

**UCHWAŁA NR XLVI/317/2024
RADY GMINY SOKOŁY**

z dnia 14 marca 2024 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463 i 1688) oraz art. 32 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688 i 1890) w związku z art. 64 ust. 2 i 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) Rada Gminy Sokoły uchwala co następuje:

§ 1. Przyjmuje się wyniki „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Sokoły” stanowiące załącznik do niniejszej uchwały, stwierdzając iż:

- 1) na obszarze gminy Sokoły nie obowiązuje plan ogólny - podstawę określenia przeznaczenia terenu w ramach ustaleń planu miejscowego zachowuje zgodnie z przepisami odrębnymi studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sokoły;
- 2) miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące na obszarze gminy Sokoły zachowują swoją aktualność z zastrzeżeniem uwag wskazanych w przedmiotowym opracowaniu.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sokoły.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady

Krzysztof Grabowski

Załącznik do uchwały Nr XLVI/317/2024
Rady Gminy Sokoły
z dnia 14 marca 2024 r.



ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY SOKOŁY

Spis treści

1.	Wprowadzenie	3
1.1.	Podstawa merytoryczna	3
1.2.	Podstawa prawna	3
1.3.	Materiały wejściowe	4
2.	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego	4
3.	Plan ogólny	5
4.	Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego	6
5.	Analiza decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu	9
1)	Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego	9
2)	Decyzje o warunkach zabudowy	10
6.	Analiza pozwoleń na budowę	12
7.	Wnioski dotyczące sporządzenia lub zmiany planu miejscowego	14
8.	Ocena postępu w opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	15
9.	Wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	15
10.	Podsumowanie	16

1. Wprowadzenie

1.1. Podstawa merytoryczna

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy jest istotnym elementem prowadzenia racjonalnej gospodarki przestrzennej. Jej opracowanie nie powinno stanowić jedynie formalnego spełnienia wymogu ustawowego (art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu), lecz spełniać funkcje użyteczne. Opracowanie ma na celu zidentyfikowanie potrzeb zmian w lokalnej polityce przestrzennej, ocenę aktualności obowiązujących planów miejscowych oraz zoptymalizowanie działań w zakresie przyszłych procedur planistycznych.

Głównymi czynnikami wpływającymi na dezaktualizację dokumentów planistycznych są przede wszystkim:

- zmiana przepisów w zakresie gospodarki przestrzennej oraz przepisów powiązanych,
- zmiany w strukturze własności (obrot nieruchomościami, podziały nieruchomości) oraz wynikające z nich nowe potrzeby inwestycyjne,
- przemiany gospodarcze oraz wynikające z nich nowe potrzeby inwestycyjne.

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym powinna udzielić odpowiedzi na podstawowe pytania:

- czy przyjęte kierunki polityki przestrzennej pozostają wciąż aktualne i czy pozwalają na tworzenie i aktualizację – w miarę bieżących potrzeb – planów miejscowych?
- jaki jest stan pokrycia planami miejscowymi obszaru gminy i czy jest on adekwatny do aktualnych potrzeb inwestycyjnych?

Odpowiedź na powyższe pytania pozwala na określenie priorytetowych działań w zakresie aktualizacji oraz opracowywania nowych dokumentów planistycznych: kierunkowych/strategicznych oraz realizacyjnych/narzędziowych, a także odpowiednie zaprogramowanie budżetu samorządu oraz ustalenie harmonogramu działań.

1.2. Podstawa prawna

Podstawę prawną niniejszego opracowania stanowi art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zwanej dalej ustawą o pizp, zgodnie z którym Wójt Gminy Sokoły minimum raz w trakcie kadencji, 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 zagospodarowaniu terenu oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany obowiązujących na terenie gminy aktów planistycznych. Uzyskane w drodze powyższych analiz wyniki podlegają zaopiniowaniu przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną, a następnie zostają przekazane Radzie Gminy w celu zatwierdzenia.

Rozpatrując podstawę prawną niniejszego dokumentu należy również zauważyć, iż nastąpiły istotne zmiany legislacyjne. W oparciu o ustawę 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) dokonano następujących głównych korekt w systemie planowania przestrzennego:

- wprowadzono nowe narzędzie planistyczne – plan ogólny, który będzie uchwalany obligatoryjnie dla całego terenu gminy, w randze aktu prawa miejscowego. Ustalenia zawarte w planie ogólnym stają się wiążące zarówno dla planów miejscowych, jak i dla decyzji o warunkach zabudowy,
- uchylono przepisy w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy – zagadnienia strategiczne i kierunkowe, w tym kreowanie polityki przestrzennej gminy, będą przedmiotem Strategii rozwoju lokalnego,
- wprowadzono nową formę planu miejscowego – zintegrowany plan inwestycyjny,

- dokonano zmian w wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy, które po wejściu w życie planu ogólnego wydawane będą co do zasady wyłącznie w wyznaczonych obszarach uzupełnień zabudowy oraz staną się terminowe.

Wskazane powyżej zmiany, w szczególności wyłączenie studium z systemu planowania przestrzennego oraz wprowadzenie do niego planu ogólnego, wywołują również konsekwencje dla analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym rzutuując na jej zakres przedmiotowy.

Zgodnie z dotychczasowym brzmieniem art. 32 ust. 1 ustawy o pizp – sprzed 24 września 2023 r.:

„W celu oceny aktualności studium 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 w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1-3 i art. 67, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.”

W drodze zmiany ustawy przedmiotowy przepis otrzymał następujący kształt:

„W celu oceny aktualności planu ogólnego i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania, z uwzględnieniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego lub planu ogólnego.”

W tym miejscu należy zauważyć, iż zgodnie z przepisami przejściowymi zawartymi 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, w przepisach ustaw zmienianych niniejszą ustawą, (...), odnoszących się do planu ogólnego gminy, przez plan ogólny gminy należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyjątkiem spraw uchwalania planów ogólnych gminy.”

Uwzględniając literalny kształt przywołanej regulacji należy przyjąć, iż do czasu uchwalenia planu ogólnego ocenie aktualności realizowanej w ramach analiz wynikających z art. 32 ustawy o pizp podlega nadal studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, przy czym należy zaznaczyć, iż ograniczono zakres przedmiotowy analizy z uwagi na znowelizowany kształt art. 32 ust. 3 ustawy o pizp, który w obowiązującym kształcie odwołuje się wyłącznie do przepisów określających zawartość planu ogólnego oraz planu miejscowego.

1.3. Materiały wejściowe

Jako materiały wejściowe do opracowania analiz posłużyły:

- studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sokoły,
- obowiązujące na terenie gminy Sokoły miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego (wskazane w dalszej części opracowania),
- decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu oraz o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydane w latach 2018-2023,
- decyzje o pozwoleniu na budowę wydane w latach 2018-2022 (z uwagi na brak danych dla 2023 r.).

2. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z nieobowiązującymi już regulacjami ustawy o pizp, założeniem opracowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego było określenie polityki przestrzennej gminy oraz lokalnych zasad zagospodarowania. Przedmiot ustaleń obejmował obszar całej gminy w jej granicach administracyjnych wraz z istniejącą siecią osadniczą, potencjałem ludzkim, infrastrukturą

techniczną i społeczną, aktualnym stanem rozwoju gospodarczego oraz walorami środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego.

Na terenie gminy Sokoły obowiązuje studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjęte uchwałą Nr XLII/182/02 Rady Gminy Sokoły z dnia 19 września 2002 r. oraz trzykrotnie skorygowane uchwałami:

- V/24/07 Rady Gminy Sokoły z dnia 20 marca 2007 r.,
- VIII/47/2011 Rady Gminy Sokoły z dnia 21 czerwca 2011 r.,
- IX/53/2011 Rady Gminy Sokoły z dnia 29 sierpnia 2011 r.

Analiza powyższego zestawienia oraz treści ustaleń studium wskazuje, iż trzon dokumentu stanowi opracowanie przyjęte w 2002 r., którego podstawą była nieobowiązująca w chwili obecnej ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.).

W tym miejscu należy zaznaczyć, iż przepisy ustawy o pizp w bardziej szczegółowy i szerszy sposób określają zawartość studium, co w połączeniu z upływem czasu od daty jego zatwierdzenia, zmian regulacji prawnych, postępujących procesów urbanizacji oraz zmianami w strukturze społecznej sprawia, że obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sokoły nie spełnia aktualnych wymogów odnoszących się do jego zakresu.

Powyższe wskazanie nie wpływa w żadnej mierze na status obowiązującego dokumentu, a tym bardziej nie oznacza jego nieważności. Obowiązujące opracowanie zachowuje swą moc, stanowiąc ramowy zbiór zasad dotyczących lokalnej polityki przestrzennej oraz pełnoprawną podstawę do opracowania planu miejscowego. Należy jednak zaznaczyć, że w konsekwencji zmian 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) studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy zachowuje moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy, który de facto zastąpił je w systemie planowania przestrzennego, jednak nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2025 r.

Zgodnie z przywołaną regulacją obowiązujący dokument może również, do dnia utraty mocy, podlegać zmianie, przy czym dopuszczalność nowelizacji ograniczono do procedur, które przed dniem wejścia w życie ustawy przedłożono do opiniowania i uzgodnień oraz zmian dotyczących wyłącznie lokalizacji inwestycji celu publicznego lub lokalizacji inwestycji w zakresie gospodarowania strategicznymi zasobami naturalnymi kraju w rozumieniu ustawy z dnia 6 lipca 2001 r. o zachowaniu narodowego charakteru strategicznych zasobów naturalnych kraju lub działalności, o której mowa w art. 21 ust. 1 pkt 1 i 2a ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze.

Uwzględniając powyższe oraz biorąc pod uwagę, iż w chwili obecnej nie są prowadzone prace nad zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sokoły, zakłada się że aktualne założenia przestrzenne określone w obowiązującym dokumencie mogą stanowić będą podstawę zmiany obowiązującego planu miejscowego lub opracowania nowych planów do dnia przyjęcia planu ogólnego gminy.

Należy również zaznaczyć, iż pomimo wykreślenia studium z systemu planowania przestrzennego jego rolę w dużej części przejmie strategia rozwoju gminy, której zakres uzupełniono o model struktury funkcjonalno-przestrzennej odpowiadający w dużym stopniu pod względem merytorycznym dotychczasowym ustaleniom studium. Ponadto studium, jako dokument określający zasady zagospodarowania dla całego obszaru gminy, powinno stanowić materiał wejściowy do prac nad planem ogólnym.

3. Plan ogólny

Zgodnie z aktualnymi regulacjami ustawy o pizp podyktowanymi nowelizacją wprowadzoną 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), dotychczasową rolę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w zakresie formułowania polityki przestrzennej gminy przejmuje plan ogólny wraz ze strategią rozwoju.

W drodze wprowadzonych zmian, korekcie poddano również zakres merytoryczny określonej w art. 32 ustawy o pizp, analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy – dotychczasową ocenę aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy zastąpiła ocena aktualności planu ogólnego.

Biorąc pod uwagę nieodległą, względem czasu opracowania niniejszej analizy, datę wejścia w życie przywołanych przepisów wskazuje się, iż zrozumiałym jest, że gmina Sokoły nie dysponuje planem ogólnym.

Należy jednak zaznaczyć, iż plan ogólny:

- jest obowiązkowy, a jego uchwalenie powinno nastąpić do dnia 31 grudnia 2025 r.,
- będzie posiadał status aktu prawa miejscowego,
- będzie stanowił podstawę do opracowania planów miejscowych oraz w przypadku wyznaczenia terenów uzupełnień, warunkował wydanie decyzji o warunkach zabudowy,

tym samym jego opracowanie jest niezbędne w celu zachowania możliwości realizacji procedur związanych z opracowaniem aktów planowania przestrzennego oraz prowadzenia postępowań w zakresie zagospodarowania przestrzennego.

4. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z art. 18 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) uchwalanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy do wyłącznej właściwości Rady Gminy. Plan miejscowy jest aktem prawa miejscowego, a jego ustalenia pozwalają, przy zachowaniu zasad zrównoważonego rozwoju, na właściwe kształtowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej, z uwzględnieniem przestrzeni publicznej, infrastruktury technicznej i komunikacji, zasad ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego oraz krajobrazu.

Ponadto, plan miejscowy, obejmując w większości przypadków obszar o znacznej powierzchni, pozwala na eliminację konfliktów przestrzennych w ramach projektowanego zagospodarowania oraz określenie spójnych reguł pozwalających na zachowanie lokalnego ładu przestrzennego. Mając na uwadze powyższe, niezwykle ważne jest dążenie samorządu do objęcia ustaleniami planu jak najszerszego obszaru gminy.

Na terenie gminy Sokoły funkcjonują cztery miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, których łączny obszar obejmuje 0,8% ogólnej powierzchni gminy.

Lp.	Tytuł opracowania	Uchwała	Data uchwały	Powierzchnia aktualnie objęta ustaleniami (ha)
1.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sokoły	XXIV/120/97	23 lutego 1997 r.	4,83
2.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sokoły	IX/41/09	3 czerwca 2003 r.	4,30
3.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego odcinka trasy linii elektroenergetycznej 400 kV Narew – Ostrołęka (docelowo Narew-Łomża) na terenie gminy Sokoły	XIV/94/2012	26 czerwca 2012 r.	116,37
4.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Sokoły	IV/29/2015	12 maja 2015 r.	4,18

Zakres przestrzenny ww. planów przedstawia załącznik graficzny do przedmiotowego opracowania.

Biorąc po uwagę zasięg i lokalizację obowiązujących aktów planowania przestrzennego, wskazuje się, iż rozmieszczone są one punktowo w ramach granic gminy. Wyłącznie plan nr 3, obejmujący inwestycję związaną z realizacją infrastruktury technicznej, obejmuje pas terenu przebiegający przez obszar niemal całej gminy.

Przedmiotem pozostałych planów miejscowych jest przede wszystkim wyznaczenie terenów:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej, usług rzemiosła, czy produkcji, wraz z towarzyszącymi urządzeniami infrastruktury technicznej - plan nr 1,

- eksploatacji wraz z infrastrukturą techniczną – plan nr 2,
- zabudowy usługowej, mieszkaniowej jednorodzinnej, zieleni urządzonej wraz z infrastrukturą techniczną plan nr 4.

Analizując czas zatwierdzenia poszczególnych uchwał, należy stwierdzić, iż podstawą opracowania dwóch pierwszych aktów jest ustawa o zp.

Zgodnie z art. 32 ust. 3 ustawy o pizp stwierdzenie aktualności planów miejscowych następuje poprzez analizę zgodności jego zawartości z art. 15 oraz art. 16 ust. 1 ustawy o pizp, czyli aktualnymi wymogami określającymi zakres opracowania rozszerzonymi o weryfikację przyjętej skali rysunku planu.

Poniższa tabela, zawierająca zbiorczą analizę zawartości planów miejscowych, uwzględnia uwagi w stosunku do przywołanych wyżej regulacji, przy czym wskazanych zastrzeżeń nie należy traktować w kategorii błędów wpływających na ważność opracowań lub uchybień leżących po stronie samorządu. Każdy z analizowanych aktów prawnych podlegał kontroli przeprowadzonej przez organ nadzoru oraz został wprowadzony do obrotu prawnego poprzez publikację w dzienniku urzędowym województwa. Stwierdzone różnice względem aktualnej na chwilę obecną podstawy prawnej wynikają w szczególności z kolejnych zmian ustawy o pizp oraz związanych z nią przepisów odrębnych, jak również kształtującej się na przestrzeni lat linii orzeczniczej.

Biorąc po uwagę zmiany regulacyjne wynikające z 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) odnoszące się w szczególności do nowego zestawu wskaźników dotyczących zagospodarowania terenu niezbędnych i możliwych do uwzględnienia w ramach ustaleń planu należy wskazać że każde z rozpatrywanych opracowań odbiega od aktualnych standardów. Należy jednak zauważyć, iż przedmiotowe wskazania mają zastosowanie wyłącznie w odniesieniu do nowych opracowań. W przypadku obowiązujących dokumentów literalnie uznano jako zgodny z prawem dotychczasowy zakres ustaleń, tym samym jako punkt odniesienia w kwestii oceny obowiązujących opracowań w przedmiotowym zakresie przyjęto kształt regulacji obowiązujący do dnia 24 września 2023 r.

Tab. 2 . Analiza zawartości planów miejscowych									
A - brak uzasadnienia w zakresie określonym w art. 15 ust. 1 B - brak wymaganego zestawu wskaźników zagospodarowania terenu C - zawarcie regulacji dotyczących podziału nieruchomości D - brak ustaleń w zakresie scalenia i podziału nieruchomości E - regulacje dotyczące obiektów małej architektury, ogrodzeń oraz tablic i urządzeń reklamowych F - uzależnienie realizacji inwestycji od dokonania uzgodnienia z organami zewnętrznymi np. z zarządcą drogi lub bezpośrednie przywołanie przepisów odrębnych G - wykroczenie poza zakres kompetencyjny np. poprzez zawarcie regulacji dotyczących zjazdów przynależnych zarządcy drogi H - użycie nieprecyzyjnych sformułowań / błędne wymienne stosowanie pojęć									
Nr MPZP	A	B	C	D	E	F	G	H	Skala
1	X	X		X		X	X	X	1:10000 1:2000 1:1000
	uwagi: - brak numerowania poszczególnych terenów, - brak określenia linii zabudowy, - przywołania zapisów i regulacji wynikających z aktów wyższego rzędu, - zapisy warunkujące przeznaczenie terenu, - brak określenia m.in. sposobu odprowadzania wód opadowych i roztopowych, - brak określeń wskaźników, m.in. dla wymaganej liczby miejsc postojowych, w tym przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową								
2	X	X		X		X	X		1:2000
	uwagi: - przywołania zapisów i regulacji wynikających z aktów wyższego rzędu, - brak wskazania granic złoża kopaliny i terenu górniczego								
3	X	X				X	X	X	1:2000

	uwagi:								
	<ul style="list-style-type: none"> - brak numerowania poszczególnych terenów, - przywołania zapisów i regulacji wynikających z aktów wyższego rzędu, - odniesienie się do struktur zlokalizowanych poza obszarem opracowania 								
4	X	X			X	X	X	X	1:1000
	uwagi:								
	<ul style="list-style-type: none"> - brak ciągłości numerowania poszczególnych terenów, - przywołania zapisów i regulacji wynikających z aktów wyższego rzędu, - mało konkretne zapisy, dające pole do odstępstw, m.in. „w zależności od potrzeb”, - brak konkretnych określeń wskaźników, m.in. dla wymaganej liczby miejsc postojowych, przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową 								

Okres pomiędzy zatwierdzeniem „najstarszego” i „najmłodszego” planu jest dość duży – 23 lata, zatem analiza zawartości uchwał wykazuje miejscami znaczące różnice pomiędzy poszczególnymi opracowaniami oraz rozbieżności między zawartością, a aktualnie wymaganym zakresem. I tak, jeżeli częściowe braki w zakresie linii zabudowy oraz zawarte w treści większości uchwał ustalenie obowiązku uzgadniania inwestycji z poszczególnymi zarządcami sieci, dróg lub ochrony zabytków, należy uznać za uchybienia lub wykroczenie poza ustawowe kompetencje samorządu, tak wszystkie pozostałe różnice pomiędzy zawartością a wymaganym zakresem wynikają z kolejnych zmian ustawy o pizp oraz przepisów odrębnych odnoszących się do zagospodarowania przestrzennego.

Rozwijając zawartą w powyższej tabeli analizę należy wskazać, iż:

- zgodnie z aktualnymi zasadami zatwierdzenie planu miejscowego wymaga opracowania uzasadnienia określającego:
 - = sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ust. o pizp,
 - = zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym,
 - = wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy,
- aktualnie wymagany zakres wskaźników zagospodarowania terenu uwzględnia:
 - = powierzchnię zabudowy względem działki lub terenu,
 - = minimalną i maksymalną intensywność zabudowy,
 - = udział powierzchni biologicznie czynnej,
 - = maksymalną wysokość zabudowy,
- ustalenia planu miejscowego nie powinny formułować reguł dotyczących podziału nieruchomości, chyba że stanowią one np. element regulacji w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – historyczna parcelacja terenu. Obowiązkowe z punktu widzenia ustawy o pizp jest sformułowanie wskaźników dotyczących scalenia i podziału nieruchomości, natomiast jako fakultatywne wskazuje się ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych,
- regulacje dotyczące zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, jak również standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów z jakich mogą być wykonane, zostały wyłączone z zakresu ustaleń planu miejscowego – zgodnie z art. 37a ustawy o pizp wskazany zakres ustaleń stanowi przedmiot ustaleń odrębnej uchwały rady gminy,
- zgodnie z Rozporządzeniem Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie "Zasad techniki prawodawczej" akt prawa miejscowego jakim jest plan miejscowy nie powinien uzależniać realizacji inwestycji od dokonania uzgodnienia z organami zewnętrznymi oraz zawierać bezpośrednich przywołań zapisów wynikających z przepisów odrębnych. Podobnie za niewłaściwe uznaje się użycie niejednoznacznych sformułowań pozostawiających pole do interpretacji – plan miejscowy jako dokument będący podstawą do wydania pozwolenia na budowę, powinien w sposób właściwy i przejrzysty uwzględniać wszelkie kwestie związane m.in. z możliwością zagospodarowania nieruchomości, ochroną środowiska oraz wpływem na zdrowie i bezpieczeństwo ludności, w związku z czym jego konstrukcja powinna być jasna, zrozumiała i przejrzysta, a ustalenia jednoznaczne,

- powołania oraz zmian granic struktur związanych z ochroną środowiska i jego poszczególnych komponentów, których uwzględnienie jest obowiązkowe w ramach ustaleń planu.

Analiza części graficznych planów wskazuje, iż wszystkie opracowania spełniają wymagania art. 16 ust. 1 ustawy o pizp – są sporządzone w skali 1:1000 lub 1:2000 (w przypadku jednego planu dodatkowo w skali 1:10000), co pozwala na jednoznaczną identyfikację określonego przeznaczenia i właściwe jego przyporządkowanie do odpowiedniej części treści uchwały.

Podsumowując należy stwierdzić, iż pomimo ww. uwag, analizowane plany miejscowe zasadniczo wyczerpują obligatoryjny zakres przedmiotowy określony w art. 15 ust. 2 ustawy o pizp, natomiast skala i zakres odstępstw od obowiązujących wymogów wynika z kolejnych nowelizacji ustawy, zmian lub zatwierdzenia przepisów odrębnych i nie ma znaczącego wpływu na funkcjonowanie poszczególnych opracowań – uznaje się zatem, iż obowiązujące na terenie gminy Sokoły miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zachowują swą aktualność, z zastrzeżeniem dotyczącym konieczności weryfikacji części zapisów w zakresie określonym w niniejszej analizie w ramach kolejnych procedur planistycznych.

Ponadto ewentualna potrzeba aktualizacji może wynikać z korekty przeznaczenia terenu lub zasad jego zagospodarowania podyktowanych aktualną edycją studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Powyższe wskazanie należy uznać za istotne, w szczególności w kontekście nieodległego terminu utraty mocy studium oraz przyjętej metodologii uwzględniania terenów przewidzianych pod zabudowę w planie ogólnym.

5. Analiza decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu

Zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy o pizp w ramach analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu.

1) Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

Zgodnie z art. 50 ust. 1 ustawy o pizp, lokalizacja inwestycji celu publicznego na obszarach, na których brak jest planu miejscowego, następuje w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, zwanej dalej „decyzją ICP”.

a) Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym i wojewódzkim

Z informacji pozyskanych od marszałka województwa wynika, iż w analizowanym okresie na terenie gminy Sokoły nie wydano żadnej decyzji ICP o znaczeniu krajowym i wojewódzkim.

b) Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego na terenach zamkniętych

Z informacji pozyskanych od wojewody wynika, iż w analizowanym okresie na terenie gminy Sokoły nie wydano żadnej decyzji ICP dla terenów zamkniętych.

c) Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu powiatowym i gminnym

W latach 2018-2023 na terenie gminy Sokołowa wydano 36 pozytywnych decyzji ICP o znaczeniu powiatowym i gminnym.

Tab. 3. Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu powiatowym i gminnym					
2018	2019	2020	2021	2022	2023
[szt.]					
10	7	4	7	4	4

Przedmiot ww. postępowań stanowiły przede wszystkim obiekty infrastrukturalne obejmujące budowę, rozbudowę lub modernizację sieci infrastruktury technicznej. Inwestycje dotyczyły ponadto obiektów telekomunikacyjnych oraz obiektów edukacyjnych. Należy zauważyć, iż ilość postępowań związanych z ICP, odmiennie niż to ma miejsce w przypadku decyzji o warunkach zabudowy, nie jest bezpośrednio powiązana ze skalą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, lecz wynika z zaistniałych w danej chwili potrzeb społecznych oraz możliwych do zagospodarowania w ramach danej inwestycji środków finansowych. Zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym wynikające z realizacji decyzji ICP, mają głównie charakter zmian jakościowych, podnoszących poziom życia mieszkańców gminy oraz chroniących zasoby środowiska przyrodniczego.

2) Decyzje o warunkach zabudowy

Zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy o pizp zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy, zwanej dalej „decyzją WZ”.

Jak wynika z poniższej tabeli, ilość postępowań zakończonych wydaniem pozytywnej decyzji WZ waha się, przyjmując wartości od 23 do 50 sztuk rocznie.

Tab. 4. Liczba wydanych decyzji w zakresie ustalenia WZ w zależności od okresu i przedmiotu inwestycji				
MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna				
RM – zabudowa zagrodowa				
U – zabudowa usługowa				
I – pozostałe (m.in. farma fotowoltaiczna, teren rekreacji indywidualnej, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna)				
Rok	MN	RM	U	I
	[szt.]			
2018	6	35	4	0
2019	13	21	3	3
2020	10	0	6	34
2021	14	0	6	14
2022	6	6	4	7
2023	12	20	3	13
Σ	61	82	26	71

Mając na uwadze ogół wydanych decyzji o warunkach zabudowy, zauważa się brak dominującej funkcji. Inwestycje związane z zabudową zagrodową obejmowały 34% wszystkich wydanych decyzji, na drugim miejscu znajdują się inwestycje pozostałe (związane z m.in. z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, farmami fotowoltaicznymi, czy terenami rekreacji indywidualnej – 30% wszystkich decyzji). ¼ ogółu pozytywnych decyzji dotyczyła realizacji obiektów w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Najmniejszy udział dotyczył decyzji związanych z działalnością usługową – 11%.

Rozpatrując rozmieszczenie decyzji o warunkach zabudowy, zauważa się ich niewielką koncentrację w Sokołach S, Sokołach M i Kruszewie-Głąby – obejmującą odpowiednio 10,9%, 8,4% i 8,4% ogółu pozytywnie zakończonych postępowań. Dość wysoki poziom działań inwestorskich można zauważyć również w Bruszewie, Jeńkach, Kowalewsczyźnie, Kruszewie-Brodowie. Natomiast w dziewięciu obrębach ewidencyjnych w analizowanych latach nie wydano ani jednej decyzji o WZ. Pozostałe decyzje są rozproszone punktowo w granicach gminy.

Tab. 5. Rozmieszczenie decyzji o warunkach zabudowy						
Obręb	2018	2019	2020	2021	2022	2023
	[szt.]					
Bruszewo	4	-	3	3	-	5
Bujny	-	-	-	-	-	-
Chomice	-	1	-	1	-	1

Czajki	1	-	-	-	-	-
Drągi	2	1	-	-	-	-
Dworaki-Pikaty	-	2	-	-	-	-
Dworaki-Staški	1	1	-	-	-	1
Idźki Młynowskie	1	-	-	1	-	-
Idźki Średnie	1	-	-	-	-	2
Idźki-Wykno	1	1	3	-	-	-
Jabłonowo-Kąty	1	3	-	1	-	-
Jabłonowo-Wypychy	-	-	-	-	3	-
Jamiołki-Godzieby	1	-	-	-	-	1
Jamiołki-Kowale	2	-	-	1	-	1
Jamiołki-Piotrowięta	-	1	1	-	-	-
Jamiołki-Świetliki	-	-	-	-	-	-
Jeńki	4	1	4	2	3	5
Kowalewsczyczna	2	5	4	2	1	2
Kowalewsczyczna-Folwark	-	1	2	-	-	-
Kruszewo-Brodowo	1	4	7	-	-	2
Kruszewo-Głąby	3	5	2	3	4	3
Kruszewo-Wypychy	1	-	2	1	-	3
Krzyżewo	-	1	1	-	2	-
Mojsiki	-	-	-	1	-	-
Mojsiki-Borzyska	-	-	-	-	-	-
Noski Śnietne	1	-	-	1	-	2
Nowe Racibory	2	-	-	2	-	1
Perki-Bujenki	-	-	-	-	-	-
Perki-Franki	-	-	1	-	-	2
Perki-Karpie	-	-	-	-	-	-
Perki-Lachy	-	-	3	-	-	-
Perki-Mazowsze	-	-	-	-	-	-
Perki-Wypychy	-	1	-	-	-	-
Pęzy	-	1	-	-	-	-
Porośl-Grzywy	-	-	-	-	-	-
Porośl-Kije	-	-	-	-	-	-
Roszki Leśne	1	-	-	-	-	-
Roszki-Chrzczony	-	-	-	-	-	-
Roszki-Sączki	1	-	1	-	-	-
Roszki-Ziemaki	2	2	1	-	1	2
Rzące	-	1	-	1	-	-
Sokoły M	1	5	5	3	-	6
Sokoły S	7	1	4	4	6	4
Stare Racibory	-	-	1	-	1	-
Stare Truskolasy	-	-	-	1	-	-
Truskolasy-Lachy	1	-	1	1	1	1
Truskolasy-Niwisko	1	-	1	2	-	-
Truskolasy-Olszyna	-	1	2	1	1	1
Truskolasy-Wola	-	-	-	-	-	1
Waniewo	1	1	1	2	-	2

Nagromadzenie decyzji o WZ w podziale na obręby wraz z określeniem ich funkcji (w formie grafu) wskazano w ramach załącznika graficznego do niniejszego opracowania.

Wydawanie decyzji WZ umożliwiają z jednej strony płynną działalność inwestycyjną i gospodarczą na rzecz rozwoju gminy, z drugiej natomiast strony stanowi poważne zagrożenie dla realizacji założonej w studium polityki – w zakresie świadomego kształtowania przestrzeni zurbanizowanej i ochrony środowiska naturalnego oraz walorów krajobrazu lokalnego.

Analizując wszystkie wydane decyzje, można zauważyć zjawisko wydawania decyzji WZ na obszarach nie przewidzianych do tego celu w studium. Ponadto należy zwrócić uwagę, iż ilość postępowań niejednokrotnie nie odzwierciedla liczby realizowanych obiektów budowlanych – przedmiotem części postępowań może być grupa budynków, w większości mieszkalnych jednorodzinnych, natomiast sama decyzja konsumowana jest w drodze podziału nieruchomości

skutkującego wyodrębnieniem osiedla mieszkaniowego. W świetle dotychczasowych przepisów wyeliminowanie wskazanego działania było niezwykle trudne, ponieważ ustawodawca nie wprowadził obowiązku zgodności decyzji WZ ze studium. Jego zdecydowane ograniczenie nastąpi w momencie wejścia w życie planu ogólnego, który co do zasady dopuszcza ustalenie warunków zabudowy wyłącznie w granicach terenów uzupełnień zabudowy, których wyznaczenie jest fakultatywne.

6. Analiza pozwoleń na budowę

Zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy o pizp analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia w szczególności decyzje ICP oraz WZ. Niniejsze opracowanie rozszerzono również o analizę wydanych pozwoleń na budowę, które stanowią bardziej wymierny wskaźnik dynamiki zmian w zagospodarowaniu przestrzennym.

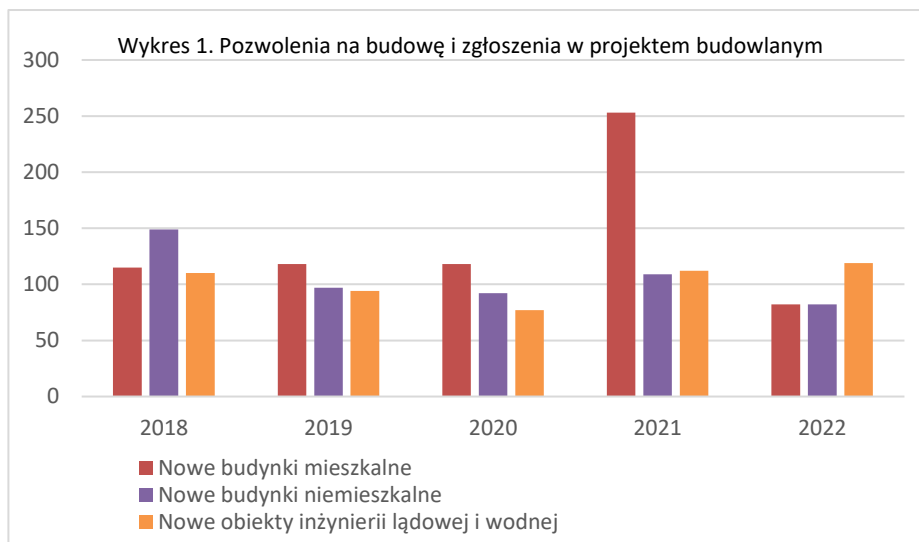
Analizie poddano lata 2018-2022 (z uwagi na brak danych rocznych dla 2023 r.), przy czym w przypadku pozwoleń na budowę udostępnione dane odnoszą się do powiatu wysokomazowieckiego – zasięgu obszarowy miejscowego organu administracji architektoniczno-budowlanej.

Tab. 6. Pozwolenia na budowę i zgłoszenia z projektem budowlanym					
Rodzaj inwestycji	2018	2019	2020	2021	2022
	[szt.]				
Nowe budynki mieszkalne	115	118	118	253	82
w tym nowe budynki jednorodzinne	113	117	115	252	77
Nowe budynki niemieszkalne	149	97	92	109	82
Nowe obiekty inżynierii lądowej i wodnej	110	94	77	112	119

Prym wśród przedmiotu postępowań w zakresie pozwolenia na budowę wiodą budynki mieszkalne – rocznie od 29% do 53% ogólnej liczby obiektów. Nowe budynki niemieszkalne, w tym budynki usługowe, przemysłowe oraz zabudowa gospodarcza towarzysząca zabudowie mieszkaniowej, stanowią w zależności od roku od 29% do 40% ogólnej liczby nowych obiektów.

Dokonując waloryzacji pod kątem kryterium inwestorskiego należy wskazać, iż budynki mieszkalne oraz towarzyszące im budynki niemieszkalne (gospodarcze i garażowe) stanowią w dużym stopniu inwestycje indywidualne uzupełnione przez przedsięwzięcia deweloperskie. Obiekty usługowe i przemysłowe stanowią w większości inicjatywy podmiotów gospodarczych, natomiast w przypadku obiektów inżynierii lądowej i wodnej jako wnioskodawcy występują samorządy terytorialne oraz jednostki im podległe.

Zamieszczone poniżej zestawienie wskazuje również, iż ilość postępowań dotyczących budynków mieszkalnych utrzymywała się na dość stałym poziomie, z zauważalnym wzrostem w 2021 r.



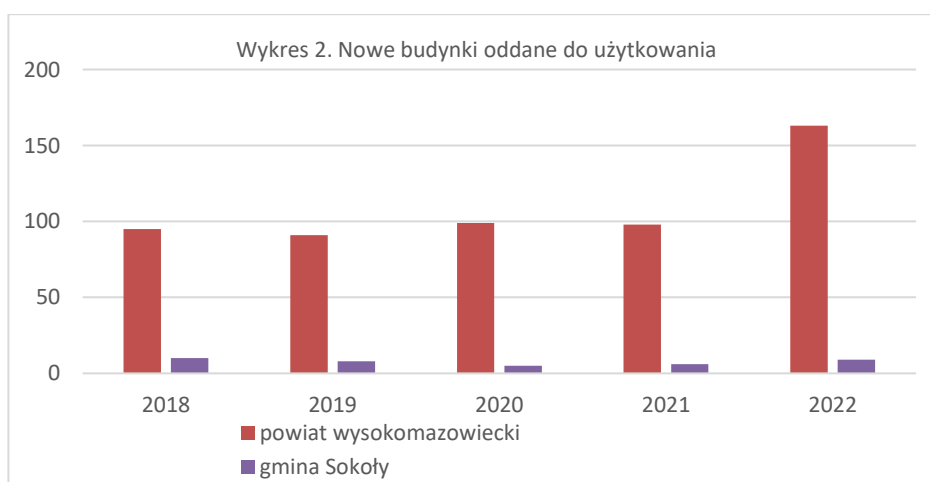
Pomimo tego, iż decyzje dotyczące pozwoleń na budowę wierniej, niż decyzje ICP i WZ, oddają zakres zmian zachodzących w przestrzeni, to jednak stanowią wyłącznie wynik postępowania administracyjnego, którego urzeczywistnienie w postaci realizacji obiektu budowlanego, w zdecydowanej większości nie następuje w roku uzyskania pozwolenia.

Mając na uwadze powyższe wydaje się, iż analiza pozwoleń na budowę pozwala ocenić aktywność inwestycyjną społeczeństwa, natomiast zakres zmian w zagospodarowaniu przestrzennym najwłaściwiej odzwierciedla ilość budynków oddawanych do użytkowania.

Tab. 7. Nowe budynki mieszkalne oddane do użytkowania

Jednostka terytorialna	2018	2019	2020	2021	2022
	[szt.]				
powiat wysokomazowiecki	95	91	99	98	163
gmina Sokóły	10	8	5	6	9

Zestawienie danych zawarte w powyższej tabeli potwierdza postawioną tezę, wskazującą iż ilość wydawanych w danym roku pozwoleń na budowę nie pokrywa się z liczbą budynków oddawanych do użytkowania, przy czym rozpatrując obszar powiatu, jak i gminy, podobnie jak to ma miejsce w przypadku pozwoleń dotyczących budynków mieszkalnych zauważalne jest utrzymywanie się ich na dość równym poziomie, z najwyższą wartością w 2022 r. (rok później niż w przypadku pozwoleń na budowę)



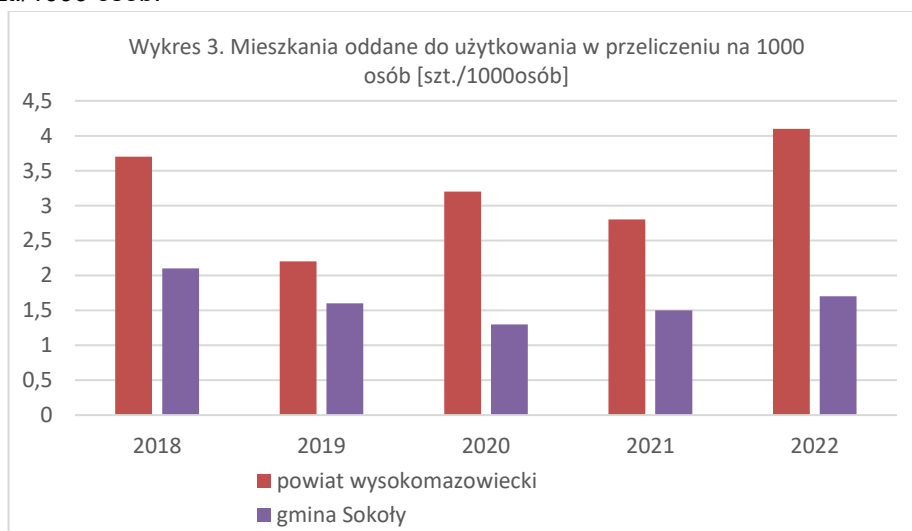
Liczba budynków mieszkalnych oddanych do użytkowania przekłada się wprost na liczbę oddawanych do użytkowania mieszkań:

Tab. 8. Mieszkania oddane do użytkowania					
Jednostka terytorialna	2018	2019	2020	2021	2022
	[szt.]				
powiat wysokomazowiecki	212	128	177	154	229
gmina Sokoły	12	9	7	8	9

Zestawiając powyższe wartości z liczbą ludności dla terenu gminy, zauważalna jest, po spadku w 2018 i 2019 r., tendencja wzrostowa wskaźnika dotyczącego liczby mieszkań w przeliczeniu na 1000 osób – w szczególności w 2022 roku.

Tab. 9. Mieszkania oddane do użytkowania w przeliczeniu na 1000 osób					
Jednostka terytorialna	2018	2019	2020	2021	2022
	[szt./1000 osób]				
powiat wysokomazowiecki	3,7	2,2	3,2	2,8	4,1
gmina Sokoły	2,1	1,6	1,3	1,5	1,7

W przypadku powiatu, wartość przedmiotowego wskaźnika waha się między wartościami 2,2 a 4,1 szt./1000 osób.



Podsumowując należy wskazać, iż gmina Sokoły, wykazuje niewielki, jednak dość stabilny poziom rozwoju.

7. Wnioski dotyczące sporządzenia lub zmiany planu miejscowego

W latach 2018-2023 do Urzędu Gminy Sokoły nie wpłynęły żadne wnioski dotyczące sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.

W kwestii pozostałych wniosków dotyczących zmiany zagospodarowania terenu należy wskazać, iż:

- do chwili obecnej nie wpłynęły żadne wnioski o sporządzenie lub zmianę planu ogólnego co wydaje się być zrozumiałe z punktu widzenia nieodległej, względem czasu opracowania niniejszej analizy, daty wejścia w życie przepisów powołujących do systemu planowania przestrzennego przedmiotowe opracowanie,
- w analizowanym okresie nie wpłynęły wnioski dotyczące zmiany studium.

8. Ocena postępu w opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z art. 4 ustawy o pizp ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a dopiero w przypadku jego braku w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu.

W związku z powyższym, uwzględniając potrzebę zachowania ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju, plan miejscowy stanowi podstawowe i jedyne skuteczne narzędzie związane z zarządzaniem przestrzenią, natomiast samorząd, jako struktura właściwa w kwestii jego sporządzenia i uchwalenia, powinien dążyć do całkowitego pokrycia obszaru gminy jego ustaleniami.

Jak wynika z wcześniejszej treści niniejszej analizy, na terenie gminy Sokoły obowiązują cztery miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obejmujące łącznie poniżej 1% jej obszaru. Liczba zatwierdzonych opracowań nie może stanowić jednak wyłącznej podstawy oceny – proces planistyczny, w szczególności dotyczący znacznych obszarów, obejmujących skomplikowane struktury przestrzenne, wymaga w wielu przypadkach wielokrotnych konsultacji społecznych, powodujących wydłużenie okresu niezbędnego do sporządzenia opracowania.

Obecnie samorząd gminny nie proceduje nowych planów miejscowych.

Porównując stopień pokrycia obowiązującymi planami miejscowymi gminy Sokoły do powiatu wysokomazowieckiego, należy wskazać, iż jest on wyraźnie niższy – zgodnie z danymi GUS, w 2022 r. obszar powiatu posiadał pokrycie planami miejscowymi na poziomie 19,1%.

Uwzględniając liczbę zatwierdzonych opracowań oraz fakt, iż gmina nie podejmuje działań zmierzających do opracowania nowych planów miejscowymi wskazuje na niskie zainteresowanie dokumentami planistycznymi.

9. Wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z art. 32 ust. 2 ustawy o pizp, Rada Gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności planu ogólnego i planów miejscowych, opierając się na przedstawionych przez Wójta wynikach analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy. Dalsze działania w zakresie procedur planistycznych, powinny wynikać z wieloletniego programu określającego harmonogram ich realizacji.

Powyższe nie oznacza jednak, iż przyjęty schemat działań jest w stu procentach wiążący dla organów gminy. Ze względu na niski stopień przewidywalności terminu realizacji poszczególnych opracowań, wynikający ze specyfiki procedur planistycznych, niestabilności otoczenia prawnego oraz często ograniczonych możliwości budżetowych gminy, ustalenia wieloletniego programu sporządzania planów miejscowych należy traktować jako wytyczne, które powinny podlegać okresowej ocenie oraz aktualizacji.

Mając na uwadze przeprowadzoną analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, jej wyniki oraz aktualne regulacje prawne podyktowane w szczególności zmianą ustawy o pizp, należy stwierdzić, iż najważniejszymi działaniami z zakresu planowania przestrzennego w najbliższych latach będzie:

- realizacja planu ogólnego zgodnie z aktualnymi ustaleniami ustawy o pizp,
- realizację strategii rozwoju uwzględniającej model funkcjonalno-przestrzenny gminy,
- sukcesywna aktualizacja miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego poprzez dostosowywanie do wymogów ustawy o pizp oraz realizacja nowych procedur planistycznych zmierzająca do objęcia całego obszaru gminy ustaleniami planu miejscowego.

Wieloletni program sporządzania planów miejscowych nie określa konkretnych granic obszarów, dla których należy podjąć procedurę planistyczną, ani czasu ich realizacji. Natomiast za priorytet uznaje się przystąpienie do prac na planem ogólnym.

10. Podsumowanie

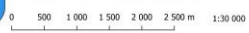
Podsumowując, przyjęcie przez Radę Gminy określonych w przedmiotowym opracowaniu wniosków, nie ma wpływu na ważność obowiązujących opracowań planistycznych. Stanowi jedynie potwierdzenie zaistniałych zmian w zagospodarowaniu przestrzennym i sygnał do podjęcia działań niezbędnych w zakresie racjonalnego kształtowania przestrzeni.

W zakresie swoich ustaleń niniejsza analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym wskazuje, iż:

- obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sokoły w konsekwencji zmian wprowadzonych w drodze 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) zachowuje moc, stanowiąc podstawę do określenia przeznaczenia terenu w ramach ustaleń planu miejscowego, do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy, jednak nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2025 r.,
- miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące na terenie gminy Sokoły, pomimo wskazanych rozbieżności względem obowiązujących kryteriów związanych z ich opracowaniem, zasadniczo wyczerpują obligatoryjny zakres przedmiotowy określony w art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) oraz zachowują swą aktualność,
- w przypadku decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu:
 - = postępowania w zakresie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego dotyczą przede wszystkim obiektów infrastrukturalnych, mając charakter zmian jakościowych, podnoszących poziom życia mieszkańców gminy oraz chroniących zasoby środowiska przyrodniczego,
 - = postępowania w zakresie warunków zabudowy w zdecydowanej większości odnoszą się do zabudowy zagrodowej oraz inwestycji innych (związanych z m.in. z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, farmami fotowoltaicznymi, czy terenami rekreacji indywidualnej – 30% wszystkich decyzji). ¼ ogółu pozytywnych decyzji dotyczyła realizacji obiektów w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Najmniejszy udział dotyczył decyzji związanych z działalnością usługową – 11%. Rozpatrując rozmieszczenie decyzji o warunkach zabudowy, zauważa się ich niewielką koncentrację w Sokołach S, Sokołach M i Kruszewie-Głąby – obejmującą odpowiednio 10,9%, 8,4% i 8,4% ogółu pozytywnie zakończonych postępowań,
- w przypadku decyzji o pozwoleniu na budowę wskazuje się na ich wyraźnie większą liczbę od liczby decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu,
- brak wniosków dotyczących zmiany ustaleń planu miejscowego lub podjęcia działań w zakresie jego opracowania może świadczyć o braku świadomości mieszkańców dotyczącej ich realnego wpływu na politykę przestrzenną gminy,
- uwzględniając liczbę zatwierdzonych opracowań oraz fakt, iż gmina nie podejmuje działań zmierzających do opracowania nowych planów miejscowymi wskazuje na niskie zainteresowanie dokumentami planistycznymi,
- najważniejszymi działaniami z zakresu planowania przestrzennego w najbliższych latach będzie:
 - = realizacja planu ogólnego, który zgodnie z regulacjami określonymi 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) stał się obowiązkowym elementem systemu planowania przestrzennego,
 - = realizacją strategii rozwoju uwzględniającej model funkcjonalno-przestrzenny gminy,
 - = sukcesywna aktualizacja miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego poprzez dostosowywanie do wymogów ustawy o pizp oraz dalsza realizacja procedur planistycznych zmierzająca do objęcia całego obszaru gminy ustaleniami planu miejscowego.



ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY SOKÓŁKA



LEGENDA

DECYZJE O WARTUNKACH ZABUDOWY - WYKRES KOŁOWY

PRZEDMIOTY DECYZJI O WARTUNKACH ZABUDOWY

GRANICA GMINY

GRANICA OBRĘBU EWIDENCYJNEGO

OBZAR OBIĘTY USTALENIAMI PLANU MIEJSCOWEGO WRAZ Z NUMEREM I DATA UCHWAŁY

XXIV/120/97 z 23.02.1997 r.

IX/41/09 z 03.06.2003 r.

IXV/94/2012 z 26.06.2012 r.

IV/29/2015 z 12.05.2015 r.

DECYZJE O WARTUNKACH ZABUDOWY - WYKRES KOŁOWY

ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA

ZABUDOWA ZAGRODOWA

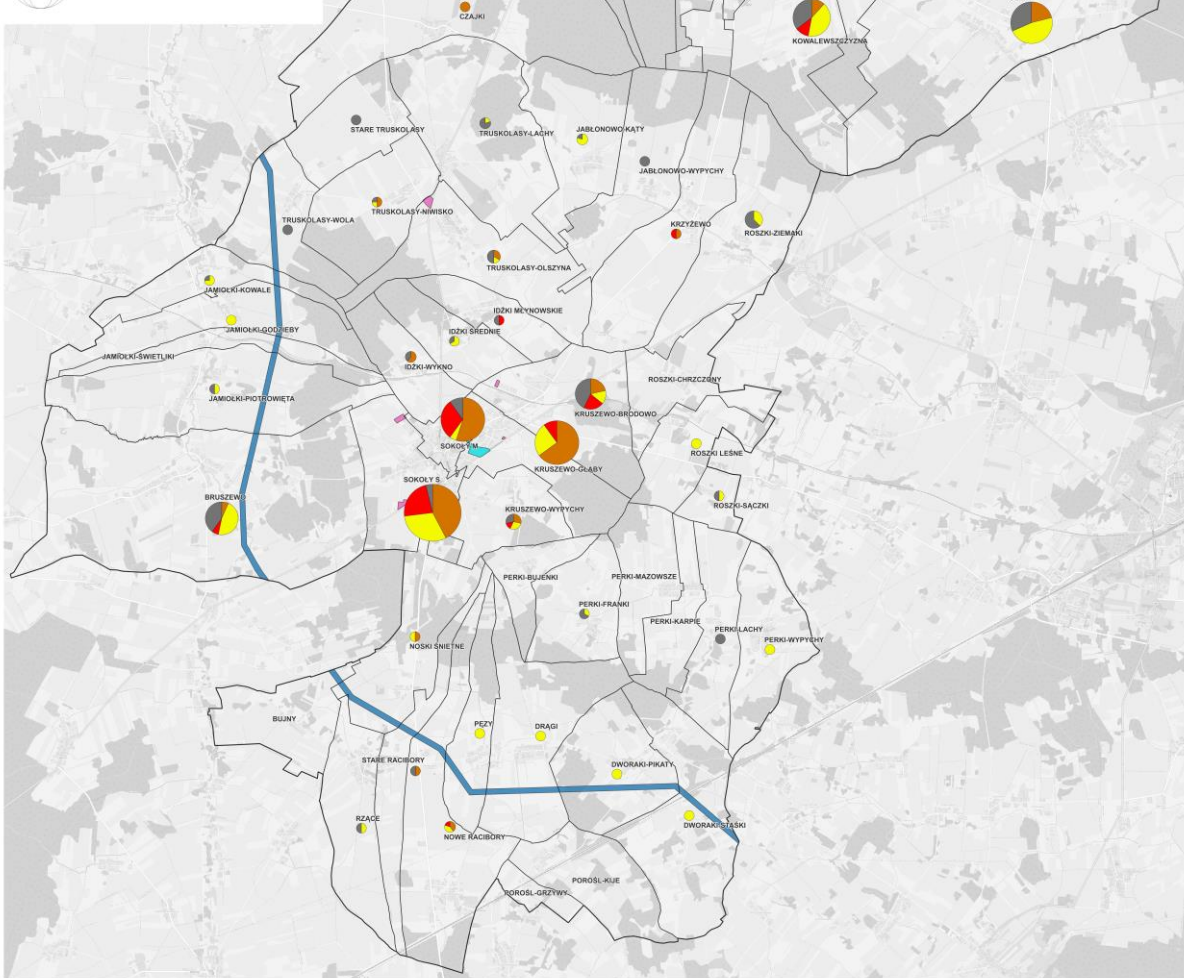
ZABUDOWA USŁEGOWA

POZOSTALE

30 LICZBA WYDANYCH DECYZJI O WARTUNKACH ZABUDOWY W PODZALE NA OBRĘBY

20

10



Uzasadnienie

Uchwałę w sprawie oceny aktualności planu ogólnego oraz planów miejscowych obowiązujących na obszarze gminy Sokoły podejmuje się na wniosek Wójta Gminy Sokoły.

Zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 poz. 977 z późn. zm.):

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.

W związku z art. 64 ust.2 i ustawy z dnia 7 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, w przepisach ustaw zmienianych niniejszą ustawą, z wyjątkiem ustawy zmienianej w art. 26, odnoszących się do planu ogólnego gminy, przez plan ogólny gminy należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyjątkiem spraw uchwalania planów ogólnych gminy oraz art 65 ust.1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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., i stosuje się do nich przepisy dotychczasowe.

Na mocy przytoczonej regulacji Wójt Gminy Sokoły dokonał analizy obowiązujących na obszarze gminy dokumentów z zakresu planowania przestrzennego w kontekście aktualnych zasad ich opracowania wynikających z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 poz. 977 z późn. zm.).

Wyniki przeprowadzonych analiz oraz Wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zawarto w opracowaniu pt. „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Sokoły” stanowiącym załącznik do przedmiotowej uchwały, w ramach którego stwierdzono iż:

- na obszarze gminy Sokoły nie obowiązuje plan ogólny - podstawę określenia przeznaczenia terenu w ramach ustaleń planu miejscowego zachowuje zgodnie z przepisami odrębnymi studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sokoły,

- miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące na obszarze gminy Sokoły zachowują swą aktualność z zastrzeżeniem uwag wskazanych w przedmiotowym opracowaniu.

Ww. opracowanie zostało zaopiniowane przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną.

Mając na uwadze powyższe należy wskazać, iż istnieją podstawy formalno-prawne do przyjęcia przedłożonego projektu uchwały.

Niniejsza uchwała stanowi realizację obowiązku nałożonego przez ustawodawcę.