

**UCHWAŁA NR XXII/189/2017  
RADY MIEJSKIEJ W ZABŁUDOWIE**

z dnia 26 stycznia 2017 r.

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zabłudów”.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446, 1579 i 1948) oraz art. 9 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, 904, 961, 1250 i 1579) Rada Miejska w Zabłudowie uchwala, co następuje:

§.1 Przystępuje się do sporządzenia zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zabłudów” uchwalonego uchwałą Nr XXIX/179/2005 Rady Miejskiej w Zabłudowie z dnia 26 listopada 2005 r. zmienionego uchwałami Rady Miejskiej w Zabłudowie Nr V/35/2011 z dnia 21 lutego 2011 r., Nr IX/69/2011 z dnia 30 sierpnia 2011 r. oraz Nr XXIV/207/2013 z dnia 10 września 2013 r..

§.2 Zmiana Studium dokonana będzie w zakresie możliwości rozwoju funkcji rekreacyjno – wypoczynkowej w strefie B – obszarze rolno – osadniczym na terenie gminy Zabłudów.

§.3 Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Zabłudowa.

§.4 Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

## UZASADNIENIE

Podstawą do podjęcia uchwały jest art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.) oraz art. 9 ust.1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 poz. 778 ze zm.).

Potrzeba dokonania zmian w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zabłudów” wynika ze względu na planowane opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w którym tereny, użytkowane dotychczas rolniczo, zamierza się przeznaczyć pod funkcje związane z rekreacją i wypoczynkiem. Tereny te położone są w obrębie geodezyjnym wsi Gnieciuki i sąsiadują z obszarem przeznaczonym na te funkcje zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru wsi Gnieciuki, w gminie Zabłudów przyjętego uchwałą Nr X/77/2011 Rady Miejskiej w Zabłudowie z dnia 27 października 2011 r. Przeznaczenie ich pod rekreację jest zasadne, ale wymaga opracowania planu.

Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, przy czym w myśl art. 20 ww. ustawy plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium.

Tereny wsi Gnieciuki zgodnie ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zabłudów”, położone są w **strefie B – obszarze rolno - osadniczym**. "Wiodącą funkcją strefy jest produkcja rolna (...). W strefie tej spod zainwestowania wyklucza się występujące tu niewielkie kompleksy leśne, jak i cały system drobnych dolin i cieków wodnych, ponieważ są to obszary, które dzięki swym walorom i wartościom stanowią elementy systemu przyrodniczego gminy.

Oprócz istniejącej sieci osadniczej możliwy jest dalszy jej rozwój, jak też rozwój urządzeń obsługi rolnictwa i innych urządzeń usługowych oraz rozwój agroturystyki." (cytat ze strony 121 tekstu Studium)

Wobec powyższych zapisów w prowadzenie w tej strefie działalności i zbudowy usługowej związanej z turystyką, rekreacją lub wypoczynkiem nie naruszałoby ustaleń Studium. Również i inne ustalenia Studium nie świadczą o sprzeczności. Funkcjami gminy wyszczególnionymi w podrozdziale 1.4 części II Studium są między innymi "funkcje turystyczno-wypoczynkowe" (strona 121 tekstu Studium). W podrozdziale 1.7 określono zasady zabudowy, a poza terenami zwartej zabudowy dopuszczono realizację "zabudowy letniskowej, penajonatowej, obsługi turystyki", a w przypadku dużego zapotrzebowania na budownictwo między innymi "letniskowe i rekreacyjne" ustalono, że "można je także realizować na terenach specjalnie na ten cel wyznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego" (strona 128 tekstu Studium). W podrozdziale 1.8.2 wprawdzie dokładnie wyszczególniono tereny wskazane do objęcia planami miejscowymi, to ponadto wskazano iż "Rada Miejska z własnej inicjatywy, bądź na wniosek Burmistrza, będzie mogła decydować o potrzebie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na inne tereny" o ile plan będzie zgodny ze Studium (strona 132 tekstu Studium). W podrozdziale 2.4.4. Kierunki zagospodarowania obszarów wypoczynkowych wprowadzono zapis: "Instrumentem polityki przestrzennej na rzecz rozwoju funkcji turystyczno-wypoczynkowej w gminie będą m.in. wyznaczone w planach zagospodarowania przestrzennego następujące tereny we wsiach:

Ciełuszki: 8 ML

Ryboły: 19 KSU, 17 UPK

### Nowosady: 3 UPK

Dopuszcza się także opracowanie planów miejscowych dla innych terenów rekreacyjno-wypoczynkowych” (strona 155 tekstu Studium).

Mimo powyższych ustaleń przed uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą Nr X/77/2011 Rady Miejskiej w Zabłudowie z dnia 27 października 2011 r. wyprzedzająco podjęto uchwałą Nr IX/69/2011 Rady Miejskiej w Zabłudowie z dnia 30 sierpnia 2011 r. w sprawie zmiany "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zabłudów". Zmianą tą dopuszczono realizację zabudowy letniskowej i obiektów turystyczno-rekreacyjnych na wyszczególnionych działkach określając je numerami z ewidencji gruntów. Tak precyzyjne określanie terenów budzi wątpliwości odnośnie możliwości przeznaczenia pod zabudowę letniskową i usługową z zakresu turystyki i rekreacji innych działek, nie wymienionych w zmianie studium. Operowanie numerami działek nie jest wymogiem prawnym i raczej utrudnia właściwą interpretację ustaleń kierunków rozwoju przestrzennego gminy Zabłudów. Rysunek studium jest sporządzony, zgodnie z wymogami prawa, na mapie topograficznej, która nie odzwierciedla ewidencji gruntów i nie określa granic działek. Jednak wobec tak literalnie dokonanej poprzednio zmiany studium należy sporządzić ponowną zmianę, która zwiększy możliwości rozwoju funkcji rekreacyjno-wypoczynkowych w obszarze gminy nie tylko je "dopuszczając" na określonych działkach, ale ustalając kierunki dalszego rozwoju tych funkcji na innych terenach jako ważnych gałęzi rozwoju gospodarczego gminy Zabłudów.