

**ANALIZA
ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM
GMINY ZABŁUDÓW**

Rozdział I

WPROWADZENIE

PODSTAWA PRAWNA

Zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023.977 t.j. ze zm.) oraz art. 1 ust. 1 pkt 30 ustawy z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023.1688 t.j.) „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.”

ZAKRES ANALIZY

Przedmiotem niniejszej analizy jest głównie stwierdzenie aktualności studium i obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, co do rosnących potrzeb rozwoju przestrzennego, gospodarczego i społecznego Gminy Zabłudów oraz jednocześnie do zmieniających się aktów prawnych będących podstawą do ich sporządzenia.

Po wejściu w życie ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w całej Polsce, a także na terenie Gminy Zabłudów, z dniem 1 stycznia 2003r. przestały obowiązywać miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone przed dniem 1 stycznia 1995r., a więc przede wszystkim przestały obowiązywać: miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego Gminy Zabłudów i plan ogólny miasta Zabłudów. W chwili obecnej obowiązującymi planami objęte jest około 2,2% obszaru gminy.

Z uwagi na nowe wymagania prawne, w celu dokonania analizy terenów rozwoju gminnego tj. ruchu budowlanego i zagospodarowania terenów na obszarze Gminy, niniejszą analizą objęto okres od 01.09.2018r. do 29.02.2024r.

Rozdział II

ANALIZA MERYTORYCZNA

1. Decyzje o warunkach zabudowy:

Decyzje o warunkach zabudowy były wydawane na wszystkie planowane przedsięwzięcia inwestycyjne. W trybie obecnie obowiązujących przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003r. zmianę sposobu zagospodarowania terenu ustala się decyzją na obszarach nie objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Ustawa przewiduje dwa rodzaje decyzji: decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego na inwestycje związane z realizacją celu publicznego oraz decyzje o warunkach zabudowy na pozostałe inwestycje. W celu uwidocznienia zmian zagospodarowania terenu decyzje pogrupowano w zależności od rodzaju inwestycji i wymogów obecnie obowiązujących przepisów tj. na decyzje o warunkach zabudowy i decyzje o ustaleniu lokalizacji celu publicznego. Poniżej w tabelach przedstawiono strukturę wydanych decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w zależności od rodzaju inwestycji w okresie od 01.09.2018r. – 29.02.2024r.

2. Struktura wydanych w analizowanym okresie decyzji o warunkach zabudowy z podziałem na rodzaje inwestycji:

Z przedstawionych w analizie tabel wynika, że w analizowanym okresie wydano 1696 decyzji o warunkach zabudowy; najwięcej decyzji o warunkach zabudowy wydano na budynki mieszkalne jednorodzinne – 1129 decyzji. Drugą, co do wielkości grupą jest zabudowa zagrodowa – 382; następnie infrastruktura techniczna – 62, rekreacyjna – 58, zabudowa usługowa – 35, pozostałe – 22, i produkcyjna – 8.

Z analizy wydanych decyzji o warunkach zabudowy wynika, iż w strukturze dominują inwestycje związane z budownictwem mieszkaniowym łącznie z budynkami mieszkalnymi w zabudowie zagrodowej. Ilość wydanych decyzji o warunki zabudowy w poszczególnych miejscowościach Gminy Zabłudów w okresie od 01.09.2018r. – 29.02.2024r. przedstawiają zbiorcze tabele Nr 1-3 (strony 3-4). W całym rozpatrywanym okresie, natężenie inwestycyjne posiada tendencję rosnącą.

W analizowanym okresie na terenie gminy wydawano średnio rocznie ok. 305 decyzji o warunkach zabudowy (za lata 2019-2023).

Analiza wskazuje, że na terenie Gminy Zabłudów, największy ruch budowlany występuje w miejscowościach: Halickie (195), Zabłudów (183), Kuriany (168 decyzji). Inwestycje na tych terenach dotyczą przeważnie budownictwa mieszkaniowego jednorodzinne są to obszary przylegające do miasta Białegostoku oraz położone w strefie urbanizacji A.

Drugą grupą są miejscowości: Skrybicze (127), Zwierki (73), Rafałówka (73), Łubniki (55), Kamionka (46) Ryboły (44), Dobrzyniówka (43), Kudrycze (39), Protasy (34), - położone w strefie B – na obszarach rolno osadniczych z tendencjami do przekształcenia się w tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a nie w typowo rolnicze obszary Gminy.

Trzecią Grupą są miejscowości położone w południowej części obszaru gminy a więc na terenach najbardziej oddalonych od miasta Białegostoku na terenach tych dominowały sprawy dotyczące zabudowy zagrodowej rolniczej, zabudowie jednorodzinnej oraz zabudowy rekreacyjnej w dolinie rzeki Narwi. Do tej grupy należą: Krynickie, Nowosady, Cieluszki.

Tabela 1. Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy

	2018 (od 01.09.2018)	2019	2020	2021	2022	2023	2024	łącznie w okresie 01.09.2018-29.02.2024)
liczba wydanych decyzji	112	287	242	379	328	287	61	1696

Tabela 2. Wykaz wydanych decyzji o warunkach zabudowy z rozróżnieniem na rodzaje zabudowy w okresie od 01.09.2018 r. do 29.02.2024 r.

	jednorodzinna	zagrodowa	usługowa	produkcyjna	Infrastruktura techniczna	Rekreacji indywidualnej	pozostałe	łącznie w okresie 01.09.2018-29.02.2024)
Liczba wydanych decyzji	1129	382	35	8	62	58	22	1696

Tabela 3. Wykaz decyzji o warunkach zabudowy w poszczególnych miejscowościach wydanych w okresie od 01.09.2018 r. do 29.02.2024 r.

Lp.	miejscowość	liczba wydanych decyzji
1.	Aleksicze	1
3.	Bobrowa	19
5.	Borowiki	20
6.	Cieluszki	23
7.	Dawidowicze	10
8.	Dobrzyniówka	43
9.	Folwarki Małe	18
10.	Folwarki Tylwickie	18
11.	Folwarki Wielkie	27

12.	Gnieciuki	7
13.	Halickie	195
14.	Kamionka	46
15.	Kaniuki	17
16.	Kolonia Zabłudów	72
17.	Kołpaki	3
18.	Kowalowce	32
19.	Koźliki	21
20.	Krynickie	17
21.	Kucharówka	16
22.	Kudrycze	39
23.	Kuriany	168
24.	Laszki	1
25.	Łubniki	55
26.	Łukiany	1
27.	Małynka	1
28.	Miniewicze	1
29.	Nowosady	24
30.	Ochremowicze	2
31.	Olszanka	9
32.	Ostrówki	23
33.	Pasynki	35
34.	Pawły	28
35.	Płoskie	17
36.	Protasy	34
37.	Rafałówka	73
38.	Rudnica	2
39.	Ryboły	44
40.	Rzepniki	18
41.	Sieški	8
42.	Skrybicze	127
43.	Solniki	3
44.	Tatarowce	6
45.	Zabłudów	183
46.	Zacisze	8
47.	Zagruszany	57
48.	Zajezerce	30
49.	Zwierki	73
50.	Żuki	15
51.	Żywkowo	6
	suma	1696

3. Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego:

W analizowanym okresie wydano 215 decyzji o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego. Decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego wydawane są na podstawie art.50 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku planowanych

inwestycji celu publicznego na obszarach, na których brak planów zagospodarowania przestrzennego. Celami publicznymi zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami są:

- 1) wydzielanie gruntów pod drogi publiczne i drogi wodne, budowa, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji;
- 2) wydzielenie gruntów pod linie kolejowe oraz ich budowa i utrzymanie;
- 3) wydzielanie gruntów pod lotniska, urządzenia i obiekty do obsługi ruchu lotniczego, w tym rejonów podejść, oraz budowa i eksploatacja tych lotnisk i urządzeń;
- 4) budowa i utrzymywanie ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania płynów, pary, gazów i energii elektrycznej, a także innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń;
- 5) budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków oraz odzysku i unieszkodliwiania odpadów, w tym ich składowania;
- 6) budowa oraz utrzymywanie obiektów i urządzeń służących ochronie środowiska, zbiorników i innych urządzeń wodnych służących zaopatrzeniu w wodę, regulacji przepływów i ochronie przed powodzią, a także regulacja i utrzymywanie wód oraz urządzeń melioracji wodnych, będących własnością Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego;
- 7) opieka nad nieruchomościami stanowiącymi zabytki w rozumieniu przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 8) ochrona Pomników Zagłady w rozumieniu przepisów o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady oraz miejsc i pomników upamiętniających ofiary terroru komunistycznego;
- 9) budowa i utrzymywanie pomieszczeń dla urzędów organów władzy, administracji, sądów i prokuratur, państwowych szkół wyższych, szkół publicznych, a także publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych i obiektów sportowych;
- 10) budowa i utrzymywanie obiektów oraz pomieszczeń niezbędnych do realizacji obowiązków w zakresie świadczenia przez operatora publicznego powszechnych usług pocztowych, a także innych obiektów i pomieszczeń związanych ze świadczeniem tych usług;
- 11) budowa i utrzymywanie obiektów oraz urządzeń niezbędnych na potrzeby obronności państwa i ochrony granicy państwowej, a także do zapewnienia bezpieczeństwa publicznego, w tym budowa i utrzymywanie aresztów śledczych, zakładów karnych oraz zakładów dla nieletnich;
- 12) poszukiwanie, rozpoznawanie, wydobywanie i składowanie kopalin stanowiących własność Skarbu Państwa oraz węgla brunatnego wydobywanego metodą odkrywkową;
- 13) zakładanie i utrzymywanie cmentarzy;
- 14) ustanawianie i ochrona miejsc pamięci narodowej;
- 15) ochrona zagrożonych wyginięciem gatunków roślin i zwierząt lub siedlisk przyrody;
- 16) inne cele publiczne określone w odrębnych ustawach.

4. Liczba planowanych inwestycji związanych z realizacją inwestycji celu publicznego w poszczególnych miejscowościach, na które wydano decyzje w okresie od 01. 09. 2018 r. do 29 lutego 2024 r. przedstawiono w formie tabel.

Tabela 1. Liczba wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

	2018 (od 01.09.)	2019	2020	2021	2022	2023	2024 (do 29.02.2024)	Łącznie w okresie 01.09.2018-29.02.2024)
liczba wydanych decyzji	14	42	60	42	27	23	7	215

Tabela 2. Wykaz wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego z rozróżnieniem na rodzaj inwestycji w okresie od 01.09.2018 do 29.02.2024 r.

	kubaturowe	wodno-kanalizacyjne	energetyka	drogowe	gazowe	inne	Łącznie w okresie 01.09.2018-29.02.2024)
liczba wydanych decyzji	9	39	92	5	55	15	215

Tabela 3. Wykaz wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w poszczególnych miejscowościach w okresie od 01.09.2018 do 29.02.2024 r.

Lp.	miejscowość	liczba planowanych inwestycji
1.	Aleksicze	2
3.	Bobrowa	2
5.	Borowiki	1
6.	Cieluszki	-
7.	Dawidowicze	1
8.	Dobrzyniówka	8
9.	Folwarki Małe	2
10.	Folwarki Tylwickie	-
11.	Folwarki Wielkie	-
12.	Gneciuki	5
13.	Halickie	41

14.	Kamionka	9
15.	Kaniuki	1
16.	Kolonia Zabłudów	9
17.	Kołpaki	-
18.	Kowalowce	2
19.	Koźliki	2
20.	Krynicky	3
21.	Kucharówka	3
22.	Kudrycze	-
23.	Kuriany	35
24.	Laszki	1
25.	Łukiany	2
26.	Łubniki	4
27.	Małynka	-
28.	Miniewicze	2
29.	Nowosady	1
30.	Ochremowicze	-
31.	Olszanka	-
32.	Ostrówki	6
33.	Pasynki	1
34.	Pawły	5
35.	Płoskie	1
36.	Protasy	3
37.	Rafałówka	22
38.	Rudnica	1
39.	Ryboły	5
40.	Rzepniki	2
41.	Sieški	1
42.	Skrybicze	17
43.	Solniki	1
44.	Tatarowce	-
45.	Zabłudów	40
46.	Zacisze	9
47.	Zagruszany	1
48.	Zajezerce	10
49.	Zwierki	3
50.	Żuki	-
51.	Żywkowo	-

UWAGA: Ilość wydanych decyzji z tabeli nr 1, 2 i nr 3 różni się ze względu na różnorodny zakres inwestycji niejednokrotnie obejmujący teren kilku obrębów geodezyjnych.

Z przeprowadzonej analizy wynika, iż najwięcej inwestycji celu publicznego przygotowano w branży energetycznej (linii elektroenergetycznych NN i SN (92).

Druga grupa planowanych inwestycji celu publicznego stanowią inwestycje związane z budową sieci gazowniczych (55), wodociągów i kanalizacji sanitarnej (39).

Najwięcej inwestycji związanych z realizacją inwestycji celów publicznych było wydanych w obrębie ewidencyjnym Halickie (41), miasta Zabłudów (40) i Kuriany 35).

Rozdział III

PLANOWANIE PRZESTRZENNE

1. *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zabłudów*

Na obszarze Gminy Zabłudów obowiązuje „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zabłudów” uchwalone dnia 26 listopada 2005r. (uchwała Nr XXIX/179/05 Rady Miejskiej w Zabłudowie) w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Analiza studium obejmuje zgodność z obowiązującymi przepisami, obecnymi warunkami społeczno- ekonomicznymi, gospodarczymi i trendami rozwojowymi Gminy Zabłudów. „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zabłudów” zawiera część tekstową i graficzną – 2 mapy przedstawiające uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego gminy Zabłudów oraz „Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy.” Rysunek studium zawiera granice obszaru objętego studium, określone obszary chronione na podstawie przepisów odrębnych, określone obszary, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury. Tekst studium w części dotyczącej uwarunkowań i kierunków nie zawiera wszystkich elementów wymaganych przepisami obecnie obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Rysunek studium opracowany w skali 1:10000, a więc w skali dość szczegółowej, wyznacza granice obszarów struktur przestrzennych A-B-C-D: obszar urbanizacji, obszar rolno - osadniczy, rekreacyjno – wypoczynkowy i ekologiczny. Jednakże rysunek oprócz wydzielenia obszarów struktur przestrzennych, ogranicza się głównie do określenia stanu istniejącego zainwestowania oraz uwzględnienia terenów obowiązujących zmian planu ogólnego Gminy Zabłudów, a także terenów planów obowiązujących.

Rysunek studium nie wyznacza jednak w poszczególnych strefach terenów rozwoju gospodarczego gminy, terenów urbanizacji gminy w otulinie południowej obwodnicy Białegostoku, a także na osi obszaru urbanizacji, jaką stanowi obecnie droga S19 i DK65. Ponadto występuje konieczność wyznaczenia na rysunku studium maksymalnych zakresów zabudowy i zainwestowania w poszczególnych obszarach wsi, a w szczególności położonych w strefie A.

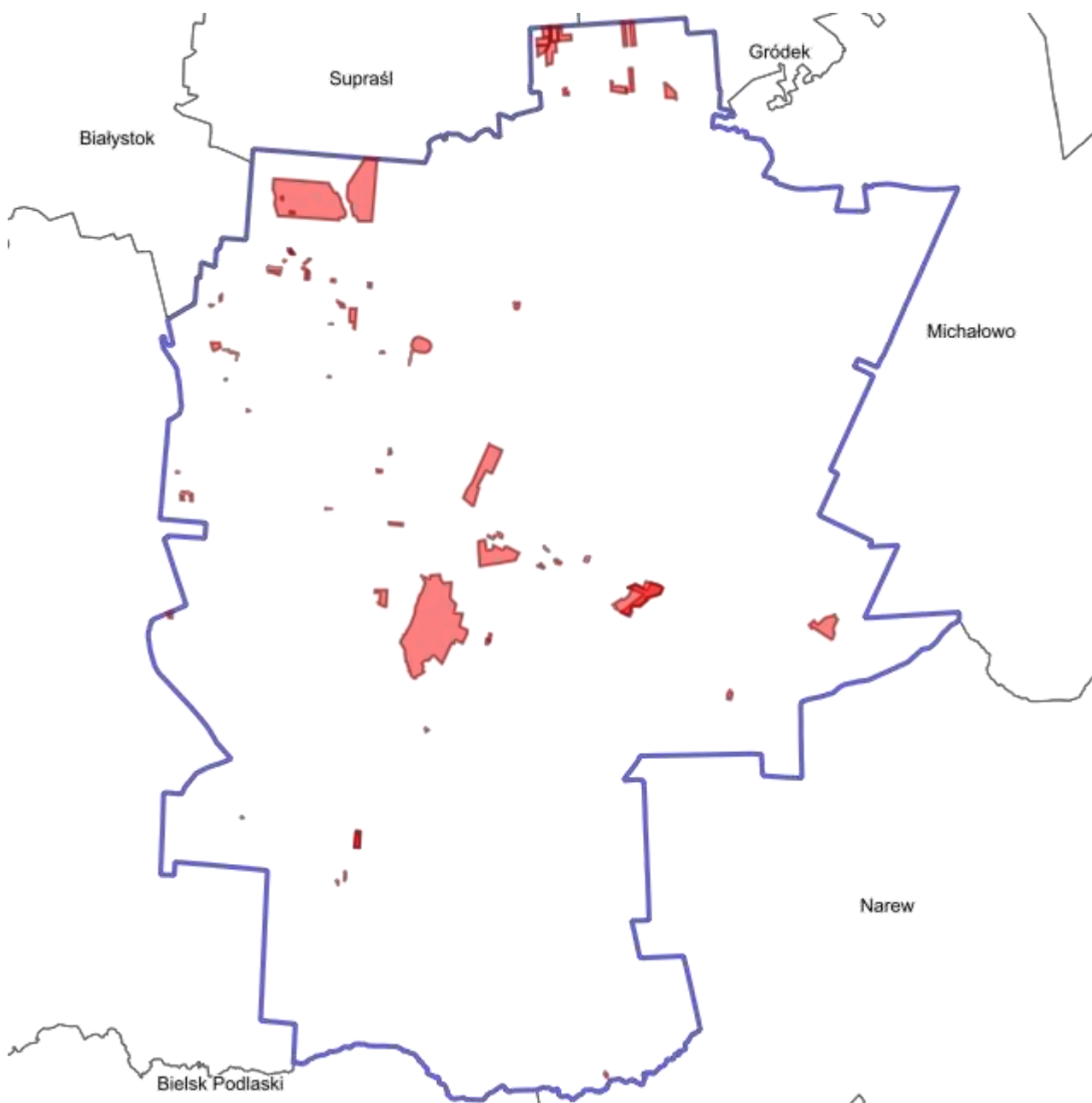
2. *Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego na terenie Gminy Zabłudów i ich zmiany*

Do dnia 31 grudnia 2002r. na całym obszarze gminy Zabłudów obowiązywał plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy, plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Zabłudów oraz miejscowy szczegółowy plan zagospodarowania przestrzennego budownictwa jednorodzinnego wsi Dojlidy Górne.

Po dniu 1 stycznia 1995r. w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy wprowadzono kilkanaście zmian.

Powierzchnia gminy w granicach administracyjnych wynosi 33998ha. Planami miejscowymi objęty jest obszar 759,9ha, co stanowi ok. 2,2% powierzchni gminy.

3. obowiązujące plany zagospodarowania przestrzennego Gminy i miasta Zabłudów - stan 29.02.2024r.:



Powierzchnia terenów objętych obowiązującymi planami oraz zmianami planów miejscowych do 2024r. wynosi **759,9ha**.

4. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego - opracowane i uchwalone po 01.09.2018r.:

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Borowiki i Zwierki („Cmentarz Zakonny”) w gminie Zabłudów – powierzchnia 14,51ha.
- Dz. Urz. Woj. Podlaskiego poz. 1781 z dn. 30 marca 2023 r.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębów geodezyjnych Olszanka i Sieški w gminie Zabłudów (tereny obsługi komunikacji i turystyki) – powierzchnia 2,2ha.
- Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dn. 22.02.2019 poz. 1182
3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru miejscowości Skrybicze, gmina Zabłudów – powierzchnia 3,64ha.
- Dz. Urz. Woj. Podlaskiego poz. 3703, z dn. 5 lipca 2023r.
4. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru wsi Gneciuki w gminie Zabłudów (tereny rekreacyjne) – powierzchnia 42,97ha.
- Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dn. 26.10.2018 poz. 4308
5. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie wsi Solniki, Kowalowce oraz miasta Zabłudów – powierzchnia 224,23ha.
- Dz. Urz. Woj. Podlaskiego poz. 4670, z dn. 7 września 2023r.
6. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie rzeki Białej oraz drogi krajowej nr 19, we wsi Kuriany w gminie Zabłudów - etap I – powierzchnia 0,97ha.
- Uchwała Nr XII/83/2019 Rady Miejskiej w Zabłudowie z dnia 29 października 2019r.
7. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w obrębie Kowalowce w gminie Zabłudów - powierzchnia 7,83ha.
- Dz. Urz. Woj. Podlaskiego poz. 1782 z dn. 30 marca 2023r.
8. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego złoża piasku RYBOŁY w gminie Zabłudów – powierzchnia 4,72ha.
- Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dn. 10.12.2019 poz. 5901
9. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego złoża piasku Tatarowce IV w gminie Zabłudów – powierzchnia 6,18ha.
- Dz. Urz. Woj. Podlaskiego poz. 4971, z dn. 08.11.2022r.
10. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego złoża piasku Tatarowce VI w gminie Zabłudów – powierzchnia 5,33ha.
- Dz. Urz. Woj. Podlaskiego poz. 1783, z dn. 30 marca 2023r.

11. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie wsi Kuriany, gmina Zabłudów - Etap II. – powierzchnia 142,08ha.

- Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dn. 05.01.2021 poz. 51

Powierzchnia terenów objętych planami oraz zmianami planów miejscowych po 30.08.2018r. wynosi **454,66ha**, co stanowi około **1,3%** powierzchni gminy Zabłudów.

5. Zmiany w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zabłudów wprowadzone po 2018r.:

1. Zmiany wprowadzone na podstawie Uchwały Nr IV/43/2019 Rady Miejskiej w Zabłudowie z dnia 26 marca 2019r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zabłudów.
2. Zmiany wprowadzone na podstawie Uchwały Nr XI/172/2019 Rady Miejskiej w Zabłudowie z dnia 24 września 2019r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zabłudów.
3. Zmiany wprowadzone na podstawie Uchwały Nr XXXVIII.300.2022 Rady Miejskiej w Zabłudowie z dnia 1 lipca 2022r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zabłudów.
4. Zmiany wprowadzone na podstawie Uchwały Nr XLVII.364.2023 Rady Miejskiej w Zabłudowie z dnia 27 marca 2023r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zabłudów.

Rozdział IV WYNIKI ANALIZY

1. Główny charakter realizowanych i planowanych dotychczasowo inwestycji na terenie Gminy Zabłudów związany jest z zabudową mieszkaniową jednorodziną a także z zabudową zagrodową.
2. Największy ruch inwestycyjny w zakresie budownictwa mieszkaniowego występuje w mieście Zabłudów, Zabłudów Kolonia, a także na terenach miejscowości: Kuriany, Halickie, Zwierki, Protasy, Skrybicze, Rafałówka.
3. W pozostałych miejscowościach większość inwestycji dotyczy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej i ekstensywnej siedliskowej na dużych nieruchomościach rolnych. Prawo a dokładnie ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dopuszcza zabudowę zagrodową w dowolnym miejscu Gminy, w tym na terenach nie zainwestowanych, niezurbanizowanych, pod warunkiem dysponowania arealem gruntów o powierzchni większej lub równej średniej powierzchni gospodarstwa rolnego, która wynosi 4,52ha w przypadku braku sąsiedztwa lub 1,0ha w przypadku działek posiadających sąsiedztwo. W konsekwencji

prowadzi to do podziałów geodezyjnych i parcelowania gruntów rolnych omijając ustawę o gospodarce nieruchomościami, która udostępnia podział terenów rolnych o powierzchni powyżej 0,30ha oraz niekontrolowanego obrotu wydzielonymi już działkami. Powyższe działania są sprzeczne z ustawą o kształtowaniu ustroju rolnego, (odrolnienie gruntów rolnych i leśnych) oraz z ustawą o gospodarce nieruchomościami. Cytowane ustawy miały między innymi zapobiec rozdrobnieniu gospodarstw rolnych. Powstałe w ten sposób pseudo-gospodarstwa na małych działkach przekształcają się w zwykłą zabudowę jednorodzinną. Zabudowa ta tworzy niepożądaną kontynuację funkcji i wskaźników zabudowy dla terenów przyległych, co w konsekwencji prowadzi do chaotycznej, niekontrolowanej zabudowy, rozprzestrzeniającej się po terenie całej Gminy, w tym również poza obszarami urbanizacji wyznaczanymi w studium, a więc na obszarach rolno osadniczych, rekreacyjno-wypoczynkowych, a czasami na obszarach ekologicznych, powodując chaos w zagospodarowaniu przestrzennym.

4. W latach 2018 - 2024 dominującym rodzajem planowanych inwestycji celu publicznego były: sieci elektroenergetyczne, sieci wodociągowe, kanalizacji sanitarnej oraz sieci gazowe.
5. Pokrycie Gminy Zabłudów obowiązującymi planami zagospodarowania przestrzennego na koniec lutego 2024r. kształtuje się w granicach 2,2 % powierzchni administracyjnej Gminy.
6. Nieprawidłowa skala obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego (ustawowy wymóg to skala 1:1000 z dopuszczeniem w uzasadnionych przypadkach mapy w skali 1:500 i 1:2000). Stosowanie skali 1:5000 ustawa dopuszcza jedynie do przeznaczenia gruntów do zalesienia lub wprowadzenia zakazu zabudowy. Skala niektórych planów obowiązujących , opracowanych w latach 1997 – 2005 to –1:5000 i 1: 10 000.
7. Brak wymaganych przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zapisów w tekstach zmian planów lub nieprecyzyjne i niewłaściwe zapisy.
8. Nieprecyzyjny rysunek studium, nie zawsze spójny z tekstem studium.

WNIOSKI WYNIKAJĄCE Z ANALIZY

1. Kryteria wzięte pod uwagę:

2. Ustawa o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023.1688 t.j.)
3. Aktualność studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy w odniesieniu do obowiązujących przepisów prawnych.
4. Aktualność obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do obowiązujących przepisów prawnych.
5. Występujący na terenie Gminy ruch budowlany.
6. Potrzeby inwestycyjne z zakresu realizacji inwestycji celu publicznego.
7. Zasady zrównoważonego rozwoju terenów gminy.
8. Koszty sporządzania planów zagospodarowania przestrzennego i pokrycia nimi obszaru Gminy.

2. Wnioski dotyczące Studium kierunków zagospodarowania przestrzennego

Ustawa o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023.1688 t.j.) likwiduje podstawę prawną do uchwalania Studium kierunków zagospodarowania przestrzennego, przy czym już **uchwalone studia zachowują ważność do dnia wejścia w życie planu ogólnego danej gminy, najpóźniej do 31 grudnia 2025r.**

3. Wnioski dotyczące sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obszaru Gminy.

1. Ustawa o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023.1688 t.j.):
 - 1) nakłada na rady gminy obowiązek uchwalenia nowego rodzaju aktów prawa miejscowego w postaci **planów ogólnych gmin.**
 - 2) wprowadza zintegrowany plan inwestycyjny jako szczególną formę planu zagospodarowania przestrzennego.
 - 3) przewiduje utworzenie Rejestru Urbanistycznego jako publicznego, jawnego i nieodpłatnego rejestru zawierającego dokumentację wszystkich etapów postępowania planistycznego.
 - 4) skutkiem wejścia w życie przepisów ustawy będzie konieczność **uwzględnienia ustaleń planu ogólnego gminy przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy.**
2. Plan ogólny będzie aktem prawa miejscowego, który zastąpi Studium kierunków zagospodarowania przestrzennego, jako dokument, z którym badana będzie zgodność planów miejscowych, ale także decyzji o warunkach zabudowy. Decyzje o warunkach zabudowy będą mogły być wydawane wyłącznie na obszarach wskazanych w planie ogólnym. Plan ogólny będzie zawierał ustalenia dotyczące funkcji terenów dopuszczalnych do wyznaczenia w dokumentach niższego szczebla, jak i ramowe ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, z którymi dokumenty te będą musiały zachowywać zgodność.
3. Zmiana w ustawie o samorządzie gminnym (art. 6 pkt 1 ustawy) wprowadza obowiązek sporządzania **strategii rozwoju gminy** oraz dodania postanowień uszczegółwiających zakres modelu struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy oraz ustaleń i rekomendacji w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej. Model struktury funkcjonalno-przestrzennej przedstawia długookresową, strategiczną wizję rozwoju przestrzennego gminy, wynikającą z uwarunkowań związanych z jej położeniem, trendami rozwojowymi (zarówno globalnymi, np. demograficznymi, klimatycznymi czy technologicznymi, jak i specyficznymi dla gminy) oraz kierunki zmian przestrzennych planowanych w związku z realizacją strategii. W styczniu 2024r. została przyjęta „Strategia Rozwoju Białostockiego Obszaru Funkcjonalnego do roku 2030”, która stanowi jednocześnie strategię rozwoju Gminy Zabłudów.
4. Wejście w życie planu ogólnego nie spowoduje utraty mocy obowiązującej planów miejscowych.
5. Na podstawie art. 65 ust. 1 studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy zachowają moc do czasu uchwalenia planu ogólnego gminy, **jednak**

nie dłużej niż do końca 2025r. Pozwoli to gminie płynnie wejść w nowy system prawny. W okresie przejściowym gmina będzie mogła przygotować i uchwalić plan ogólny gminy. Do czasu utraty mocy przez studium będzie stosowało się przepisy dotychczasowe.

6. Zgodnie z art. 65 ust. 2 będzie można dokończyć odpowiednio zaawansowane procedury uchwalania studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy na podstawie dotychczasowych przepisów materialnych i procesowych. Niezależnie od stopnia zaawansowania prac w okresie przejściowym możliwe jest uchwalanie zmiany studium wynikającej wyłącznie z potrzeby zlokalizowania inwestycji celu publicznego.
7. Podobnie jak w przypadku decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, niemożliwe będzie uchwalanie planów miejscowych, jeżeli do końca 2025r. nie wejdzie w życie plan ogólny gminy. Po tej dacie warunkiem uchwalenia planu miejscowego będzie wejście w życie w danej gminie planu ogólnego. Wyjątkiem będą wszczęte i niezakończone procedury uchwalenia planu miejscowego lub jego zmiany, względem których do końca 2025r. ogłoszono o terminie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. Zgodnie z ust. 5 w takich przypadkach warunkiem uchwalenia planu miejscowego jest jego zgodność z dotychczasowym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z ust. 4 pkt 2 drugi wyjątek stanowić będą wspomniane powyżej plany miejscowe poświęcone wyłącznie lokalizacji inwestycji celu publicznego. Nie zostały one wymienione w ust. 5, dzięki czemu w okresie, gdy nie będzie obowiązywało studium ani plan ogólny, plany miejscowe dla tychże inwestycji nie będą musiały wykazywać zgodności, o której mowa w art. 20 — ani w rozumieniu przepisów dotychczasowych, ani przepisów nowych.

Kwestią wymagającą wyjaśnienia pozostaje finansowanie nowych opracowań. Ze względu na zupełnie nowy zakres jak i typ tych opracowań trudno oszacować ich wysokość.

29 lutego ruszył nabór wniosków w ramach KPO o dofinansowanie przygotowania planów ogólnych w gminach. Łącznie na wdrożenie reformy planowania Ministerstwo Rozwoju i Technologii zaplanowano ponad 868 mln zł (w skali kraju).

MRiT wskazało, że dokumentacja konkursowa jest jeszcze w trakcie uzgodnień wewnątrzresortowych. Resort dodał jednak, że maksymalna wysokość dofinansowania zostanie oszacowana indywidualnie dla każdego wniosku za pomocą algorytmu lub stawki jednostkowej. Algorytm składa się z kwoty stałej i części zmiennej. Część zmienna zależy od liczby ludności, powierzchni gminy oraz lesistości. Im gmina ma więcej mieszkańców, większą powierzchnię i mniej lasów, tym otrzyma proporcjonalnie więcej pieniędzy. Zgodnie z opublikowanym wykazem maksymalnej kwoty wsparcia na przygotowanie i uchwalenie planu ogólnego dla Gminy Zabłudów kwota ta wynosi 281480,28 PLN.

opracował:

mgr inż. arch. Jerzy Grabowski - uprawnienia urbanistyczne Nr 1612