli zgodności z obowiązującymi przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 2) zasadności ustaleń dla poszczególnych terenów,
- 3) aktualności dokumentów planistycznych w odniesieniu do złożonych wniosków o ich zmianę,
- 4) spójności dokumentów planistycznych z innymi dokumentami strategicznymi,
- 5) podjętych uchwał o sporządzeniu miejscowych planów i projektów planów będących w opracowaniu.

Rysunek 1. Gmina Werbkowice na tle województwa lubelskiego i powiatu hrubieszowskiego.



4. Dokumenty strategiczne mające wpływ na aktualność studium i planów miejscowych

4.1. Koncepcja Zagospodarowania Przestrzennego Kraju 2030

Cele w horyzoncie do 2030 r. dla województwa lubelskiego istotne dla Gminy Werbkowice:

- poprawa spójności wewnętrznej i terytorialne równoważenie rozwoju kraju poprzez promowanie integracji funkcjonalnej, tworzenie warunków dla rozprzestrzeniania się czynników rozwoju, wielofunkcyjny rozwój obszarów wiejskich oraz wykorzystanie potencjału wewnętrznego wszystkich terytoriów,
- rozwijanie powiązań funkcjonalnych, zwłaszcza pomiędzy regionami Polski Wschodniej,
- zwiększanie produktywności działalności rolniczej i leśnictwa wspierającej rozwój wielofunkcyjności obszarów wiejskich,
- restrukturyzację i rozwój nowych funkcji na obszarach peryferyjnych, tj. o niskim poziomie rozwoju i słabej dostępności do usług, a także restrukturyzację i rewitalizację obszarów zdegradowanych,
- poprawa dostępności terytorialnej kraju w różnych skalach przestrzennych poprzez rozwijanie infrastruktury transportowej i telekomunikacyjnej.
- budowę regionalnej sieci szerokopasmowej oraz regionalnej infrastruktury informacji przestrzennej,
- kształtowanie struktur przestrzennych wspierających osiągnięcie i utrzymanie wysokiej jakości środowiska przyrodniczego i walorów krajobrazowych Polski.
- integrację działań w zakresie funkcjonowania spójnej sieci ekologicznej kraju jako podstawy ochrony najcenniejszych zasobów przyrodniczych i krajobrazowych,
- przeciwdziałanie fragmentacji przestrzeni przyrodniczej,
- wprowadzenie gospodarowania krajobrazem zgodnie z Europejską Konwencją Krajobrazową,
- racjonalizację gospodarowania ograniczonymi zasobami wód powierzchniowych i podziemnych, w tym zapobieganie występowaniu deficytu wody na potrzeby ludności i rozwoju gospodarczego,
- osiągnięcie i utrzymanie dobrego stanu i potencjału wód i związanych z nimi ekosystemów,
- zmniejszenie obciążenia środowiska emisjami zanieczyszczeń do wód, atmosfery i gleby,
- zabezpieczenie cennych gospodarczo złóż kopalin i zwiększenie wykorzystania surowców wtórnych.
- zwiększenie odporności struktury przestrzennej na zagrożenia naturalne i utratę bezpieczeństwa energetycznego oraz kształtowanie struktur przestrzennych wspierających zdolności obronne państwa.
- zwiększenie produkcji energii ze źródeł odnawialnych,
- zwiększenie możliwości wydobywania gazu ziemnego w województwie lubelskim, w tym ze złóż niekonwencjonalnych (gaz łupkowy),
- rozbudowę sieci elektroenergetycznych NN i WN, magistralnej sieci gazowej, infrastruktury przesyłu ropy naftowej,
- zapewnienie niekolizyjnego funkcjonowania oraz możliwości rozwoju obiektów i infrastruktury istotnych dla obronności państwa,
- zwiększenie odporności zagospodarowania przestrzennego na skutki ekstremalnych

zjawisk naturalnych,

- przywrócenie i utrwalenie ładu przestrzennego,
- nadrzędność ponadlokalnych zadań publicznych w kształtowaniu zagospodarowania przestrzennego,
- monitorowanie procesów przestrzennych w skali regionalnej.

Gmina Werbkowice w skali kraju znajduje się w obszarach o najniższej dostępności przestrzennej do ośrodków wzrostu oraz o niskim poziomie rozwoju i słabej dostępności do usług. Kierunki działań polityki przestrzennej na rzecz poprawy spójności wewnętrznej kraju określone dla Gminy Werbkowice to:

- zwiększenie dostępu do usług podstawowych, w tym komunikacyjnych
- działania restrukturyzacyjne na obszarach depopulacyjnych dotyczące obszarów wiejskich
- działania wspierające procesy urbanizacyjne, restrukturyzacja obszarów wiejskich, wykorzystanie uwarunkowanych politycznie potencjałów wynikających z przygranicznego położenia.

Gmina Werbkowice znajduje się w wiejskich obszarach funkcjonalnych wymagających wsparcia procesów rozwojowych, dla których działania z zakresu planowania przestrzennego na rzecz efektywnego planowania inwestycji publicznych w warunkach zmniejszającego się zaludnienia i zagrożenia utratą funkcji, koordynacji działań prowadzonych na tych obszarach w ramach różnych polityk sektorowych, oraz działaniom restrukturyzacyjnym podejmowanym w ramach polityki rozwoju regionalnego, w tym polityki rozwoju obszarów wiejskich.

4.2. Strategia Rozwoju Województwa Lubelskiego do 2030

Strategia Rozwoju Województwa Lubelskiego do 2030 roku została przyjęta Uchwałą nr XXIV/46/2021 Sejmiku Województwa Lubelskiego w dniu 29 marca 2021 roku.

Gmina Werbkowice wraz z 15 gminami należy do obszarów zagrożonych trwałą marginalizacją i znajduje się w *Żywielskim Obszarze Strategicznej Interwencji* (OSI) dla którego priorytetem rozwoju jest wykorzystanie zasobów naturalnych Wyżyny Lubelskiej dla rozwoju konkurencyjnego rolnictwa.

Zasięg Obszaru Funkcjonalnego Rozwoju gospodarki żywnościowej, tzw. strategicznego obszaru żywielskiego oraz Przygranicznego Obszaru Funkcjonalnego (waloryzacja w PZPWL) obszar inicjatywy pn. Lubelski Okręg Przemysłu Rolno-Spożywczego.

Przesłanki delimitacji OSI:

- duża koncentracja gleb o najwyższej przydatności dla produkcji żywności oraz szczególnie przydatnych dla rozwoju rolnictwa towarowego,
- wykształcone specjalizacje gospodarstw rolnych ukierunkowanych na uprawę roślin o wysokich wymaganiach glebowych, tj. zbóż (pszenica), buraków cukrowych, rzepaku, chmielu, tytoniu, owoców, warzyw, ziół,
- znacząca rola w skali kraju w zakresie produkcji roślin takich jak: chmiel (70% upraw krajowych), tytoń (36,0%), rośliny strączkowe jadalne (48,3%), maliny (80,4%), porzeczki (36,5%),
- niewystarczająco rozwinięty sektor przetwórstwa rolno-spożywczego,
- wysokie nasłonecznienie, które z jednej strony stanowi sprzyjające uwarunkowanie

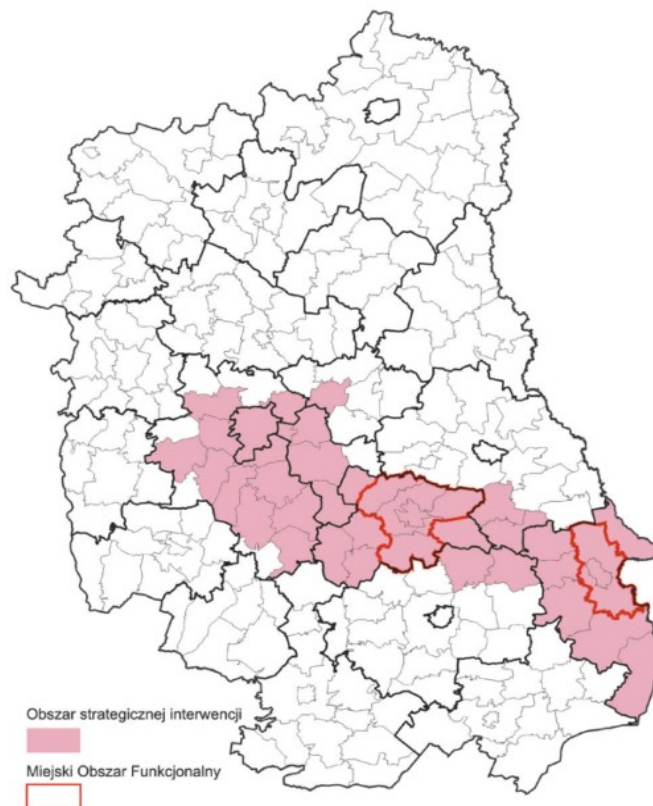
przyrodnicze do rozwoju rolnictwa, z drugiej zaś stanowi istotny potencjał rozwoju energetyki opartej na źródłach odnawialnych,

- bardzo niska lesistość,
- koncentracja terenów cennych przyrodniczo objętych różnymi formami ochrony przyrody, mających szczególne znaczenie w kształtowaniu powiązań ekologicznych,
- znikome występowanie naturalnych i brak sztucznych zbiorników wodnych,
- istniejące naturalne powiązania funkcjonalne w układzie transgranicznym,
- walory krajoznawcze, które predestynują ten obszar do rozwoju aktywnych form wypoczynku, tj.: turystyki krajoznawczej, przyrodniczej, wędrówek pieszych i rowerowych, a także edukacji ekologicznej,
- koncentracja negatywnych procesów demograficznych.

Przedsięwzięcia flagowe na obszarze gminy Werbkowice

- Przebudowa drogi krajowej nr DK74
- Rozbudowa, modernizacja i automatyzacja stacji Lini Hutniczej Szerotorowej (LHS)
- Rozbudowa dróg wojewódzkich nr DW850
- Opracowanie planów ochrony oraz planów zadań ochronnych dla obszarów objętych prawną formą ochrony przyrody
- Aktualizacja lokalnych dokumentów planistycznych w zakresie uwzględnienia działań i warunków zagospodarowania wynikających z planów ochrony i planów zadań ochronnych.

Rysunek 2. Żywicielski Obszar Strategicznej Interwencji (OSI) na tle województwa



Źródło: Strategia rozwoju Województwa Lubelskiego do 2030.

Kierunki interwencji/tematyczne obszary wsparcia Żywicielskiego OSI w kontekście realizacji celów SRWL:

1. Poprawa konkurencyjności gospodarstw rolnych
2. Rozwój przedsiębiorczości wykorzystującej surowce rolne
3. Zrównoważony rozwój systemów infrastruktury technicznej
4. Ochrona walorów środowiska
5. Innowacyjne wykorzystanie walorów przyrodniczo-kulturowych, rozwój sportu i usług wolnego czasu
6. Wzmocnienie współpracy transgranicznej i międzyregionalnej.

4.3. Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego przyjęto w dniu 29 grudnia 2015 r. (Dz.Urz.Woj. Lubel. 5441) z późn. zmianami.

Polityka zagospodarowania przestrzennego województwa lubelskiego jest komplementarna z Koncepcją Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030 oraz Strategią Rozwoju Województwa Lubelskiego do 2030. Plan zagospodarowania przestrzennego województwa odnosi się do obszarów i problemów zagospodarowania przestrzennego w granicach administracyjnych województwa w zakresie:

Osadnictwo i infrastruktura społeczna

Cel główny: Policentryczny rozwój sieci osadniczej.

Cele szczegółowe:

- Równomierny rozwój wielofunkcyjnych ośrodków lokalnych.
- Koncentracja osadnictwa wiejskiego.
- Poprawa dostępu do usług publicznych i infrastruktury społecznej.
- Rozwój usług i sieci ośrodków pomocy społecznej wynikającej z rosnącej liczby seniorów.

Zasada ogólna: Dążenie do zwartości i wielofunkcyjności zabudowy terenów zabudowy (skupianie zabudowy i zapewnianie bliskiej dostępności podstawowych funkcji).

Zasady szczegółowe:

- Efektywne wykorzystywanie terenów przeznaczonych pod zabudowę minimalizujące jej ekspansję na tereny otwarte.
- Harmonizowanie układów osadniczych z siecią ekologiczną.
- Projektowanie wielofunkcyjnych jednostek urbanistycznych z zapewnieniem pełnej obsługi w infrastrukturę techniczną i społeczną.
- Segregacja i strefowanie funkcji wykluczające prawdopodobieństwo wystąpienia kolizji.

Restytucja powierzchni biologicznie czynnych i włączanie ich w systemy zieleni miejskiej w projektach rewitalizacji terenów zdegradowanych.

Przestrzenne warunki realizacji regionalnej polityki rozwoju

- Krystalizowanie struktury osadnictwa wiejskiego i wydobywanie niewykorzystanych potencjałów terenów wiejskich wymaga:
 - porządkowania struktur przestrzennych (ruralistycznych i urbanistycznych), możliwie z zachowaniem skali i form zabudowy charakterystycznych dla terenów wiejskich,
 - zapewnienia dostępności do ośrodków obsługi skupiających funkcje usługowe (ośrodki gminne, ośrodki powiatowe),
 - przywrócenia i usprawnienia powiązań komunikacyjnych miejscowości wiejskich z ośrodkami lokalnymi i ponadlokalnymi (w tym transportu zbiorowego),

- zachowania dziedzictwa kulturowego z jego wykorzystaniem w rozwoju turystyki,
- zwiększenia udziału funkcji pozarolniczych (rozwój wielofunkcyjny) w kształtowaniu osadnictwa wiejskiego,
- rozbudowy infrastruktury technicznej, zwłaszcza sanitarnej i utylizacji odpadów,
- poprawy stanu technicznego infrastruktury elektroenergetycznej i stabilności zaopatrzenia w energię, z wykorzystaniem energii ze źródeł odnawialnych.
- W zależności od rangi ośrodka wskazuje się preferencje lokalizacji następujących funkcji wzmacniających te ośrodki oraz zapewniających właściwą obsługę mieszkańców regionu:
 - w gminnych ośrodkach lokalnych: usług podstawowych w zakresie administracji, porządku publicznego i bezpieczeństwa, telekomunikacji, ochrony zdrowia ludzi i zwierząt, kultury, oświaty i wychowania, handlu i gastronomii, a także inne usługi i drobna przedsiębiorczość,
 - w wiejskich jednostkach osadniczych: usługi elementarne.
- Uznaje się za celowe wskazywanie w dokumentach planistycznych szczebla lokalnego obiektów dziedzictwa kulturowego, które mogą być wykorzystane jako placówki instytucji kultury.
- W gminnych dokumentach planistycznych należy zapewnić terenowe możliwości kompleksowego rozwoju usług ochrony zdrowia i opieki społecznej.
- Kształtowanie placówek edukacyjnych jako przestrzeni kompleksowych (dydaktyczna, sportowa, kulturalna).
- Przy restrukturyzacji funkcjonalnej terenów zainwestowanych należy w pierwszej kolejności przeznaczać niewykorzystane obiekty na usługi ogólnodostępne służące celom publicznym oraz uzupełnianiu bazy infrastruktury społecznej.

Środowisko przyrodnicze

Cele główne:

- Wzbogacanie i racjonalne gospodarowanie zasobami naturalnymi uwzględniające potrzeby przyszłych pokoleń.
- Utrzymanie walorów środowiska przyrodniczego i krajobrazu.
- Zintegrowana ochrona jakości środowiska życia człowieka.
- Wzmocnienie stabilności środowiska przyrodniczego.

Cele szczegółowe:

- Zabezpieczenie potrzeb wodnych regionu.
- Harmonijne zagospodarowanie przestrzeni krajobrazowej.
- Powiększanie zasobów leśnych.
- Ochrona i wykorzystanie naturalnych zasobów uzdrowiskowych.
- Utrzymanie walorów obszarów wyróżniających się szczególnymi cechami przyrodniczymi i krajobrazowymi.
- Integrowanie regionalnego systemu obszarów chronionych z systemami krajowymi i europejskimi.
- Przywrócenie walorów przyrodniczych i krajobrazowych obszarom zdegradowanym i o zniekształconych stosunkach ekologicznych.
- Zwiększenie odporności środowiska na antropopresję oraz poziomu bezpieczeństwa przed ekstremalnymi zjawiskami naturalnymi.

Zasady ogólne:

- Dostosowanie zagospodarowania przestrzennego do cech naturalnych, predyspozycji, walorów i odporności środowiska na antropopresję.
- Zapewnienie spójności i ciągłości przestrzeni przyrodniczej.

Zasady szczegółowe:

- Przeznaczenie wód podziemnych na cele komunalne (pitne) i dla gałęzi przemysłu wymagających wód szczególnie dobrej jakości (spożywczego i farmaceutycznego), a wód powierzchniowych na cele technologiczne w pozostałych gałęziach przemysłu, a także do nawodnień i na cele energetyczne.
- Trwałe utrzymywanie terenów zalesionych w strefach wododziałowych i mokradeł sprzyjających retencjonowaniu wody w glebie.
- Ochrona złóż surowców mineralnych przed zagospodarowaniem utrudniającym w przyszłości podjęcie eksploatacji.
- Ochrona przed fragmentacją zwartych kompleksów gleb o najwyższej przydatności w produkcji rolniczej.
- Przeciwdziałanie fragmentacji środowiska prowadzącej do izolacji poszczególnych populacji.
- Zachowywanie ciągłości morfologicznej rzek dla osiągnięcia ich dobrego stanu i potencjału dla potrzeb ichtiofauny.
- Ochrona różnorodności biologicznej w użytkowanym rolniczo środowisku przyrodniczym.
- Oszczędne wykorzystywanie otwartej przestrzeni na cele inwestycyjne.
- Dbłość o integralność obszarów cennych przyrodniczo i ich łączność z innymi obszarami.
- Zwiększanie przenikalności barier utrudniających migrację zwierząt.
- Minimalizowanie kolizji inwestycji transportowych ze środowiskiem przyrodniczym, w tym w szczególności z siecią ekologiczną.
- Przywracanie drożności dolinnym korytarzom ekologicznym.
- Kompleksowa ochrona ekosystemów rzecznych przed degradacją obejmująca koryta rzek oraz obszary przyrzeczne z podziemnymi zasobami wód aluwialnych.
- Komplementarne stosowanie działań ekologicznych i technicznych w podnoszeniu odporności środowiska na zagrożenia.
- Preferowanie gospodarki niskoemisyjnej.
- Zwiększanie zasobów wodnych i leśnych w sposób zapewniający ochronę siedlisk cennych przyrodniczo i walorów krajobrazowych.
- Wzbogacanie przestrzeni zabudowanych i ciągów komunikacyjnych zielenią towarzyszącą, służącą zaspokajaniu instynktownych potrzeb ludzi żyjących w środowisku przekształconym antropomorficznie (zurbanizowanym).

Środowisko kulturowe

Cel główny: Wzmacnianie tożsamości kulturowej regionu przez ochronę i pielęgnację zasobów kulturowych oraz ich wzbogacanie walorami współczesnymi.

Cele szczegółowe:

- Identyfikacja, zachowanie i ochrona zasobów dziedzictwa kulturowego oraz różnorodności krajobrazu kulturowego.
- Zachowanie przed zatarciem specyfiki kulturowej ukształtowanych historycznie struktur przestrzennych.
- Zachowanie i wzbogacanie zasobów dóbr kultury współczesnej.
- Rozwój i efektywne wykorzystanie potencjału kulturowego.

Zasada ogólna

- Integrowanie walorów kulturowych z przestrzenią społeczno-gospodarczą regionu.

Zasady szczegółowe:

- Koordynacja ochrony i zachowania dziedzictwa kulturowego z polityką ochrony

środowiska przyrodniczego i rozwoju turystyki.

- Zintegrowane podejście do ochrony oraz wykorzystywania zasobów kulturowych w planowaniu przestrzennym.
- Zachowywanie i uczytelnianie istniejących wartości estetyczno-widokowych związanych z rzeźbą terenu oraz jego naturalnym i kulturowym pokryciem.
- Dążenie do redukcji kolizji krajobrazowych i estetycznych we wszelkich zmianach zagospodarowania.
- Dbłość o estetykę i integralność wizualną zespołów zabudowy.
- Promowanie wzorów architektury rodzimej w obszarach o wysokich walorach krajobrazowych.

Gospodarka

Cel główny: Zwiększenie konkurencyjności gospodarki województwa oraz poprawa jego atrakcyjności inwestycyjnej.

Cele szczegółowe:

- Rozwój potencjału społeczno-ekonomicznego węzłów i ośrodków gospodarczych.
- Wykorzystywanie endogenicznych potencjałów i rozwój specjalizacji regionalnych.
- Zrównoważone wykorzystanie potencjałów rozwojowych tkwiących w zagospodarowaniu przestrzennym i zasobach naturalnych przestrzeni województwa.
- Dywersyfikacja działalności gospodarczej na obszarach wiejskich.
- Zwiększenie konkurencyjności gospodarki rybackiej opartej na wysokiej jakości produktach akwakultury.
- Rozwój infrastruktury turystycznej.
- Zapewnienie sprawnej obsługi komunikacyjnej obszarów i terenów rekreacyjnych.

Zasada ogólna:

- Równoważenie rozwoju gospodarczego poszczególnych części obszaru województwa.
- Wzbogacanie funkcjonalne obszarów wiejskich.

Zasady szczegółowe:

- Przeznaczanie gruntów najniższej jakości (kl. V, VI) pod zalesienia i do produkcji biomasy na cele energetyczne.
- Użytkowanie gruntów rolnych w dostosowaniu do chłonności, odporności i sposobu funkcjonowania środowiska.
- Stosowanie w kształtowaniu i użytkowaniu rolniczej przestrzeni produkcyjnej rozwiązań zawartych w Kodeksie dobrej praktyki rolniczej.
- Uwzględnianie wielofunkcyjności terenów związanych z gospodarką rybacką (wędkarstwo, rekreacja, retencja).
- Trwałość funkcji gospodarki stawowej w zagospodarowaniu przestrzennym.
- Podnoszenie standardu zagospodarowania w obszarach rekreacyjnych w zakresie infrastruktury sozotechnicznej i wypoczynkowej.
- Dostosowanie form zagospodarowania i intensywności użytkowania turystycznego do chłonności środowiska przyrodniczego.
- Zapewnianie ogólnej dostępności stref przybrzeżnych użytkowanych rekreacyjnie naturalnych zbiorników wodnych.
- Prowadzenie trwałej i zrównoważonej gospodarki leśnej.
- Lokalizowanie obszarów aktywności gospodarczej w sposób minimalizujący naruszanie zasobów gruntów rolnych wysokiej klasy.

Infrastruktura techniczna

Transport

Cel główny: Poprawa dostępności komunikacyjnej regionu.

Cele szczegółowe:

- Stworzenie kluczowej infrastruktury umożliwiającej sprawne powiązania transportowe obszaru województwa z głównymi ośrodkami miejskimi w kraju i w Europie.
- Poprawa wewnętrznych powiązań transportowych.
- Wzrost roli transportu publicznego w obsłudze podróżnych.
- Integracja różnych środków transportu w organizacji systemu przewozów

Zasada ogólna:

- Optymalizacja sieci transportowej.

Zasady szczegółowe:

- Kształtowanie zagospodarowania sprzyjającego integrowaniu publicznego transportu miejskiego i pozamiejskiego.
- Uwzględnianie potrzeb ruchu rowerowego i pieszego w planowaniu i projektowaniu układów komunikacyjnych.
- Lokalizowanie elementów infrastruktury komunikacyjnej umożliwiające optymalną organizację usług transportowych.
- Zapewnianie warunków przestrzennych niezbędnych dla budowy bezkolizyjnych skrzyżowań z linią kolejową przy lokalizacji ciągów komunikacyjnych lub przebudowy istniejących skrzyżowań jednopoziomowych.

Energetyka

Cel główny: Zwiększenie bezpieczeństwa energetycznego województwa.

Cele szczegółowe:

- Zaspokojenie zapotrzebowania odbiorców na media energetyczne.
- Osiągnięcie stabilności dostaw energii.
- Dywersyfikacja źródeł energii przy uwzględnieniu odnawialnych źródeł energii.

Zasada ogólna

- Tworzenie układów przestrzennych sieci dystrybucyjnych sprzyjających rozwojowi społeczno - gospodarczemu.

Zasady szczegółowe:

- Uwzględnianie warunków środowiskowych w lokalizowaniu urządzeń produkujących energię ze źródeł odnawialnych.
- Wprowadzanie rozwiązań zmniejszających zużycie energii pierwotnej (surowce energetyczne) i finalnej (elektrycznej i ciepłej), a także strat w przesyłach.
- Wykorzystywanie istniejących korzyści technicznych przy realizacji nowych linii.
- Zmniejszenie uciążliwości energetyki dla środowiska.

Teleinformatyka

Cel główny: Powszechny dostęp do usług teleinformatycznych.

Cele szczegółowe:

- Poprawa dostępności do szerokopasmowego Internetu.
- Zapewnienie łączności telekomunikacyjnej w obszarze całego województwa.
- Rozwój sieci punktów publicznego dostępu do Internetu (hot spot).

Zasada ogólna: Optymalizacja rozmieszczenia infrastruktury telekomunikacyjnej.

Zasada szczegółowa: Dbłość o walory krajobrazowe i unikanie kolizji z terenami zabudowy mieszkaniowej przy lokalizowaniu masztów telefonii komórkowej.

Gospodarka wodno-ściekowa

Cel główny: Wyposażenie jednostek osadniczych w kompleksowe systemy wodno-kanalizacyjne.

Cele szczegółowe:

- Ochrona obszarów zasobowych wód podziemnych oraz ujęć wody.
- Uporządkowanie gospodarki ściekowej w pierwszej kolejności na obszarach wskazywanych do szczególnej ochrony wód.
- Zapewnienie skutecznej ochrony terenów zurbanizowanych przed ściekami deszczowymi.
- Zmniejszenie dysproporcji pomiędzy rozwojem sieci wodociągowych i sieci kanalizacyjnych.

Zasada ogólna: Zintegrowanie zarządzania poborem wody i odprowadzaniem ścieków w obrębie jednostek bilansowych zlewni.

Zasady szczegółowe:

- Równoległa realizacja sieci wodociągowej i sieci kanalizacyjnej na terenach zwartej zabudowy.
- Stosowanie wodooszczędnych technologii.

Gospodarka odpadami

Cel główny: Wyposażenie obszaru województwa w niezbędną liczbę obiektów i instalacji do zagospodarowania odpadów komunalnych, przemysłowych i niebezpiecznych.

Cele szczegółowe:

- Optymalizacja zasięgów regionów obsługi systemem gospodarowania odpadami.
- Zapobieganie degradacji środowiska poprzez zmniejszenie uciążliwości składowisk gminnych, w tym poprzez rekultywację zamkniętych obiektów.

Zasada ogólna

- Kompleksowe i systemowe prowadzenie gospodarki odpadami.

Zasady szczegółowe:

- Lokalizowanie urządzeń i obiektów infrastruktury gospodarki odpadami w sposób bezpieczny dla środowiska człowieka i możliwie najmniej ingerujący w krajobraz.
- Wykorzystywanie biomasy z odpadów do produkcji energii elektrycznej lub ciepłej.

Obronność i bezpieczeństwo publiczne

Cel główny: Zapewnienie warunków przestrzennych służących potrzebom obronnym państwa oraz ochronie ludności i jej mienia przed zagrożeniami naturalnymi i cywilizacyjnymi.

Cele szczegółowe:

- Zabezpieczenie możliwości funkcjonowania i rozwoju infrastruktury niezbędnej dla potrzeb obronności państwa.
- Zwiększenie odporności zagospodarowania przestrzennego na skutki ekstremalnych zjawisk naturalnych.
- Usprawnienie systemów bezpieczeństwa publicznego.
- Zapobieganie i zminimalizowanie skutków poważnych awarii przemysłowych.

Zasady ogólne:

- Zapobieganie w zagospodarowaniu przestrzennym kolizjom funkcjonalnym tworzącym zagrożenia dla bezpieczeństwa publicznego.

Zasady szczegółowe:

- Zapewnianie bezpiecznego i bezkolizyjnego funkcjonowania terenów zamkniętych

i obiektów wojskowych.

- Uwzględnianie wymogów obronności w rozwoju elementów infrastruktury cywilnej, możliwej do wykorzystania w przypadku zagrożenia granic.
- Wprowadzanie ograniczeń w sposobie zagospodarowania i użytkowania terenu na obszarach zagrożonych powodzią.
- Preferowanie możliwie najmniej inwazyjnych w środowisko rozwiązań przestrzennych służących ochronie przed powodzią.
- Zachowanie drożności fluwialnej dolin dla zapewnienia naturalnego spływu wód wezbraniowych.
- Kształtowanie układów infrastruktury zapewniających bezpieczny i sprawny przebieg działań ratowniczych.
- Zapewnianie alternatywnych kierunków zaopatrzenia ludności i obiektów o znaczeniu strategicznym w nośniki energii i wodę.
- Uwzględnianie w sposobie zagospodarowania możliwości wystąpienia zagrożeń na terenach wokół zakładów o zwiększonym ryzyku oraz zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

PZPWL zakłada harmonizowanie ukształtowanej dotychczas struktury zarówno w odniesieniu do relacji pomiędzy układem naturalnym i antropogenicznym, jak i w obrębie obu układów.

Działania służące utrzymaniu i wzmocnieniu funkcji podstawowych oraz preferencje rozwojowe w odniesieniu do:

- elementów węzłowych układu antropogenicznego – intensywny rozwój społeczno-gospodarczy z zapewnieniem prawidłowego funkcjonowania lokalnych systemów przyrodniczych decydujących o jakości przestrzeni zamieszkania, tj. odpowiednio w odniesieniu do:
- elementów liniowych układu antropogenicznego – rozwój infrastruktury transportowej zapewniającej sprawność powiązań komunikacyjnych, minimalizującej zagrożenia bezpieczeństwa publicznego oraz kolizje z elementami regionalnej sieci ekologicznej,
- elementów obszarowych układu naturalnego – podporządkowanie wszelkiej działalności utrzymaniu wartości przyrodniczych,
- elementów pasmowych układu naturalnego – podporządkowanie wszelkich działań utrzymaniu ciągłości powiązań ekologicznych,
- elementów strefowych, odpowiednio:
 - w obszarach rolniczych – zachowanie naturalnych wartości zasobów rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz zrównoważony rozwój gospodarki rolnej i funkcji towarzyszących.

Gminę Werbkowice wyodrębniono jako obszar o utrudnionym dostępie do usług publicznych wyższego rzędu (przede wszystkim specjalistycznych usług medycznych, usług ponadpodstawowych i wyższego rzędu w zakresie edukacji, w tym wyższego szkolnictwa zawodowego, usług kultury wysokiej) oraz miejskich rynków pracy.

Gmina Werbkowice znajduje się w obszarach funkcjonalnych:

- a) o znaczeniu ponadregionalnym: w wiejskich obszarach funkcjonalnych wymagających wsparcia procesów rozwojowych,
- b) o znaczeniu ponadregionalnym: w przygranicznym obszarze funkcjonalnym w strefie nadgranicznej,

- c) o znaczeniu regionalnym - rozwoju gospodarki żywnościowej, który obejmuje tereny Wyżyny Lubelskiej i Wyżyny Wołyńskiej charakteryzujący się dużą koncentracją gleb o najwyższej przydatności dla produkcji żywności oraz szczególnie przydatnych dla rozwoju rolnictwa towarowego.

Priorytetem rozwojowym jest optymalne wykorzystanie potencjału produkcyjnego gleb oraz aktywizacja gospodarcza poprzez rozwój przetwórstwa rolno-spożywczego. Określono także:

Funkcje rozwojowe:

- podstawowe – gospodarcza (ukierunkowana na produkcję rolniczą),
- towarzyszące – turystyczna.

Wiodące kierunki zagospodarowania:

- produkcja roślinna,
- rozwój bazy przetwórstwa rolno-spożywczego,
- rozwój agroturystyki jako formy wzbogacenia funkcjonalnego obszarów wiejskich,
- rozwój infrastruktury turystycznej (głównie szlaków turystycznych),
- produkcja zdrowej żywności,
- rozwój infrastruktury technicznej i transportowej.

Zasady i warunki zagospodarowania:

- utrzymanie w użytkowaniu rolniczym gleb o najwyższej przydatności dla produkcji roślinnej,
- utrzymanie trwałych użytków zielonych dla przeciwdziałania skutkom zmian klimatycznych,
- przeciwdziałanie rozpraszaniu zabudowy na terenach otwartych,
- wzbogacanie przyrodnicze agroekosystemów poprzez fitomelioracje,
- dostosowanie struktury agrarnej do potrzeb wysokotowarowego rolnictwa,
- aktywna ochrona walorów krajobrazu kulturowego i dbałość o jakość przestrzenną zagospodarowania.

W ramach kształtowania policentrycznej sieci miast rekomenduje się nadanie praw miejskich miejscowości Werbkowice. Wiejską strukturę osadniczą tworzą:

- miejscowości gminne jako lokalne ośrodki obsługi,
- miejscowości sołeckie jako elementarne ośrodki obsługi,

Krystalizowanie struktury osadnictwa wiejskiego i wydobywanie niewykorzystanych potencjałów terenów wiejskich wymaga:

- porządkowania struktur przestrzennych (ruralistycznych i urbanistycznych), szczególnie w obszarach funkcjonalnych miast, możliwie z zachowaniem skali i form zabudowy charakterystycznych dla terenów wiejskich,
- zapewnienia dostępności do ośrodków obsługi skupiających funkcje usługowe (ośrodki gminne, ośrodki powiatowe),
- przywrócenia i usprawnienia powiązań komunikacyjnych miejscowości wiejskich z ośrodkami lokalnymi i ponadlokalnymi (w tym transportu zbiorowego),
- zachowania dziedzictwa kulturowego z jego wykorzystaniem w rozwoju turystyki,
- zwiększenia udziału funkcji pozarolniczych (rozwój wielofunkcyjny) w kształtowaniu osadnictwa wiejskiego,
- rozbudowy infrastruktury technicznej, zwłaszcza sanitarnej i utylizacji odpadów,

- poprawy stanu technicznego infrastruktury elektroenergetycznej i stabilności zaopatrzenia w energię, z wykorzystaniem energii ze źródeł odnawialnych.

Preferencje lokalizacji funkcji w miejskich i gminnych ośrodkach lokalnych dotyczą usług podstawowych w zakresie administracji, porządku publicznego i bezpieczeństwa, telekomunikacji, ochrony zdrowia ludzi i zwierząt, kultury, oświaty i wychowania, handlu i gastronomii, a także inne usług i drobnej przedsiębiorczości, a w wiejskich jednostkach osadniczych - usług elementarnych.

Za elementy ekspozycji krajobrazowej wskazane do zachowania i ochrony planistycznej uznaje się:

- elementy ekspozycji czynnej: punkty widokowe, ciągi widokowe, osie widokowe, powiązania widokowe;
- elementy ekspozycji biernej: panoramy, panoramy miast i miejscowości, strefy ekspozycji widokowej obiektów, zespołów i elementów rzeźby terenu, ekspozycje wewnątrz krajobrazowych, dominanty naturalne i urbanistyczne, otwarcia widokowe.

Powyższe elementy powinny być wyodrębniane w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego gmin wraz z ustaleniem warunków ich ochrony.

Gmina znajduje się w paśmie pogranicza kulturowego wyznaczonego przez obiekty sakralne 3 religii, tj.: chrześcijaństwa (greckokatolickie, rzymsko-katolickie, prawosławne), judaizmu oraz islamu. Wśród działań ukierunkowanych na zachowanie wartości obiektów dziedzictwa kulturowego jako priorytetowe uznaje się rewaloryzację oraz rewitalizację układów i zespołów urbanistycznych, ruralistycznych i przestrzennych. W zakresie dziedzictwa kulturowego działania obejmują ratowanie obiektów sakralnego budownictwa drewnianego, tj. przede wszystkim: kościołów m. in. w miejscowościach: Podhorce, Honiatycze oraz cerkwi m. in. w miejscowościach Werbkowice, Turkowice, Terebiń.

Obszary o szczególnej wartości kulturowej rekomenduje się do utworzenia parku kulturowego, w tym Tyszowieckiego PKult. (obejmującego część gm. Werbkowice i gm. Tyszowce) które zgodnie z KPZK 2030, należy traktować jako obszary funkcjonalne ochrony krajobrazów kulturowych. Wymagane jest uszczegółowienie ich granic w lokalnych dokumentach planistycznych, tj.: planach obszarów funkcjonalnych i studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Rekomendowane parki kulturowe obejmuje się ochroną planistyczną polegającą przede wszystkim na ochronie funkcjonalnej i kompozycyjnej zabudowy (w tym historycznej linii zabudowy) oraz zakazie lokalizacji obiektów budowlanych negatywnie oddziałujących na krajobraz (np. elektrowni wiatrowych).

W ramach rozwoju gospodarki rybackiej uznano za niezbędne utrzymanie w użytkowaniu istniejących obiektów stawowych, a także modernizację i odbudowę obiektów stawowych (ochronę terenów ogroblowanych przed zmianą ich przeznaczenia na cele inne, niż zbiorniki wodne) w gminie Werbkowice (Stawy Turkowice, Stawy Wronowice).

PZPWL ustala docelowy układ funkcjonalny podstawowych powiązań drogowych na obszarze gminy, w tym drogę krajową nr 74 Kraśnik – Janów Lubelski – Frampol – Gorajec – Szczepieszyn – Zamość – Hrubieszów – Zosin – gr. państwa, w układzie regionalnym drogę wojewódzką nr 850 Tomaszów Lubelski – Józefówka – Alojzów, a w układzie ponadlokalnym – drogi powiatowe (w tym przede wszystkim klasy G): nr 3287L Uchanie – Drohiczy – Mołodiatycze – Werbkowice oraz nr 3421L Werbkowice – Malice – Wakijów – Tyszowce – Czartowiec – Łaszczów.

Ze względu na szczególnie niski wskaźnik zwodociągowania, jako priorytetowe w zakresie budowy i rozbudowy zbiorowych systemów zaopatrzenia w wodę wskazuje się gminę Werbkowice.

W kształtowaniu zagospodarowania przestrzennego uznaje się za niezbędne uwzględnianie uciążliwości oddziaływania istniejących i planowanych obiektów składowania, zbierania i utylizacji, w tym obiektu demontażu pojazdów w m. Werbkowice. PZPWL zakłada rewitalizację terenów poprzemysłowych i pokolejowych.

W ramach przeciwdziałania skutkom suszy w zakresie przebudowy systemu melioracji szczegółowych w kierunku zwiększenia funkcji nawadniających, jako priorytetowe uznaje się realizację systemów nawodnień w gm. Werbkowice.

PZPWL wyróżnia obszary funkcjonalne jako tereny wskazane do integrowania działań przestrzennych zapewniających ich właściwe funkcjonowanie oraz możliwości rozwoju, w tym o znaczeniu ponadregionalnym. Gmina Werbkowice została zaliczona do wiejskich obszarów funkcjonalnych, które wymagają wsparcia procesów rozwojowych. Do obszarów tych zalicza się gminy wiejskie i obszary wiejskie gmin miejsko-wiejskich położone poza strefą obszarów wiejskich uczestniczących w procesach rozwojowych.

Cele rozwoju zagospodarowania przestrzennego:

- wzmacnianie powiązań funkcjonalnych (transportowych, teleinformatycznych, społeczno-gospodarczych) z lokalnymi ośrodkami rozwoju,
- stworzenie warunków dla rozwoju przedsiębiorczości związanej z produkcją rolną i wykorzystywaniem walorów środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego w turystyce.

Zasada zagospodarowania przestrzennego określa dostosowywanie zagospodarowania do warunków zmniejszającego się zaludnienia.

Zarząd Województwa Lubelskiego w dniu 16 lutego 2016 r. przyjął Uchwałę NR LXXXIII/1734/2016 w sprawie wykonania Audytu krajobrazowego województwa lubelskiego czym formalnie rozpoczął prace nad sporządzaniem audytu krajobrazowego województwa. Do dnia ukończenia niniejszego opracowania nie przyjęto audytu krajobrazowego województwa lubelskiego.

4.4. Strategia rozwoju gminy Werbkowice

W analizowanym okresie gmina nie posiadała uchwalonej strategii rozwoju gminy ale trwały prace nad jej sporządzeniem. W dniu 24 kwietnia 2025 r. Uchwałą Nr XVI/101/2025 Rada Gminy Werbkowice przyjęła *Strategię rozwoju gminy Werbkowice na lata 2023 -2027 (z perspektywą do roku 2030)*.

4.5. Plany odnowy miejscowości

Przyjęte wcześniej plany odnowy miejscowości Gminy Werbkowice (Hostynne, Kotonie, Kotorów, Malice, Peresiołowice, Podhorce, Sahryń, Terebiń, Turkowice, Werbkowice, Gozdów, Hostynne i Wronowice) dotyczą głównie modernizacji istniejącej zabudowy usługowej służącej mieszkańcom wsi (światlice wiejskie i tereny spotkań), modernizacji dróg lub budowy infrastruktury technicznej. Aktualnie realizowane są zadania zawarte w Uchwale nr XLIX/271/2022 Rady Gminy Werbkowice z dnia 30 czerwca 2022 r w sprawie zatwierdzenia Planu Odnowy Miejscowości Turkowice na lata 2014 -2025, w tym:

- 1) Modernizacja (przebudowa) i budowa odcinka drogi gminnej nr 111322L w m. Turkowice (etap I i II).
- 2) Budowa drogi gminnej nr 111309L długości 1783m.
- 3) Utwardzenie dróg dojazdowych.
- 4) Budowa parkingu przy świetlico-remizie.
- 5) Dostosowanie świetlico-remizy dla osób niepełnosprawnych – poprawa dostępności.
- 6) Budowa placu zabaw.
- 7) Budowa sieci wodociągowej i kanalizacyjnej w miejscowości Turkowice (Etap I dokumentacja projektowa).
- 8) Budowa zbiornika wodnego o powierzchni około 3 ha wraz z zagospodarowaniem terenu przy rzece Huczwie, jego przystosowanie i udostępnienie dla celów turystycznych i rekreacyjnych. Etap I dokumentacja projektowa.

5. Analiza stanu planistycznego gminy

5.1. Dokumenty planistyczne obowiązujące

5.1.1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Werbkowice i jego zmiany

Zgodnie z art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (w brzmieniu do 23 września 2023 r.) studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest podstawowym dokumentem określającym politykę przestrzenną gminy, w tym lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego. Studium nie jest aktem prawa miejscowego, jednak jego ustalenia wiążą organy gminy przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Stwierdzenie nienaruszalności ustaleń studium następuje przed podjęciem przez radę gminy uchwały w sprawie planu miejscowego.

Przedmiotem niniejszej oceny jest aktualnie obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Werbkowice uchwalone Uchwałą nr LX/331/2023 Rady Gminy Werbkowice z dnia 14 marca 2023 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Werbkowice.

Poniżej kolejno przedstawiono wykaz uchwał w sprawie przyjęcia studium i jego zmian.

- 1) *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Werbkowice* zatwierdzone zostało Uchwałą Nr XVI/118/2000 Rady Gminy Werbkowice dnia 22 marca 2000 r.
- 2) Pierwsza edycja zmiany *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Werbkowice* objęła tereny zabudowy mieszkalno-usługowej (Uchwała nr XVI/89/07 Rady Gminy Werbkowice z dnia 28 grudnia 2007 r.).
- 3) Druga edycja zmian *studium* objęła tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zabudowy zagrodowej i obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, a także teren specjalnej ostoji ptaków – Ostoja Tyszowiecka (Uchwała nr XXXII-229/09 Rady Gminy Werbkowice z dnia 4 września 2009 r.).

- 4) III edycja zmian *studium* dotyczyła przeznaczenia terenów położonych w obrębach Dobromierzyce, Hostynne i Peresołowice pod lokalizację elektrowni wiatrowych z infrastrukturą towarzyszącą i strefami ochronnymi związanymi z ograniczeniami w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej i zabudowie zagrodowej (Uchwała nr XIV/94/2011 Rady Gminy Werbkowice z dnia 21 grudnia 2011 r.).
- 5) Kolejna zmiana *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Werbkowice* dotyczy: zabudowy produkcyjnej (biogazowni rolniczej w miejscowości Gozdów), zabudowy usługowej (usług motoryzacyjnych - stacji remontowej pojazdów samochodowych) w miejscowości Hostynne i Peresołowice, zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w miejscowości Turkowice oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej w miejscowości Werbkowice (Uchwała nr XXVII/235/2017 Rady Gminy Werbkowice z dnia 16 lutego 2017 r. w sprawie zmiany studium).
- 6) V zmiana *studium* (Uchwała nr LX/331/2023 Rady Gminy Werbkowice z dnia 14 marca 2023 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Werbkowice).

5.1.2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego i jego zmiany

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, stosownie do przepisów art.14 ust. 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), jest aktem prawa miejscowego i należy do źródeł powszechnie obowiązującego prawa RP wymienionych w rozdziale III Konstytucji RP.

Poniżej przedstawiono wykaz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego sporządzonych dla obszaru gminy Werbkowice:

- 1) Uchwała Nr XXXII/280/2006 Rady Gminy Werbkowice z dnia 30 sierpnia 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Werbkowice. Publikacja: Dz. Urz. Woj. Lubelskiego nr 182, poz. 2897 z 2006-11-30. Data wejścia w życie: 2006-12-31.
- 2) Uchwała Nr XXXII/281/2006 Rady Gminy Werbkowice z dnia 30 sierpnia 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów do zalesienia. Publikacja: Dz. Urz. Woj. Lubelskiego nr 180, poz. 2880 z 2006-11-17. Data wejścia w życie: 2006-12-18.
- 3) Uchwała Nr XVIII/110/2008 Rady Gminy Werbkowice z dnia 28 kwietnia 2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu miejscowości Gozdów. Publikacja: Dz. Urz. Woj. Lubelskiego nr 70, poz. 2048. Data wejścia w życie: 2008-05-13.
- 4) Uchwała Nr XXXIV/228/2009 Rady Gminy Werbkowice z dnia 19 listopada 2009 r. w sprawie zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Werbkowice. Publikacja: Dz. Urz. Woj. Lubelskiego nr 26, poz. 576 z 2010-03-05. Data wejścia w życie: 2010-04-05.

- 5) Uchwała Nr VI/36/2011 Rady Gminy Werbkowice z dnia 14 kwietnia 2011 r.
w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Werbkowice.
Publikacja: Dz. Urz. Woj. Lubelskiego nr 70, poz. 1371 z 2011-05-17.
Data wejścia w życie: 2011-06-17.
- 6) Uchwała Nr XVIII/104/2012 Rady Gminy Werbkowice z dnia 31 stycznia 2012 r.
w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Werbkowice. Publikacja: Dz. Urz. Woj. Lubelskiego poz. 1145 z 2012-03-09. Data wejścia w życie: 2012-03-24.
- 7) Uchwała Nr XX/118/2012 Rady Gminy Werbkowice z dnia 19 kwietnia 2012 r.
w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Werbkowice. Publikacja: Dz. Urz. Woj. Lubelskiego poz. 2043 z 2012-07-04. Data wejścia w życie: 2012-07-19.
- 8) Uchwała Nr XXXII/199/2013 Rady Gminy Werbkowice z dnia 26 marca 2013 r.
w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla zespołu elektrowni wiatrowych. Publikacja: Dz. Urz. Woj. Lubelskiego poz. 2429 z 2013-05-08. Data wejścia w życie: 2013-05-23

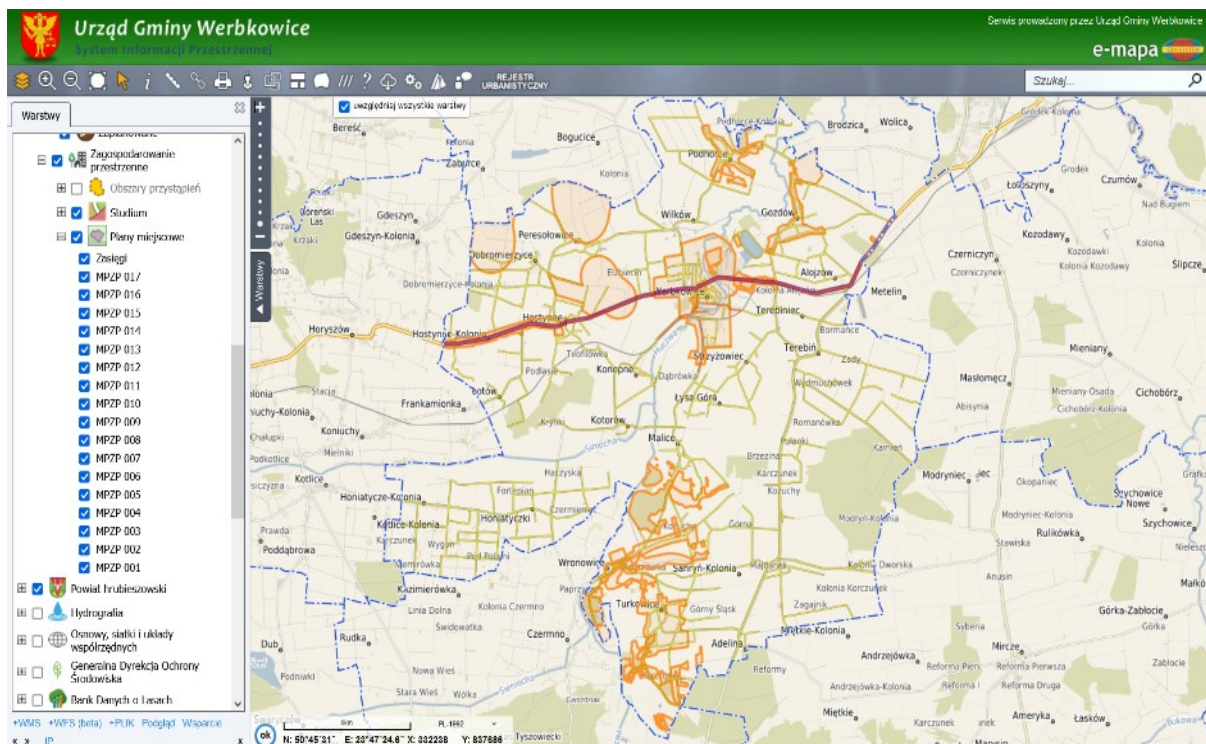
Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego i jego zmiany uchwalone w latach 2017-2024

- 9) Uchwała Nr XXIX/253/2017 Rady Gminy Werbkowice z dnia 2017-05-30 w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Werbkowice. Publikacja: Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z dn. 18.07.2017 r. poz. 3071. Data wejścia w życie: 2017-08-02.
- 10) Uchwała Nr XXXI/266/2017 Rady Gminy Werbkowice z dnia 2017-08-03 w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Werbkowice. Publikacja: Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z dn. 14.09.2017 r. poz. 3623. Data wejścia w życie: 2017-09-29.
- 11) Uchwała Nr XXXI/267/2017 Rady Gminy Werbkowice z dnia 2017-08-03 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w Gminie Werbkowice. Publikacja: Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z dn. 14.09.2017 r. poz. 3624. Data wejścia w życie: 2017-09-29.
- 12) Uchwała Nr VII/43/2019 Rady Gminy Werbkowice z dnia 2019-04-15 w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Werbkowice. Publikacja: Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z dn. 9.05.2019 r. poz. 3010. Data wejścia w życie: 2019-05-24.
- 13) Uchwała Nr LXII/338/2023 Rady Gminy Werbkowice z dnia 2023-04-04 w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Werbkowice – ETAP I. Publikacja: Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z dn. 28.04.2023 r. poz. 3053. Data wejścia w życie: 2023-05-13.
- 14) Uchwała Nr LXII/339/2023 Rady Gminy Werbkowice z dnia 2023-04-04 w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Werbkowice – ETAP II. Publikacja: Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z dn. 28.04.2023 r., poz. 3054. Data wejścia w życie: 2023-05-13.

- 15) Uchwała Nr LXII/340/2023 Rady Gminy Werbkowice z dnia 2023-04-04 w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Werbkowice – ETAP III. Publikacja: Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z dn. 28.04.2023 r., poz. 3055. Data wejścia w życie: 2023-05-13.
- 16) Uchwała Nr LXII/341/2023 Rady Gminy Werbkowice z dnia 2023-04-04 w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Werbkowice Publikacja: Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z dn. 28.04.2023 r., poz. 3056. Data wejścia w życie: 2023-05-13.
- 17) Uchwała Nr LXII/342/2023 Rady Gminy Werbkowice z dnia 2023-04-04 w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Werbkowice Publikacja: Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z dn. 28.04.2023 r., poz. 3057. Data wejścia w życie: 2023-05-13.
- 18) Uchwała Nr LXXI/376/2023 Rady Gminy Werbkowice z dnia 2023-09-22 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Werbkowice obszaru przy ul. Przemysłowej w Werbkowicach Publikacja: Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z dn. 12.10.2023 r., poz. 5960. Data wejścia w życie: 2023-10-27.
- 19) Uchwała NR LXXIX/432/2024 Rady Gminy Werbkowice z dnia 29 kwietnia 2024 r. w sprawie uchwalenia zmiany w części tekstowej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Werbkowice. Publikacja: Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 2024 r. poz. 2930. Data wejścia w życie: 2024-06-06.

Obszar pokryty miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego wynosi 2634 ha, czyli 26,34 km², co stanowi 14,09% obszaru gminy Werbkowice.

Rysunek 3. Pokrycie powierzchni objętych obowiązującymi planami miejscowymi gminy Werbkowice. Źródło: <http://geoportal>



5.2. Dokumenty planistyczne w trakcie opracowania

5.2.1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy

Ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 poz. 1688), która weszła w życie 24 września 2023 roku, wprowadzająca w miejsce studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy plan ogólny, spowodowała brak zainteresowania tym dokumentem nie tylko w gminie Werbkowice.

Zmiana przepisów prawa w powyższym zakresie, spowodowała praktycznie zakończenie procesu planistycznego (brak wniosków o zmianę studium) tego dokumentu. Ze względu na zmiany legislacyjne, obserwuje się w ostatnich latach w kraju tendencje świadczące o stagnacji lub wyhamowaniu prac planistycznych przy sporządzaniu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

5.2.2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

W analizowanym okresie następujące dokumenty planistyczne są w trakcie sporządzania:

- 1) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Werbkowice - obszaru „Turkowice – Wronowice” (Uchwała Nr XXXIX/225/2022 Rady Gminy Werbkowice z dnia 31 stycznia 2022 r.)
- 2) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Werbkowice - obszaru „Kotorów – Kotorów Iung – Malice – Łysa Góra” (Uchwała Nr XXXIX/226/2022 Rady Gminy Werbkowice z dnia 31 stycznia 2022 r.) w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Werbkowice.

W dniu 26 listopada 2024 roku Rada Gminy Werbkowice podjęła Uchwałę Nr X/67/2024 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany w części tekstowej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Werbkowice obszaru przy ul. Przemysłowej w Werbkowicach

5.2.3. Plan ogólny gminy

Rada Gminy Werbkowice w dniu 11 czerwca 2024 r. przyjęła Uchwałę nr III/15/2024 w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Werbkowice. Termin składania wniosków ustalono do 30 września 2024 r.

5.3. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym

5.3.1. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym z uwzględnieniem wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w latach 2017 – 2024.

- 1) Rejestr wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym i wojewódzkim, o których mowa w art. 57 ust. 1 u.p.z.p. z obszaru gminy Werbkowice zawiera:
 - Budowa ujęcia wody i stacji uzdatniania wody wraz z niezbędną infrastrukturą oraz sieci wodociągowej z przyłączami (obr. 0189 Sahryń, gm. Werbkowice);
 - Budowa drogi wewnętrznej na dz. nr ewid. 64,74 wraz ze zjazdem na dz. nr ewid. 30 w pasie DW850 i zjazdem na dz. nr ewid. 99 w pasie drogi powiatowej Nr 3429L (obr. Adelina, gm. Werbkowice);
 - Budowa sieci wodociągowej w obr. 0189 Sahryń oraz 0190 Sahryń PGR, gm. Werbkowice;
 - Przebudowa przepustu dn 6000 na dz. nr ewid.119,120, 64 (obr. 0192 Adelina, gm. Werbkowice).
- 2) Rejestr wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu powiatowym i gminnym, o których mowa w art. 57 ust. 2 u.p.z.p. zawiera:

Tabela 1. Wykaz wniosków o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu powiatowym i gminnym

L.p.	Rok	Rodzaj inwestycji	Teren inwestycji
1.	2017	Budowa linii kablowej napowietrznej SN 15kV magistralnej, rozbiórka linii napowietrznej w m. Gozdów-Alojzów Kolonia - punkt rozłącznikowy „PGR Gozdów”.	Obręb Gozdów i Alojzów Kolonia, działki nr ew.: 32, 34, 35
		Budowa linii kablowej napowietrznej SN 15kV magistralnej, rozbiórka linii napowietrznej w m. Gozdów-Alojzów Kolonia - punkt rozłącznikowy „PGR Gozdów”.	Obręby: Sahryń i Sahryń Kolonia.
		Budowa linii kablowej nn i przyłącza kablowego w miejscowości Turkowice.	Obręb Turkowice, dz nr ew.: 429/3, 616/1, 618.
		Budowa linii kablowej o napięciu 15-30 kV wraz z linią światłowodową.	Obręb Dobromierzyce, dz. nr ew.: 216,304, 291, 305, 303, 256, 196.
		Budowa linii kablowej o napięciu 15-30 kV wraz z linią światłowodową.	Obręb Peresołowice, dz. ew.: 149, 215, 199.
2.	2018	Budowa lokalnej oczyszczalni ścieków i kanalizacji sanitarnej do budynku remizo-światlicy i budynków mieszkalnych wraz z instalacją elektryczną zalicznikową.	Obręb Hostynne, dz. nr ew.: 437, 439, 438, 440, 207, 208, 472.
		Budowa studni chłonnych i kanalizacji sanitarnej.	Obręb Hostynne, dz. nr ew. 70/2.
		Demontaż odcinka linii napowietrznej 15 kV, przebudowa słupów i budowa linii kablowej SN 15 kV.	Obręb Gozdów dz. nr ew.: 903/2, 904/2, 905/11, 905/14.
		Budowa linii kablowej o napięciu 15-30 kV wraz z linią światłowodową.	Obręb Dobromierzyce, dz. nr ew. 216 i obręb Peresołowice dz. nr ew. 149.
		Budowa stacji transmisyjnej.	Obręb Zagajnik Kolonia dz. nr ew. 13.
		Budowa stacji bazowej telefonii komórkowej PLAY.	Obręb Zagajnik Kolonia dz. nr ew. 18/5.
3.	2019	Budowa stacji bazowej telefonii komórkowej T-Mobile.	Obręb Sahryń dz. nr ew. 197/3.

		Budowa stacji bazowej telefonii komórkowej PLAY	Obręb Adelina dz. nr ew. 25/2.
4.	2020	Brak	
5.	2021	Budowa linii kablowej SN 15kV w ramach „linii kablowych Potrzeby Własne do nowej rozdzielni 110 kV RS Werbkowice .	Obręb Hostynne dz. nr ew. 490/3, obręb Hostynne Kolonia dz. nr ew. 103 i 172, obręb Dobromierzyce dz. nr ew. 216.
		Budowa kanalizacji sanitarnej w m. Gozdów – Alojzów Kolonia.	Obręb Gozdów – Alojzów Kolonia dz. nr ew.: 117,118,119, 121/1, 122/1, 114/2, 115, 113/2, 112/2, 126/1, 128/5, 129/1, 130/5, 131/1, 111/2, 110/2, 109/2, 108/2, 132/3, 134/7, 134/9, 134/11, 134/13, 105/2, 105/1, 104, 103, 102.
		Budowa sieci wodociągu rozdzielczego wraz z przyłączami.	Obręby: Hostynne, Kotorów, Kotorów IUNG, Malice.
6.	2022	Budowa jazu w km 31+350 rz. Huczwa w m. Malice.	Gmina Werbkowice, obręb Kotorów IUNG dz. nr ew.: 68 i 84 oraz Gmina Tyszowce, obręb Wakijów dz. nr ew. 394.
		Budowa stacji bazowej telefonii komórkowej P4 w m. Terebiń.	Obręb Terebiń dz. nr ew. 29/4.
7.	2023	Budowa ujęcia wody i stacji uzdatniania wody wraz z niezbędną infrastrukturą oraz sieci wodociągowej z przyłączami.	Obręb Sahryń, dz. nr ew.: 186/3, 186/4, 189/1, 189/2, 190/1, 191, 193, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242/2, 242/3, 242/4, 243, 449, 450, 456, 467.
		Budowa drogi wewnętrznej w m. Adelina.	Obręb Adelina, dz. nr ew.: 64, 74, 30, 99.
		Budowa sieci wodociągowej z przyłączami w m. Sahryń.	Obręb Sahryń dz. nr ew.: 186/3, 186/4, 189/1, 189/2, 190, 193, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242/2, 242/3, 242/4, 243, 450, 467.
		Budowa sieci wodociągowej z przyłączami w m. Sahryń i Sahryń PGR.	Obręb Sahryń i obręb Sahryń PGR
8.	2024	Przebudowa przepustu dn 600 w ramach zadania pn. Budowa drogi wewnętrznej w m. Adelina.	Obręb Adelina dz. nr ew.: 64, 119 i 120.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Gminy Werbkowice.

3) W rejestrze wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz o warunkach zabudowy na terenach zamkniętych, o których mowa w art. 57 ust. 3 z obszaru gminy Werbkowice w okresie od 1 stycznia 2017 do 30 czerwca 2024 r. brak wpisów (Wojewoda Lubelski nie wydał decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz o warunkach zabudowy na terenach zamkniętych).

4) Rejestr wydanych decyzji o warunkach (art.67 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

W latach 2017-2024 decyzje o warunkach zabudowy wydawane w przypadku braku planu miejscowego, były ustalane głównie w oparciu o tzw. analizę sąsiedztwa, z nikłą swobodą decyzyjną po stronie władz gminy. Zabudowa powstawała w oparciu o wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, poprzez kontynuację funkcji i gabarytów zabudowy na działkach sąsiadujących. Jedynie decyzje o warunkach zabudowy dla wnioskodawcy posiadającego gospodarstwo rolne o powierzchni większej niż średnia powierzchnia gospodarstwa w gminie Werbkowice wydawano bez

uwzględnienia analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w sąsiedztwie przedmiotowego terenu.

W 2017 roku do wójta gminy wpłynęło 25 wniosków o wydanie decyzji o warunkach zabudowy. Wydano 20 decyzji, głównie na realizację budynków mieszkaniowych (14), budynków gospodarczych (5) oraz budowli rolniczych (4) i usług, położonych w obrębach: Turkowice (2), Sahryń (2), Dobromierzyce (2), Honiatyczki (2), Kotorów (2), Gozdów Alojzów Kolonia (2). Pojedyncze wnioski dotyczyły miejscowości: Malice, Łysa Góra, Hostynne, Wilków, Wronowice, Terebiń.

Tabela nr 2. Liczba wydanych decyzji w poszczególnych latach.

Obręby geodezyjne		Rok							
		2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Do 30.06. 2024
1.	Adelina							2	
2.	Gozdów Alojzów Kolonia	2		1	1			2	1
3.	Dobromierzyce	2	2		1		2		2
4.	Gozdów			1					1
5.	Honiatycze			2					
6.	Honiatycze-Kolonia							1	
7.	Honiatyczki	2			1		1	1	
8.	Hostynne	1	1				1		
9.	Hostynne-Kolonia								
10.	Konopne		1		1	2		2	3
11.	Kotorów	2	1			3			
12.	Łotów				1				
13.	Łysa Góra	1	1			1	2	3	
14.	Malice	2		1	1	3		1	
15.	Peresołowice		1	1	1		1		
16.	Podhorce								
17.	Sahryń	2	1		3	1		1	1
18.	Sahryń-Kolonia	1	4				1		
19.	Sahryń PGR								2
20.	Strzyżowiec		1	1	1				
21.	Terebiniec							5	3
22.	Terebiń	1	1	2	3	2	3	2	1
23.	Turkowice	2			3	3			1
24.	Werbkowice							1	
25.	Wilków	1	1	1			1		
25.	Wronowice	1	1						
27.	Zagajnik								
	Razem	20	16	10	17	15	12	21	15

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Gminy Werbkowice.

W 2018 roku złożono 17 wniosków o wydanie decyzji o warunkach zabudowy (wydano 16 decyzji) na postawienie budynków mieszkaniowych (10), budynków gospodarczych (3) oraz hal magazynowych (3) i budowli rolniczej (1), planowanych głównie w obrębie Sahryń Kolonia (4), Dobromierzyce (2). Pojedyncze wnioski dotyczyły miejscowości: Kotorów, Konopne, Łysa Góra, Strzyżowiec, Wronowice, Sahryń, Wilków, Terebiń, Hostynne, Peresołowice.

W następnym roku odnotowano 11 wniosków o wydanie decyzji o warunkach zabudowy. Dla jednego wniosku umorzono postępowanie administracyjne. Projektowane inwestycje dotyczą głównie budynków mieszkaniowych (3), budynków gospodarczych (2), elektrowni fotowoltaicznej oraz indywidualnej oczyszczalni ścieków (1), umiejscowione w obrębach: Turkowice (3), Terebiń (3) i Sahryń (3). Pojedyncze wnioski dotyczyły miejscowości: Dobromierzyce, Honiatyczki, Strzyżowiec, Gozdów Alojzów Kolonia, Konopne, Malice i Łotów.

W 2020 roku zarejestrowano 17 wniosków o wydanie decyzji o warunkach zabudowy głównie na lokalizację budynków mieszkaniowych (12), budynków gospodarczych (2) oraz budowli rolniczych (2), rozmieszczonych w obrębach: Turkowice (3), Terebiń (3) i Sahryń (3). Pojedyncze wnioski dotyczyły miejscowości: Dobromierzyce, Honiatyczki, Strzyżowiec, Gozdów Alojzów Kolonia, Konopne, Malice i Łotów. W rejestrze wniosków z 2021 roku znajduje się 18 o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, a dla 15. wójt ustalił warunki zabudowy, głównie na wzniesienie budynków gospodarczych (7), budynków mieszkaniowych (6), elektrowni fotowoltaicznych (6) oraz budowli rolniczych (3), rozmieszczonych w obrębach: Turkowice (5), Malice (3) i Kotorów (3), Terebiń (2), Łysa Góra (2), Konopne (2) i Sahryń (1).

W zestawieniu z 2022 roku występuje 16 wniosków o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, lecz dla 12. wójt ustanowił warunki, głównie na lokalizację budynków mieszkaniowych (4), budynków gospodarczych (4) i elektrowni fotowoltaicznych (4). Pozostałe wnioski dotyczyły: indywidualnej oczyszczalni ścieków, platformy lęgowej oraz hali magazynowej. Najwięcej wniosków dotyczyło obrębu Terebiń.

W 2023 roku wpłynęły 24 wnioski o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, w tym 3. wnioski pozostawiono bez rozpatrzenia z przyczyn proceduralnych. Wnioski dotyczyły głównie elektrowni fotowoltaicznych (8) i budynków mieszkaniowych (8). Pozostałe wnioski odnosiły się do budynków gospodarczych (4), indywidualnych oczyszczalni ścieków (3) oraz budowli rolniczej i hali magazynowej, położonych w obrębach: Terebiniec (6), Łysa Góra (3), po 2 w obrębach: Adelina, Konopne, Gozdów Alojzów Kolonia, Malice, Terebiń i po 1 w obrębach: Turkowice, Honiatycze Kolonia, Honiatyczki, Werbkowice, Sahryń.

Do 30 czerwca 2024 roku do Wójta Gminy Werbkowice wpłynęło 15 wniosków o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, głównie na lokalizację elektrowni fotowoltaicznych (5) i budynków gospodarczych (5). Pozostałe wnioski dotyczyły budynków mieszkaniowych (3) i budowli rolniczych (2). Najwięcej wniosków dotyczyło obrębów: Konopne, Sahryń, i Terebiniec.

W latach 2017 – (do 30 czerwca 2024 r.) w gminie Werbkowice wydano 153 decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym 27 decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego i 126 decyzji o warunkach zabudowy.

Największe zainteresowanie inwestorów zaobserwowano w miejscowościach: Terebiń, Konopne i Turkowice. Mniejsze zainteresowanie zaobserwowano w miejscowościach: Gozdów, Łotów, Honiatycze Kolonia.

W miejscowościach: Hostynne-Kolonia, Podhorce i Zagajnik nie odnotowano decyzji o warunkach zabudowy.

Struktura decyzji o warunkach zabudowy wydanych od 2017 do połowy 2024 roku przedstawia się następująco:

- 1) 64 wnioski – budynki mieszkaniowe jednorodzinne,
- 2) 32 wnioski – budynki gospodarcze,
- 3) 24 wnioski – elektrowni fotowoltaicznych,
- 4) 13 wniosków – budowli rolniczych,
- 5) 4 wnioski – hale magazynowe,
- 6) 4 wnioski – indywidualne oczyszczalnie ścieków,
- 7) 1 wniosek – usługa.

Decyzje o warunkach zabudowy dotyczyły wyłącznie: zabudowy zagrodowej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz obiektów towarzyszących tej zabudowie, zabudowy usługowej, a także zabudowy produkcyjnej i infrastruktury technicznej, zarówno nowej zabudowy jak i modernizacji istniejącej. Wynika to przede wszystkim z pokrycia obszaru gminy miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz z istniejącego stanu zagospodarowania. W sołectwach o znacznym stopniu zainwestowania zauważa się większe zainteresowanie wnioskodawców. Nowa zabudowa lokalizowana jest jako uzupełnienie istniejącej zabudowy wsi, jak również w bliskim sąsiedztwie zabudowy. Niewiele nowych budynków lokalizowanych jest w większym oddaleniu od terenów zurbanizowanych.

Analizując zgodność ustaleń decyzji o warunkach zabudowy z ustaleniami studium nie stwierdza się sprzeczności wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, za wyjątkiem elektrowni fotowoltaicznych. Na każdym z tych terenów rodzaj inwestycji ustalonej w decyzji o warunkach zabudowy odpowiada przeznaczeniu podstawowemu, bądź uzupełniającemu dla danego terenu wyznaczonego w studium.

5.3.2. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym z uwzględnieniem wydanych decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej w latach 2017 – 2024.

Analizie poddano również decyzje o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowych na terenie gminy Werbkowice w latach 2017-2024. Starosta Hrubieszowski wydał 1 decyzję o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej dla:

- 1) Budowy ul. Wojska Polskiego w m. Werbkowice drogi gminnej nr 111288L – Decyzja NR 1/D/2023 z dnia 05.12.2023 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, znak: AB.6740.1.2. 2023

5.4. Analiza aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Werbkowice.

5.4.1. Analiza aktualności *studium* z przepisami prawa

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Werbkowice przyjęte Uchwałą Nr LX/331/2023 Rady Gminy Werbkowice z dnia 14 marca 2023 r. opracowano w trybie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 1130), a także aktu wykonawczego do niej Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. 2021 r., poz. 2405). Dokument ten w całości został zaktualizowany.

W okresie obowiązywania analizowanego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Werbkowice zgodnie z wyżej wymienioną ustawą w stosunku do jej treści w brzmieniu do dnia 23 września 2023 roku wprowadzono istotne zmiany. W miejsce *studium* ustawodawca wprowadza plan ogólny gminy. Zgodnie art. 65 ust. 1 studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin zachowują moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, jednak nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2025 r.

Rada Gminy Werbkowice nie przystąpiła do zmiany studium ani nie przeprowadziła procedury planistycznej obejmującej postępowanie do etapu opiniowania projektu studium przed wejściem w życie ww. przepisów (tj. 24 września 2023 r.), w związku z tym nie zachodzi przypadek, w którym będzie możliwa zmiana lub aktualizacja dokumentu studium, a ocena aktualności studium w stosunku do obowiązującego prawa jest niewiążąca.

Pomimo wprowadzonych ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) zmian przepisów planowania przestrzennego (zakresu dokumentów planistycznych w gminie wymaganych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) należy stwierdzić, że obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Werbkowice jest aktualne i umożliwia prowadzenie prawidłowej polityki przestrzennej do czasu uchwalenia planu ogólnego.

Uznaje się, że obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Werbkowice zachowuje aktualność w zakresie ogólnych kierunków zagospodarowania przestrzennego i w zakresie czasowym określonym w art. 64 ust. 2 i 65 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688).

5.4.2. Analiza aktualności *studium* z dokumentami strategicznymi

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w brzmieniu do 23 września 2023 roku, wójt sporządza studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, uwzględniając zasady określone w koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju, ustalenia strategii rozwoju i planu zagospodarowania przestrzennego województwa, oraz strategii rozwoju gminy, o ile gmina dysponuje takim opracowaniem. Zasady zagospodarowania przestrzennego zawarte w Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju oraz Strategii Rozwoju Województwa Lubelskiego, zostały uwzględnione w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego.

Przyjęte w dniu 14 marca 2023 r. *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Werbkowice* w całości zostało zaktualizowane i uwzględnia ustalenia dokumentów strategicznych i planistycznych wyższego rzędu.

Wobec powyższego obowiązujące studium uważa się za spełniające aktualnie obowiązujące wymagania z dokumentami strategicznymi.

5.5. Analiza aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

W celu oceny zgodności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z przepisami prawa dokonano analizy aktów prawnych odnoszących się do planowania przestrzennego na poziomie lokalnym.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowi podstawę planowania przestrzennego w gminie i zgodnie z art. 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest aktem prawa miejscowego. Przy sporządzaniu planów miejscowych wiążące są ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, pod rygorem nieważności planu.

Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego ze względu na fakt wielokrotnego zmieniania przepisów obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie odpowiadają wszystkim wymogom wynikającym z art. 15 ust. 2 ustawy, który stanowi:

„2. W planie miejscowym określa się obowiązkowo:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 3a) zasady kształtowania krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.”

Ponadto plan miejscowy przewidujący lokalizację obiektu handlu wielkopowierzchniowego sporządza się dla terenu położonego na obszarze obejmującym co najmniej obszar, na którym powinny nastąpić zmiany w strukturze funkcjonalno-przestrzennej w wyniku realizacji tego obiektu. Plan miejscowy przewidujący lokalizację nowego lub rozszerzenie istniejącego cmentarza sporządza się co najmniej dla obszaru obejmującego strefę ochronną, związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu w sąsiedztwie cmentarza.

W planie miejscowym określa się w zależności od potrzeb:

- 1) granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 3) granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 3a) (uchylony)
- 4) (uchylony)
- 4a) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 4b) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi publicznej, linii kolejowej, linii tramwajowej, lotniska użytku publicznego, sieci przesyłowej, budowli przeciwpowodziowej, sieci szerokopasmowej, inwestycji w zakresie terminalu, inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego, przedsięwzięcia Euro 2012 lub decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 5) granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 6) granice pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;
- 7) granice terenów zamkniętych i granice stref ochronnych terenów zamkniętych;
- 8) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 9) (uchylony);
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych;
- 11) maksymalną intensywność zabudowy;
- 12) maksymalną liczbę miejsc do parkowania;
- 13) linie zabudowy dla kondygnacji podziemnych.

Rozporządzenie w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dodatkowo ustala zakres ustaleń części tekstowej i graficznej planów, uwzględniając w szczególności wymogi dotyczące materiałów planistycznych, skali opracowań kartograficznych, stosowanych oznaczeń, nazewnictwa, standardów oraz sposobu dokumentowania prac planistycznych.

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego regulują zagospodarowanie

przestrzenne biorąc pod uwagę aspekty dotyczące przede wszystkim ładu przestrzennego, ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego. Stanowią instrument, za pomocą którego gmina może wpływać na stan zagospodarowania przestrzennego. Polityka przestrzenna danej gminy może być wykonywana wyłącznie przy użyciu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Miejscowe plany biorą pod uwagę połączenia komunikacyjne, funkcjonalne, społeczne i środowiskowe nie tylko w skali danego obszaru opracowania, ale także w skali lokalnej – gminy oraz ponadlokalnej – województwa, kraju. Z tych powodów miejscowe plany są korzystne z punktu widzenia ochrony ładu przestrzennego oraz polityki przestrzennej gminy.

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zgodnie z art. 14 ust. 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym są aktami prawa miejscowego, tym samym zawierają przepisy powszechnie obowiązujące na terenie w granicach, którego obowiązują, ponadto stanowią podstawę do wydawania decyzji administracyjnych – pozwoleń na budowę oraz wywłaszczenia gruntów przeznaczonych pod inwestycje celu publicznego.

Zasady kształtowania krajobrazu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – to elementy obowiązkowe planu, które wprowadzone zostały przez ustawodawcę już w trakcie obowiązywania analizowanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Obowiązujące plany zagospodarowania przestrzennego pomimo braku aktualności w niektórych zakresach zachowują swą moc i nie istnieje podstawa prawna wymagająca od organów gminy natychmiastowego doprowadzenia ich do zgodności ze zmienionymi wymogami prawa. Uznaje się je za aktualne i zgodne z przepisami prawa.

5.6. Analiza złożonych wniosków w sprawie sporządzenia lub zmian planów miejscowych, zmian studium i planu ogólnego

5.6.1. Analiza złożonych wniosków w sprawie sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy

Złożone w latach 2017 – 2024 wnioski w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy dotyczyły zarówno oczekiwań inwestorów prywatnych jak również zagadnień i zamierzeń inwestycyjnych gminy. Wnioskodawcy zazwyczaj argumentowali swoje inicjatywy niedostosowaniem zapisów w obowiązującym planie do planowanych inwestycji. W większości, po rozpatrzeniu przez Radę Gminy zostały zrealizowane. Na tej podstawie można stwierdzić, że ustalenia *studium* spełniają oczekiwania zarówno mieszkańców gminy, jak i potencjalnych inwestorów.

Zmiana przepisów prawa w zakresie planowania przestrzennego (Ustawa z dnia 07 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2023 r. poz.1688) wprowadzająca plan ogólny, zamiast studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, spowodowała praktycznie zakończenie procesu planistycznego (brak wniosków o zmianę studium) tego dokumentu.

5.6.2. Analiza złożonych wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

W latach 2017 - 2024 złożono łącznie 23 wnioski, w tym 2 dotyczące sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz 21 w sprawie opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Tabela 3. Wykaz wniosków złożonych w sprawie zmiany planu miejscowego i opracowania planu miejscowego w latach 2017 – 2024.

L.p.	Rok	Data wniosku	Obręb	Działka	Uwagi
1	2	3	4	5	6
	2017	Brak wniosków			
1	2018	06.07.2018	Werbkowice	dz. 981	Zmiana miejscowego planu - zabudowa zagrodowa
2	2018	03. 10.2018	Werbkowice	dz. 867/3	Zmiana miejscowego planu - zabudowa usługowa
3	2018	05.11.2018	Terebiń	dz. 426	Miejscowy plan - zabudowa wielofunkcyjna, mieszkaniowa jednorodzinna, zagrodowa i usługowa
4	2018	12.12.2018	Werbkowice	dz. 665/7	Zmiana planu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
5	2019	08.01.2019	Turkowice	dz. 787	Zmiana planu - działalność rolnicza
6	2019	11.03.2019	Werbkowice	dz. 1072/29	Zmiana planu – zabudowa jednorodzinna
7	2019	12.04.2019	Werbkowice	dz. 762/4, 1161/22, 1161/24	Zmiana planu – zabudowa usługowa i mieszkaniowa
	2020	Brak wniosków			
8	2021	12.02.2021	Terebiń	dz.112, 570/1	Miejscowy plan – zabudowa usługowa, zagrodowa, tereny rolne
9	2021	12.02.2021	Werbkowice	dz. 1044/13	Zmiana planu
10	2021	31.03.2021	Terebiniec	dz. 34	Zmiana planu - zabudowa przemysłowo usługowa
11	2021	31.03.2021	Terebiniec	dz. 31/2, 31/3, 31/5	Zmiana planu - zabudowa przemysłowo usługowa
12	2021	27.05.2021	Wronowice	dz. 444, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 458/1, 250, 452, 453/2, 454, 455, 456, 457, 511	Zmiana planu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, przemysłowa i pola uprawne
13	2022	08.02.2022	Werbkowice	dz. 871/2	zmiana planu – budownictwo mieszkaniowe
14	2022	19.04.2022	Turkowice	dz. 557/3	zmiana planu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami
15	2022	23.08.2022	Turkowice	dz.251,253	Zmiana planu - uprawy polowe, łąki
16	2023	24.01.2023	Turkowice	dz. 557/55, 557/57	Zmiana planu - zabudowa gospodarcza
17	2023	26.01.2023	Turkowice	dz. 916	Zmiana planu - uruchomienie cmentarza prawosławnego
18	2023	01.06.2023	Werbkowice	dz. 897/5	Zmiana planu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
19	2023	01.06.2023	Werbkowice	dz. 897/4	Zmiana planu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
20	2024	05.02.2024	Gozdów	dz. 7/4,8/1	Zmiana planu - biogazownia
21	2024	25.06.2024	Werbkowice	ul. Przemysłowa	Zmiana planu części tekstowej

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Gminy Werbkowice.

Największe zainteresowanie inwestorów dotyczy miejscowości Werbkowice (10), mniejsze: miejscowości: Turkowice (7), Terebiń (2), Gozdów (2), Wronowice (1) i Werbkowice IUNG (1).

Struktura złożonych przedstawia się następująco:

- 1) 9 wniosków – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
- 2) 5 wniosków – zabudowa zagrodowa w tym działalność rolnicza
- 3) 2 wnioski – zabudowa przemysłowo usługowa,
- 4) 6 wniosków – zabudowa usługowa
- 5) 3 wnioski – tereny rolne
- 6) 1 wniosek – elektrownia fotowoltaiczna,
- 7) 1 wniosek – cmentarz.
- 8) 1 wniosek – biogazownia.

5.6.3. Analiza złożonych wniosków w sprawie sporządzenia planu ogólnego

Do dnia 30 czerwca 2024 r. nie wpłynęły żadne wnioski do planu ogólnego gminy Werbkowice, o których mowa w art. 13i ust. 3 pkt 1 i pkt. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130)

6. Ocena postępów w opracowywaniu planów miejscowych

Dokumenty planistyczne w zakresie planowania przestrzennego tj. studium i plany miejscowe w gminie Werbkowice są sporządzane w miarę potrzeb, o czym świadczą: liczba zmian studium, liczba planów miejscowych i ich zmian, a także liczba wniosków oczekujących na realizację zmian studium oraz miejscowych planów i planu ogólnego.

Ochrona ładu przestrzennego wymaga długofalowego podejścia do realizacji polityki przestrzennej. Należy podjąć prace mające na celu sukcesywne aktualizowanie planów miejscowych i wyznaczanie terenów do objęcia procedurami planu.

Plany miejscowe pozwolą na racjonalne wykorzystanie terenów pod zabudowę, ograniczą decyzje o warunkach zabudowy, które nie muszą być zgodne ze studium i określą zapotrzebowanie w zakresie istniejącej i planowanej do realizacji infrastruktury technicznej.

Etapowa strategia sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego pozwoli na wcześniejsze podjęcie prac przygotowawczych wyprzedzających prace planistyczne, na zabezpieczenie źródeł finansowania projektów oraz uwzględnienie skutków finansowych realizacji ustaleń planów miejscowych.

Na terenie gminy obowiązuje 5 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z czternastoma zmianami. W przeciągu 6 kadencji rady gminy (od wejścia w życie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 roku) schemat uchwalania planów i ich zmian przedstawia się następująco:

IV kadencja Rady Gminy (2002 – 2006) – 2 plany,

V kadencja Rady Gminy (2006 – 2010) – 1 plan i 1 zmiana planu,
VI kadencja Rady Gminy (2010 – 2014) – 4 zmiany planu,
VII kadencja Rady Gminy (2014 – 2018) – 1 plan oraz 2 zmiany planu,
VIII kadencja Rady Gminy (2018 – 2024) – 1 plan oraz 6 zmian planu,
IX kadencja Rady Gminy (2024 – 2029) – 1 zmiana planu.

W trakcie opracowania są 2 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obszarów: Turkowice – Wronowice oraz Kotorów – Kotorów Iung – Malice – Łysa Góra, a także jedna zmiana miejscowego planu.

Należy stwierdzić, że w latach 2017- 2024 nastąpił rozwój prac planistycznych dotyczących miejscowych planów (2) oraz zmian miejscowych planów (9), w porównaniu z procedurami planistycznymi analizowanymi w latach 2003 – 2016, chociaż w ostatnich latach obserwuje się w kraju tendencje świadczące o stagnacji lub wyhamowaniu prac planistycznych miejscowych planów ze względu na zmiany legislacyjne dotyczące studium tracące swoją moc prawną do końca 2025 roku.

7. Wieloletni program sporządzania planów miejscowych

Ze względu na wynikające z analizy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego stwierdzenie o aktualności dokumentów planistycznych gminy, a także w związku z przystąpieniem do opracowania dwóch miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zmiany miejscowego planu zagospodarowania, a także planu ogólnego, nie zachodzi, wynikająca z art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, potrzeba opracowania wieloletniego programu sporządzania planów miejscowych.

8. Wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Werbkowice

W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono aktualność głównych kierunków zagospodarowania zawartych w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Werbkowice* oraz funkcjonalność sprzyjającą bieżącym potrzebom inwestycyjnym gminy. Pomimo licznych zmian przepisów prawa, które wpłynęły na kształt ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, po aktualizacji *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Werbkowice* można realizować politykę przestrzenną.

W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono, że miejscowe plany przyjęte w 2006 roku zawierają odstępstwa od obowiązujących przepisów prawa, ze względu na bardzo ogólny lub nieprecyzyjny charakter zapisów, bądź ich brak czy też nie spójność. Podobnie zmiany miejscowego planu nie wykazują zgodności z zapisami ustawy o planowaniu przestrzennym i przepisów odrębnych. Pomimo braku aktualności w niektórych zakresach plany zachowują jednak swą moc i nie wymagają natychmiastowego doprowadzenia do zgodności ze zmienionymi wymogami prawa. Docelowo zaleca się jednak ich zmianę. Plany miejscowe uznaje się za nieaktualne w części.

Analiza wniosków o sporządzenie planów miejscowych lub ich zmiany dotyczy miejscowości Werbkowice (10), mniejsze: miejscowości: Turkowice (7), Terebiń (2), Gozdów (2), Wronowice (1) i Werbkowice IUNG (1). Analiza poszczególnych wniosków o opracowanie bądź zmianę obowiązujących planów miejscowych nie daje wystarczająco silnych przesłanek do niezwłocznego przystąpienia do opracowywania planów.

Analiza wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wskazuje na zainteresowanie inwestorów głównie w miejscowościach: Terebiń, Konopne i Turkowice. Mniejsze zainteresowanie zaobserwowano w miejscowościach: Sahryń, Łysa Góra, Malice i Dobromierzyce. Powyższe wyniki wskazują na obszary predestynowane do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Analiza wniosków do planu ogólnego umiejscawia największą ich liczbę w obrębie Werbkowice. Nieco mniej wniosków odnosi się do obrębu Terebiniec, ale wszystkie dotyczą ogrodów działkowych. Zainteresowanie odnawialnymi źródłami energii dotyczy obrębów: Gozdów, Malice, Podhorce, Sahryń i Wilków.

Przy okazji sporządzania planu ogólnego rewizji wymagać również będą ustalenia wybranych planów miejscowych, szczególnie tych najstarszych, w tym określających przeznaczenie w sposób mało precyzyjny. Część planów wymaga również uzupełnienia w zakresie wymaganych wskaźników zagospodarowania.

Niniejsza analiza wskazuje obszary, dla których wskazane jest uchwalenie planów miejscowych w poszczególnych etapach. Należy jednak mieć na uwadze, że sporządzanie planu ogólnego powinno stanowić okazję zarówno do rewizji polityki przestrzennej jak i terminów opracowywania dokumentów planistycznych zaproponowanych w niniejszej analizie.

Należy mieć na uwadze, że możliwość zmian obowiązujących planów miejscowych oraz przystąpienie do opracowania nowych jest uwarunkowana datą obowiązywania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego – do końca 2025 r.

Pomimo wprowadzonych ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 poz. 1688) zmian przepisów planowania przestrzennego (zakresu dokumentów planistycznych w gminie wymaganych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) należy stwierdzić, że obowiązujące w obszarze gminy Werbkowice miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zachowują swoją aktualność i umożliwiają prowadzenie prawidłowej polityki przestrzennej.

Może się również okazać, że niezbędne stanie się rozstrzygnięcie nowych, dziś niemożliwych do przewidzenia, kwestii związanych z zagospodarowaniem przestrzennym. Wówczas również należy podjąć kroki zmierzające do sporządzenia zmiany aktów planowania przestrzennego.

9. Wnioski

Zgodnie z art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Wójt przekazuje radzie gminy wyniki analiz, po uzyskaniu opinii gminnej lub innej właściwej 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 związane z ich zmianą.

Ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Werbkowice, uchwalone Uchwałą Nr LX/331/2023 Rady Gminy Werbkowice z dnia 14 marca 2023 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Werbkowice, uznaje się za aktualne i obowiązujące do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy Werbkowice, jednak nie dłużej niż do dnia określonego w art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688).

Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zachowują aktualność.

Stwierdza się potrzebę kontynuacji prac nad sporządzaniem nowych lub zmianą obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z uwzględnieniem rekomendacji zawartych w ocenie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych obowiązujących na obszarze gminy Werbkowice.

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 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który brzmi:

1. W celu oceny aktualności planu ogólnego i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy opracowywania 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.

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

3. Przy podejmowaniu uchwały, o której mowa w ust. 2, rada gminy bierze pod uwagę w szczególności zgodność planu ogólnego albo planu miejscowego z wymogami wynikającymi z przepisów art. 13b–13g, art. 15 oraz art. 16 ust. 1 (m.in.: uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego, ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa).

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

Podstawą do oceny aktualności studium i planów miejscowych są przeprowadzone przez Wójta Gminy Werbkowice analizy i oceny zmian zachodzących w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, 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 2024 r., poz. 1130), analizy wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (lub odpowiednio decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego) oraz wniosków w sprawie zmiany studium oraz sporządzenia bądź zmiany planów miejscowych.

Wyniki analiz i ocen zawarte są w opracowaniu pod nazwą: „Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Werbkowice oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Werbkowice 2017-2024”, która stanowi załącznik do nn. uchwały.

W wyniku dokonanych analiz i ocen wyrażono wniosek, że ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Werbkowice, uchwalone Uchwałą Nr LX/331/2023 Rady Gminy Werbkowice z dnia 14 marca 2023 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Werbkowice, uznaje się za aktualne i obowiązujące do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy Werbkowice, jednak nie dłużej niż do dnia określonego w art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688 z późn. zm.).

Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zachowują aktualność.

Stwierdza się potrzebę kontynuacji prac nad sporządzaniem nowych lub zmianą obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z uwzględnieniem rekomendacji zawartych w ocenie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych obowiązujących na obszarze gminy Werbkowice.

	Imię i nazwisko, stanowisko	Data	Podpis
Sporządził (a):	Henryk Demendecki Insp. ds budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego		
Sprawdzono pod względem formalno - prawnym:	Iwona DACIEJ-HALINOWSKA Adwokat		
Zatwierdzono przez Wójta:	Monika PODOLAK Wójt Gminy Werbkowice		