



ABRYS

PRACOWNIA ARCHITEKTONICZNA ARKADIUSZ BOJCZUK

ul. Piłsudskiego 13/9
21-500 Biała Podlaska

tel. 83 342 58 77
e-mail: biuro@abrys.info

Załącznik
do Uchwały Nr XXXIV/299/2017
Rady Gminy Zbuczyn
z dnia 28 kwietnia 2017 r.

ANALIZA

ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY ZBUCZYN

ZLECENIODAWCA:	WÓJT GMINY Zbuczyn mgr Tomasz Hapunowicz	
AUTORZY ANALIZY:	URBANISTA mgr inż. architekt Arkadiusz Bojczuk	URBANISTA mgr inż. architekt Arkadiusz Bojczuk uprawnienia urbanistyczne nr 1596
	ASYSTENTKA URBANISTY mgr inż. Paulina Demianiuk	<i>Demianiuk</i>

Biała Podlaska 2017

PRZEWODNICĄCY RADY

Stanisław Kondraciuk

SPIS ZAWARTOŚCI OPRACOWANIA	
Strona tytułowa	1
I. Spis zawartości opracowania	2
II. Informacje ogólne	3
1. Podstawa prawna opracowania.....	3
2. Materiały wejściowe.....	3
3. Cel i zakres opracowania.....	3
4. Metodyka opracowania.....	4
5. Charakterystyka Gminy Zbuczyn.....	4
III. Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zbuczyn	7
1. Analizowane studium gminy.....	7
2. Ogólna charakterystyka studium gminy.....	7
3. Analiza zgodności studium z obowiązującymi przepisami prawa.....	8
4. Analiza zgodności studium z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego.....	12
5. Analiza zapewnienia w studium warunków realizacji inwestycji celu publicznego.....	13
6. Analiza innych zapisów studium.....	13
IV. Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Zbuczyn	14
1. Analizowane plany miejscowe.....	14
2. Ogólna charakterystyka planów miejscowych.....	16
3. Analiza zgodności planów miejscowych z obowiązującymi przepisami prawa.....	17
4. Analiza zgodności planów miejscowych ze studium gminy.....	17
5. Analiza zgodności planów miejscowych z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego.....	18
6. Analiza zapewnienia w planach miejscowych warunków realizacji inwestycji celu publicznego.....	19
7. Analiza innych zapisów planów miejscowych.....	19
V. Zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym zaistniałe, wnioskowane i postulowane	21
1. Działalność inwestycyjna w latach 2010-2016.....	21
2. Analiza wniosków o zmianę studium oraz o sporządzenie lub zmiany planów miejscowych.....	23
3. Postulowane zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym.....	23
4. Akty prawne wprowadzone jako nowe lub zmienione od czasu uchwalenia studium i miejscowych planów miejscowych.....	24
VI. Wnioski i uwagi końcowe	27

I. INFORMACJE OGÓLNE

1. PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA:

Podstawą prawną do wykonania niniejszego opracowania jest art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778 z późn. zm.), w myśl którego w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych Wójt 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, tj. w rejestrze wydawanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym, wojewódzkim, powiatowym i gminnym oraz na terenach zamkniętych, wydawanych odpowiednio przez Marszałka, Wójta i Wojewodę, a także w art 67, tj w rejestrze wydawanych decyzji o ustaleniu warunków zabudowy, oraz wniosków w sprawie sporządzania lub zmiany planu miejscowego.

W związku z powyższym Wójt zgodnie z art. 32 ust. 2, co najmniej raz w czasie trwania kadencji rady przekazuje Radzie Gminy wyniki analiz, po uzyskaniu opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, w celu podjęcia przez Radę Gminy Zbuczyn uchwały w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub w części podejmuje działania zmierzające do ich zmian.

2. PODSTAWA OPRACOWANIA I MATERIAŁY WEJŚCIOWE

- 1) Umowa na wykonanie opracowania.
- 2) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zbuczyn.
- 3) Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego wraz ze zmianami.
- 4) Obowiązujące na obszarze gminy Zbuczyn miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.
- 5) Wykaz decyzji o warunkach zabudowy wydanych po 1 stycznia 2008 r.
- 6) Wykaz decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, wydanych po 1 stycznia 2008 r.
- 7) Wykaz wniosków o zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz sporządzenie lub zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
- 8) Informacje Urzędu Gminy Zbuczyn dotyczące zagospodarowania przestrzennego gminy.

3. CEL I ZAKRES OPRACOWANIA

Celem opracowania „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Zbuczyn” jest dokonanie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków

zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Zbuczyn.

Zakresem opracowania objęto:

- 1) studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zbuczyn;
- 2) obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego gminy Zbuczyn według wykazu w dziale IV.

4. METODYKA OPRACOWANIA

Metodyka opracowania oceny aktualności studium opiera się na przeprowadzeniu analiz porównawczych w zakresie zgodności treści studium (tekstowej i graficznej) z problematyką określoną w art. 10 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ponadto ocenie poddano sposób realizacji polityki przestrzennej gminy po uchwaleniu studium.

Zakres rzeczowy opracowania obejmuje:

- analizę zgodności „Studium” z obowiązującymi przepisami prawa,
- analizę zgodności „Studium” z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego,
- analizę zmian zagospodarowania przestrzennego w oparciu o decyzje administracyjne, przyjęte dokumenty strategiczne oraz inne procesy decyzyjne.

Ogólną charakterystykę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym dokonano i uszczegółowiono głównie w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy, które określają kierunki intensyfikacji zainwestowania terenów, preferencje w zakresie rodzaju zabudowy oraz dynamikę ruchu inwestycyjnego.

5. CHARAKTERYSTYKA GMINY ZBUCZYN

Gmina Zbuczyn położona jest we wschodniej części województwa mazowieckiego, w powiecie siedleckim. Graniczy z następującymi 7 gminami:

- od północnego – wschodu z Gminą Olszanka (powiat łosicki),
- od wschodu z Gminą Międzyrzec Podlaski (powiat białski),
- od południa z Gminą Trzebieszów (powiat łukowski),
- od południowego – zachodu z Gminą Łuków (powiat łukowski),
- od zachodu z Gminą Wiśniew (powiat siedlecki),
- od północnego – zachodu z Gminą Siedlce (powiat siedlecki),
- od północy z Miastem Gminą Mordy (powiat siedlecki).

w skład Gminy Zbuczyn wchodzi 46 sołectw:

Borki-Kosy, Borki-Wyrki, Bzów, Choja, Chromna, Cielemęc, Czuryły, Dziewule, Grochówka, Grodzisk, Izdebki-Błazeje, Izdebki-Kosny, Izdebki-Kośmidry, Izdebki-Wąsy, Januszówka, Jasionka, Karcze, Krzesk-Królowa Niwa, Krzesk-

Majątek, Kwasy, Lipiny, Lucynów, Łęcznowola, Ługi Wielkie, Ługi-Rętki, Maciejowice, Modrzew, Olędy, Pogonów, Rówce, Rzązew, Sobicze, Smolanka, Stary Krzesk, Świercze, Tarcze, Tęczki, Tchórzew, Tchórzew-Pławki, Wesółka, Wólka Kamienna, Zawady, Zdany, Zbuczyn I, Zbuczyn II, Zbuczyn III.

Oś Gminy wyznacza przebiegająca z zachodu na wschód droga krajowa nr 2 Warszawa – Terespol, będąca głównym szlakiem komunikacyjnym kraju wschód – zachód. W odległości ok. 5 km na północ od istniejącej drogi krajowej nr 2 ma przebiegać przyszła autostrada A-2 Berlin – Świecko – Poznań - Warszawa – Terespol – Moskwa.

W sąsiedztwie zachodniej granicy Gminy przebiega również linia kolejowa Warszawa – Terespol z przystankami w Borkach-Kosach i Dziewulach.

Gmina Zbuczyn jest gminą o statusie wiejskim z siedzibą w Zbuczynie. Zajmuje powierzchnię 211 km² (co stanowi 0,59 % powierzchni województwa mazowieckiego) i jest największą gminą wiejską w powiecie siedleckim. Powierzchnia Gminy w podziale na poszczególne kategorie przedstawia się następująco: Podstawową funkcją Gminy jest rolnictwo. Użytki rolne stanowią ok. 80% powierzchni ogólnej Gminy.

Gmina Zbuczyn położona jest w obrębie wysoczyzny polodowcowej, na terenie mezoregionu Równina Łukowska, należącego do makroregionu Wysoczyzna Siedlecka.

Gmina Zbuczyn leży na terenie dwóch prowincji geomorfologicznych (Kondracki 2003):

Prowincja: Niż Środkowoeuropejski
 Podprowincja: Niziny Środkowopolskie
 Makroregion: Nizina Południowopodlaska
Mezoregion: Równina Łukowska

Prowincja: Niż Środkowoeuropejski
 Podprowincja: Niziny Środkowopolskie
 Makroregion: Nizina Południowopodlaska
Mezoregion: Wysoczyzna Siedlecka

Równina Łukowska to płaski obszar o powierzchni ok. 2570 km², pochylający się ku południo-wschodowi od 170 do 140 m n.p.m. Rozciąga się od okolic Adamowa i Kocka po dolinę Bugu między Terespołem a Mielnikiem. Rzeźba jest mało zróżnicowana - dominuje krajobraz równiny ze słabo zaznaczonymi dolinami rzek. Charakter rzeźby w tym rejonie pozwala zaliczyć ten teren do obszarów staroglacjalnych, tzn. ukształtowanych przez lądolód skandynawski, ale później zniszczonych przez procesy denudacyjne, wyrównujące oraz występujący klimat. Równinę budują piaski osadzone przez wody lodowcowo-rzeczne zlodowacenia warciańskiego, na których wykształciły się mało urodzajne bielice. *W obrębie tego mezoregionu znajduje się południowo – wschodnia część gminy.*

Wysoczyzna Siedlecka to obszar położony w północnej części Niziny Południowopodlaskiej, między Równiną Wołomińską na północnym zachodzie, Obniżeniem Węgrowskim na zachodzie, Równiną Łukowską na południu i wschodzie oraz Podlaskim Przełomem Bugu na północy. Kraina leży na obszarze województw mazowieckiego i lubelskiego i zajmuje powierzchnię 2502 km². Wysoczyzna powstała na skutek działania lądolodu w okresie zlodowacenia środkowopolskiego stadiału Warty i jego faz recesyjnych. W krajobrazie przeważają moreny: czołowa i denna. Średnia wysokość nad poziomem morza wynosi 160 m n.p.m., a maksymalna dochodzi do 200 m. Źródła ma tu m.in. Liwiec. Region przecinają również doliny mniejszych rzek, które stanowią dopływy Bugu bezpośrednio, np. Krzny, Tocznej i Cetyni, jak i pośrednio poprzez Liwiec, np. Muchawki, Kostrzynia i Osownicy.

II. OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZBUCZYN

1. ANALIZOWANE STUDIUM GMINY.

Na obszarze gminy Zbuczyn obowiązuje obecnie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zbuczyn Poduchowny, przyjęte uchwałą Nr XXII/113/2000 Rady Gminy w Zbuczynie Poduchownym z dnia 28 listopada 2000 r., zmienione Uchwałą nr XXXVII/327/2014 Rady Gminy Zbuczyn z dnia 13 marca 2014 r. - Zmiana studium obejmuje część wsi: Borki-Wyrki i Ługi-Rętki i dotyczy głównie przebiegu projektowanych linii elektroenergetycznych najwyższych napięć oraz terenów przyległych.

Studium sporządzone było zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.), jego zmiana, natomiast sporządzona została zgodnie z nową ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ponadto Wojewoda Mazowiecki wydał Zarządzenie Zastępcze z dnia 23 marca 2016 r w sprawie wprowadzenia obszarów udokumentowanych złóż kopalin do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zbuczyn. Tym samym do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zbuczyn, wprowadza się obszary udokumentowanych złóż kopalin:

- złożo kruszywa naturalnego „Dziewule” w miejscowości Zbuczyn Poduchowny,
- złożo kruszywa naturalnego „Plewki” w miejscowości Zbuczyn Poduchowny
- złożo kruszywa naturalnego „Smolanka” w miejscowości Zbuczyn Poduchowny
- złożo kruszywa naturalnego „ Smolanka I” w miejscowości Zbuczyn Poduchowny

2. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA STUDIUM GMINY.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zbuczyn, po wprowadzonej zmianie składa się z czterech części:

Część I – Wstęp

Część II – Uwarunkowania

Część III – Kierunki Zagospodarowania Przestrzennego

Część IV – Uzasadnienie przyjętych rozwiązań oraz synteza ustaleń zmiany studium

Ponadto części zawierające uwarunkowania i kierunki zagospodarowania przestrzennego zostały podzielone na szczegółowe podrozdziały.

Załącznik graficzny do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego stanowią dwie mapy w skali 1 : 25 000. Jedna z nich zawiera zbiór oznaczeń graficznych ukazujących uwarunkowania, druga natomiast

zawiera zbiór oznaczeń graficznych ukazujących kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Zbuczyn.

3. ANALIZA ZGODNOŚCI STUDIUM Z OBOWIĄZUJĄCYMI PRZEPISAMI PRAWA.

Od momentu uchwalenia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zbuczyn w listopadzie 2000 r. w polskim prawie nastąpiło szereg istotnych zmian (więcej o tym w dziale V pkt. 4).

Wśród długiej listy aktów prawnych mających bezpośrednie odniesienie do zawartości studium, zdecydowana większość uległa nowelizacji, bądź została zastąpiona nowymi.

Najistotniejsze znaczenie ma tu oczywiście nowa ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która określa m. in. zasady kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej na terenie gminy określone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

W stosunku do poprzedniej ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, nowa ustawa rozszerza zakres regulacji, w tym obejmującej:

- 1) cel opracowania – do określenia polityki przestrzennej gminy dodano określenie lokalnych zasad zagospodarowania;
- 2) procedurę opracowania – główne nowe elementy tej procedury to: uzyskanie opinii komisji urbanistyczno-architektonicznej, uzgodnienie zamiast opiniowania z zarządem województwa i wojewodą, wyłożenie projektu studium do publicznego wglądu, dyskusja publiczna w trakcie wyłożenia, zbieranie i uwzględnianie uwag, rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag;
- 3) zakres opracowania – uwzględnienie innych opracowań – nowe elementy tego zakresu to uwzględnienie koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju oraz ustaleń strategii rozwoju gminy;
- 4) zakres opracowania uwarunkowań zagospodarowania – nowe elementy tego zakresu to wielkość i jakość zasobów wodnych oraz wymogi ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony, zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia, potrzeby i możliwości rozwoju gminy, występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych, występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych, występowanie terenów górniczych, stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, ponadto potrzeba uwzględnienia rezultatów przeprowadzonych analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognoz demograficznych, możliwości finansowania przez gminę inwestycji infrastrukturalnych służących realizacji zadań własnych gminy oraz bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę;
- 5) zakres opracowania kierunków zagospodarowania – nowe elementy tego zakresu to obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, obszary narażone na

niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych, obszary przestrzeni publicznej i obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie planów miejscowych na podstawie przepisów odrębnych, kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, obiekty lub obszary wyznaczone w złożu kopaliny filaru ochronnego, obszary pomników zglądy i ich stref ochronnych, obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym, granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych, inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.

Pomimo wielu rozbieżności pomiędzy starą, a nową ustawą, zgodnie z art. 87 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego uchwalone po 1 stycznia 1995 roku zachowują moc.

Wobec tego uchwalone w listopadzie 2000 r. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zbuczyn, z punktu widzenia prawnego, jest nadal obowiązujące.

Poniżej przedstawiono tabelarycznie zgodność ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zbuczyn z obowiązującymi wymogami określonymi w art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Lp.	Wymogi ustawy dotyczące zakresu uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego, obejmujących: (art. 10 ust. 1)	Ustalenia studium		
		aktualne	częściowo aktualne	brak ustaleń
1)	dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu;		X	
2)	stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony;		X	
3)	stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;		X	
4)	stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków;	X		
	stanu dóbr kultury współczesnej;			X
4)	rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych;			X
	warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia;			X
6)	zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia;			X
7)	analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne			X
	prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego			X
	możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,			X
	bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę			X
8)	stanu prawnego gruntów;		X	
9)	występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;		X	
10)	występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych;			X
11)	występowania udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych;	X		
	występowania udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla;			X
12)	występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych;	X		
13)	stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami;		X	
14)	zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych;		X	
15)	wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.			X

Lp.	Wymogi ustawy dotyczące zakresu kierunków zagospodarowania przestrzennego, obejmujących: (art. 10 ust. 2)	Ustalenia studium		
		aktualne	częściowo aktualne	brak ustaleń
1)	kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego;		X	
	kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy;		X	
2)	obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody,		X	
	obszary oraz zasady ochrony krajobrazu kulturowego,		X	
	obszary oraz zasady ochrony uzdrowisk;	Nie występują		
3)	obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;		X	
	obszary i zasady ochrony dóbr kultury współczesnej;			X
4)	kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;		X	
5)	obszary na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym;		X	
6)	obszary na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów (zadań rządowych);		X	
7)	obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie planów miejscowych na podstawie przepisów odrębnych;		X	
	obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;		X	
	obszary przestrzeni publicznej;			X
8)	obszary, dla których gmina zamierza sporządzić plan miejscowy;		X	
	obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;	X		
9)	kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;		X	
10)	obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;			X
11)	obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;		X	
12)	obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej;	Nie występują		
13)	obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji;		X	
	obszary zdegradowane;			X
14)	granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych;			X
15)	obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.	X		

Studium powinno w swojej treści uwzględniać przepisy aktów prawa, ale również zasady określone w koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju, ustalenia strategii rozwoju i planu zagospodarowania przestrzennego województwa, a także strategii rozwoju gminy. Ma to szczególne znaczenie dla spójnego zarządzania rozwojem gminy, jak również możliwości koordynacji z obszarami gmin sąsiadujących, tak aby jeszcze lepiej wykorzystywać potencjał tkwiący nie tyle w samej gminie, ale przede wszystkim w regionie.

Tereny gminy Zbuczyn uwzględnione są w wielu dokumentach o znaczeniu krajowym, czy ponadlokalnym. Najważniejszymi dokumentami odnoszącymi się w sposób bezpośredni bądź pośredni do ww. obszaru to przede wszystkim:

- 1) Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030, przyjęta uchwałą Nr 239 Rady Ministrów z dnia 13 grudnia 2011r.;
- 2) Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego, przyjęty uchwałą Nr 180/14 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 7 lipca 2014r.;
- 3) Strategia Rozwoju Województwa Mazowieckiego do 2030 roku, przyjęta uchwałą Nr 158/13 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 28 października 2013r.;
- 4) Zarządzenie Nr 12 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 31 marca 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochrony dla obszaru Natura 2000 Dolina Liwca PLB140002.

Ponadto w licznych koncepcjach, planach, programach i studiach opracowanych na szczeblu ponadlokalnym z zakresu różnorodnych zagadnień dotyczących uwarunkowań gminy Zbuczyn.

4. ANALIZA ZGODNOŚCI STUDIUM Z USTALENIAMI PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO.

Analizowane, obecnie obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zbuczyn, przyjęte uchwałą Nr XXII/113/2000 Rady Gminy w Zbuczynie Poduchownym z dnia 28 listopada 2000 r. zostało sporządzone przed obowiązującym obecnie Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego, przyjętym przez Sejmik Województwa Mazowieckiego Uchwałą Nr 180/14 z dnia 7 lipca 2014r.

Zmiany zaistniałe w zagospodarowaniu przestrzennym województwa, zmiany w regulacjach prawnych dotyczące zagospodarowania przestrzennego, potrzeba uzupełnienia ustaleń o nowe dokumenty wynikające z aktualnych uwarunkowań prawnych i programowych, jak również potrzeba aktualizacji zapisów w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym były determinantą do opracowania obecnie obowiązującego Planu zagospodarowania województwa mazowieckiego.

Ponadto występują niezgodności pomiędzy ustaleniami studium Gminy Zbuczyn, a ustaleniami Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego (dotyczące przedsięwzięć i inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym)

- Obszary predysponowane do objęcia ochroną w formie sieci Natura 2000 – Studium Gminy Zbuczyn brak wyznaczonych obszarów Natura 2000;
- W studium Gminy Zbuczyn przewidziano 2 warianty przebiegu autostrady. Wariant południowy jest zgodny z ustaleniami Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego.

5. ANALIZA ZAPEWNIENIA W STUDIUM WARUNKÓW REALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zbuczyn nie uwzględnia lub uwzględnia w niewystarczającym, nieprecyzyjnym bądź błędnym zakresie wymienione poniżej inwestycji celu publicznego:

- 1) Budowa oczyszczalni ścieków Krzesk w miejscowości Tęczki – etap I
- 2) Modernizacja linii kolejowej E 20/CE 20 na odcinku Siedlce - Terespol, etap II
- 3) Budowa infrastruktury systemu GSM R zgodnie z NPW ERTMS na linii kolejowej E 20/C-E 20 korytarz F na odcinku Kunowice -Terespol

6. ANALIZA INNYCH ZAPISÓW STUDIUM.

Od momentu uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zbuczyn do chwili sporządzenia niniejszej analizy minęło ponad 16 lat. W okresie tym zmianie uległo szereg uwarunkowań. Zmieniające się uwarunkowania, jak również potrzeba uwzględnienia w studium imperatyw określonych w obowiązujących dokumentach planistycznymi na poziomie krajowym i regionalnym oraz dokumentach strategicznych gminy warunkuje konieczność weryfikacji kierunków rozwoju dla gminy Zbuczyn sygnalizowanych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowanie przestrzennego.

Aktualizacji wymagają niemal wszystkie elementy Studium, z uwagi na to, iż dane na podstawie, których opracowano niniejszy dokument, w większości są już dawno nieaktualne. Zatem nie uwzględniają przemian jakie dokonały się na przestrzeni ostatnich lat, zarówno w odniesieniu do danych statystycznych, jak i w zagospodarowaniu terenów, rozbudowy systemów komunikacji, a także infrastruktury. Ponadto ich dezaktualizacja uniemożliwia, w racjonalny sposób wykorzystania ww. dokumentu do celów planistycznych. Pomimo iż studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie jest aktem prawa miejscowego i nie jest tym samym wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, to jednocześnie plany miejscowe nie mogą naruszać ustaleń studium. Studium ponadto powinno być na tyle aktualne i szczegółowe, aby móc stworzyć dokument pomocniczy przy wydawaniu decyzji administracyjnych, ponieważ jest głównym dokumentem planistycznym

ilustrującym politykę przestrzenną gminy, a także określającym kierunki rozwoju przestrzennego poszczególnych obszarów.

III. OCENA AKTUALNOŚCI MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZBUCZYN

1. ANALIZOWANE PLANY MIEJSCOWE.

Na dzień sporządzania analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gmina Zbuczyn posiada następujące obowiązujące Miejskowe Plany Zagospodarowania Przestrzennego:

- Uchwała nr VI/39/99 Rady Gminy w Zbuczynie Poduchownym z 28 kwietnia 1999r. W sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Zbuczyn Poduchowny – cz. wsi Dziewule, będąca zmianą Miejskowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego gminy Zbuczyn Poduchowny, uchwalony Uchwałą nr XVII/71/91 Rady Gminy w Zbuczynie Poduchownym z dnia 15 listopada 1991 r. w sprawie uchwalenie miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Zbuczyn Poduchowny (Dziennik Urzędowy Województwa Siedleckiego Nr 9 poz. 216). Plan miejscowy obejmuje niewielki obszar, w tym: tereny cmentarza, zabudowy mieszkaniowej zagrodowej, jednorodzinnej, usługowej i komunikacji.
- Uchwała nr XXIV/96/96 Rady Gminy w Zbuczynie Poduchownym z dnia 29 lipca 1996 r. w sprawie uchwalenia zmian w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miejscowości Zbuczyn, będąca zmianą Miejskowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego miejscowości Zbuczyn uchwalony Uchwałą nr XXIII/94/92 Rady Gminy w Zbuczynie Poduchownym z dnia 6 października 1992 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miejscowości Zbuczyn (Dziennik Urzędowy Województwa Siedleckiego Nr 7 poz. 141). Plan miejscowy obejmuje niewielki teren oczyszczalni ścieków.

Miejskowe plany zagospodarowania przestrzennego gminy Zbuczyn, uchwalone po dniu 1 stycznia 1995 r., sporządzone zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, które zachowały swą moc na podstawie art. 87 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i są obecnie obowiązującymi planami obejmują niewielkie obszary gminy Zbuczyn, które są zagospodarowane zgodnie z przeznaczeniem w nich ustalonym

Ponadto na obszarze gminy Zbuczyn obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego opracowane na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, i są to:

- Uchwała nr XXXVII/328/2014 Rady Gminy Zbuczyn z dnia 13 marca 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania

przestrzennego wsi Borki-Wyrki i części wsi Ługi-Rętki gm Zbuczyn – część A;

- Uchwała nr IX/66/2015 Rady Gminy Zbuczyn z dnia 22 maja 2015 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Borki-Wyrki i części wsi Ługi-Rętki gm Zbuczyn – część B;
- Uchwała nr IX/67/2015 Rady Gminy Zbuczyn z dnia 22 maja 2015 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Borki-Wyrki i części wsi Ługi-Rętki gm Zbuczyn – część H

Rada Gminy Zbuczyn podjęła również następującą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, na podstawie której aktualnie jest sporządzony plan miejscowy obejmujący obszar w centrum miejscowości Zbuczyn:

- Uchwała Nr XX/186/2016 Rady Gminy Zbuczyn z dnia 28 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Zbuczyn gm. Zbuczyn.

Rada Gminy Zbuczyn podjęła uchwały o uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, które zostały objęte rozstrzygnięciami nadzorczymi Wojewody Mazowieckiego, nie zostały jeszcze opublikowane i nie są jeszcze obowiązujące:

- Uchwała nr XXIX/251/2017 Rady Gminy Zbuczyn z dnia 20 stycznia 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Borki-Wyrki i części Ługi-Rętki gm. Zbuczyn – część „C”, uchylona w części objętej rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Mazowieckiego z dnia 28 lutego 2017 r. Nr LEX-I.4131.34.2017.JF,
- Uchwała nr XXIX/252/2017 Rady Gminy Zbuczyn z dnia 20 stycznia 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Borki-Wyrki i części Ługi-Rętki gm. Zbuczyn – część „D”, uchylona w części objętej rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Mazowieckiego z dnia 28 lutego 2017 r. Nr LEX-I.4131.35.2017.JF,
- Uchwała nr XXIX/253/2017 Rady Gminy Zbuczyn z dnia 20 stycznia 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Borki-Wyrki i części Ługi-Rętki gm. Zbuczyn – część „E”, uchylona w części nie objętej rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Mazowieckiego z dnia 28 lutego 2017 r. Nr LEX-I.4131.33.2017.JF,
- Uchwała nr XXIX/254/2017 Rady Gminy Zbuczyn z dnia 20 stycznia 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Borki-Wyrki i części Ługi-Rętki gm. Zbuczyn –

część „F”, uchylona w części nie objętej rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Mazowieckiego z dnia 28 lutego 2017 r. Nr LEX-I.4131.37.2017.JF,

- Uchwała nr XXIX/255/2017 Rady Gminy Zbuczyn z dnia 20 stycznia 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Borki-Wyrki i części Ługi-Rętki gm. Zbuczyn – część „G”, uchylona w części nie objętej rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Mazowieckiego z dnia 28 lutego 2017 r. Nr LEX-I.4131.36.2017.JF.

2. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA PLANÓW MIEJSCOWYCH.

Miejscowe Plany Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego miejscowości Zbuczyn uchwalone Uchwałą nr XVII/71/91 Rady Gminy w Zbuczynie Poduchownym z dnia 15 listopada 1991 r. oraz Uchwałą nr XXIII/94/92 Rady Gminy w Zbuczynie Poduchownym z dnia 6 października 1992 r. utraciły ważność na podstawie art. 87 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zmiany owych ogólnych planów miejscowych uchwalone po dniu 1 stycznia 1995 r., sporządzone zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.), zachowały swą moc na podstawie art. 87 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Plany miejscowe opracowane w trybie nieobowiązujących już ustaw opracowane są w sposób bardzo uproszczony, w nieczytelnej formie, brak tam prawie w ogóle ustaleń szczegółowych, wielu postanowień ogólnych, jak również odnoszących się do zasad ochrony, parametrów dróg, infrastruktury technicznej oraz stwarzają trudności interpretacyjne.

Pozostałe plany miejscowe opracowane w myśl nowej ustawy z 2003 r. zawierają znacznie większy stopień szczegółowości. Mimo, iż swoim zasięgiem obejmują niewielkie fragmenty gminy, to zawierają szereg ogólnych i szczegółowych ustaleń dotyczących głównie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy, terenów podlegających ochronie, zasad i warunków scalenia oraz podziału nieruchomości objętych planem, warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz infrastruktury technicznej, co w znacznym stopniu może wpływać na kształtowanie polityki przestrzennej i ładu przestrzenny gminy Zbuczyn

3. ANALIZA ZGODNOŚCI PLANÓW MIEJSCOWYCH Z OBOWIĄZUJĄCYMI PRZEPISAMI PRAWA.

Podobnie jak w przypadku studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zbuczyn, tak i w przypadku obowiązujących planów miejscowych w polskim prawie nastąpiło szereg istotnych zmian od chwili ich uchwalenia (więcej o tym w dziale V pkt. 4).

Wśród długiej listy aktów prawnych mających bezpośrednie odniesienie do zawartości miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zdecydowana większość uległa nowelizacji, bądź została zastąpiona nowymi.

Należy stwierdzić, że obowiązujące plany miejscowe nie naruszają w sposób znaczący obowiązujących aktów prawnych, jednak przy tworzeniu nowych planów miejscowych, czy też zmian planu obowiązującego należy uwzględnić zmieniające się przepisy prawne.

4. ANALIZA ZGODNOŚCI PLANÓW MIEJSCOWYCH ZE STUDIUM GMINY.

Na obszarze gminy Zbuczyn obowiązuje obecnie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zbuczyn Poduchowny, przyjęte uchwałą Nr XXII/113/2000 Rady Gminy w Zbuczynie Poduchownym z dnia 28 listopada 2000 r., zmienione Uchwałą nr XXXVII/327/2014 Rady Gminy Zbuczyn z dnia 13 marca 2014 r.

Obowiązujące na terenie gminy plany miejscowe:

- Uchwała nr VI/39/99 Rady Gminy w Zbuczynie Poduchownym z 28 kwietnia 1999r. W sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Zbuczyn Poduchowny – cz. wsi Dzięwule, będąca zmianą Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego gminy Zbuczyn Poduchowny, uchwalony Uchwałą nr XVII/71/91 Rady Gminy w Zbuczynie Poduchownym z dnia 15 listopada 1991 r. w sprawie uchwalenie miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Zbuczyn Poduchowny (Dziennik Urzędowy Województwa Siedleckiego Nr 9 poz. 216). Plan miejscowy obejmuje tereny cmentarza, zabudowy mieszkaniowej zagrodowej, jednorodzinnej, usługowej i komunikacji
- Uchwała nr XXIV/96/96 Rady Gminy w Zbuczynie Poduchownym z dnia 29 lipca 1996 r. w sprawie uchwalenia zmian w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miejscowości Zbuczyn, będąca zmianą Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego miejscowości Zbuczyn uchwalony Uchwałą nr XXIII/94/92 Rady Gminy w Zbuczynie Poduchownym z dnia 6 października 1992 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miejscowości Zbuczyn (Dziennik Urzędowy Województwa Siedleckiego Nr 7 poz. 141). Plan miejscowy obejmuje teren oczyszczalni ścieków.

Zostały uchwalone przed przyjęciem obowiązującego studium i nie zawsze są zgodne z jego ustaleniami.

Plany miejscowe opracowane na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. tj:

- Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego gminy Zbuczyn, uchwalany Uchwałą nr XXXVII/328/2014 Rady Gminy Zbuczyn z dnia 13 marca 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Borki-Wyrki i części wsi Ługi-Rętki gm Zbuczyn – część A
- Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego gminy Zbuczyn, uchwalany Uchwałą nr IX/66/2015 Rady Gminy Zbuczyn z dnia 22 maja 2015 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Borki-Wyrki i części wsi Ługi-Rętki gm Zbuczyn – część B;
- Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego gminy Zbuczyn, uchwalany Uchwałą nr IX/67/2015 Rady Gminy Zbuczyn z dnia 22 maja 2015 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Borki-Wyrki i części wsi Ługi-Rętki gm Zbuczyn – część H

zostały uchwalone po przyjęciu obowiązującego studium i w większości są zgodne z jego ustaleniami.

Studium jest sporządzone i uchwalone w trybie ustawy z dnia 15 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Nowe plany miejscowe natomiast opracowywane i uchwalane będą w trybie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym która z dniem 11 lipca 2003 r. zastąpiła wspomnianą powyżej ustawę z 1994 r. Rozbieżności te nie mają większego znaczenia, jedynie nieaktualność studium może w przyszłości skutkować tworzeniem planów miejscowych zawierających nieaktualne już dane, nie odzwierciedlające rzeczywistości.

5. ANALIZA ZGODNOŚCI PLANÓW MIEJSCOWYCH Z USTALENIAMI PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO.

Obowiązujący Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego, został przyjęty przez Sejmik Województwa Mazowieckiego uchwałą Nr 180/14 z dnia 7 lipca 2014r., czyli już po uchwaleniu przez Radę Gminy Zbuczyn większości obowiązujących planów miejscowych. Jedynie Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego gminy Zbuczyn, uchwalany Uchwałą nr IX/67/2015 Rady Gminy Zbuczyn z dnia 22 maja 2015 r. został uchwalony po Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego.

Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa są obligatoryjnie uwzględniane przy sporządzaniu lub zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z którym muszą być zgodne plany miejscowe.

Ponieważ studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zbuczyn zostało uchwalone przed uchwaleniem Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego i w związku tym nie zawiera wielu z jego ustaleń, nie zawiera ich także obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa, tak jak i Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania kraju 2030 są dokumentami programowymi. Nie mają wpływu na aktualność planów miejscowych, ale ma znaczenie przy sporządzaniu nowych dokumentów planistycznych.

6. ANALIZA ZAPEWNIENIA W PLANACH MIEJSCOWYCH WARUNKÓW REALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO.

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące na obszarze gminy Zbuczyn nie uwzględniają lub uwzględniają w niewystarczającym, nieprecyzyjnym bądź błędnym zakresie wymienione poniżej inwestycji celu publicznego:

- 1) Budowa oczyszczalni ścieków Krzesk w miejscowości Tęczki – etap I
- 2) Modernizacja linii kolejowej E 20/CE 20 na odcinku Siedlce - Terespol, etap II
- 3) Budowa infrastruktury systemu GSM R zgodnie z NPW ERTMS na linii kolejowej E 20/C-E 20 korytarz F na odcinku Kunowice -Terespol

7. ANALIZA INNYCH ZAPISÓW PLANÓW MIEJSCOWYCH.

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące na obszarze gminy Zbuczyn sporządzone w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, nie wyczerpuje obligatoryjnego zakresu planu miejscowego, określonego w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W tych planach brakuje określenia podstawowych parametrów, wskaźników urbanistycznych, a oznaczenia funkcji terenów są często niejasne. Nie zawarto szczegółowych ustaleń dotyczących zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy, co może wprowadzać chaos przestrzenny.

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego sporządzone po 2003 roku zasadniczo w większości zawierają zakres przedmiotowego planu miejscowego określony w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Można również stwierdzić, iż w zależności od roku, w którym sporządzony został plan miejscowy pojawiają się braki spowodowane zmianami legislacyjnymi.

V. **ZMIANY W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY ZAISTNIAŁE, WNIOSKOWANE I POSTULOWANE**

1. **DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA W LATACH 2010-2015.**

Analizę działalności inwestycyjnej w latach 2010-2015 oparto głównie na wykazie indywidualnych decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydanych przez Urząd Gminy Zbuczyn.

W latach 2010-2015 wydano 447 decyzji o warunkach zabudowy oraz 13 decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Dla następujących inwestycji na terenie całej gminy w poszczególnych latach wydane zostały decyzje o warunkach zabudowy:

budynki mieszkalne	58	35	47	62	47	249
budynki gospodarcze	10	8	16	13	13	60
budynki inwentarskie	2	1	10	6	4	23
budynki garażowe	3	2	6	2	5	18
budynki magazynowe	3	1	4	4	8	20
budynki usługowe	5	2	8	2	6	23
budynki produkcyjne	-	5	5	2	3	15
inne	9	3	8	6	13	39
inwestycje celu publicznego						
	2	1	2	1	7	13
	92	58	106	98	106	

Rozmieszczenie wydanych decyzji o warunkach zabudowy w poszczególnych obrębach gminy przedstawia się następująco:

	2010	2011	2013	2014	2015	
Borki – Kosy	2	-	2	3	1	8
Borki – Wyrki	3	2	6	11	4	26
Bzów	1	-	1	1	-	3
Choja	1	-	1	-	-	2
Chromna	1	3	4	1	1	10
Cielemęc	3	2	3	2	1	11
Czuryły	2	2	-	-	1	5
Dziewule	5	2	5	4	6	22
Grochówka	1	2	-	1	4	8
Grodzisk	1	-	-	2	3	6
Izdebki – Błażeje	-	-	1	1	-	2
Izdebki – Kosny	-	-	1	-	1	2
Izdebki – Kośmidry	3	2	2	-	-	7
Izdebki – Wąsy	1	-	-	-	1	2
Januszówka	2	-	3	1	1	7
Jaslonka	5	1	3	4	1	14
Karcze	-	-	2	1	2	5
Krzesk – Królowa Niwa	8	2	7	2	5	24
Krzesk – Majątek	-	1	-	4	2	7
Kwasy	-	-	-	-	2	2
Lipiny	1	-	1	1	2	5
Lucynów	-	1	1	-	-	2
Łęcznowola	3	1	1	-	2	7
Ługi Wielkie	1	-	1	2	-	4
Ługi - Rętki	3	2	4	5	2	16
Maciejowice	-	-	2	1	3	6
Modrzew	1	3	5	3	1	13
Olędy	-	1	-	1	2	4
Pogonów	1	1	2	2	1	7
Rówce	1	1	3	1	2	8
Rzążew	1	-	2	2	-	5
Sobicze	-	-	-	-	1	1
Smolanka	2	1	1	1	3	8
Stary Krzesk	-	3	5	2	4	14
Świercze	-	-	-	-	-	-
Tarcze	1	-	1	1	3	6
Tęczki	-	2	1	1	1	5
Tchórzew	-	-	-	2	2	4
Tchórzew – Plewki	1	-	2	2	1	6
Wesółka	-	1	1	-	-	2
Wólka Kamienna	1	-	4	-	1	6
Zawady	1	-	3	1	1	6
Zdany	4	2	1	-	2	9
Zbuczyn	31	20	24	32	36	143
	92	58	106	98	106	

2. ANALIZA WNIOSKÓW O ZMIANĘ STUDIUM ORAZ O SPORZĄDZANIE LUB ZMIANY PLANÓW MIEJSCOWYCH.

Zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, po podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia lub zmiany studium lub planu miejscowego, należy ogłosić termin składania wniosków do ww. opracowań. Wnioski te są rozpatrywane podczas procedury sporządzania lub zmiany studium lub planu miejscowego.

Mieszkańcy mają również możliwość składania do wójta gminy Zbuczyn wnioski o sporządzenie zmiany studium, sporządzenie planu miejscowego oraz zmianę przeznaczenia terenu w obowiązującym już planie miejscowym, składane przez mieszkańców, poza trwającymi procedurami planistycznymi.

W ostatnich latach do gminy nie wpłynął żaden wniosek o sporządzenie zmiany studium, sporządzenie planu miejscowego oraz zmianę przeznaczenia terenu w obowiązującym już planie miejscowym

3. POSTULOWANE ZMIANY W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Przemiany w zagospodarowaniu przestrzennym dotyczą procesów, które mają miejsce w wyniku planowania oraz realizacji inwestycji ponadlokalnych i lokalnych, realizacji uchwalonych planów miejscowych oraz możliwych kierunków zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy następujących w wyniku zmieniających się uwarunkowań. Ponadto mają miejsce także w wyniku wpływających wniosków odnoszących się do zagospodarowania, jak również modyfikacji polityki przestrzennej na wyższych szczeblach. Analiza tych zmian umożliwia m.in. zidentyfikowanie obszarów dla których ważne jest szczególne monitorowanie i zaktualizowanie obowiązujących na nich dokumentów planistycznych. Podjęcie tych działań przysłużyć się może do ożywienia poszczególnych wsi, prawidłowego i harmonijnego rozwoju prowadzącego do poprawy warunków życia mieszkańców ze szczególnym uwzględnieniem działalności inwestycyjnej (miejsca pracy, mieszkania), ładu przestrzennego oraz ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego, a także racjonalnego wykorzystania indywidualnych walorów lokalnych dla pobudzenia i przyspieszenia korzystnych zmian gospodarczych.

4. AKTY PRAWNE WPROWADZONE JAKO NOWE LUB ZMIENIONE OD CZASU UCHWALENIA STUDIUM I PLANÓW MIEJSCOWYCH.

- 1) Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2016 poz. 778 z późn. zm.) - od czasu uchwalenia studium i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wprowadzono 43 zmiany;
- 2) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. nr 164, poz. 1587);
- 3) Uchwała Nr 239 Rady Ministrów z dnia 13 grudnia 2011 r. w sprawie przyjęcia Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030 (M.P. 2012 poz. 252);
- 4) Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (Dz. U. 2016 poz. 290 z późn. zm.) - od czasu uchwalenia studium i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wprowadzono 54 zmiany;
- 5) Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. 2016 poz. 124) - od czasu uchwalenia studium i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wprowadzono 6 zmian;
- 6) Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 30 maja 2000 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogowe obiekty inżynierskie i ich usytuowanie (Dz.U. nr 63, poz. 735 z późn. zm.) - od czasu uchwalenia studium i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wprowadzono 5 zmian;
- 7) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2015 poz. 1422) - od czasu uchwalenia studium i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wprowadzono 18 zmian;
- 8) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 30 sierpnia 2004 r. w sprawie warunków i trybu postępowania w sprawach rozbiórek nieużytkowanych lub niewykończonych obiektów budowlanych (Dz.U. nr, 198 poz. 2043);
- 9) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 października 2005 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać telekomunikacyjne obiekty budowlane i ich usytuowanie (Dz.U. 2005 nr 219, poz. 1864, z późn. zm.) - od czasu uchwalenia studium i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wprowadzono 1 zmianę;
- 10) Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 21 listopada 2005 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać bazy i stacje paliw płynnych, rurociągi przesyłowe dalekosiężne służące do transportu ropy naftowej i produktów naftowych i ich usytuowanie (Dz.U. 2014 poz. 1853) - od czasu uchwalenia studium i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wprowadzono 4 zmiany;

- 11) Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 20 kwietnia 2007 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle hydrotechniczne i ich usytuowanie (Dz.U. nr 86, poz. 579);
- 12) Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz.U. 2013 poz. 640);
- 13) Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo Ochrony Środowiska (Dz.U. 2016 poz. 672 z późn. zm.) - od czasu uchwalenia studium i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wprowadzono 97 zmian;
- 14) Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie opracowań ekofizjograficznych (Dz.U. nr 155, poz. 1298);
- 15) Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz.U. 2004 nr 257, poz. 2573) - od czasu uchwalenia studium i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wprowadzono 2 zmiany;
- 16) Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. z 2014 r., poz. 112) - od czasu uchwalenia studium i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wprowadzono 2 zmiany;
- 17) Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. 2015 poz. 1651 z późn. zm.) - od czasu uchwalenia studium i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wprowadzono 38 zmian;
- 18) Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 30 marca 2010 r. w sprawie sporządzania projektu planu ochrony dla obszaru Natura 2000 (Dz.U. z 2010 r. nr 64 poz. 401) - od czasu uchwalenia studium i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wprowadzono 1 zmianę;
- 19) Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz.U. z 2015 r. poz. 460 z późn. zm.) - od czasu uchwalenia studium i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wprowadzono 56 zmian;
- 20) Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. 2015 poz. 909 z późn. zm.) - od czasu uchwalenia studium i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wprowadzono 24 zmiany;
- 21) Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. 2014 poz. 1446 z późn. zm.) - od czasu uchwalenia studium i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wprowadzono 14 zmian;
- 22) Ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz.U. 2015 poz. 2100 z późn. zm.) - od czasu uchwalenia studium i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wprowadzono 47 zmiany;
- 23) Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2015 r. poz. 1774 z późn. zm.) - od czasu uchwalenia studium i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wprowadzono 83 zmiany;

- 24) Ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz.U. 2015 poz. 469 z późn. zm.) - od czasu uchwalenia studium i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wprowadzono 51 zmian;
- 25) Ustawa z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (Dz.U. 2016 poz. 191) - od czasu uchwalenia studium i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wprowadzono 17 zmian;
- 26) Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz.U. 2009 nr 124 poz. 1030)
- 27) Ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz.U. 2013 poz. 21 z późn. zm.) - od czasu uchwalenia studium i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wprowadzono 13 zmian;
- 28) Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz.U. 2015 poz. 139 z późn. zm.) - od czasu uchwalenia studium i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wprowadzono 16 zmian;
- 29) Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz.U. 2012 poz. 1059 z późn. zm.) - od czasu uchwalenia studium i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wprowadzono 60 zmian;
- 30) Ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. 2016 poz. 353 z późn. zm.) - od czasu uchwalenia studium i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wprowadzono 47 zmian;
- 31) Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz.U. z 2015 r. poz.1777);
- 32) Ustawa z dnia 8 lipca 2010 r. o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych (Dz.U. 2015 poz. 966 z późn. zm.) - od czasu uchwalenia studium i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wprowadzono 5 zmian;
- 33) Ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz.U. 2016 poz. 1131) - od czasu uchwalenia studium i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wprowadzono 12 zmian;

VI. WNIOSKI I UWAGI KOŃCOWE

Weryfikacja polityki przestrzennej gminy, która powinna być określona w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zbuczyn, w tym konieczność dostosowania zapisów i rysunku Studium do obowiązujących przepisów prawa, a także zmian społeczno- -gospodarczych ma na celu realizację strategicznego podejścia do problemu realizacji polityki przestrzennej, a tym samym do ochrony ładu przestrzennego na obszarze gminy.

W studium powinien być określony kierunek owej polityki przestrzennej, a następnie kontynuowany w uchwalanych miejscowych planach. Niezwykle ważne jest zatem, aby te dokumenty planistyczne były aktualne i odpowiadały na dynamicznie zmieniającą się sytuację polityczną, inwestycyjną gminy, tworząc w ten sposób środowisko przyjazne potencjalnym inwestorom i mieszkańcom.

Uwzględniając wskazane powyżej przesłanki prawne i merytoryczne należy stwierdzić, że Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zbuczyn jest w przeważającej części nieaktualne i wymaga kompleksowej zmiany wszystkich jego elementów, co wymusza w praktyce konieczność opracowania nowego studium uwzględniającego zmieniające się uwarunkowania, a przede wszystkim kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy.

Uwzględniając wskazane powyżej przesłanki prawne i merytoryczne należy uznać za aktualne obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego sporządzone na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Uchwały tych planów w większości zawierają zakres przedmiotowego planu miejscowego określony w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Należy również stwierdzić, iż w przypadku tych planów, w zależności od roku, w którym sporządzony został plan miejscowy, pojawiają się braki spowodowane zmianami legislacyjnymi, co jednak nie skutkuje koniecznością pilnych zmian tych planów.

Miejscowe Plany Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego miejscowości Zbuczyn uchwalone Uchwałą nr XVII/71/91 Rady Gminy w Zbuczynie Poduchownym z dnia 15 listopada 1991 r. oraz Uchwałą nr XXIII/94/92 Rady Gminy w Zbuczynie Poduchownym z dnia 6 października 1992 r. utraciły ważność na podstawie art. 87 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zmiany natomiast owych ogólnych planów miejscowych uchwalone po dniu 1 stycznia 1995 r., sporządzone zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, zachowały swą moc na podstawie art. 87 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz.717 z późn. zm.), jednakże uwzględniając

wskazane powyżej przesłanki prawne i merytoryczne należy uznać je za nieaktualne. Plany te obejmują niewielkie obszary gminy Zbuczyn, są w większości zagospodarowane z sposób w nich ustalony, mają marginalne znaczenie dla rozwoju przestrzennego gminy i nie zachodzi konieczność ich pilnych zmian.

Po przeprowadzeniu analiz w zakresie wydanych decyzji administracyjnych, stwierdzono, że obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego są niewystarczające, a wydane decyzje o warunkach zabudowy uwypukliły obszary, które mogą stanowić potencjał dla kierunkowego rozwoju.

Należałoby zatem przystąpić do opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszarów, które cechują się największymi potencjalnymi możliwościami rozwoju przestrzeni gminy oraz na których mogą nastąpić największe konflikty przestrzenne wynikające z wniosków o ustalenia warunków zabudowy.

Głównym obszarem dla którego należałoby sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest obszar obejmujący tereny zabudowane i przeznaczone do zabudowy w miejscowości Zbuczyn.

Tworzenie i uaktualnianie dokumentów planistycznych gminy jest niezbędne, ponieważ ma na celu zachowanie ciągłości jej rozwoju przestrzennego i funkcjonalnego. Mimo, że jest to zadanie pracochłonne oraz wymaga wiele czasu, jest nieuniknione dla tworzenia przestrzeni uporządkowanej, przyjaznej potencjalnym inwestorom i mieszkańcom.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Stanisław Kondraciuk