

UCHWAŁA NR / /2018
RADY MIEJSKIEJ W ZABŁUDOWIE

z dnia października 2018r.

w sprawie aktualności „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zabłudów” i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie Gminy Zabłudów.

Na podstawie art.18, ust.2, pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018r. poz. 994, 1000, 1349 i 1432) i art.32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2017r. poz. 1073,1566 i z 2018r. poz. 1496) uchwała się, co następuje:

§ 1. Na podstawie przedstawionych przez Burmistrza Zabłudowa wniosków z “Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Zabłudów” stwierdza się, że:

- 1) „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zabłudów” uchwalone uchwałą Nr XXIX/179/05 Rady Miejskiej w Zabłudowie z dnia 26 listopada 2005r., § 1. zmienionego uchwałami Rady Miejskiej w Zabłudowie Nr V/35/2011 z dnia 21 lutego 2011r., Nr IX/69/2011 z dnia 30 sierpnia 2011r., Nr XXIV/207/2013 z dnia 10 września 2013r., Nr XXIX/264/2017 z dnia 22 listopada 2017r., Nr XXX/277/2017 z dnia 28 grudnia 2017r. oraz Nr XXXI/290/2018 z dnia 14 lutego 2018r. jest częściowo nieaktualne i wymaga nowego opracowania lub zmiany;
- 2) miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące na terenie Gminy Zabłudów wymienione w wykazie, stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały, są aktualne;
- 3) zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obowiązujące na terenie Gminy Zabłudów wymienione w wykazie, stanowiącym załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały, są częściowo nieaktualne i wymagają zmian .

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Zabłudowa.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**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 2017.1073 t. j. ze zm.) Burmistrz Miasta dokonuje aktualności obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego. Na podstawie analizy Rada Miejska podejmuje uchwałę w sprawie aktualności planów miejscowych biorąc pod uwagę w szczególności zgodności studium i planów miejscowych z wymogami wymienionymi w art.10, art.15 i art.16 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

art.10.1.W studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z:

- 1) dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu;
- 2) stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony;
- 3) stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia;
- 6) zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia;
- 7) potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających w szczególności:
 - a) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,
 - b) prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego,
 - c) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,
 - d) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę;
- 8) stanu prawnego gruntów;
- 9) występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;
- 10) występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych;
- 11) występowania udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla;;
- 12) występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 13) stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami;
- 14) zadań służących realizacji ponad lokalnych celów publicznych;
- 15) wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.

2. W studium określa się w szczególności:

- 1) uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o których mowa w ust.1 pkt 7 lit. d:
 - a) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów;
 - b) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy;
- 2) (uchylony)
- 3) obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk;
- 4) obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 6) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 7) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponad lokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1;
- 8) obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²⁽⁷⁾ oraz obszary przestrzeni publicznej;
- 9) obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- 10) kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;
- 11) obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych;
- 12) obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;
- 13) obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015r., poz. 2120);
- 14) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji;
 - 14a) obszary zdegradowane
- 15) granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych;
- 16) obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.

art. 15. 1. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem.

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 kulturowego;
 - 3a) zasady kształtowania krajobrazu;
 - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 6) zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
 - 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
 - 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.
3. 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) granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
 - 4) granice terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8;
 - 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;

art. 16.1 - plan miejscowy sporządza się w skali 1:1000, z wykorzystaniem urzędowych kopii map zasadniczych albo w przypadku ich braku map katastralnych, gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się stosowanie map w skali 1:500 lub 1:2000, a w przypadkach planów miejscowych, które sporządza się wyłącznie w celu przeznaczenia gruntów do zalesienia lub wprowadzenia zakazu zabudowy, dopuszcza się stosowanie map w skali 1:5 000.

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 sporządzaniu.

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 1,2 % 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 01.09.2014r. do 30.08.2018r.

Rozdział II

ANALIZA MERYTORYCZNA

RUCH BUDOWLANY

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 lokali inwestycji celu publicznego w zależności od rodzaju inwestycji w okresie od 01.09.2014r. – 30.08.2018r. oraz natężenia ruchu budowlanego w poszczególnych miejscowościach w rozbiu na lata 2014-2018.

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 898 decyzji o warunkach zabudowy; najwięcej decyzji o warunkach zabudowy wydano na budynki mieszkalne jednorodzinne – 565 decyzji. Drugą, co do wielkości grupą jest zabudowa zagrodowa – 254; następnie zabudowa usługowa – 38; infrastruktura techniczna – 20, produkcyjna – 13, rekreacyjna - 5 i pozostałe - 3.

Z analizy natężenia ruchu budowlanego 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 01.09.2014r. do 30.08.2018r. przedstawia zbiorcza tabela Nr 1 (strony 7-9). W całym rozpatrywanym okresie, natężenie ruchu budowlanego posiada tendencję rosnącą.

W analizowanym okresie na terenie gminy wydawano średnio rocznie ok. 224 decyzji o warunkach zabudowy. Ponadto oprócz decyzji o warunkach zabudowy wydawano na wnioski Inwestorów 55 zmian decyzji o w.z. ,

W okresie 01.09.2014r.–30.08.2018r. wydano ponad 11 wypisów i wyrysów z obowiązujących planów (i zmian planów).

Analiza wskazuje, że na terenie Gminy Zabłudów, największy ruch budowlany występuje w miejscowościach: Kuriany (156 decyzji), Zabłudów (120), Halickie (88), Kolonia Zabłudów (47). 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: Łubniki (46), Zwierki (40), Skrybiczne (39), Ryboły (31), Kudrycze (26), Rafałówka (25), Protasy (24), Dobrzyniówka (24), Kamionka (22)- 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, Cietuszki.

Tabela 1. Zbiorczy wykaz wydanych decyzji o warunkach zabudowy w poszczególnych miejscowościach Gminy Zabłudów w okresie od 01.09.2014r. do 30.08.2018r.

Lp.	miejscowość	jednoro dzinna	zagrodo wa	usługo wa	produk cyjna	Inf. techn	rekrea cyjna	pozost ałe	ogółem
1.	Aleksicze	-	1	-	-	-	-	-	1
3.	Bobrowa	3	12	-	-	-	-	-	15
5.	Borowiki	6	3	-	-	-	-	-	9
6.	Cietuszki	5	1	-	-	-	1	-	7
7.	Dawidowicze	-	2	-	-	-	-	-	2

8.	Dobrzyniówka	16	6	1	-	-	1	-	24
9.	Folwarki Małe	1	4	-	-	-	-	-	5
10.	Folwarki Tylwickie	2	8	2	-	-	-	-	12
11.	Folwarki Wielkie	7	4	-	-	-	-	-	11
12.	Gnieciuki	1	4	-	-	2	-	-	7
13.	Halickie	66	13	5	2	1	-	1	88
14.	Kamionka	13	7	-	-	1	1	-	22
15.	Kaniuki	6	2	-	-	-	1	-	9
16.	Kołpaki	-	1	-	-	-	-	-	1
17.	Kowalowce	9	6	-	-	-	-	-	15
18.	Koźliki	-	2	-	-	3	-	-	5
19.	Krynckie	2	3	-	-	-	-	-	5
20.	Kucharówka	-	10	1	-	1	-	-	12
21.	Kudrycze	15	10	-	-	1	-	-	26
22.	Kuriany	125	17	5	6	2	-	1	156
23.	Laszki	1	-	-	-	-	-	-	1
24.	Łubniki	35	11	-	-	-	-	-	46
25.	Łukiany	-	1	-	-	-	-	-	1
26.	Małynka	-	2	-	-	-	-	-	2
27.	Miniewicze	-	-	-	-	-	-	-	0
28.	Nowosady	2	4	-	-	2	-	-	8
29.	Ochremowicze	1	2	-	-	-	-	-	3
30.	Olszanka	2	-	-	-	-	-	-	2
31.	Ostrówki	2	3	-	-	-	-	-	5
32.	Pasynki	4	8	1	-	-	-	-	13
33.	Pawły	-	5	-	-	-	-	-	5
34.	Płoskie	-	2	-	-	-	-	-	2
35.	Protasy	11	7	5	-	1	-	-	24
36.	Rafałówka	9	16	-	-	-	-	-	25
37.	Rudnica	1	-	-	-	-	-	-	1
38.	Ryboły	9	15	2	1	3	1	-	31
39.	Rzepniki	5	6	-	-	-	-	-	11
40.	Sieśki	1	2	-	-	-	-	-	3
41.	Skrybicze	25	13	-	-	-	-	1	39
42.	Solniki	-	1	-	-	-	-	-	1
43.	Tatarowce	1	-	-	-	-	-	-	1
44.	Zabłudów	93	10	12	4	1	-	-	120
45.	Zabłudów Kolonia	40	6	1	-	-	-	-	47
46.	Zacisze	-	2	-	-	-	-	-	2
47.	Zagruszany	11	2	-	-	1	-	-	14
48.	Zajezerce	4	6	-	-	-	-	-	10
49.	Zwierki	27	9	3	-	1	-	-	40
50.	Żuki	3	2	-	-	-	-	-	5

51	Żywkowo	1	3	-	-	-	-	-	4
	suma	565	254	38	13	20	5	3	898

3. *Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego:*

W analizowanym okresie wydano 127 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 01.09.2014r. do 30 sierpnia 2018r. przedstawia poniższa tabela.

Tabela 2. Liczba wydanych decyzji w poszczególnych latach – ogółem.

	od 01.09 2014	2015	2016	2017	2018 (do 31.08)	razem
Ilość wydanych decyzji	9	30	27	39	20	127

Tabela 3. Zbiorczy wykaz planowanych inwestycji związanych z realizacją inwestycji celu publicznego w poszczególnych miejscowościach, na które wydano decyzje w okresie od 01.09.2014r. do 30 sierpnia 2018r.

Lp.	miejscowość	kubatu rowe	wodno - kanalizacyjne	energetyka	drogowa	telefony	gazowe	gosp. odpady	Rewitalizacja/inne	ogółem
1.	Aleksicze	-	-	1	-	-	-	-	-	1
3.	Bobrowa	-	1	-	-	-	-	-	-	1
5.	Borowiki	-	-	1	-	-	-	-	-	1
6.	Cietuszki	-	-	-	-	-	-	-	1	1
7.	Dawidowicze	-	-	3	-	-	-	-	-	3
8.	Dobrzyniówka	1	-	4	-	-	-	-	-	5
9.	Folwarki Małe	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10.	Folwarki Tylwickie	-	-	2	-	-	-	-	-	2
11.	Folwarki Wielkie	1	-	2	-	-	-	-	-	3
12.	Gneciuki	-	-	-	-	-	-	-	-	-
13.	Halickie	-	8	6	-	-	11	-	-	25
14.	Kamionka	-	-	3	-	-	-	-	-	3

15.	Kaniuki	-	-	-	-	-	-	-	-	-
16.	Kołpaki	-	-	-	-	-	-	-	-	-
17.	Kowalowce	-	1	1	-	-	-	-	-	2
18.	Koźliki	-	1	-	-	1	-	-	-	2
19.	Krynicky	-	2	-	-	-	-	-	-	2
20.	Kucharówka	-	-	3	-	-	-	-	-	3
21.	Kudrycze	-	-	3	-	1	-	-	-	4
22.	Kuriany	-	2	7	-	-	1	-	-	10
23.	Laszki	-	1	1	-	-	-	-	-	2
24.	Łubniki	-	1	4	-	-	-	-	-	5
25.	Małynka	-	-	-	-	-	-	-	-	-
26.	Miniewicze	-	1	-	-	-	-	-	-	1
27.	Nowosady	-	-	-	-	-	-	-	-	-
28.	Ochremowicze	-	-	1	-	-	-	-	-	1
29.	Olszanka	-	-	-	-	-	-	-	-	-
30.	Ostrówki	-	-	1	-	-	-	-	-	1
31.	Pasynki	-	-	1	-	-	-	-	-	1
32.	Pawły	-	1	3	-	-	-	-	-	4
33.	Płoskie	-	-	-	-	-	-	-	-	-
34.	Protasy	-	1	6	-	-	-	-	-	7
35.	Rafałówka	1	1	4	-	-	-	-	-	6
36.	Rudnica	-	-	-	-	-	-	-	-	-
37.	Ryboły	-	2	1	-	1	-	-	-	4
38.	Rzepniki	-	-	-	-	-	-	-	-	-
39.	Sieški	-	-	-	-	-	-	-	-	-
40.	Skrybicze	-	2	1	-	-	3	-	-	6
41.	Solniki	-	-	-	-	-	-	-	-	-
42.	Tatarowce	-	-	-	-	-	-	-	-	-
43.	Zabłudów	2	6	4	2	1	4	1	1	21
44.	Zabłudów Kolonja	-	-	1	-	-	4	-	1	6
45.	Zacisz	-	-	-	-	-	-	-	-	-
46.	Zagruszany	-	1	1	1	-	-	-	-	3
47.	Zajezerce	-	1	2	-	-	-	-	-	3
48.	Zwierki	-	1	2	1	1	-	-	-	5
49.	Żuki	-	-	-	-	-	-	-	-	-
50.	Żywkowo	-	-	1	-	-	-	-	-	1
	suma	5	33	71	5	5	23	1	3	X

5. **Struktura „decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego” w latach 2014 – 2018 w rozbiciu na rodzaj inwestycji celu publicznego, liczba wydanych decyzji kształtowała się w następujący sposób:**

- energetyka – 71;
- drogownictwo – 5;

- wodociągi, kanalizacja (sanitarna deszczowa) – 33;
- telefonizacja - 5;
- gazownictwo – 23;
- rewitalizacja – 2
- obiekty kubaturowe (użyteczności publicznej) – 5
- gospodarowanie odpadami - 1

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

Druga grupa planowanych inwestycji celu publicznego stanowią inwestycje związane z budową wodociągów, kanalizacji sanitarnej i gazownictwem.

Najwięcej inwestycji związanych z realizacją inwestycji celów publicznych było wydanych w obrębie ewidencyjnym Halickie i miasta Zabłudów.

6. Wydane wypisy i wyrisy z planów i zmian w planach:

Rok	liczba wydanych wypisów i wyrysów
2014	-
2015	2
2016	5
2017	2
2018	2

Razem wydano : 11 wypisów i wyrysów z planów.

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.

W poszczególnych miejscowościach gminy konieczne jest wskazanie zasięgów inwestowania, aby nie rozpraszać zabudowy w sposób niekontrolowany. Wyznaczenia wymagają obszary terenów zalewowych oraz tereny wymagające przekształceń, rehabilitacji i rekultywacji, a także inne kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów.

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 339,77 km².

Analiza obowiązujących planów obejmuje przede wszystkim zgodność z art. 15 ust. 2 i 3 oraz art. 16 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obowiązujące plany sporządzone są w większości w skali 1:10 000 i 1:2000.

W wielu przypadkach rysunki obowiązujących planów nie były opracowane w odpowiedniej skali. Dość często plany obejmują powierzchnie pojedynczych działek lub nieruchomości i skala rysunków stwarza problemy z ich odczytaniem. Ponadto rysunki nie zawierają wymaganych przepisami ustawy, elementów planu. Ważniejszym elementem tych planów jest część tekstowa określająca w szczegółowy sposób przeznaczenie terenów, zasady kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa czy zasady podziału nieruchomości. Dotyczy to terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Ze względu na wielkość powierzchni terenów objętych planami (niewielkie powierzchnie), rodzaj istniejącego zagospodarowania terenów sąsiednich, rozproszenie powierzchni terenów objętych planami (zmianami planów) oraz wymagań obowiązującego prawa budowlanego – brak w/w ustaleń

w zmianach planów nie powinien powodować konfliktów społecznych, naruszać elementów środowiska jak również stwarzać sprzeczności związanych z tymczasowym zagospodarowaniem terenu. Należy jednak stwierdzić, że braki te rodzą wiele nieporozumień oraz powodują „naciąganie” interpretacji przez organy pozwoleń na budowę i z tego też względu powinny być w przyszłości uchylone poprzez sporządzenie nowych planów miejscowych, na wydzielonych urbanistycznie obszarach, a nie na terenach pojedynczych nieruchomości bądź w nie uzasadnionym przestrzennie.

3. Wykaz obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego Gminy i miasta Zabłudów i zmian w planach - stan 30.08.2014r.:

1. Zmiana planu - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; teren zabudowy usługowo-handlowej ; (lecznica dla zwierząt-miasto Zabłudów) - powierzchnia zmian planu -1,15 ha
- uchwała Nr X/51/99 Rady Miejskiej w Zabłudowie z dnia 30 sierpnia 1999r.;
2. Zmiana planu - teren zabudowy usługowo-przemysłowej , teren zabudowy jednorodzinnej z usługami- miasto Zabłudów - powierzchnia zmian planu- 3,0 ha;
- uchwała Nr XXI/114/2000 Rady Miejskiej w Zabłudowie z dnia 28 grudnia 2000r.;
3. Zmiana planu - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami i rzemiosłem nieuciążliwym- miasto Zabłudów - powierzchnia zmiany planu- 2,1 ha;
- uchwała Nr XXXVI/194/02 Rady Miejskiej w Zabłudowie z dnia 28 sierpnia 2002r.
4. Zmiana planu - teren eksploatacji kruszywa – w miejscowości Tatarowce, Bobrowa zmiana planu ogólnego gminy - powierzchnia zmiany – 13, 70 ha;
- uchwała Nr XXXII/189/97 Rady Miejskiej w Zabłudowie z dnia 29 września 1997r.
5. Zmiana planu -tereny zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług rzemiosła; teren obiektu sakralnego, teren usługi komunikacyjnej i turystyki w miejscowościach: Dojlidy Górne, Protasy, Halickie, Kuriany, Zagruszany, Cieluszki, Rzepniki; - powierzchnia zmian- 6,8 ha;
- uchwała Nr X/52/99 Rady Miejskiej w Zabłudowie z dnia 30 sierpnia 1999r.
6. Zmiana planu - .tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: w. Halickie, Tatarowce, Skrybiczne, Kuriany, Kudrycze, Dojlidy Górne, Bobrowa, Łubniki, Łubniki Kolonia, Zagórki, Ryboły, Pasynki, Protasy, Zwierki- pow. 25,0 ha; teren powierzchniowej eksploatacji kruszywa m. Tatarowce- działki nr 58, 65 o pow. 7,0 ha; teren powierzchniowej eksploatacji kruszywa m. Bobrowa- dz. nr 661, pow. 5,0 ha ;teren zabudowy usługowo- przemysłowej i urzędzeń obsługi komunikacji Ryboły- pow. 0,55 ha; m. Nowosady- pow. 1,49 ha; m. Łubniki i Łubniki Kolonia- pow. 6,07ha - powierzchnia zmian ogółem: 45,2 ha;
- uchwała Nr XXVII/140/01 Rady Miejskiej w Zabłudowie z dnia 25 maja 2001r.;
7. Zmiana zapisów w planie ogólnym części gminy Zabłudów w zakresie ograniczania wysokości i zabudowy w sąsiedztwie z granicą gminy Michałowo.
- uchwała Nr XXXVII/206/02 Rady Miejskiej w Zabłudowie z dnia 25 września 2002r.;

8. Zmiana planu - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami: Dojlidy Górne; Kuriany, Halickie, Protasy, Zagórki, Rafałówka, Koźliki, Kowalowce.

Powierzchnia -17,50ha; teren zabudowy usługowej - m. Kuriany, Zagórki, Koźliki powierzchnia- 1,50 ha; tereny powierzchniowej eksploatacji kruszywa m. Bobrowa, Tatarowce powierzchnia- 9,40 ha; tereny urządzeń obsługi komunikacji i teren pod drogę powiatową m. Ryboły i m. Skrybiczne powierzchnia- 4,95 ha; powierzchnia zmian łącznie: 33,40 ha

- uchwała Nr XXXVII/207/02 Rady Miejskiej w Zabłudowie z dnia 25 września 2002r.

9. Zmiana planu - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - zmiana planu szczegółowego części terenu wsi Dojlidy Górne - powierzchnia zmiany- 0,90 ha;

- uchwała Nr XXVI/115/2000 Rady Miejskiej w Zabłudowie z dnia 28 grudnia 2000r.;

10. Zmiana planu - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami i rzemiosłem nieuciążliwym, teren urządzeń i obiektów sportowych; zmiana planu szczegółowego części terenu wsi Dojlidy Górne powierzchnia zmiany- 0,60 ha;

- uchwała Nr XXXVII/208/02 Rady Miejskiej w Zabłudowie z dnia 25 września 2002r.;

11. Plan - teren powierzchniowej eksploatacji kruszywa m. Bobrowa;

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części gminy Zabłudów powierzchnia planu- 6,30 ha;

- uchwała Nr XXXI/187/05 Rady Miejskiej w Zabłudowie z dnia 29 grudnia 2005r.;

12. Plan - teren powierzchniowej eksploatacji kruszywa - m. Tatarowce;

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części gminy Zabłudów powierzchnia planu- 13,70 ha;

- uchwała Nr XXXIX/238/06 Rady Miejskiej w Zabłudowie z dnia 31 sierpnia 2006r.;

13. Zmiana planu - teren oczyszczalni ścieków - m. Zabłudów - zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zabłudów powierzchnia zmiany - 1,0 ha;

- uchwała Nr XXI/123/96 Rady Miejskiej w Zabłudowie.

14. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu powierzchniowej eksploatacji kruszywa „Bobrowa IV”: - powierzchnia planu - 10,20 ha;

- uchwała Nr VII / 55 / 2011 Rady Miejskiej w Zabłudowie z dnia 30 maja 2011r.

15. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru wsi Gneciuki, gmina Zabłudów

- powierzchnia terenu planu - 24,0 ha; teren przeznaczony pod zespół obiektów i urządzeń rekreacyjno - sportowych i zabudowę lotniskową.

- uchwała Nr X/77/2011 Rady Miejskiej w Zabłudowie z dnia 27.10.2011r.

16. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru wsi Małynka w gminie Zabłudów - powierzchnia planu - 16,0 ha . teren przeznaczony pod zabudowę lotniskową z urządzeniami towarzyszącymi.

- uchwała Nr XI/ 84 / 2011 Rady Miejskiej w Zabłudowie z dnia 29 listopada 2011 r.

17. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu powierzchniowej eksploatacji surowców mineralnych - powierzchnia planu - 5,29 ha;
- uchwała Nr XXVI / 216 / 2013 Rady Miejskiej w Zabłudowie z dnia 30 października 2013 r.

18. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenów miasta Zabłudów z przeznaczeniem pod zabudowę produkcyjno-usługową „SAMASZ” - powierzchnia planu 42,0 ha.
- uchwała Nr XXVIII / 232/ 2013 Rady Miejskiej w Zabłudowie z dnia 30 grudnia 2013r.

Powierzchnia terenów objętych obowiązującymi planami oraz zmianami planów miejscowych do 2014r. - **ok 230 ha.**

4. *Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego - opracowane i uchwalone po 2014r.:*

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie ulic Zamiejskiej, Bielskiej i drogi gminnej nr geod. 106 w Zabłudowie - powierzchnia 37, 0 ha.
- uchwała Nr XXIII/207/2017 Rady Miejskiej w Zabłudowie z dnia 21 lutego 2017r.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru wsi Bobrowa, gmina Zabłudów - powierzchnia 4, 6599 ha.
- uchwała Nr XXXV/322/2018 Rady Miejskiej w Zabłudowie z dnia 25 kwietnia 2018r.

3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w obszarze wsi Protasy, Łubniki i Zwierki, gmina Zabłudów, w rejonie drogi powiatowej Nr 1469B oraz drogi gminnej Nr 145/4 - powierzchnia 54,0 ha.
- uchwała Nr XXXV/323/2018 Rady Miejskiej w Zabłudowie z dnia 25 kwietnia 2018r.

4. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie wsi Kuriany, gmina Zabłudów - Etap I - powierzchnia 80,99 ha.
- uchwała Nr XXXV/324/2018 Rady Miejskiej w Zabłudowie z dnia 25 kwietnia 2018r.

Powierzchnia terenów objętych obowiązującymi planami oraz zmianami planów miejscowych na dzień 30.08.2018r. wynosi około **406,65 ha**, co stanowi około **1,2 %** powierzchni gminy Zabłudów. Powierzchnia gminy w granicach administracyjnych wynosi 339,77 km².

5. *Zmiany w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zabłudów wprowadzone po 2014r.:*

1. Zmiany wprowadzone na podstawie Uchwały Nr XXIX/264/2017 Rady Miejskiej w Zabłudowie z dnia 22 listopada 2017r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zabłudów.

2. Zmiany wprowadzone na podstawie Uchwały Nr XXX/277/2017 Rady Miejskiej w Zabłudowie z dnia 28 grudnia 2017r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zabłudów.
3. Zmiany wprowadzone na podstawie Uchwały Nr XXXI/290/2018 Rady Miejskiej w Zabłudowie z dnia 14 lutego 2018r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zabłudów.

6. Wnioski o sporządzenie planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego.

W okresie od 01 września 2014r. do 30 sierpnia 2018r. do Urzędu Miejskiego w Zabłudowie wpłynęło 9 wniosków o zmianę przeznaczenia terenów w planie zagospodarowania na określone cele. Trzy wnioski obejmowały przeznaczenie gruntów pod budownictwo usługowe i mieszkaniowe oraz jeden z przeznaczeniem pod eksploatację surowców mineralnych. Na podstawie czterech złożonych wniosków zostały opracowane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie ulic Zamiejskiej, Bielskiej i drogi gminnej nr geod. 106 w Zabłudowie – powierzchnia 37, 0 ha.
- uchwała Nr XXIII/207/2017 Rady Miejskiej w Zabłudowie z dnia 21 lutego 2017r.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru wsi Bobrowa, gmina Zabłudów – powierzchnia 4, 6599 ha.
- uchwała Nr XXXV/322/2018 Rady Miejskiej w Zabłudowie z dnia 25 kwietnia 2018r.
3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w obszarze wsi Protasy, Łubniki i Zwierki, gmina Zabłudów, w rejonie drogi powiatowej Nr 1469B oraz drogi gminnej Nr 145/4 – powierzchnia 54,0 ha.
- uchwała Nr XXXV/323/2018 Rady Miejskiej w Zabłudowie z dnia 25 kwietnia 2018r.
4. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie wsi Kuriany, gmina Zabłudów – Etap I – powierzchnia 80,99 ha.
- uchwała Nr XXXV/324/2018 Rady Miejskiej w Zabłudowie z dnia 25 kwietnia 2018r.

Na podstawie kolejnych pięciu wniosków zostały podjęte uchwały intencyjne i wszczęto procedurę zmierzającą do uchwalenie planów zagospodarowania przestrzennego:

1. części obszaru wsi Gneciuki w gminie Zabłudów (tereny rekreacyjne) – czeka na uchwalenie;
2. części obrębów geodezyjnych Olszanka i Sieśki w gminie Zabłudów (tereny obsługi komunikacji i turystyki);
3. złoża piasku RYBOŁY w gminie Zabłudów;
4. części obszaru wsi Kucharówka w gminie Zabłudów;
5. terenów w rejonie rzeki Białej oraz drogi krajowej nr 19, we wsi Kuriany w gminie Zabłudów, obejmującego działki o nr geod.: 264/9, 264/8, 264/7, 264/6, 264/11, 264/12, 265/2, 266 położone w obrębie geodezyjnym Kuriany;
6. części obrębu geodezyjnego Borowiki i Zwierki („Cmentarz Klasztorny”) w gminie Zabłudów.

Rozdział IV

WYNIKI ANALIZY

1. Główny charakter realizowanych i planowanych dotychczasowo inwestycji na terenie Gminy Zabłudów związany jest z zabudową mieszkaniową jednorodzinną a także z zabudową zagrodową.
2. Największy ruch inwestycyjny w zakresie budownictwa mieszkaniowego występuje w mieście Zabłudów, Zabłudów Kolonia, a także w ścisłej strefie podmiejskiej na terenach wsi: Kuriany, Halickie, Zwierki, Protasy, Skrybicze, Rafałówka.
3. Największy ruch inwestycyjny w zakresie budownictwa rekreacyjno – letniskowego występuje na terenach wsi: Kaniuki, Cietuszki, w dolinie górnej rzeki Narwi w obszarze ochrony ptaków Natura 2000. oraz w m. Bobrowa.
4. 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, nieurbanizowanych, 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.
5. W latach 2014 - 2018 dominującym rodzajem planowanych inwestycji celu publicznego były: sieci elektroenergetyczne, sieci wodociągowe, kanalizacji sanitarnej oraz sieci gazowe.
6. Pokrycie Gminy Zabłudów obowiązującymi planami zagospodarowania przestrzennego na koniec sierpnia 2018r. kształtuje się w granicach 1,2 % powierzchni administracyjnej Gminy.
7. 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.
8. Brak wymaganych przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zapisów w tekstach zmian planów lub nieprecyzyjne i niewłaściwe zapisy.
9. Nieprecyzyjny rysunek studium, nie zawsze spójny z tekstem studium.

10. Brak zapisów w Studium obszarów zdegradowanych i obszarów rewitalizacji.

WNIOSKI WYNIKAJĄCE Z ANALIZY

1. Kryteria wzięte pod uwagę:

1. Aktualność studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy w odniesieniu do obowiązujących przepisów prawnych.
2. Aktualność obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do obowiązujących przepisów prawnych.
3. Występujący na terenie Gminy ruch budowlany.
4. Potrzeby inwestycyjne z zakresu realizacji inwestycji celu publicznego.
5. Zasady zrównoważonego rozwoju terenów gminy.
6. Koszty sporządzania planów zagospodarowania przestrzennego i pokrycia nimi obszaru Gminy.

2. Wnioski dotyczące sporządzenia nowego Studium kierunków zagospodarowania przestrzennego bądź zmiany studium,

Nowe Studium lub jego zmiana powinno wyznaczać:

1. tereny inwestycyjne (budowlane) na obszarze Gminy z określeniem maksymalnych stref ich zabudowy oraz określenie rodzaju zabudowy,
2. tereny pod funkcję turystyczno - rekreacyjną z określeniem maksymalnych zakresów zabudowy i zainwestowania.
3. tereny wsi chronionych ze względu na uwarunkowania historyczne, konserwatorskie, przyrodnicze i architektoniczne w tym: wsi Kaniuki, Pawły, Cieluszki, Ryboły, Tatarowce, Bobrowa oraz część miasta Zabłudów.
4. tereny pod przebieg projektowanej Południowej Obwodnicy Białegostoku w wybranym przez GDDKiA w Białymstoku - „wariancie niebieskim”;
5. tereny urbanizacji wzdłuż dróg krajowych , w szczególności wprowadzenie funkcji usługowych, produkcyjnych na osi obszaru urbanizacji,
6. strefy rozwoju gospodarczego Gminy w otulinie południowej obwodnicy Białegostoku (tereny produkcyjno-usługowo - handlowe),
7. tereny do opracowywania planów zakazu zabudowy, w tym również uwzględnić obszary chronione gruntów rolnych klas III i gruntów klas IV,
8. tereny o charakterze zakazowym , w tym:
 - obszary zalewowe zlokalizowane nad rzeką Narew;
 - tereny cenne przyrodniczo, tereny ekologiczne, tereny bagienne, położone wzdłuż rzek, cieków itp. z określeniem wyjątków dotyczących inwestycji celu publicznego i infrastruktury technicznej.
9. obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji.

3. Wnioski dotyczące sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i częściowego pokrycia nimi obszaru Gminy.

1. Obszary o największym ruchu w budownictwie mieszkaniowym: Kuriany, Halickie oraz miasto Zabłudów i Zabłudów Kolonia. W szczególności opracowania są niezbędne z uwagi na konieczność wyznaczenia głównych ciągów komunikacyjnych, stworzenia optymalnego układu komunikacyjnego dróg gminnych i dróg wewnętrznych, celem wyeliminowania chaotycznej zabudowy i tworzenia tzw. „zagonów” z działkami po obu stronach (do podziałów geodezyjnych terenów na działki budowlane - opracowania wykonywane

przez geodetów, z komunikacją prowadzącą do „nikąd”, bez funkcjonalnych powiązań komunikacyjnych itp.).

2. Tereny wsi chronionych ze względu na uwarunkowania historyczne, konserwatorskie, przyrodnicze , architektoniczne w tym: wsi Kaniuki, Pawły, Cieluszki, Ryboły, Tatarowce, Bobrowa oraz Centrum Miasta Zabłudów objęte strefą konserwatorską..
 3. Tereny objęte zakazami zabudowy i zainwestowania określone w pkt. 4 wniosków.
- 4. Konieczność sporządzenia planów zagospodarowania przestrzennego na obszarach planowanych inwestycji celu publicznego w tym planów o charakterze zakazowym w skali 1:5000.**
- w zakresie komunikacji - wyznaczenie projektowanej Południowej Obwodnicy Białegostoku , częściowo przechodzącej po terenie gminy Zabłudów. wg ostatecznej wersji, która zostanie przyjęta przez GDDKiA, oraz wyznaczenie strefy rozwoju gospodarczego w otulinie obwodnicy .
 - w zakresie ochrony środowiska - wyznaczenie w planach terenów zalewowych nad rzeką Narew z zakazami zabudowy. w celu ochrony cennych przyrodniczo terenów oraz ustalenia nieprzekraczalnych stref zabudowy i zainwestowania,
 - .w zakresie zakazowym :
 - obszary zalewowe zlokalizowane nad rzeką Narew;
 - tereny chronione przyrodniczo, tereny ekologiczne, tereny bagienne,
 - położone wzdłuż rzek, cieków itp. z określeniem wyjątków dotyczących inwestycji celu publicznego i infrastruktury technicznej (opracowanie w skali 1:5000).

Sporządzenie planów miejscowych winno odbywać się wg. obszarów priorytetowych z uwagi na dokonujący się rozwój gminy oraz po dokonaniu innych niezbędnych analiz.

OBSZARY DO SPORZĄDZENIA OPRACOWAŃ PLANISTYCZNYCH – STUDIUM I PLANÓW MIEJSCOWYCH - WG PRIORYTETÓW:

1. Obszary o największym ruchu w budownictwie mieszkaniowym: Kuriany, Halickie oraz miasto Zabłudów i Zabłudów Kolonia. W szczególności opracowania są niezbędne z uwagi na konieczność wyznaczenia głównych ciągów komunikacyjnych, stworzenia optymalnego układu komunikacyjnego dróg gminnych i dróg wewnętrznych, celem wyeliminowania chaotycznej zabudowy i tworzenia tzw. „zagonów” z działkami po obu stronach (do podziałów geodezyjnych terenów na działki budowlane – opracowania wykonywane przez geodetów, z komunikacją prowadzącą do „nikąd”, bez funkcjonalnych powiązań komunikacyjnych itp.).
2. Tereny wsi chronionych ze względu na uwarunkowania historyczne, konserwatorskie, przyrodnicze , architektoniczne w tym: wsi Kaniuki, Pawły, Cieluszki, Ryboły, Tatarowce, Bobrowa oraz Centrum Miasta Zabłudów objęte strefą konserwatorską
3. Tereny z zakazami zabudowy i zainwestowania ., określone w pkt. 4 wniosków.
4. Obszar Gminy – opracowanie nowej wersji studium z uwzględnieniem uwag zawartych we wnioskach przedstawionych w analizie.
5. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji.

Względy finansowe ograniczają możliwości prowadzenia prac planistycznych, w tym opracowania nowego „Studium kierunków zagospodarowania przestrzennego”, opracowywania planów miejscowych na tereny największego ruchu inwestycyjnego w strefie urbanizacji „A” oraz planów zakazu zabudowy np. na obszar południowej obwodnicy Białegostoku.

Wskazane jest jednak sukcesywne opracowywanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (co w części zostało zainicjowane poprzez uchwalenie mpzp dla wsi Protasy oraz części obrębu Kuriany) na poszczególne fragmenty Gminy, ponieważ właśnie one faktycznie kształtują ład urbanistyczny i strukturę przestrzenną Gminy. Decyzje o warunkach zabudowy nigdy nie doprowadzą do prawidłowego, optymalnego zagospodarowania gminy, jedynie mogą wprowadzać niekontrolowany chaos przestrzenny.

Studium natomiast jest ważnym dokumentem planistycznym, jednak nie stanowi prawa miejscowego.

opracował:

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

Załącznik Nr 1
do uchwały Nr
z dnia
Rady Miejskiej w Zabłudowie

Wykaz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obejmujących teren Gminy Zabłudów – aktualnych, nie wymagających zmian.

Lp.	Nazwa planu	pow. w (ha)	Numer uchwały Rady Miejskiej w Zabłudowie i data uchwalenia	Data ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym	Skala
1.	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części gminy Zabłudów („Bobrowa)	6,30	XXXI/187/05 z dnia 19 grudnia 2005r.	Dz. Urz. W. P. Nr 42, poz. 494 z dnia 10 lutego 2006r.	1:1000
2.	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części gminy Zabłudów (Tatarowce)	13,70	XXXIX/238/06 z dnia 31 sierpnia 2006r.	Dz. Urz. W. P. Nr 239, poz. 2341 z dnia 3 października 2006r.	1:1000
3.	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Bobrowa IV” (eksploatacja żwiru)	10,20	VII/55/2011 z dnia 30 maja 2011 r.	Dz. Urz. W.P. Nr 170, Poz. 1999 z dnia 24 czerwca 2011 r.	1:1000
4.	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego cz. obszaru Gneciuki gm. Zabłudów	24,0 ha	X/77/2011 z dnia 27 października 2011 r.	Dz. Urz. W.P. z dnia 18 listopada 2011 r.	1:1000
5.	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego cz. obszaru Małynka gm. Zabłudów	16,0 ha	XI/84/2011 z dnia 29 listopada 2011 r.	Dz. Urz. W.P. z dnia 16 grudnia 2011 r.	1:1000

6.	miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego część gminy Zabłudów („Bobrowa)	5,30 ha	XXVI/216/2013 z dnia 30 października 2013 r.	Dz. Urz. W.P. z dnia 24 czerwca 2011 r.	1:1000
7.	Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego cz. terenów m.Zabłudów pod zabudowę produkcyjno-usługową „SAMASZ”	42,0 ha	XXVIII/232/2013 z dnia 30 grudnia 2013r.	Dz. Urz. W.P. z dnia 13 stycznia 2014 r.	1:1000
8.	Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie ulic Zamiejskiej, Bielskiej i drogi gminnej nr geod. 106 w Zabłudowie	37,0 ha	XXIII/207/2017 z dnia 21 luty 2017r.	Dz. Urz. Woj. Podlaskiego 2017.1128 z dnia 22 marca 2017	1:1000
9.	Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru wsi Bobrowa, gmina Zabłudów	4,6599 ha	XXXV/322/2018 Rady Miejskiej w Zabłudowie z dnia 25 kwietnia 2018r.	Dz. Urz. Woj. Podlaskiego 2018.2302 z dnia 15 maja 2018	1:1000
10.	Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w obszarze wsi Protasy, Łubniki i Zwierki, gmina Zabłudów, w rejonie drogi powiatowej Nr 1469B oraz drogi gminnej Nr 145/4	54,0 ha	Nr XXXV/323/2018 Rady Miejskiej w Zabłudowie z dnia 25 kwietnia 2018r.	Dz. Urz. Woj. Podlaskiego 2018.2303 dnia 15 maja 2018	1:1000
11.	Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie wsi Kuriany, gmina Zabłudów – Etap I	80,99 ha	XXXV/324/2018 Rady Miejskiej w Zabłudowie z dnia 25 kwietnia 2018r.	Dz. Urz. Woj. Podlaskiego 2018.2304 z dnia 15 maja 2018	1:1000

Załącznik Nr 2

do uchwały Nr
z dnia
Rady Miejskiej w Zabłudowie

Wykaz zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie Gminy Zabłudów – częściowo nieaktualnych wymagających zmiany .

Lp.	Nazwa planu	pow. w (ha)	Numer uchwały Rady Miejskiej w Zabłudowie i data uchwalenia	Data ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym	Skala
1	zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Zabłudów	1,0	XX/123/96 z dnia 28 sierpnia 1996r.	Dz. Urz. W. B. Nr 28, poz. 98. z 1996r.	1:5000
2	zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Zabłudów	1,15	X/51/99 z dnia 30 sierpnia 1999r.	Dz. Urz. W. B. Nr 31, poz. 498 z 1999r.	1:5000
3	zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Zabłudów	3,0	XXI/114/2000 z dnia 28 grudnia 2000r.	Dz. Urz. W. B. Nr 28, poz. 98 z 1996r.	1:5000
4	zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Zabłudów	2,10	XXXVI/194/02 z dnia 28 sierpnia 2002r.	Dz. Urz. W. B. Nr 54, poz. 1220. z 2002r.	1:5000
5	zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Zabłudów	13,70	XXXII/189/97 z dnia 29 września 1997r.	Dz. Urz. W. B. Nr 20, poz. 90 z 1997r.	1: 10 000
6	zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy	6,80	X/52/99 z dnia 30 sierpnia 1999r.	Dz. Urz. W. B. Nr 31, poz. 499 z 1999r.	1: 10 000

	Zabłudów				
7	zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Zabłudów	45,20	XXVII/140/01 z dnia 25 maja 2001r.	Dz. Urz. W. B. Nr 21, poz. 364 z 2001r.	1: 10 000
8	zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Zabłudów	-	XXXVIII/206/02 z dnia 25 września 2002r.	Dz. Urz. W. B. Nr 65, poz. 1377 z 2002r.	1:5 000 1: 10 000
9	zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Zabłudów	33,40	XXXVII/207/02 z dnia 25 września 2002r.	Dz. Urz. W. B. Nr 65, poz. 1378 z 2002r.	1: 10 000