UCHWAŁA NR XIX/166/17
RADY GMINY TERESPOL

z dnia 22 czerwca 2017 r.

w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Terespol

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446, z późn. zm.), w związku z art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) **Rada Gminy Terespol uchwala, co następuje:**

§ 1. Przyjmuje się wyniki oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Terespol.

§ 2. Ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Terespol, zatwierdzone uchwałą Nr XVI/97/12 Rady Gminy Terespol z dnia 21 maja 2012 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Terespol uznaje się za częściowo nieaktualne pod względem zgodności z wymogami z art. 10 ust. 1 pkt 3, 4, 7, 9, 11, 12, 14 i 15 oraz ust. 2 pkt 1, 3, 4, 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3. W związku § 2 stwierdza się konieczność aktualizacji studium w zakresie art. 10 ust. 1 pkt 3, 4, 7, 9, 11, 12, 14 i 15 oraz ust. 2 pkt 1, 3, 4, 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz dostosowania jego treści do aktualnie obowiązujących wymogów prawa.

§ 4. Stwierdza się częściową nieaktualność obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w zakresie ustaleń dotyczących ochrony środowiska oraz ochrony konserwatorskiej, zgodnie z uwzględnieniem bieżących zadań Gminy w zakresie planowania przestrzennego.

§ 5. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Terespol.

§ 6. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Gminy

Mieczysław Romaniuk

Uzasadnienie

Stosownie do wymagań przepisu art. 32 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz.1073), w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz, 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 oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego. Wójt, burmistrz, prezydent miasta przekazuje radzie gminy wyniki analiz, o których wyżej mowa, po uzyskaniu opinii gminnej lub innej właściwej komisji urbanistyczno – architektonicznej, co najmniej raz w czasie kadencji rady. Rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne podejmuje działania zmierzające do ich zmiany. Pojęcie aktualności studium lub planu miejscowego należy odróżnić od zgodności z przepisami odrębnych ustaw, gdyż problematykę tę reguluje przepis art.33 ustawy, o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie którego należy przyjąć, że w przypadkach niezgodności tych aktów z przepisami odrębnych ustaw, zachodziłaby konieczność zmiany studium lub planu w związku ze zmianą ustaw, jak i konieczność ich zmiany w związku z uchwaleniem nowych ustaw. Nieaktualność studium lub planów związana jest, zgodnie z art.32 ust.1, przede wszystkim ze zmianami w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, a więc zmianami uwarunkowań faktycznych, a nie uwarunkowań prawnych. W wyniku przeprowadzonych analiz Rada Gminy Terespol uznaje, że aktualizacji wymaga zarówno Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Terespol jak i obowiązujące plany miejscowe. Aktualizacja planów miejscowych będzie dokonywana zgodnie z bieżącymi potrzebami w tym zakresie.

Załącznik Nr 1
do Uchwały NR XIX/166 /17
Rady Gminy Terespol
z dnia 22 czerwca 2017 r.

ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY TERESPOL ORAZ OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBOWIĄZUJĄCYCH W GRANICACH GMINY TERESPOL (2010r. – 2016r.)

FABRYKA PRZESTRZENI

OPRACOWANIE:

mgr Filip Sokołowski

Kwalifikacje zawodowe Nr Z-573/KW/416/2014

mgr Anna Łączkowska – Sokołowska

Kwalifikacje zawodowe Nr Z-539/KW/379/2014

inż. Marcin Kowal

Gdynia, kwiecień 2017r.

SPIS TREŚCI:

	Rozdział	Strona
1.	Podstawa prawna.	**2**
2.	Cel, metodyka i zakres opracowania.	**3**
3.	Aktualna sytuacja planistyczna w gminie Terespol i charakterystyka polityki przestrzennej Gminy.	**5**
4.	Analiza aktualności dokumentów planistycznych.	**15**
5.	Analiza zgodności studium i planów miejscowych z wymogami wynikającymi z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.	**41**
6.	Analiza wniosków w sprawie zmiany planów zagospodarowania przestrzennego.	**65**
7.	Analiza wydanych decyzji o warunkach zabudowy.	**67**
8.	Wnioski z przeprowadzonej analizy oraz propozycja wieloletniego programu sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.	**68**
9.	Rekomendacje działań.	**71**

ZAŁĄCZNIKI:

1. Przeznaczenie terenów na podstawie obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Terespol oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w gminie Terespol.

1. Podstawa prawna.

Zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016r., poz. 778, z późn. zm.), [zwanej dalej **„ustawą PiZP"**], *w celu oceny aktualności studium* [studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy] *i planów miejscowych* [miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego] *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.*

Taka ocena, zgodnie z obowiązującymi przepisami, powinna być wykonywana co najmniej raz w trakcie trwania kadencji rady gminy, a jej wyniki przekazane radzie gminy, która to zobowiązana jest do podjęcia uchwały w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku uznania tych dokumentów za nieaktualne, podjęcia działań zmierzających do zaktualizowania tych dokumentów. Należy w tym miejscu zwrócić uwagę, że *nieaktualność studium lub planu związana będzie, zgodnie z art. 32 ust. 1, przede wszystkim ze zmianami w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, a więc zmianami uwarunkowań faktycznych, a nie uwarunkowań prawnych* (źródło: Z. Niewiadomski *Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne. Komentarz,* Wydawnictwo C.H.Beck; Warszawa 2015). Jednak zgodnie z art. 32 ust. 3, nie tylko faktyczne zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym mogą stanowić podstawę wspomnianej uchwały rady gminy. Zgodnie z treścią przywołanego przepisu, rada gminy podejmując uchwałę w przedmiocie aktualności dokumentów planistycznych bierze od uwagę zgodność studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z wymogami wynikającymi odpowiednio z przepisów art. 10 ust. 1 i 2, art. 15 oraz art. 16 ust. 1 *ustawy PiZP*. Zdaniem prof. Niewiadomskiego ten wymóg należy traktować w kategoriach funkcjonalnych, a nie czysto formalnych, ponieważ plan miejscowy musi zawierać obowiązkowo ustalenia, o jakich mowa w art. 15 ust. 2 jeśli w terenie powstają okoliczności faktyczne uzasadniające dokonanie takich ustaleń.

Ustawodawca nie określił terminu, w jakim rada gminy powinna podjąć uchwałę w sprawie przystąpienia do zmiany planu [miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego], *nie określił również maksymalnego terminu przeprowadzenia procedury planistycznej.* Brak takich ograniczeń jest konsekwencją samodzielności gminy w podejmowaniu tego typu działań. Uchwała o aktualności ma być efektem samodzielnej oceny rady gminy i opierać się na rozpoznaniu czy obowiązujące w gminie miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, a także studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego są aktualne z punktu widzenia istniejących

obecnie uwarunkowań faktycznych i czy spełniają swoją rolę jako narzędzia rozwoju i kształtowania polityki przestrzennej w gminie.

2. Cel, metodyka i zakres opracowania

Z praktycznego punktu widzenia niniejsze opracowanie powinno być zbiorem informacji na temat aktualnego stanu zagospodarowania przestrzennego w gminie. Posiadanie pełnej wiedzy na temat potrzeb, kierunków i zagrożeń związanych ze zmianami w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ale także danych dotyczących popytu i podaży na działki budowlane o różnym przeznaczeniu powinno być punktem wyjścia do formułowania wieloletnich programów sporządzania planów zagospodarowania przestrzennego w gminie. Rolą niniejszego opracowania nie jest więc jedynie ocena aktualności obowiązujących dokumentów planistycznych, ale także analiza wszystkich zebranych danych dotyczących zagospodarowania przestrzennego w Gminie, w celu dostarczenia informacji dla władz gminy, które to pomogą w prowadzeniu racjonalnej polityki w zakresie gospodarowania przestrzenią i podejmowaniu przyszłych decyzji planistycznych.

W związku z powyższym obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zostaną przeanalizowane pod względem:

1. formalno – prawnym,
2. funkcjonalnym.

Ad.1 Pierwsza z analiz będzie polegała na zestawieniu obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (zwanego dalej „**studium**”) i obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (zwanych dalej „**planami miejscowymi**”) z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj. odpowiednio z art. 10 ust. 1 i 2 (w przypadku studium) oraz art. 15 oraz art. 16 ust. 1 (w przypadku planów miejscowych) i określeniu czy dany dokument planistyczny (plan miejscowy lub studium) uwzględnia wszystkie uwarunkowania formalno – prawne mające wpływ na sposób zagospodarowania obszaru w granicach jego opracowania. Konsekwencją tej analizy będzie wskazanie zagadnień, które wymagają aktualizacji z uwagi na ich istotny wpływ na warunki i możliwości zagospodarowania przestrzennego danego obszaru. Analiza zostanie przeprowadzona w formie tabelarycznej, z podziałem na studium oraz obowiązujące plany miejscowe.

Ad. 2 Druga z analiz będzie polegała na porównaniu ustaleń obowiązujących dokumentów planistycznych ze stanem istniejącym zagospodarowania przestrzeni, a także z wydanymi decyzjami o warunkach zabudowy, wnioskami o zmianę tych dokumentów planistycznych oraz ruchem budowlanym określonym na podstawie wydawanych pozwoleń na budowę. W tym celu dla każdego z obrębów powstanie mapa zawierająca:
- przeznaczenie terenów ustalone na podstawie obowiązujących planów miejscowych, a tam gdzie plany nie obowiązują, na podstawie aktualnego studium,

- warstwę zawierającą zasięg terenów zabudowanych zaznaczoną czarną obwiednią na każdej z map (powstałą z połączenia danych z mapy ewidencyjnej z danymi z bazy danych obiektów topograficznych),
- lokalizację wniosków o zmianę planów miejscowych lub studium, ze wskazaniem wnioskowanego przeznaczenia,
- zasięg obowiązujących planów miejscowych oraz planów miejscowych będących w trakcie sporządzania wraz z oznaczeniem zgodnym z tabelą zawierającą spis tych planów.

Na podstawie sporządzonych map zostaną zaprezentowane informacje o:
- procentowym udziale terenów o konkretnym przeznaczeniu w powierzchni każdego z obrębów,
- podaży niezabudowanych działek przeznaczonych pod konkretną funkcję w granicach każdego z planów miejscowych oraz w granicach każdego z obrębów,
- popycie na tereny budowlane o konkretnym przeznaczeniu w granicach każdego z obrębów, na podstawie wydawanych decyzji o warunkach zabudowy, wnioskach o zmianę dokumentów planistycznych oraz wydanych decyzjach o pozwoleniu na budowę.

Decyzje o warunkach zabudowy nie będą wprowadzane na mapę. Wydanie decyzji dla danej nieruchomości nie przesądza o realizacji konkretnej inwestycji w granicach tej nieruchomości, ponieważ dla jednej nieruchomości można wydać kilka decyzji ustalających warunki zabudowy dla różnego rodzaju inwestycji. Uwzględnienie zatem wszystkich wydanych decyzji o warunkach zabudowy w niniejszej analizie graficznej mogłoby prowadzić do zniekształcenia jej wyników. Z pewnością samo porównanie obowiązującego studium z wydanymi warunkami zabudowy nie powinno stanowić podstawy do decyzji o redefinicji polityki przestrzennej w zakresie zagospodarowania wybranych fragmentów gminy. Niemiej jednak, z uwagi na brak formalnego wymogu zgodności wydawanych warunków zabudowy z obowiązującym studium, zasadna jest weryfikacja wszystkich wydanych decyzji o warunkach zabudowy podczas każdej kolejnej zmiany studium. Pozwoli to uniknąć w przyszłości problemów na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W ostatnim etapie oceny zostanie przygotowana propozycja wieloletniego programu sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie wyników ww. analiz z uwzględnieniem zapisów obowiązującego Studium.
Zakres czasowy analizy to lata 2012 – 2016, a analiza została wykonana w kadencji 2014-2018. Oczywiście analizie zostaną poddane wszystkie obowiązujące plany miejscowe, niezależnie od daty ich uchwalenia.

3. Aktualna sytuacja planistyczna w Gminie Terespol i charakterystyka polityki przestrzennej Gminy.

Gmina Terespol zaliczana jest do gmin średniej wielkości. Jej powierzchnia zajmuje ok. 141 km^2 (średnia powierzchnia gminy w Polsce wynosi 126km^2). Ok. 73% tej powierzchni zajmują użytki rolne, natomiast lasy pokrywają ok. 16% powierzchni gminy. Liczba ludności zamieszkująca gminę wynosi 6777 osób[1] i charakteryzuje się tendencją malejącą. Od 2002 do 2015r. liczba ta spadła o 6%. Gmina ma ujemy przyrost naturalny wynoszący – 4,4 w przeliczeniu na 1000 mieszkańców. Jest to wartość znacznie wyższa od średniej dla całego województwa lubelskiego (-1,7). Również saldo migracji jest ujemne. W 2015r. wynosiło -33. Ujemne wartości przyrostu naturalnego oraz salda migracji utrzymują się w Gminie z małymi wyjątkami od lat. Struktura zatrudnienia wskazuje, że blisko 60% mieszkańców Gminy zatrudnionych jest w sektorze rolniczym, ok. 10% w sektorze przemysłowym, a ok. 6% w sektorze usługowym. Na terenie gminy znajduje się 25 sołectw. Największe pod względem liczby ludności są sołectwa: Koroszczyn, Małaszewicze Małe, Małaszewicze Duże, Kobylany, Łobaczew Duży, Łobaczew Mały.

Gmina Terespol posiada Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zatwierdzone *Uchwałą Nr XVI/97/12 Rady Gminy Terespol, z dnia 21 maja 2012r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Terespol*. Jest to studium z 1999r., które zostało 3- krotnie częściowo zmienione w roku 2005, 2008 i 2012.

Na terenie gminy Terespol obowiązuje aktualnie 25 planów miejscowych. Ich wykaz przedstawiony jest poniżej (tabela 1). W tabeli uwzględniono również numery uchwał uchwalających wraz z podaniem daty ich podjęcia. Ta data jest istotna z punktu widzenia oceny zgodności poszczególnych planów miejscowych z obowiązującymi przepisami prawa. W rozdziale 5 niniejszej analizy przedstawiono wszystkie zmiany przepisów art. 15 i 16 ust. 1 wraz z podaniem dat ich wprowadzenia lub zmiany. Dane te pozwolą wskazać potencjalny zakres nieaktualności poszczególnych planów miejscowych.

Tabela. 1. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące w gminie Terespol.

Nr	Nazwa planu	Uchwała Rady Gminy	Obręb	Powierzchnia [ha]	Uwagi
001	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Terespol	Uchwała Nr XXIII/128/2001 Rady Gminy Terespol z dnia 18 lipca 2001r.	Bohukały	0,5	

[1] Dane z 2015r. źródło: *http://www.polskawliczbach.pl/*

Id: DF30EEFC-C074-453C-ABD6-A0048E3648B3. Podpisany

002	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Terespol	Uchwała Nr X/81/2003 Rady Gminy Terespol z dnia 22 grudnia 2003r.	wszystkie	8840,5	nie obowiązuje w zakresie planu 003, 005, 006, 007, 008, 009, 010, 011, 012, 013, 015, 016, 017, 018, 019, 020, 021, 022, 023, 024, 025
003	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Terespol	Uchwała nr XXI/157/05 Rady Gminy Terespol z dnia 27 czerwca 2005r.	Koroszczyn	21,9	
004	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Terespol - Strefa Biznesowa w rejonie Terminala Koroszczyn	Uchwała nr XXIV/180/05 Rady Gminy Terespol z dnia 29 grudnia 2005r.	Koroszczyn	2,5	
005	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Terespol w miejscowościach Małaszewicze, Małaszewicze Duże, Lebiedziew, Murawiec i Łobaczew Duży i planu miejscowego w miejscowości Małaszewicze Duże	Uchwała nr XXVII/196/06 Rady Gminy Terespol z dnia 25 sierpnia 2006r.	Małaszewicze, Małaszewicze Duże, Lebiedziew, Murawiec, Łobaczew Duży	9,8	
006	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Terespol, część miejscowości Polatycze	Uchwała nr XXVII/197/06 Rady Gminy Terespol z dnia 25 sierpnia 2006r.	Polatycze	2,6	
007	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Terespol, część miejscowości Kobylany i Małaszewicze	Uchwała nr X/52/2007 Rady Gminy Terespol z dnia 30 października	Kobylany, Małaszewicze	11,1	

		2007r.			
008	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Terespol w miejscowości Kobylany dla obszaru "Centrum Gminy" oraz sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Kobylany	Uchwała nr XIX/109/2008 Rady Gminy Terespol z dnia 30 grudnia 2008r.	Kobylany	48,2	
009	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działek nr: 1063/1, 1012/3, części działki nr 1012/1, części działki nr 1064 Koroszczyn	Uchwała nr XXI/126/09 Rady Gminy Terespol z dnia 17 kwietnia 2009r.	Koroszczyn	27,6	
010	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Terespol dla obszaru działek: część działki nr 133, część działki nr 137, część działki nr 138, część działki nr 302, część działki nr 303 obręb Samowicze	Uchwała nr XXI/127/09 Rady Gminy Terespol z dnia 17 kwietnia 2009r.	Samowicze	2,2	
011	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Terespol dla obszaru działek: 991, 993, 441, 926/2 obręb Koroszczyn	Uchwała nr XXI/128/09 Rady Gminy Terespol z dnia 17 kwietnia 2009r.	Koroszczyn	3,72	
012	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działek nr: 894/1, 748, 746/2, 747, 757, 758, 759, 760, 762, 763, 764, 765, 766, 726/1, 726/3, 713, 714/1, 714/2, 714/3, 714/4, 715, 701 i części działek nr: 725/1, 819,727/1, 728/1, 729, 767, 768, 716 obręb Kobylany	Uchwała nr XXI/129/09 Rady Gminy Terespol z dnia 17 kwietnia 2009r.	Kobylany	36,5	
013	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Terespol dla obszaru działek nr: 698/1, 699, 700, 776/1, 777/1, 778, 851, 898, 723, 724, 731/1, 894/3 i części działek nr: 725/1, 727/1, 728/1, 729, 767, 768, 779/1 obręb Kobylany	Uchwała nr XXI/130/09 Rady Gminy Terespol z dnia 17 kwietnia 2009r.	Kobylany	37,5	
014	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działek nr:	Uchwała nr XXI/131/09	Małaszewicze	18,9	

	432, 435, 437, 441, 442, 444, 448, 449, 451, 454, 459/1, 459/2, 460, 462, 456, 457, 458, 461, 21/28, 464, 466, 468, 470, 472, 474, 476, 478, 480, 482, 482, 484, 488, 490, 492, 494, 496, 498, 501, 503, 505, 508, 510, 513, 515, 517, 463, 465, 467, 469, 471, 473, 475, 477, 479, 481, 483, 486, 487, 489, 491, 493, 499, 500, 502, 504, 506, 507, 509, 511, 512, 514, 516 obręb Małaszewicze	Rady Gminy Terespol z dnia 17 kwietnia 2009r.			
015	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działki nr 364/5 obręb Małaszewicze Małe	Uchwała nr XXI/132/09 Rady Gminy Terespol z dnia 17 kwietnia 2009r.	Małaszewicze Małe	0,5	
016	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Terespol dla obszaru działki nr 622/2 obręb Polatycze	Uchwała nr XXIII/141/09 Rady Gminy Terespol z dnia 15 lipca 2009r.	Polatycze	4,2	
017	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działki nr 32 obręb Polatycze	Uchwała nr XXIII/142/09 Rady Gminy Terespol z dnia 15 lipca 2009r.	Polatycze	3,2	
018	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Terespol w zakresie przeznaczenia gruntów "do zalesień"	Uchwała nr XVI/98/12 Rady Gminy Terespol z dnia 21 maja 2012r.	Krzyczew, Kobylany, Małaszewicze Duże, Neple, Murawiec Żuki, Łobaczew Duży, Lebiedziew	26,8	
019	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Terespol w zakresie przeznaczenia gruntów "do zalesień"	Uchwała nr XVI/99/12 Rady Gminy Terespol z dnia 21 maja 2012r.	Lebiedziew, Murawiec, Łobaczew Duży	11,9	
020	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Terespol dla obszaru działek nr 528/1 i 528/2 obręb Kobylany	Uchwała nr XVI/100/12 Rady Gminy Terespol z dnia	Kobylany	0,3	

		21 maja 2012r.			
021	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Terespol, terenu "Osiedle - II Małaszewicze"	Uchwała nr XVI/101/12 Rady Gminy Terespol z dnia 21 maja 2012r.	Małaszewicze	6,3	
022	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Terespol dla części miejscowości Podolanka	Uchwała nr XVI/102/12 Rady Gminy Terespol z dnia 21 maja 2012r.	Podolanka	1,2	Nie obowiązuje w zakresie 025
023	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Terespol dla obszaru działki nr 250 i części działki nr 249/2 obręb Kobylany	Uchwała nr XVI/103/12 Rady Gminy Terespol z dnia 21 maja 2012r.	Kobylany	3,8	
024	Zmiana planu miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Terespol, dla części miejscowości Kobylany	Uchwała nr XVI/104/12 Rady Gminy Terespol z dnia 21 maja 2012r.	Kobylany	7,9	
025	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Terespol dla części miejscowości Podolanka i Bohukały	Uchwała nr XVI/105/12 Rady Gminy Terespol z dnia 21 maja 2012r.	Podolanka, Bohukały	0,9	

Źródło: Dane Urzędu Gminy w Terespolu.

Ponad to aktualnie prowadzone są dwie procedury sporządzenia Miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

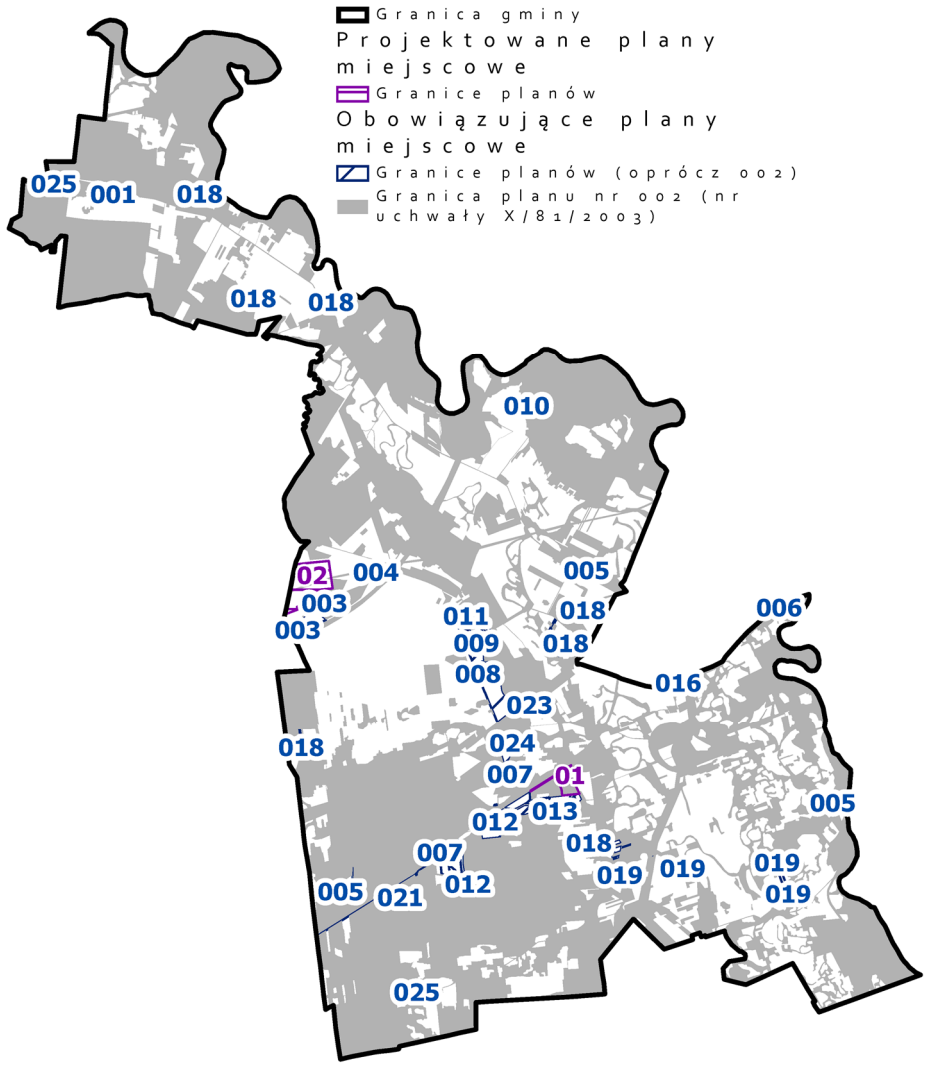
Tabela. 2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w trakcie procedowania.

Numer planu	Nazwa projektowanego planu	Uchwała rady Gminy	Obręb	Powierzchnia [ha]	Etap
01	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Terespol dla części miejscowości Kobylany	Uchwała nr XXII/146/13 Rady Gminy Terespol z dnia 14 lutego 2013r.	Kobylany	16,18	

02	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Terespol dla części miejscowości Koroszczyn	Uchwała nr VII/51/15 Rady Gminy Terespol z dnia 29 października 2015r.	Koroszczyn	63,67	

Źródło: Dane Urzędu Gminy w Terespolu.

Ryc. 1. Obowiązujące i projektowane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w granicach gminy Terespol.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy w Terespolu.

Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego pokrywają łącznie ok. 64% powierzchni gminy. Tereny nieobjęte ustaleniami planów miejscowych to głównie tereny niebudowlane (tj. tereny rolne, tereny lasów, dolesień, tereny zielone). Należy przy tym zwrócić uwagę na fakt, że 97% tej powierzchni pokrytej planami miejscowymi znajduje

się w granicach 1 planu, a mianowicie *„Zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Terespol”*. Poniższa tabela prezentuje dane na temat procentowego pokrycia planami powierzchni poszczególnych obrębów. W tabeli tej zawarte są też dane na temat procentowego udziału powierzchni terenów niebudowlanych (terenów rolnych, lasów i dolesień), ponieważ zazwyczaj te tereny nie są objęte ustaleniami obowiązujących planów miejscowych. Dane te zostały pozyskane z obowiązujących planów miejscowych oraz ze studium (w miejscach gdzie plany miejscowe nie obowiązują).

Tabela. 3. Powierzchnia pokryta planami w stosunku do powierzchni terenów budowlanych w poszczególnych obrębach.

Obręb	Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego		Udział terenów niebudowlanych (terenów rolnych, lasów, dolesień, wód, terenów zielonych)
	Ilość	% pow.	% pow.
Bohukały	3	87%	96%
Dobratycze Kolonia	1	48%	93%
Kobylany	9	75%	67%
Kołpin Ogrodniki	1	41%	97%
Koroszczyn	5	45%	47%
Krzyczew	2	63%	94%
Kukuryki	1	58%	80%
Kuzawka	1	64%	86%
Lebiedziew	4	48%	93%
Lechuty Duże	1	40%	78%
Lechuty Małe	1	43%	90%
Łobaczew Duży	4	77%	96%
Łobaczew Mały	1	42%	52%
Łęgi	1	64%	93%
Małaszewicze	5	95%	15%
Małaszewicze Duże	3	74%	75%
Małaszewicze Małe	2(3)	64%	33%

Michałków	1	54%	97%
Murawiec-Żuki	4	69%	82%
Neple	2	69%	92%
Podolanka	3	81%	97%
Polatycze	4	57%	87%
Samowicze	2	64%	94%
Starzynka	1	67%	95%
Zastawek	1	80%	89%

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Gminy w Terespolu.

Ponad połowa obrębów ma aktualnie większe niż 60% pokrycie powierzchni obowiązującymi planami miejscowymi. Im większe jest to pokrycie tym teoretycznie większe są zdolności gminy do zarządzania rozwojem obszaru i poszczególnych funkcji urbanistycznych. W gminach, w których zagospodarowanie terenów opiera się w głównej mierze na decyzjach o warunkach zabudowy, ta kontrola nad rozprzestrzenianiem się zabudowy jest mniejsza. Brak kompleksowych działań regulujących sposób zabudowy i zagospodarowania się poszczególnych terenów może prowadzić do bardzo negatywnych skutków środowiskowych, społecznych, a także ekonomicznych. Rozwój terenów budowlanych związany jest przecież ściśle z koniecznością rozbudowy sieci infrastruktury technicznej oraz rozbudową i utrzymaniem nowych dróg, a to zadania własne gminy.

Z drugiej jednak strony sam stopień pokrycia obszaru gminy planami miejscowymi nie zabezpiecza przed chaotycznym rozwojem tej zabudowy w ramach terenów przeznaczonych pod zainwestowanie. Istotne znaczenie mają tu dwa czynniki:

- adekwatność ustaleń dokumentów planistycznych w stosunku do aktualnych potrzeb gminy w znaczeniu jakościowym tj. sposobie rozplanowania poszczególnych obszarów funkcjonalnych w strukturze przestrzennej gminy, oraz ilościowym tj. podaży terenów budowlanych w stosunku do prognozowanego popytu na te tereny,
- aktualność ustaleń dokumentów planistycznych tj. uwzględnienie wszystkich uwarunkowań mających istotny wpływ na sposób zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów w gminie, ale także dostosowanie tych ustaleń do pojawiających się potrzeb i szans rozwoju gminy.

Złe rozplanowanie obszarów funkcjonalnych, a także ich nadmierna nadpodaż może w konsekwencji dać podobne rezultaty do gospodarki przestrzennej opartej wyłącznie na decyzjach lokalizacyjnych. Istotne jest zrównoważone gospodarowanie przestrzenią, które z jednej strony wpływa na rozwój, a z drugiej chroni cenne walory środowiska przyrodniczego i kulturowego danego obszaru. Punktem wyjścia zarówno do definicji jak i redefinicji polityki

przestrzennej powinna być identyfikacja potrzeb w zakresie rozwoju poszczególnych funkcji urbanistycznych i dostosowaniu do tych potrzeb powierzchni przeznaczonych pod rozwój danej funkcji oraz sukcesywne uzbrajanie tych terenów w sieci infrastruktury technicznej oraz drogi. Nadmierna różnica pomiędzy popytem, a podażą terenów funkcjonalnych prowadzi do rozpraszania się zabudowy, co wpływa niekorzystnie nie tylko na koszty związane z zapewnieniem zaplecza infrastrukturalnego i społecznego, ale także na ład przestrzenny i krajobraz, co przekłada się z kolei na jakość życia mieszkańców i atrakcyjność danego obszaru pod względem turystycznym.

Gospodarka przestrzenna w gminie Terespol prowadzona jest niemal wyłącznie w oparciu o miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Ustalenia tych planów są spójne z obowiązującym w Gminie Studium, które to określiło kierunki rozwoju poszczególnych obszarów. Cały obszar Gminy został podzielony na 3 sektory:

- **A – sektor centralny** – obszar inwestycji przygraniczych,
- **B – sektor północny** – w większości rejon Parku Krajobrazowego Podlaskiego Przełomu Bugu, dodatkowo sektor zlokalizowany w granicach obszaru Natura 2000,
- **C – sektor południowy** – w większości rejon Nadbużańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dodatkowo sektor zlokalizowany w granicach obszaru Natura 2000,

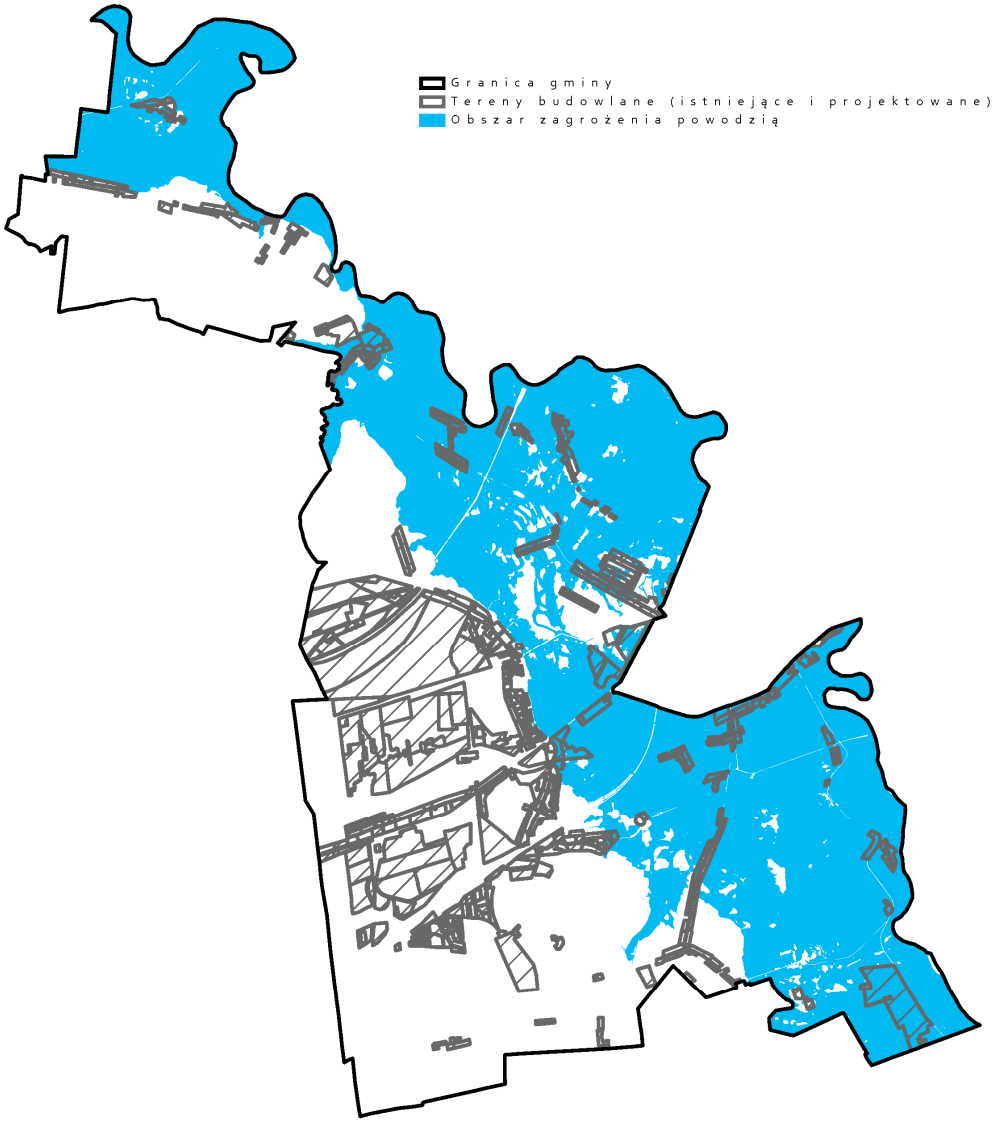
Podział ten wynika z położenia Gminy na skrzyżowaniu dwóch pasm funkcjonalnych – pasma N-S doliny Bugu o bardzo dużych walorach przyrodniczych i turystyczno – rekreacyjnych oraz pasma W-Z, które zostało wykształcone na bazie infrastruktury komunikacyjnej rangi transeuropejskiej. Jest to wiec podział naturalny, który dodatkowo warunkowany jest przez takie czynniki jak zagrożenie powodziowe oraz duże wartości historyczno - kulturowe obszarów nadbużańskich. Ze względu na niezmienność wymienionych czynników, ten zaproponowany blisko 20 lat temu podział jest nadal aktualny.

Z uwagi na ograniczone możliwości rozwoju samego miasta Terespol przez niekorzystne warunki ekofizjograficzne, w Studium zaproponowano intensywną urbanizację obszarów w granicach sektora A. Ta propozycja oparta była na założeniu, że w perspektywie 20 lat z powodu korzystnego położenia Gminy, w jej granicach powstanie ok. 10 tyś nowych miejsc pracy w sektorach pozarolniczych, co przełoży się na wzrost liczby ludności zamieszkującej Gminę do nawet 28 – 30 tyś. osób. Te założenia były przyjmowanie w zupełnie innej rzeczywistości społeczno – gospodarczej, przed wejściem Polski do Unii Europejskiej. Dzisiaj wiadomo, że okazały się one nieprawdziwe. Liczba mieszkańców Gminy nie tylko nie wzrosła, ale zmalała na przestrzeni ostatnich kilkunastu lat. Te dane przekładają się w sposób oczywisty na różnice pomiędzy popytem a podażą terenów budowlanych w Gminie. Należy jednak wziąć pod uwagę, że skala i tempo rozwoju terenów przygranicznych jest ściśle powiązana z sytuacją gospodarczą państw sąsiednich, a w tym przypadku dodatkowo ze skomplikowaną sytuacją geopolityczną. Sektor A jest niewątpliwie najlepszym obszarem do rozwoju Gminy, dlatego wysoko należy ocenić konsekwentną

politykę przestrzenną Władz Gminy, które w tym sektorze dokonały dużych inwestycji infrastrukturalnych zachęcając tym samym do zakupu działek budowlanych.

Sektory B i C mają być natomiast obszarami chronionymi przed nadmierną urbanizacją ze względu na swoje walory przyrodnicze i krajobrazowe oraz na fakt występowania w ich granicach prawnie chronionych form ochrony przyrody. Jedyną funkcją rozwojową na tych obszarach ma być funkcja turystyczna. Dla rozwoju tej funkcji mają być wykorzystywane istniejące zabudowania. Rozwój nowej zabudowy ma być ograniczony i poddany dużym rygorom konserwatorskim w celu zachowania historycznych walorów poszczególnych wsi. Aktualizacja map powodziowych wykazała, że tereny położone w tych sektorach w znacznym zakresie znajdują się w granicach obszaru zagrożenia powodziowego. Na poniższej mapie zaprezentowany jest zasięg tego obszaru.

Ryc.2 Obszary zagrożone powodzią w graniach gminy Terespol.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy w Terespolu.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami Gmina przy tworzeniu czy aktualizacji studium lub planów miejscowych teoretycznie może, ale nie musi uwzględnić zasięg tych obszarów. Z praktycznego punktu widzenia Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej jako instytucja uzgadniająca miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego ma prawo nie uzgodnić danego planu z uwagi na jego przeznaczenie, jeśli w jego granicach znajdują się projektowane tereny budowlane będące w zasięgu obszaru zagrożenia powodziowego. Biorąc powyższe pod uwagę ustalenia dla Sektorów B i C w zakresie możliwości rozwoju nowej zabudowy są jak najbardziej aktualne. Na tych terenach należy maksymalnie ograniczać nową zabudowę, a dla rozwoju funkcji turystycznej wykorzystywać istniejące, często opuszczone i zdekapitalizowane budynki.

Na pozostałym, niewielkim obszarze, nieobjętym ustaleniami obowiązujących planów miejscowych, w celu ustalenia zasad zabudowy i zagospodarowania terenu wydawane są decyzje o warunkach zabudowy. Ilość tych decyzji jest bardzo niewielka i ma ona marginalne znaczenia dla kształtowania się poszczególnych obszarów funkcjonalnych w Gminie. Średnia liczba wydawanych decyzji w analizowanym okresie wyniosła ok. 1 sztukę rocznie i dotyczyła obrębów: Kobylany, Koroszczyn, Krzyczew, Lebiedziew, Łobaczew Duży, Neple, Podolanka. W pozostałych obrębach decyzje o warunkach zabudowy nie były wydawane.

4. Analiza aktualności dokumentów planistycznych.

Analiza została wykonana w formie graficznej. Dla każdego obrębu zostały wygenerowane mapy, na których zaprezentowane są następujące dane:

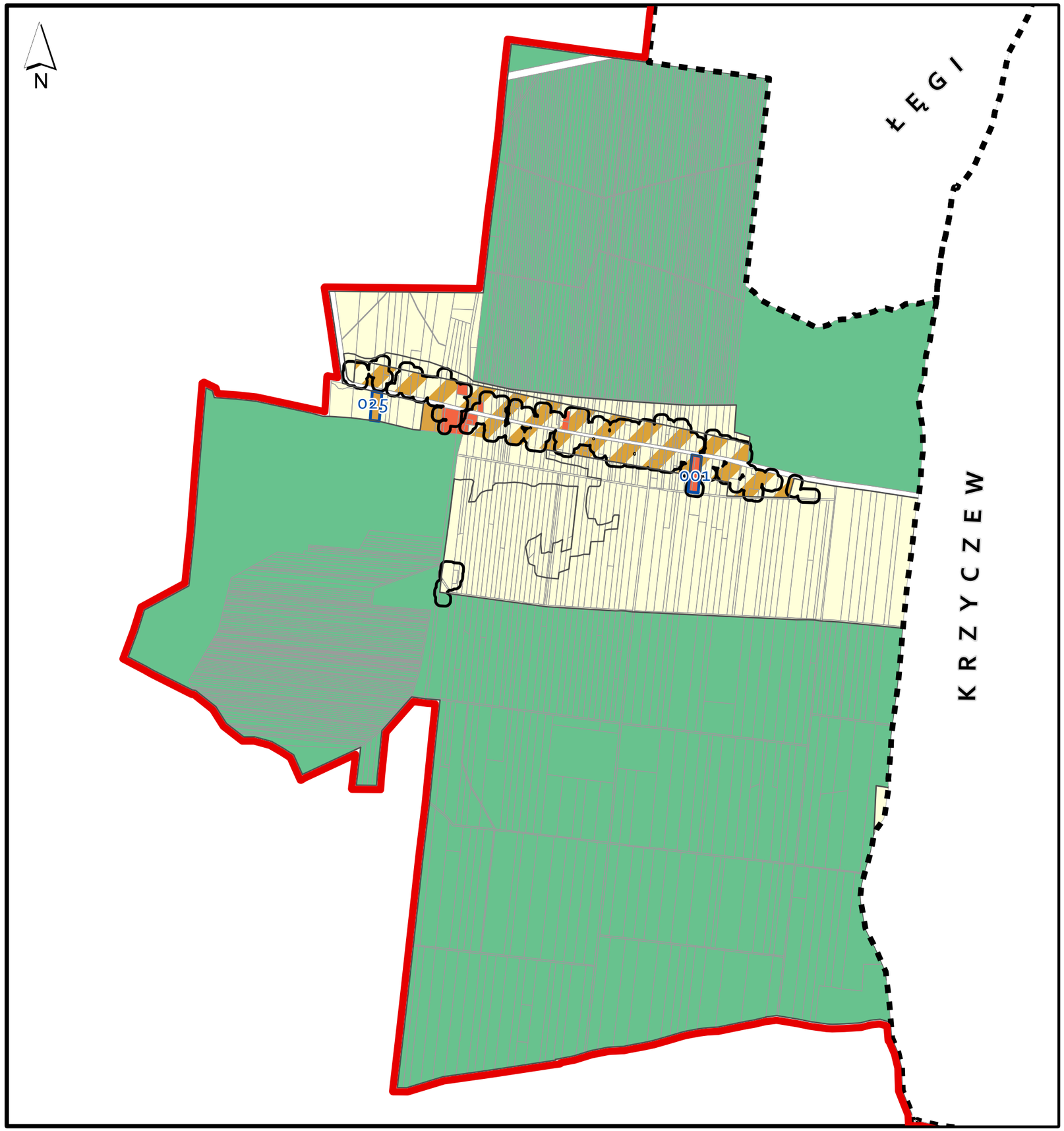
1. Przeznaczenie terenów na podstawie obowiązujących dokumentów planistycznych (planów miejscowych i studium).
2. Granice terenów zainwestowanych (terenów, na których występuje zabudowa), ustalone na podstawie mapy zasadniczej oraz topograficznej bazy danych.
3. Granice opracowania obowiązujących planów miejscowych (plany miejscowe są prezentowane wraz z numerem, który odpowiada numerowi porządkowemu planu miejscowego z tabeli nr 1).
4. Wnioski o zmianę obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

<u>Analiza treści zawartej na poszczególnych mapach pozwala na określenie:</u>

1. Bilansu zagospodarowania obszaru w poszczególnych obrębach wynikający z obowiązujących dokumentów planistycznych.
2. Stosunku zainwestowanych terenów do terenów przeznaczonych pod zainwestowanie na podstawie obowiązujących dokumentów planistycznych.

3. Stopnia „skonsumowania” ustaleń poszczególnych planów miejscowych, poprzez ilość niezagospodarowanych działek występujących w granicach każdego planu miejscowego,
4. Rezerw terenowych dla rozwoju dominujących w gminie funkcji z podziałem na poszczególne obręby geodezyjne,
5. Niezgodności ustaleń wynikających z obowiązujących dokumentów planistycznych w stosunku do istniejącego zainwestowania (granice terenów potencjalnie przeznaczonych do zmiany bądź sporządzenia dokumentów planistycznych).

Poniżej przedstawiona jest graficzna analiza porównawcza obowiązujących dokumentów planistycznych [studium i planów miejscowych] z faktycznym stanem zagospodarowania przestrzeni oraz wnioskami o zmianę tego zagospodarowania w podziale na poszczególne obręby w gminie Terespol.



BOHUKAŁY

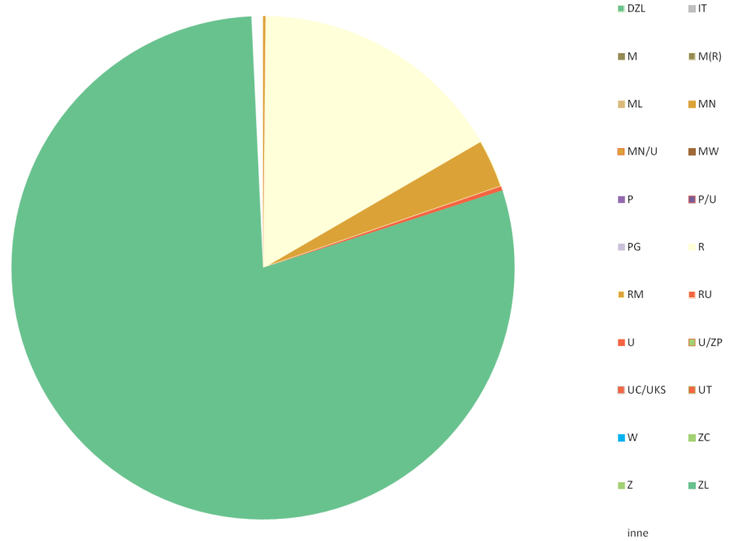
Granica gminy
Granica obrębów ewidencyjnych
Granica działek ewidencyjnych
Tereny zainwestowane

Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

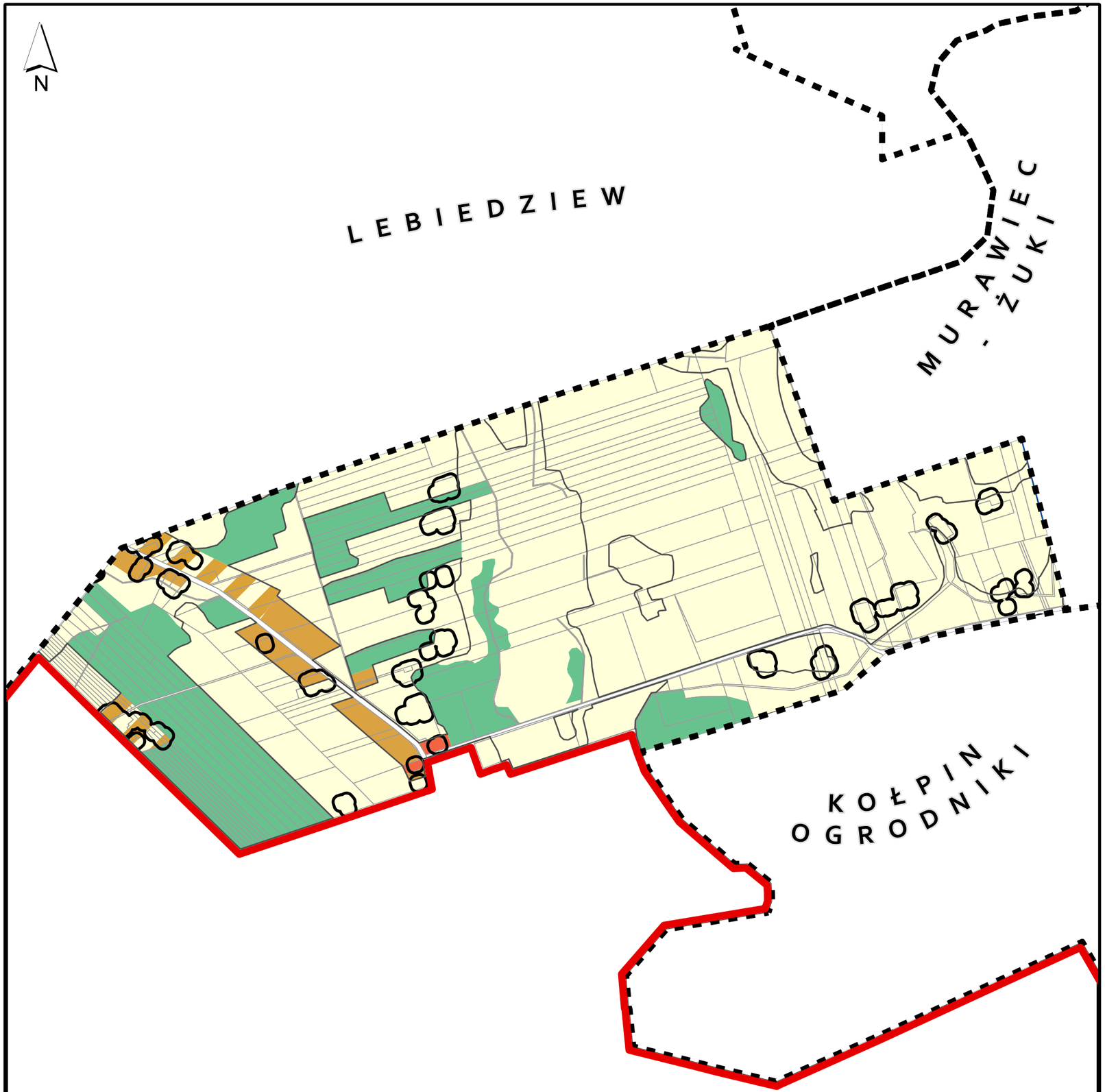
granica planu nr 002 (nr X/81/2003)
granice pozostałych planów

Przeznaczenie terenów na podstawie obowiązujących dokumentów planistycznych

MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
ML - tereny zabudowy rekreacji indywidualnej
U - tereny zabudowy usługowej
UT - tereny usług turystyki
R - tereny rolnicze i rekreacyjno-wypoczynkowe
RM - tereny zabudowy zagrodowej
ZL - lasy



0 0,3 0,6 1,2 1,8 km



DOBRATYCZE KOLONIA

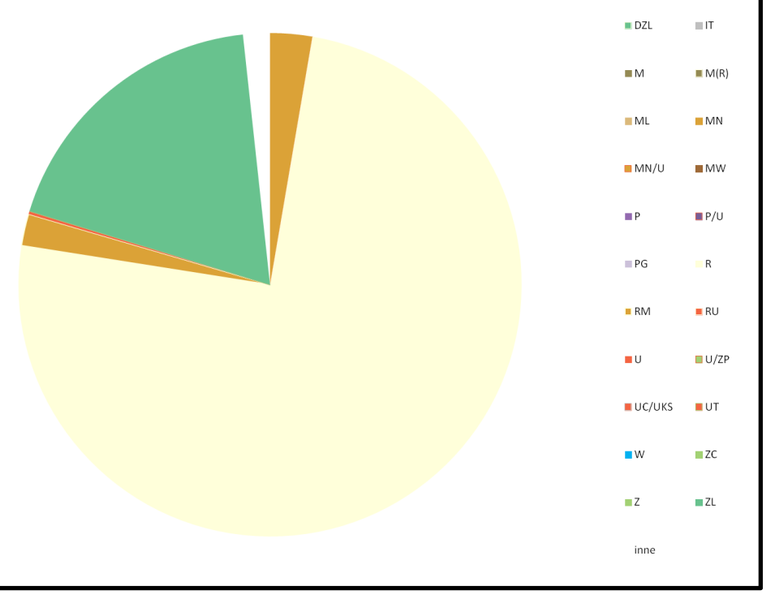
Granica gminy
Granica obrębów ewidencyjnych
Granica działek ewidencyjnych
Tereny zainwestowane

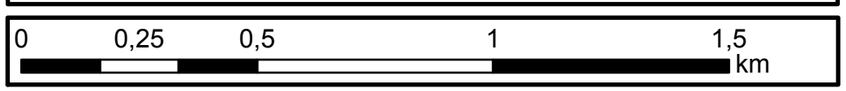
Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

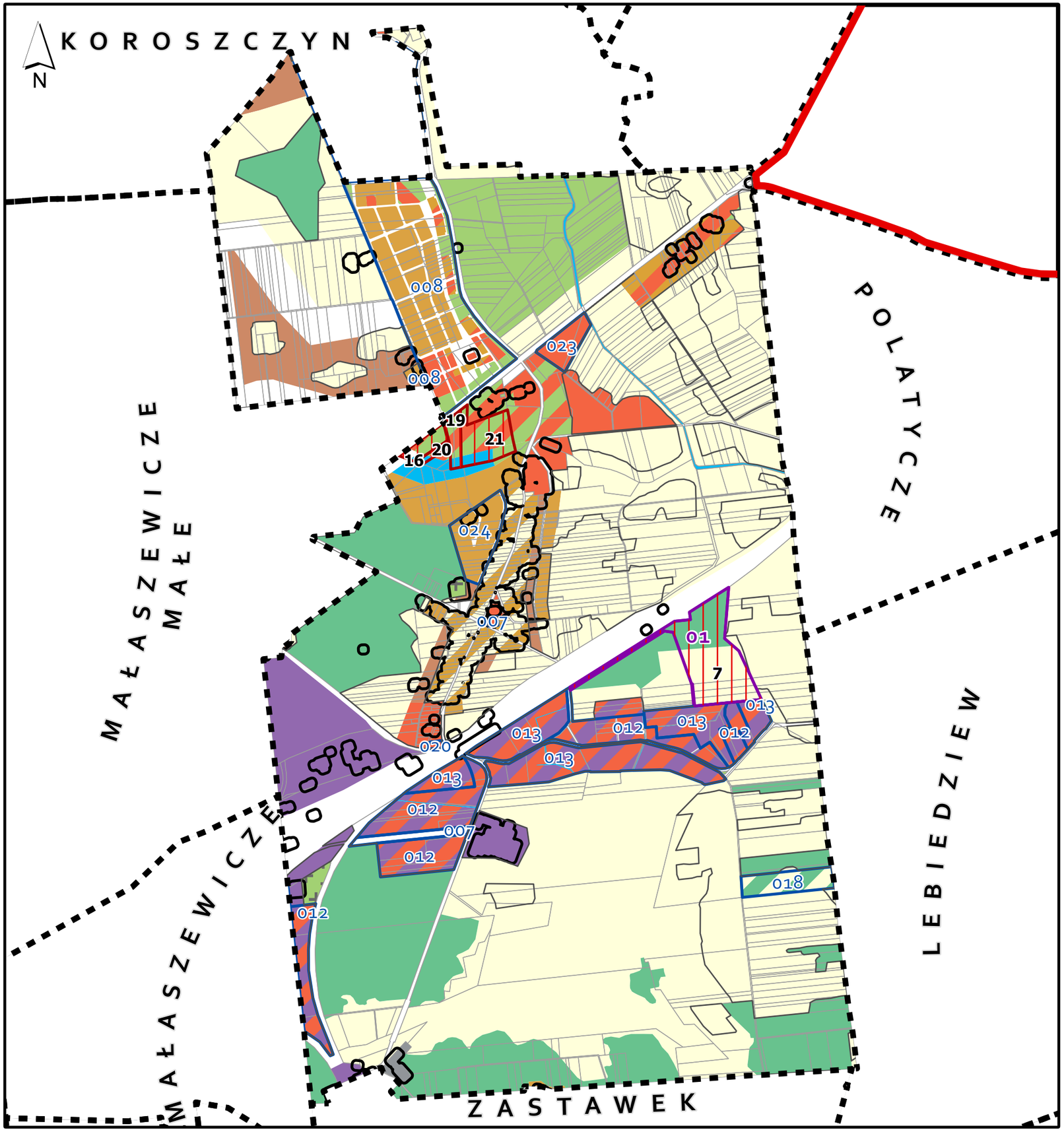
granica planu nr 002 (nr X/81/2003)
granice pozostałych planów

Przeznaczenie terenów na podstawie obowiązujących dokumentów planistycznych

MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
U - tereny zabudowy usługowej
R - tereny rolnicze i rekreacyjno-wypoczynkowe
RM - tereny zabudowy zagrodowej
ZL - lasy
DZL - tereny przeznaczone do zalesienia







KOBYLANY

Granica gminy
Granica obrębów ewidencyjnych
Granica działek ewidencyjnych
Tereny zainwestowane

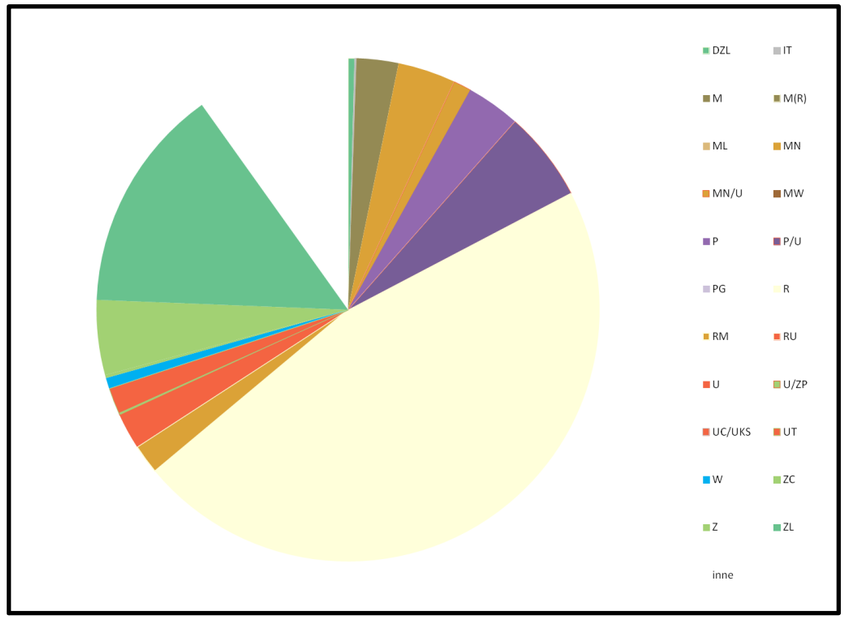
Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego
granica planu nr 002 (nr X/81/2003)
granice pozostałych planów

Projektowane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego
granica terenów objętych uchwałą

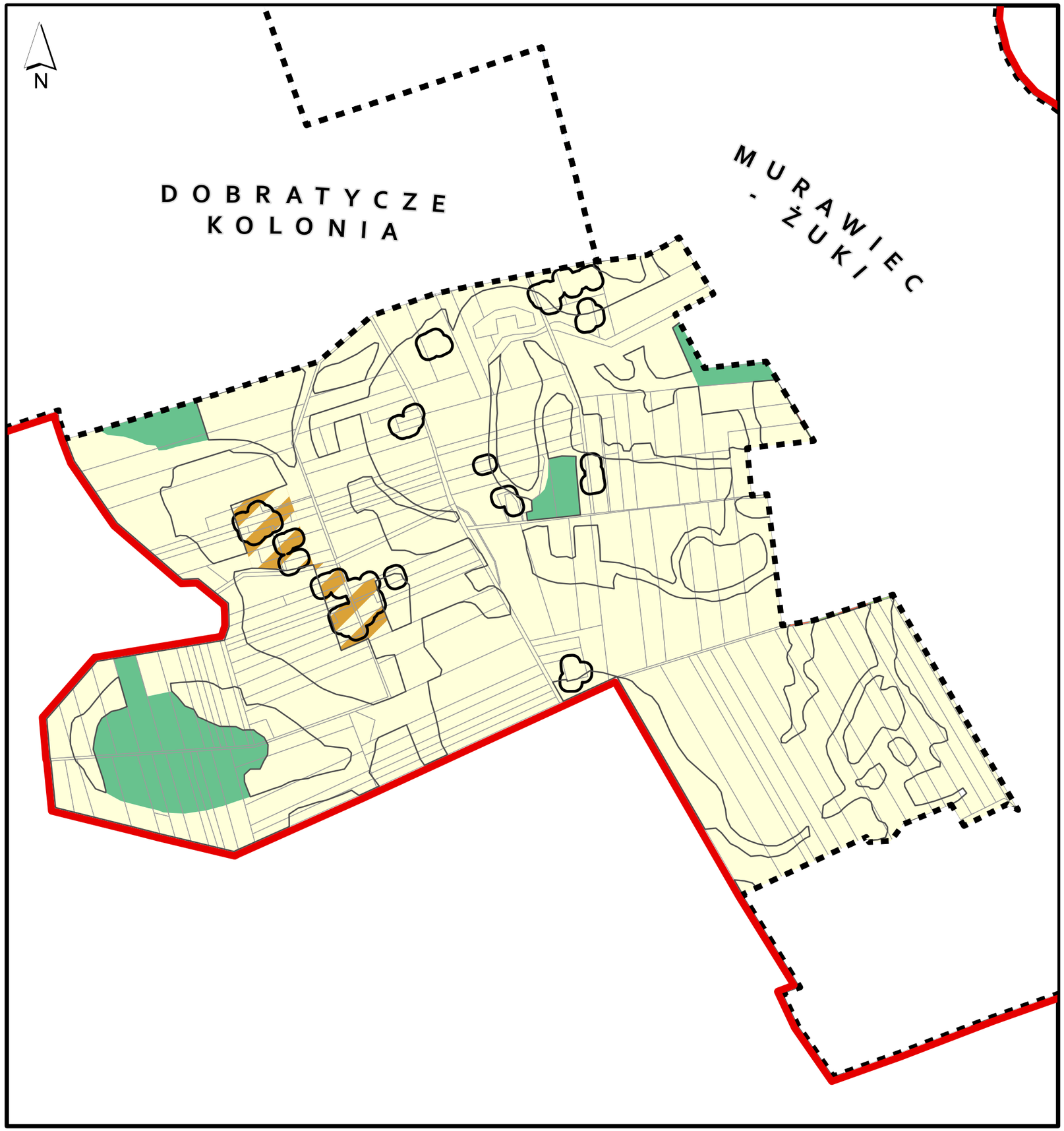
Wnioski o zmianę obowiązujących planów

Wnioskowana funkcja
zabudowa usługowa
zabudowa przemysłowa i usługowa

Przeznaczenie terenów na podstawie obowiązujących dokumentów planistycznych
MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej
MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej
M - tereny projektowanego miasta
M(R) - tereny rezerwy mieszkaniowej
U - tereny zabudowy usługowej
U/ZP - tereny usług z zielenią towarzyszącą
UT - tereny usług turystyki
PG - obszary górnicze i wydobywcze, tereny złóż surowców
P - tereny zabudowy produkcyjnej, magazynowej i składowej
P/U - tereny zabudowy przemysłowej i usługowej
IT - tereny infrastruktury
R - tereny rolnicze i rekreacyjno-wypoczynkowe
RM - tereny zabudowy zagrodowej
RU - tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
ZL - lasy
DZL - tereny przeznaczone do zalesienia
ZC - cmentarze
Z - tereny zieleni
W - wody powierzchniowe śródlądowe



0 0,425 0,85 1,7 2,55 km



KOŁPIN OGRODNIKI

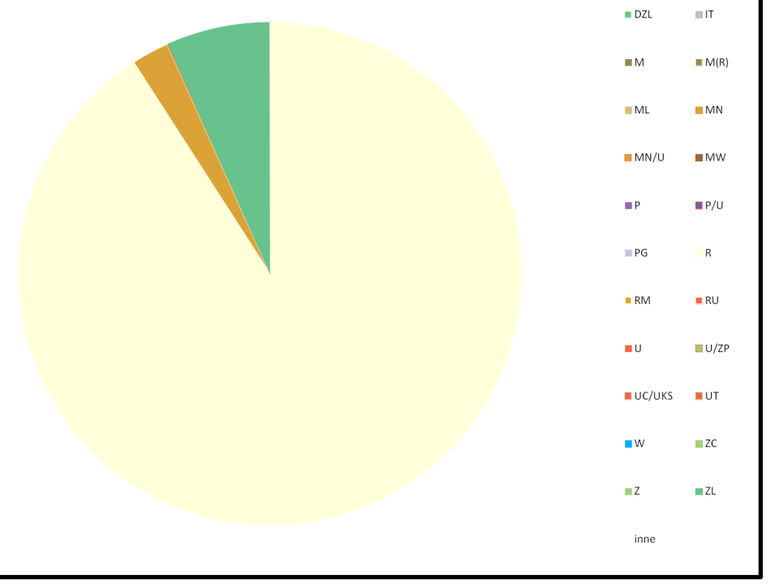
Granica gminy
Granica obrębów ewidencyjnych
Granica działek ewidencyjnych
Tereny zainwestowane

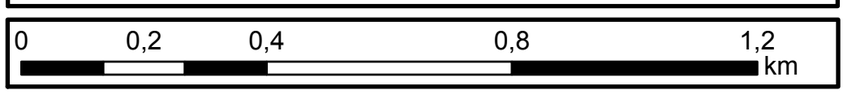
Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

granica planu nr 002 (nr X/81/2003)
granice pozostałych planów

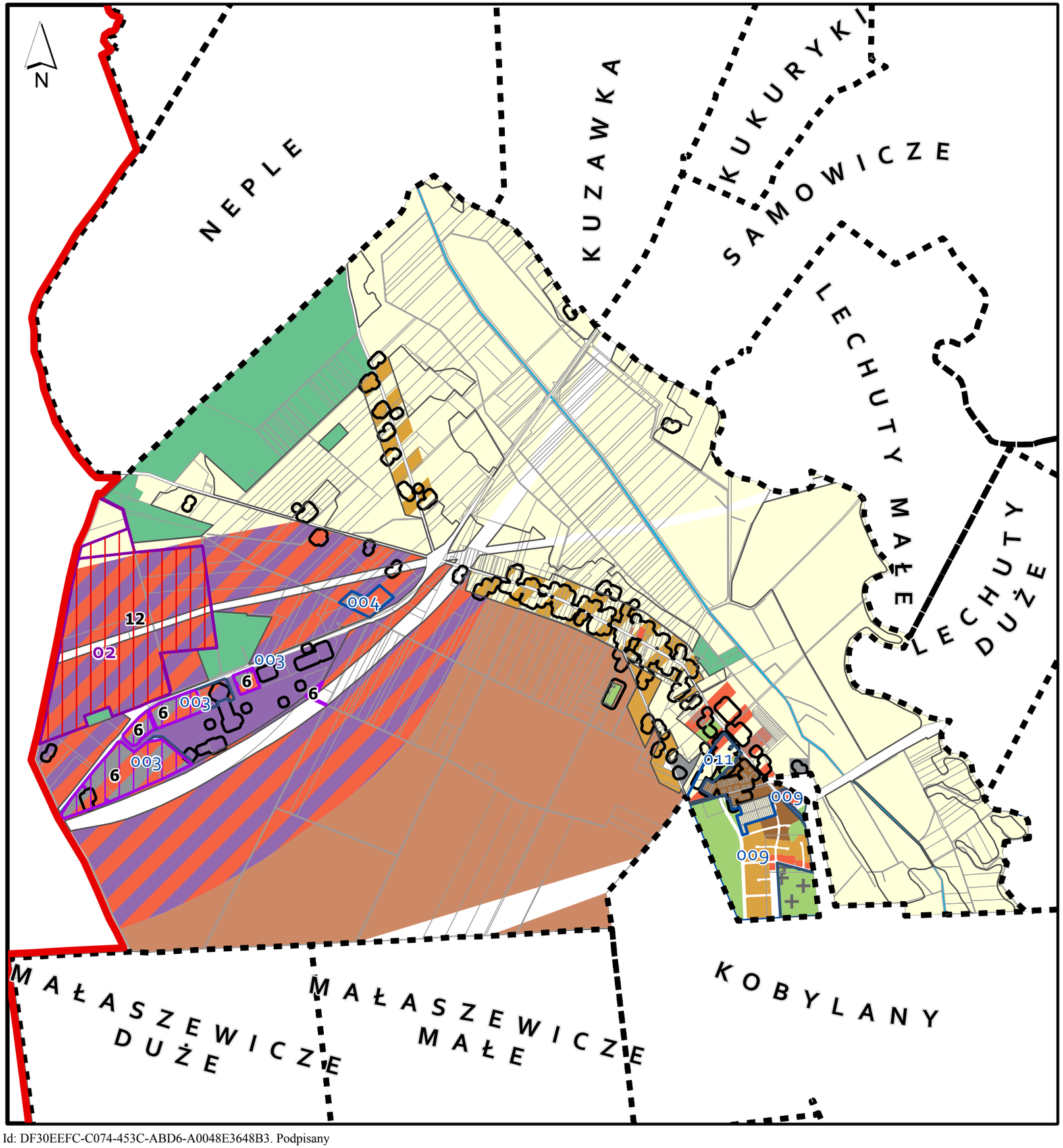
Przeznaczenie terenów na podstawie obowiązujących dokumentów planistycznych

UT - tereny usług turystyki
R - tereny rolnicze i rekreacyjno-wypoczynkowe
RM - tereny zabudowy zagrodowej
RU - tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
ZL - lasy
DZL - tereny przeznaczone do zalesienia
W - wody powierzchniowe śródlądowe





KOROSZCZYN



- Granica gminy
- Granica obrębów ewidencyjnych
- Granica działek ewidencyjnych
- Tereny zainwestowane

Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

- granica planu nr 002 (nr X/81/2003)
- granice pozostałych planów

Projektowane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

- granica terenów objętych uchwałą

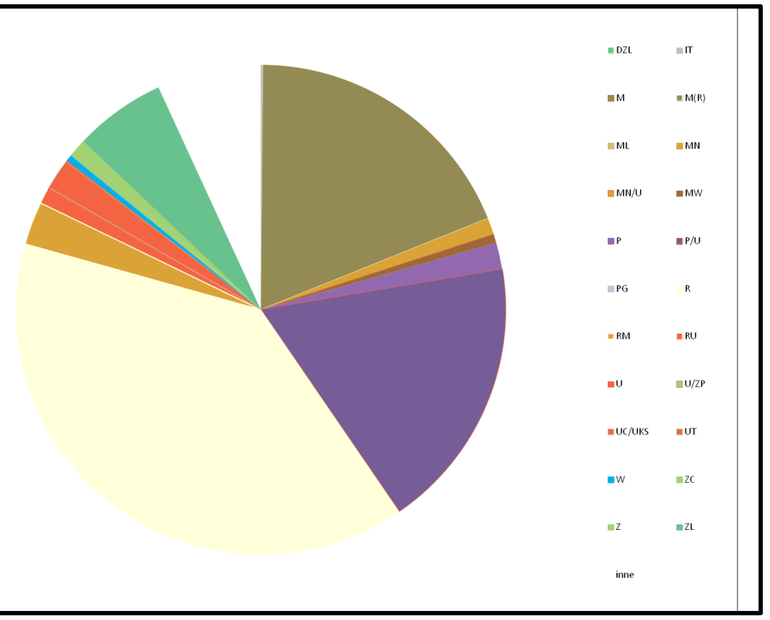
Wnioski o zmianę obowiązujących planów

Wnioskowana funkcja

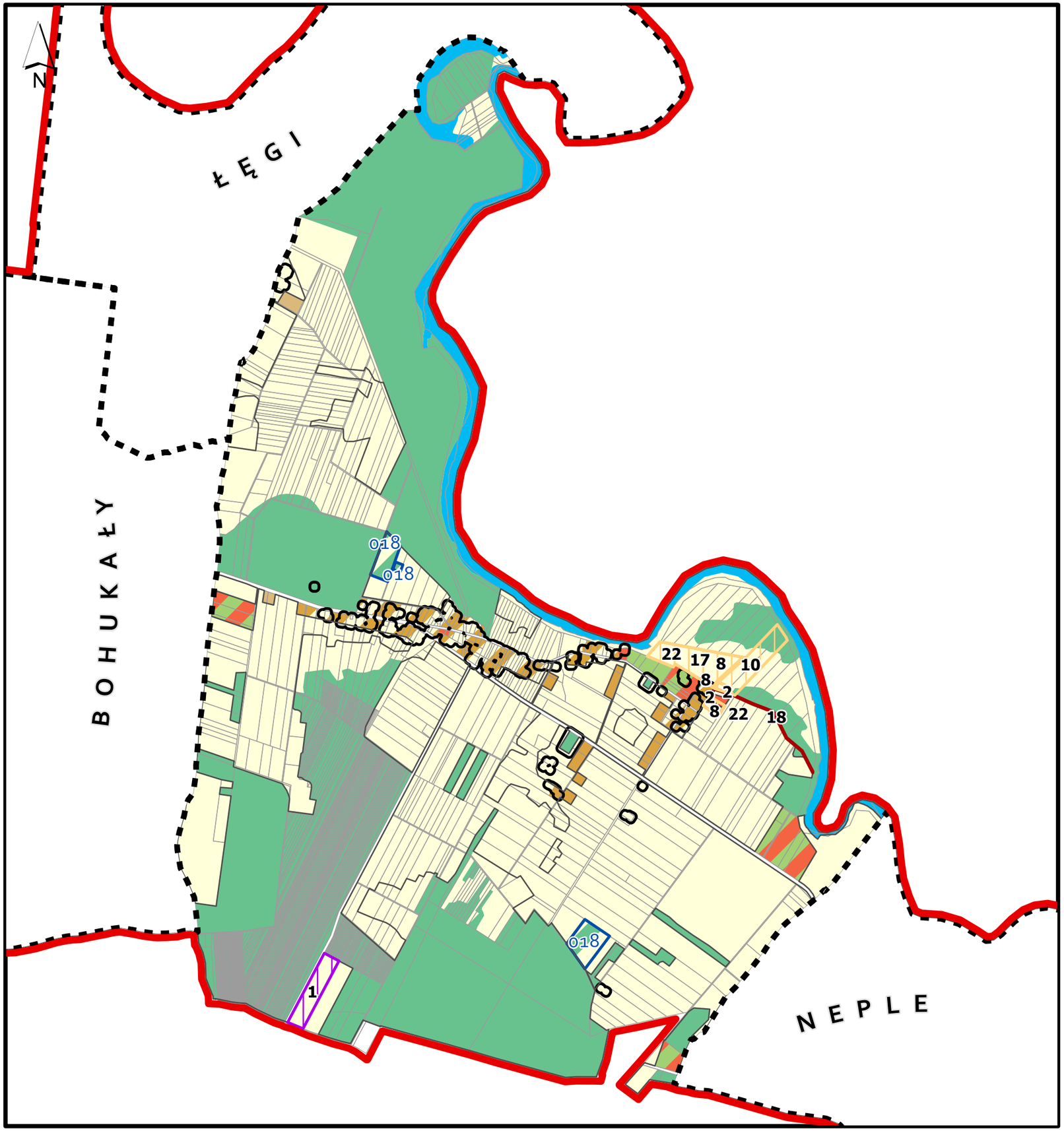
- zabudowa produkcyjna, magazynowa i składowa
- zabudowa przemysłowa i usługowa

Przeznaczenie terenów na podstawie obowiązujących dokumentów planistycznych

- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej
- MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej
- M - tereny projektowanego miasta
- M(R) - tereny rezerwy mieszkaniowej
- U - tereny zabudowy usługowej
- U/ZP - tereny usług z zielenią towarzyszącą
- UT - tereny usług turystyki
- UC/UKS - tereny usług komunikacji i usług komercyjnych (w tym handlu wielkopowierzchniowego)
- PG - obszary górnicze i wydobywcze, tereny złóż surowców
- P - tereny zabudowy produkcyjnej, magazynowej i składowej
- P/U - tereny zabudowy przemysłowej i usługowej
- IT - tereny infrastruktury
- R - tereny rolnicze i rekreacyjno-wypoczynkowe
- RM - tereny zabudowy zagrodowej
- RU - tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
- ZL - lasy
- DZL - tereny przeznaczone do zalesienia
- ZC - cmentarze
- Z - tereny zieleni
- W - wody powierzchniowe śródlądowe



0 0,45 0,9 1,8 2,7 km



KRZYCZEW

Granica gminy
Granica obrębów ewidencyjnych
Granica działek ewidencyjnych
Tereny zainwestowane

Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

granica planu nr 002 (nr X/81/2003)
granice pozostałych planów

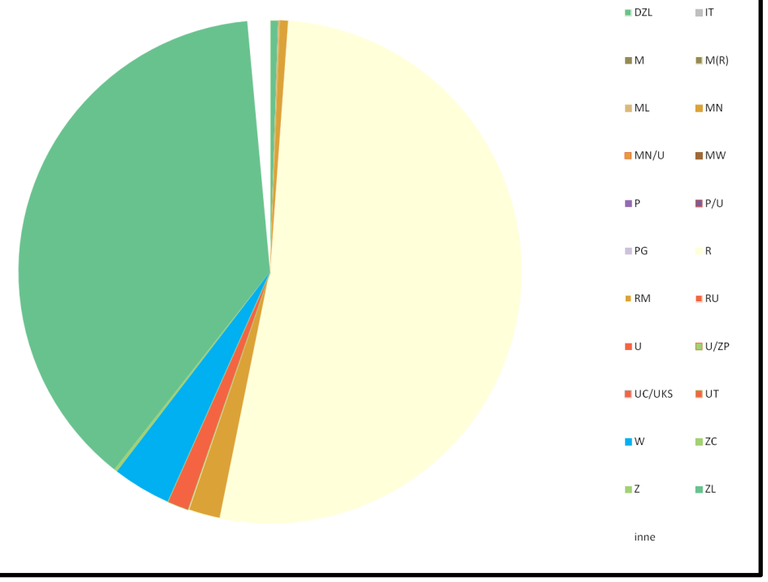
Wnioski o zmianę obowiązujących planów

Wnioskowana funkcja

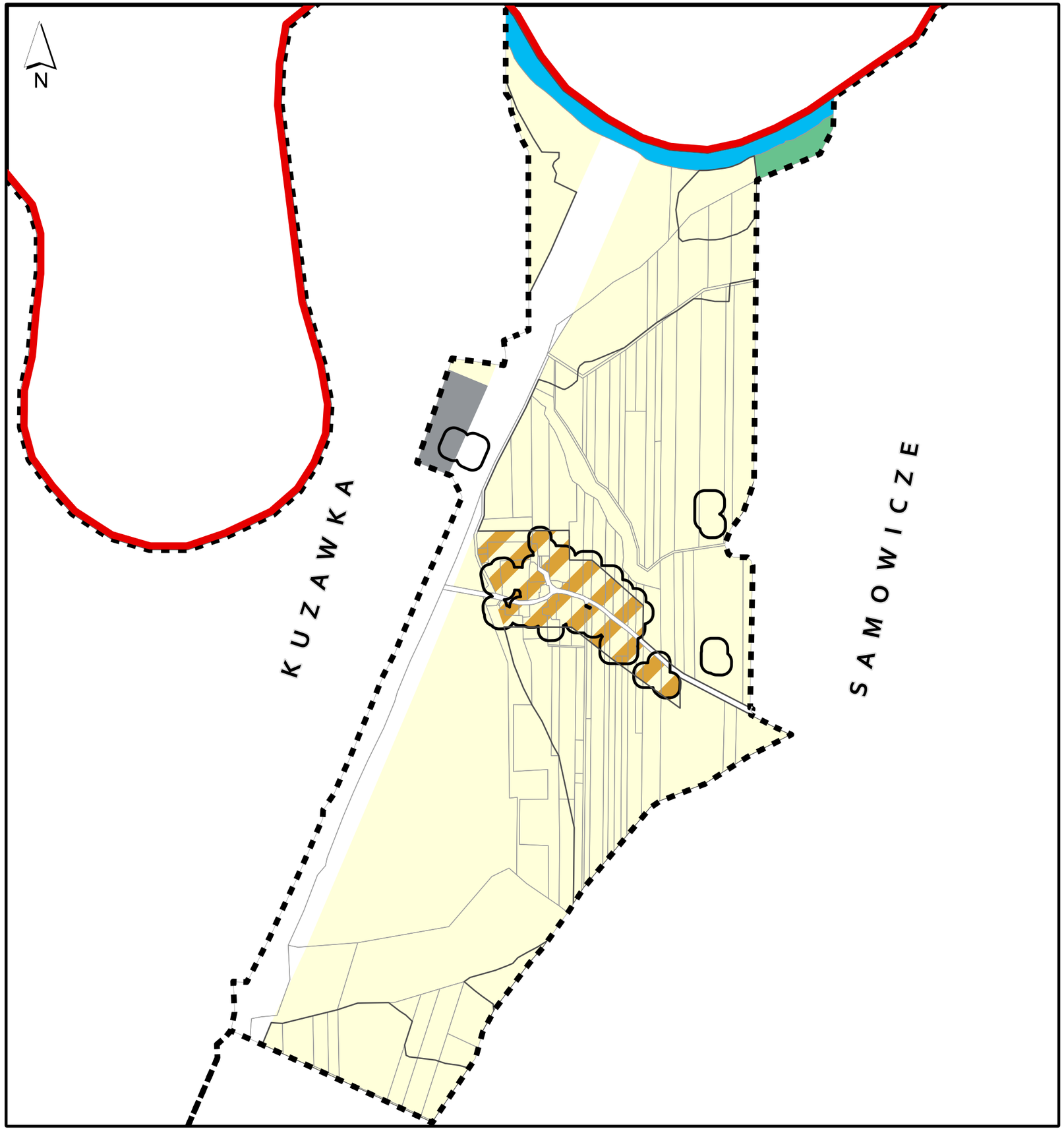
tereny górnicze
tereny usług turystyki
zabudowa zagrodowa

Przeznaczenie terenów na podstawie obowiązujących dokumentów planistycznych

MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
ML - tereny zabudowy rekreacji indywidualnej
U - tereny zabudowy usługowej
UT - tereny usług turystyki
R - tereny rolnicze i rekreacyjno-wypoczynkowe
RM - tereny zabudowy zagrodowej
ZL - lasy
DZL - tereny przeznaczone do zalesienia
Z - tereny zieleni
W - wody powierzchniowe śródlądowe



0 0,45 0,9 1,8 2,7 km



KUKURYKI

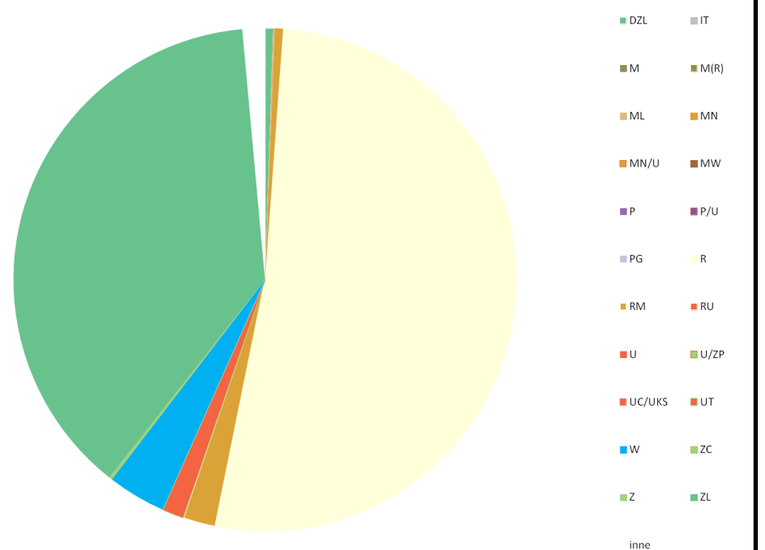
- Granica gminy
- Granica obrębów ewidencyjnych
- Granica działek ewidencyjnych
- Tereny zainwestowane

Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

- granica planu nr 002 (nr X/81/2003)
- granice pozostałych planów

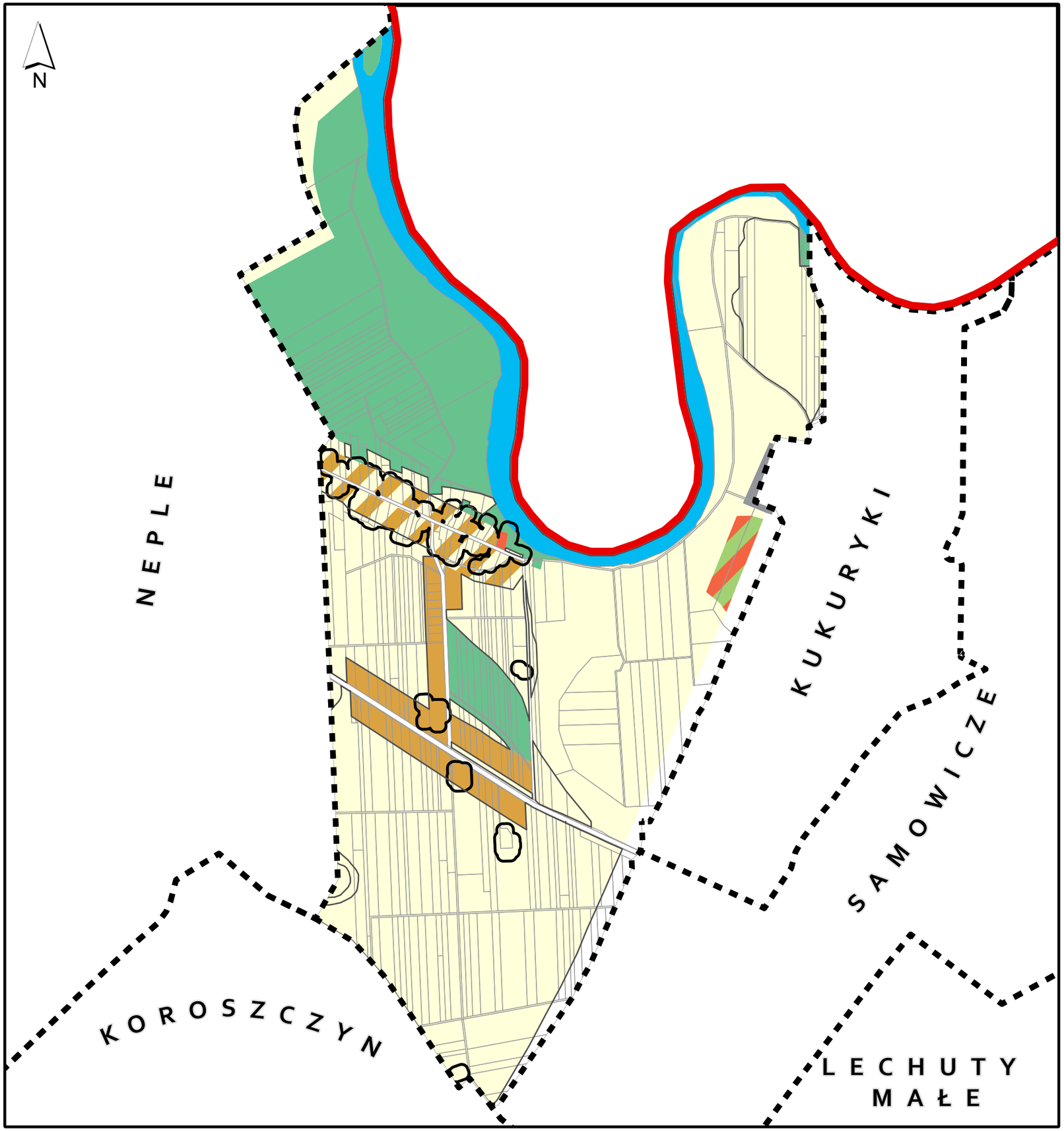
Przeznaczenie terenów na podstawie obowiązujących dokumentów planistycznych

- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- U - tereny zabudowy usługowej
- UT - tereny usług turystyki
- IT - tereny infrastruktury
- R - tereny rolnicze i rekreacyjno-wypoczynkowe
- RM - tereny zabudowy zagrodowej
- ZL - lasy
- W - wody powierzchniowe śródlądowe



0 0,15 0,3 0,6 0,9 km

KUZAWKA



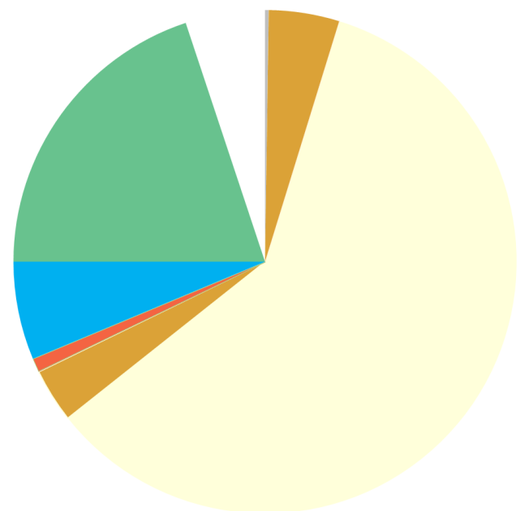
Granica gminy
Granica obrębów ewidencyjnych
Granica działek ewidencyjnych
Tereny zainwestowane

Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

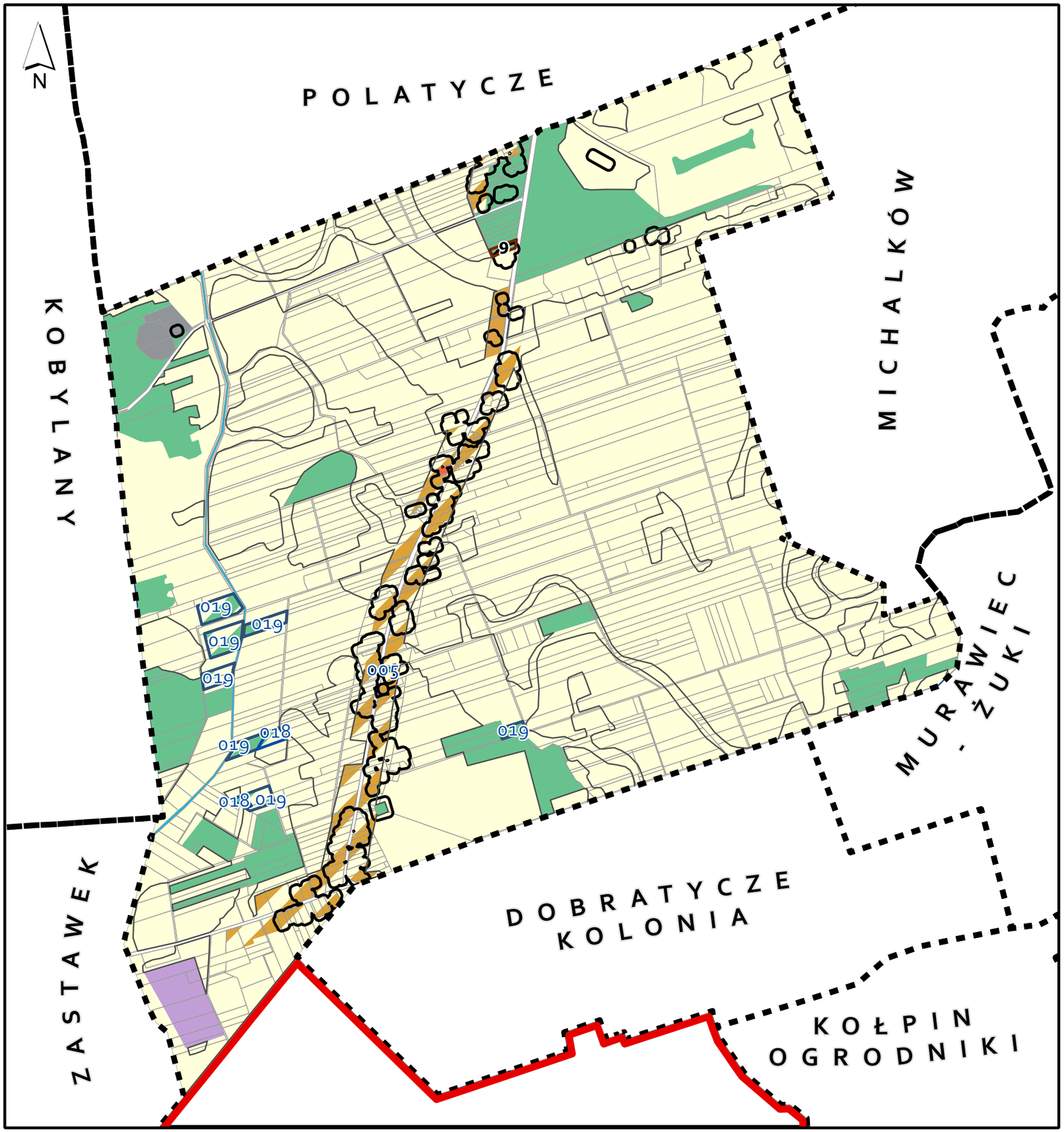
granica planu nr 002 (nr X/81/2003)
granice pozostałych planów

Przeznaczenie terenów na podstawie obowiązujących dokumentów planistycznych

MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
U - tereny zabudowy usługowej
UT - tereny usług turystyki
IT - tereny infrastruktury
R - tereny rolnicze i rekreacyjno-wypoczynkowe
RM - tereny zabudowy zagrodowej
ZL - lasy
W - wody powierzchniowe śródlądowe



0 0,25 0,5 1 1,5 km



LEBIEDZIEW

- Granica gminy
- Granica obrębów ewidencyjnych
- Granica działek ewidencyjnych
- Tereny zainwestowane

Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

- granica planu nr 002 (nr X/81/2003)
- granice pozostałych planów

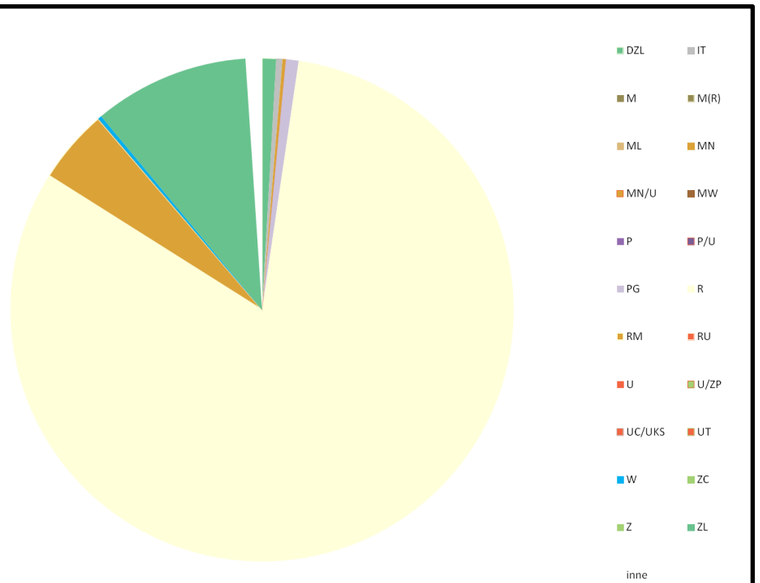
Wnioski o zmianę obowiązujących planów

Wnioskowana funkcja

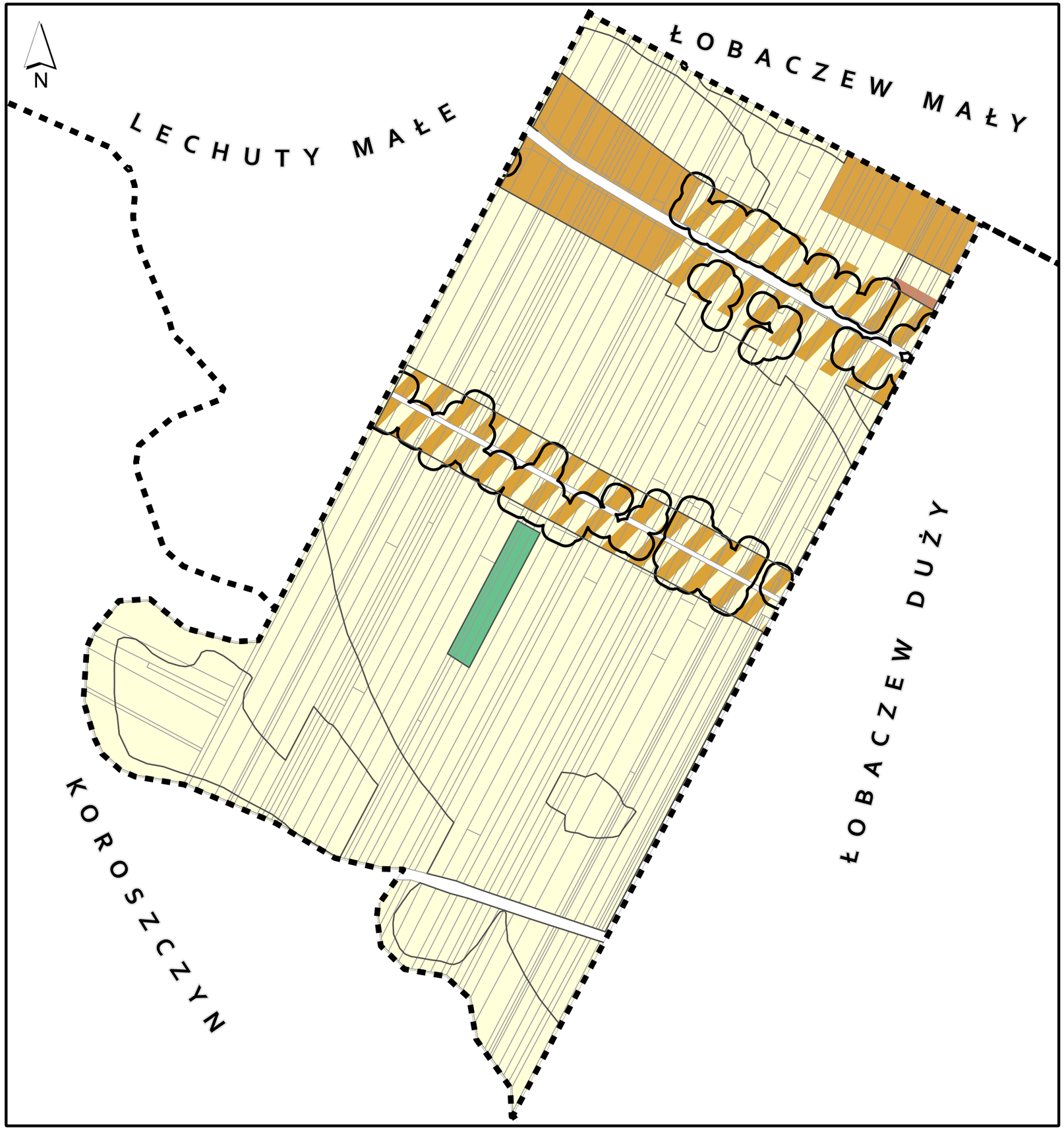
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

Przeznaczenie terenów na podstawie obowiązujących dokumentów planistycznych

- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- U - tereny zabudowy usługowej
- PG - obszary górnicze i wydobywcze, tereny złóż surowców
- P/U - tereny zabudowy przemysłowej i usługowej
- IT - tereny infrastruktury
- R - tereny rolnicze i rekreacyjno-wypoczynkowe
- RM - tereny zabudowy zagrodowej
- ZL - lasy
- DZL - tereny przeznaczone do zalesienia
- Z - tereny zieleni
- W - wody powierzchniowe śródlądowe



0 0,375 0,75 1,5 2,25 km



LECHUTY DUŻE

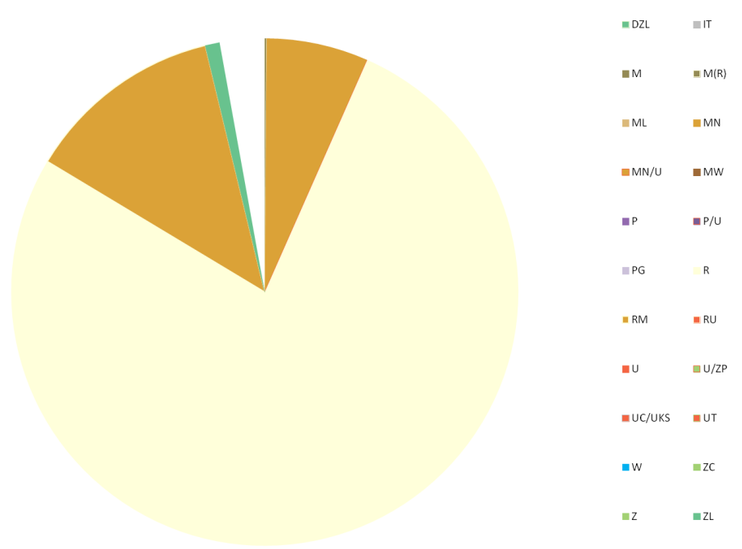
Granica gminy
Granica obrębów ewidencyjnych
Granica działek ewidencyjnych
Tereny zainwestowane

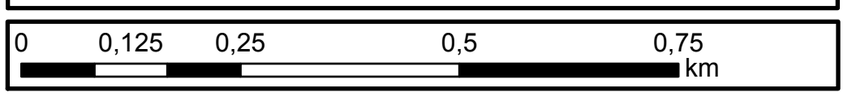
Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

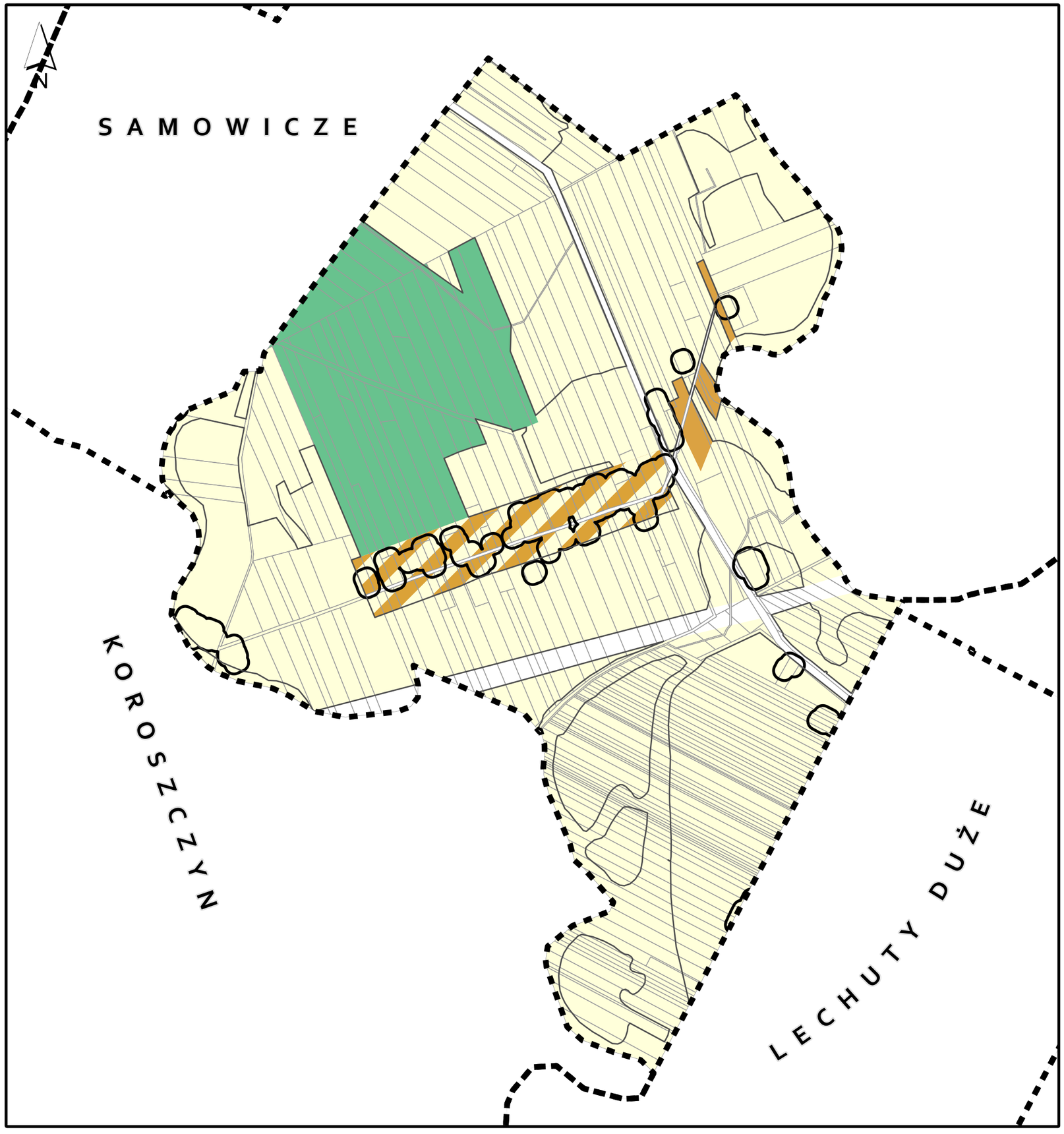
granica planu nr 002 (nr X/81/2003)
granice pozostałych planów

Przeznaczenie terenów na podstawie obowiązujących dokumentów planistycznych

MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
M - tereny projektowanego miasta
M(R) - tereny rezerwy mieszkaniowej
U - tereny zabudowy usługowej
R - tereny rolnicze i rekreacyjno-wypoczynkowe
RM - tereny zabudowy zagrodowej
ZL - lasy
DZL - tereny przeznaczone do zalesienia
W - wody powierzchniowe śródlądowe







LECHUTY MAŁE

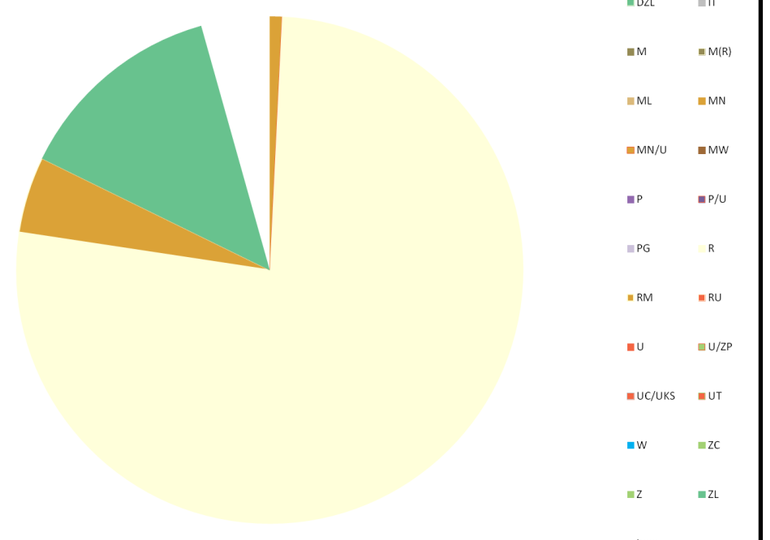
Granica gminy
Granica obrębów ewidencyjnych
Granica działek ewidencyjnych
Tereny zainwestowane

Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

granica planu nr 002 (nr X/81/2003)

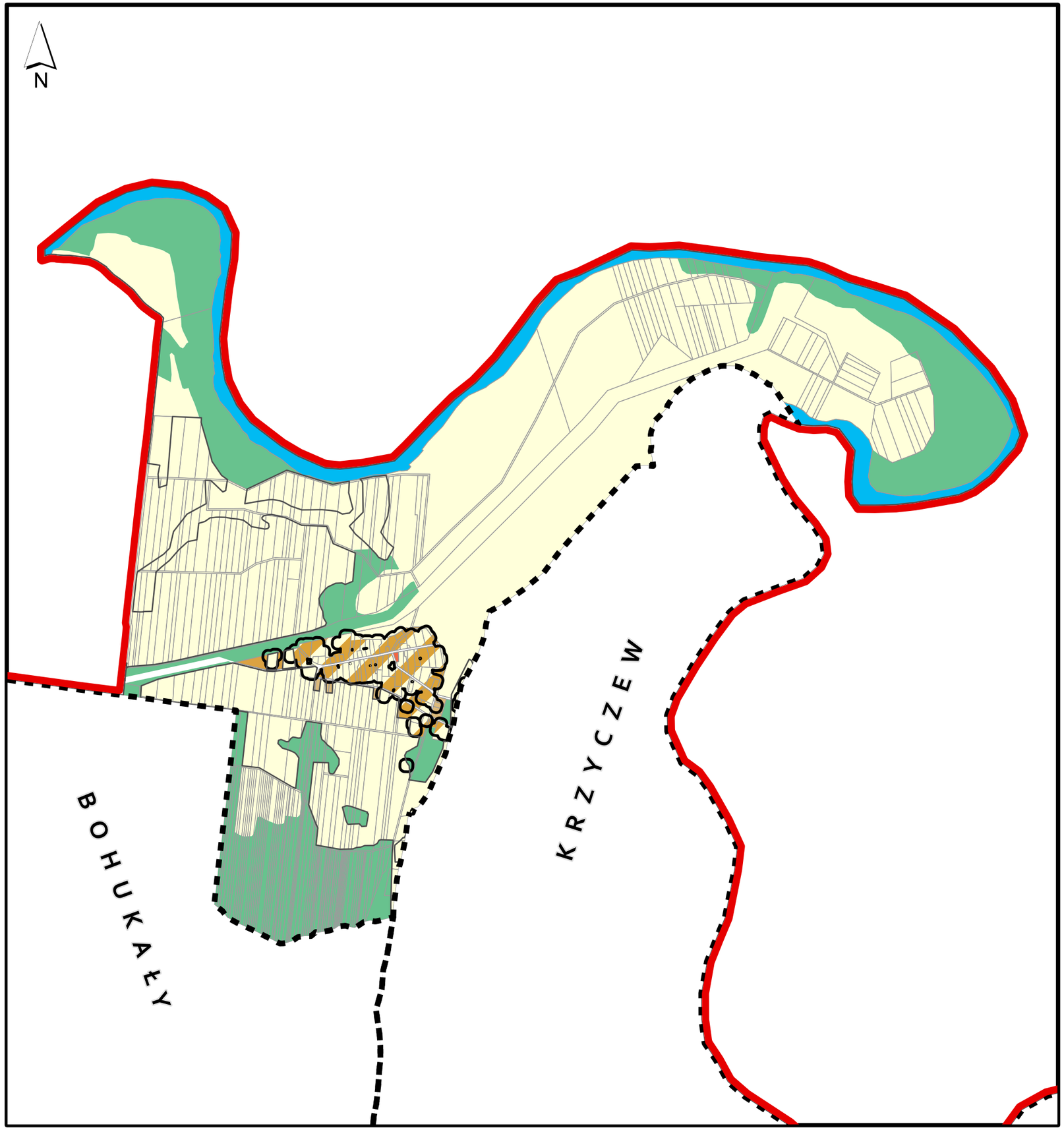
Przeznaczenie terenów na podstawie obowiązujących dokumentów planistycznych

MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
U - tereny zabudowy usługowej
R - tereny rolnicze i rekreacyjno-wypoczynkowe
RM - tereny zabudowy zagrodowej
ZL - lasy
W - wody powierzchniowe śródlądowe



0 0,175 0,35 0,7 1,05 km

ŁĘGI



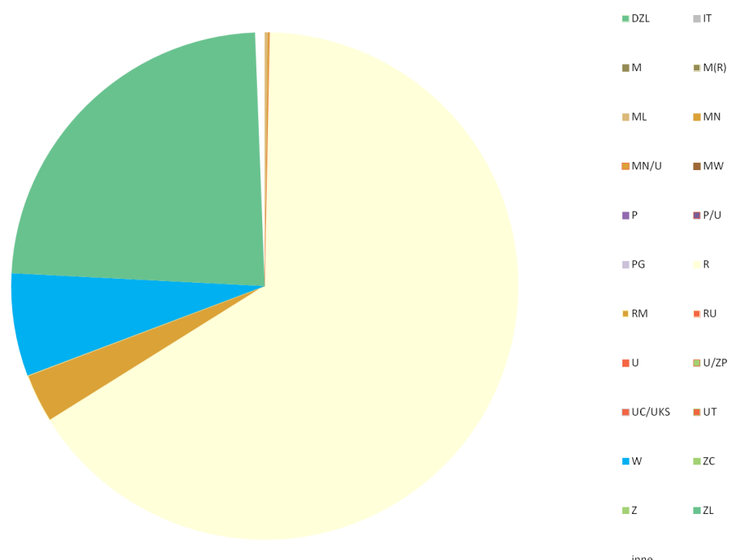
Granica gminy
Granica obrębów ewidencyjnych
Granica działek ewidencyjnych
Tereny zainwestowane

Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

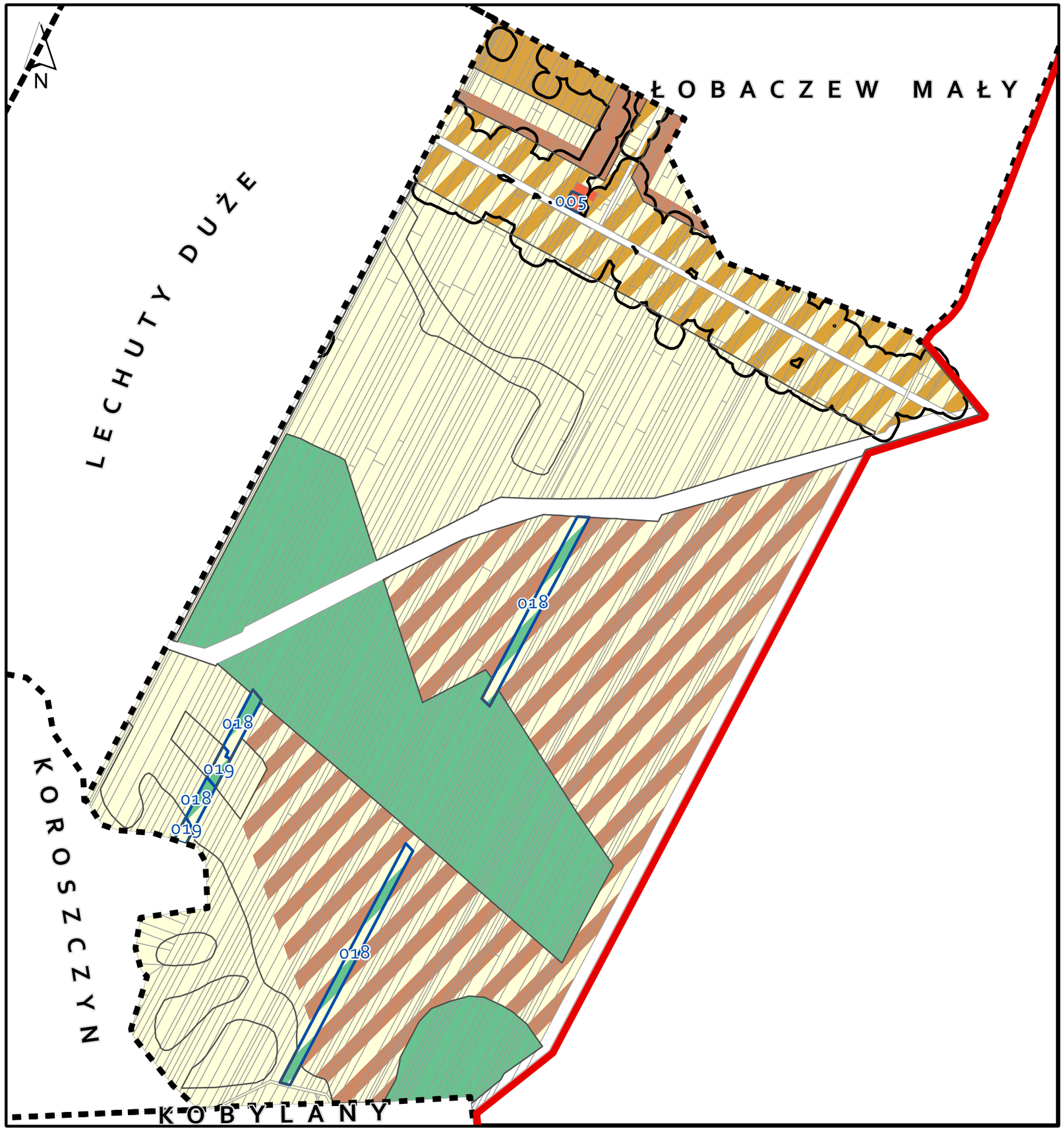
granica planu nr 002 (nr X/81/2003)
granice pozostałych planów

Przeznaczenie terenów na podstawie obowiązujących dokumentów planistycznych

MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
ML - tereny zabudowy rekreacji indywidualnej
U - tereny zabudowy usługowej
R - tereny rolnicze i rekreacyjno-wypoczynkowe
RM - tereny zabudowy zagrodowej
ZL - lasy
DZL - tereny przeznaczone do zalesienia
W - wody powierzchniowe śródlądowe



0 0,325 0,65 1,3 1,95 km



ŁOBACZEW DUŻY

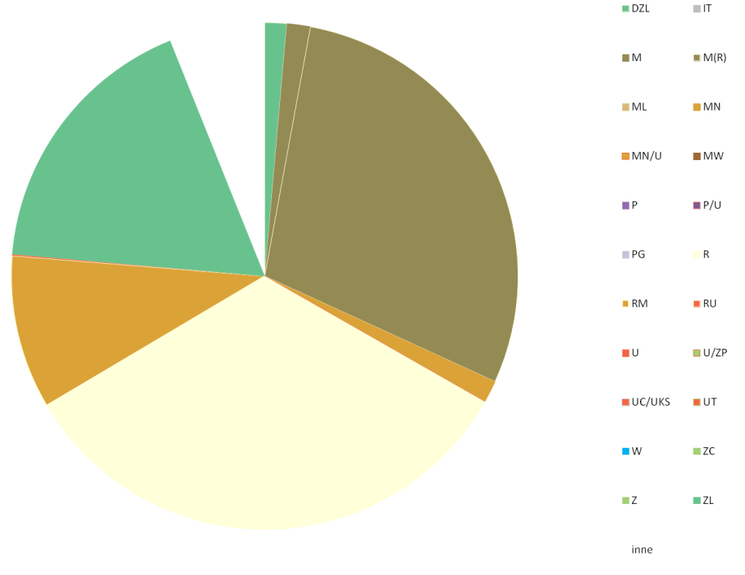
Granica gminy
Granica obrębów ewidencyjnych
Granica działek ewidencyjnych
Tereny zainwestowane

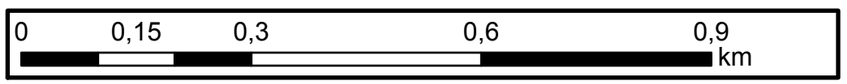
Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

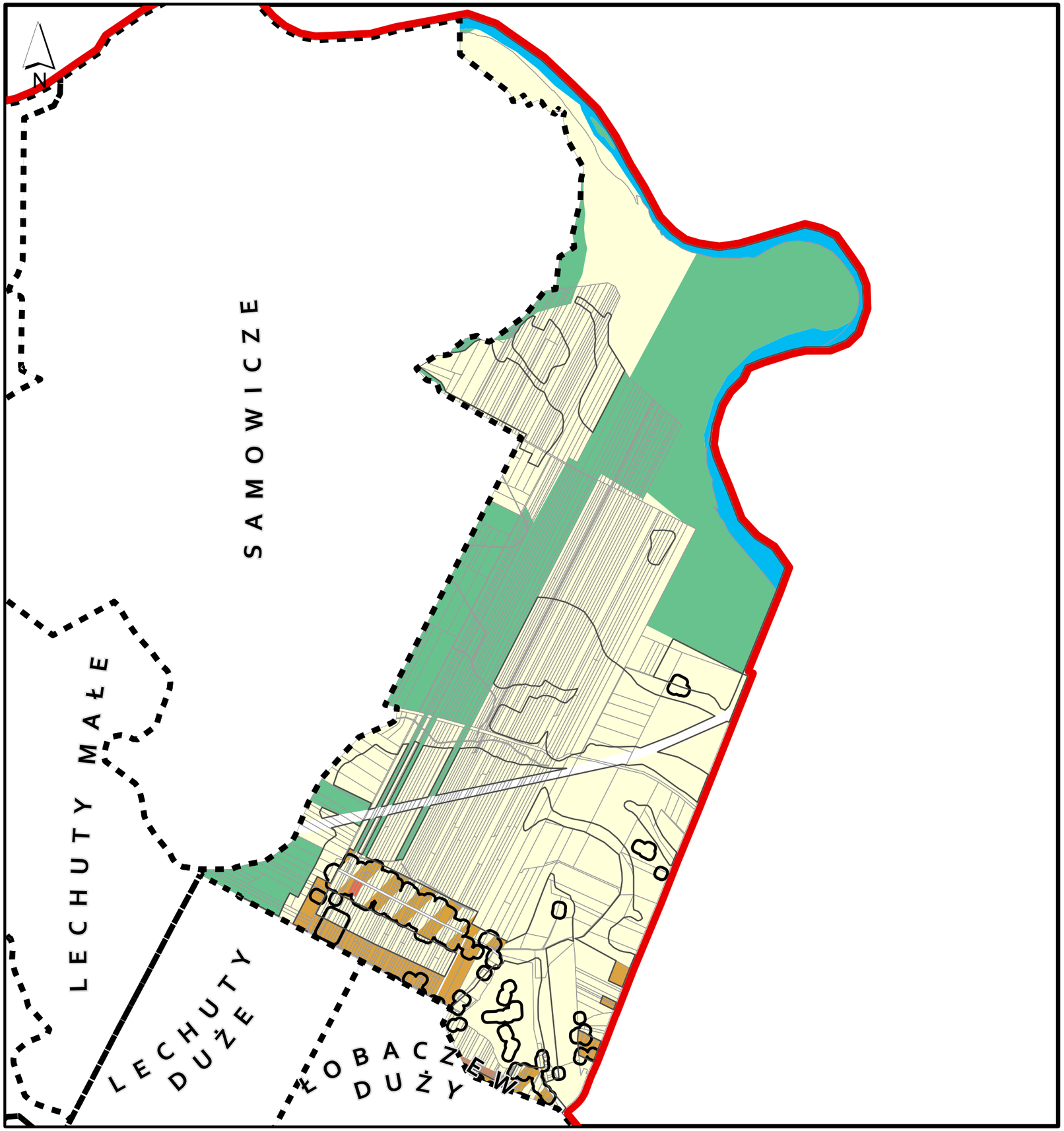
granica planu nr 002 (nr X/81/2003)
granice pozostałych planów

Przeznaczenie terenów na podstawie obowiązujących dokumentów planistycznych

MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
M - tereny projektowanego miasta
M(R) - tereny rezerwy mieszkaniowej
U - tereny zabudowy usługowej
R - tereny rolnicze i rekreacyjno-wypoczynkowe
RM - tereny zabudowy zagrodowej
ZL - lasy
DZL - tereny przeznaczone do zalesienia
Z - tereny zieleni







ŁOBACZEW MAŁY

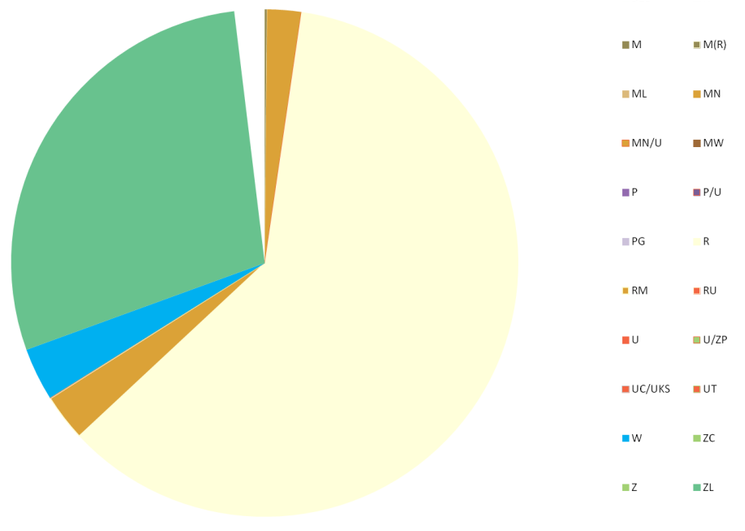
Granica gminy
Granica obrębów ewidencyjnych
Granica działek ewidencyjnych
Tereny zainwestowane

Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

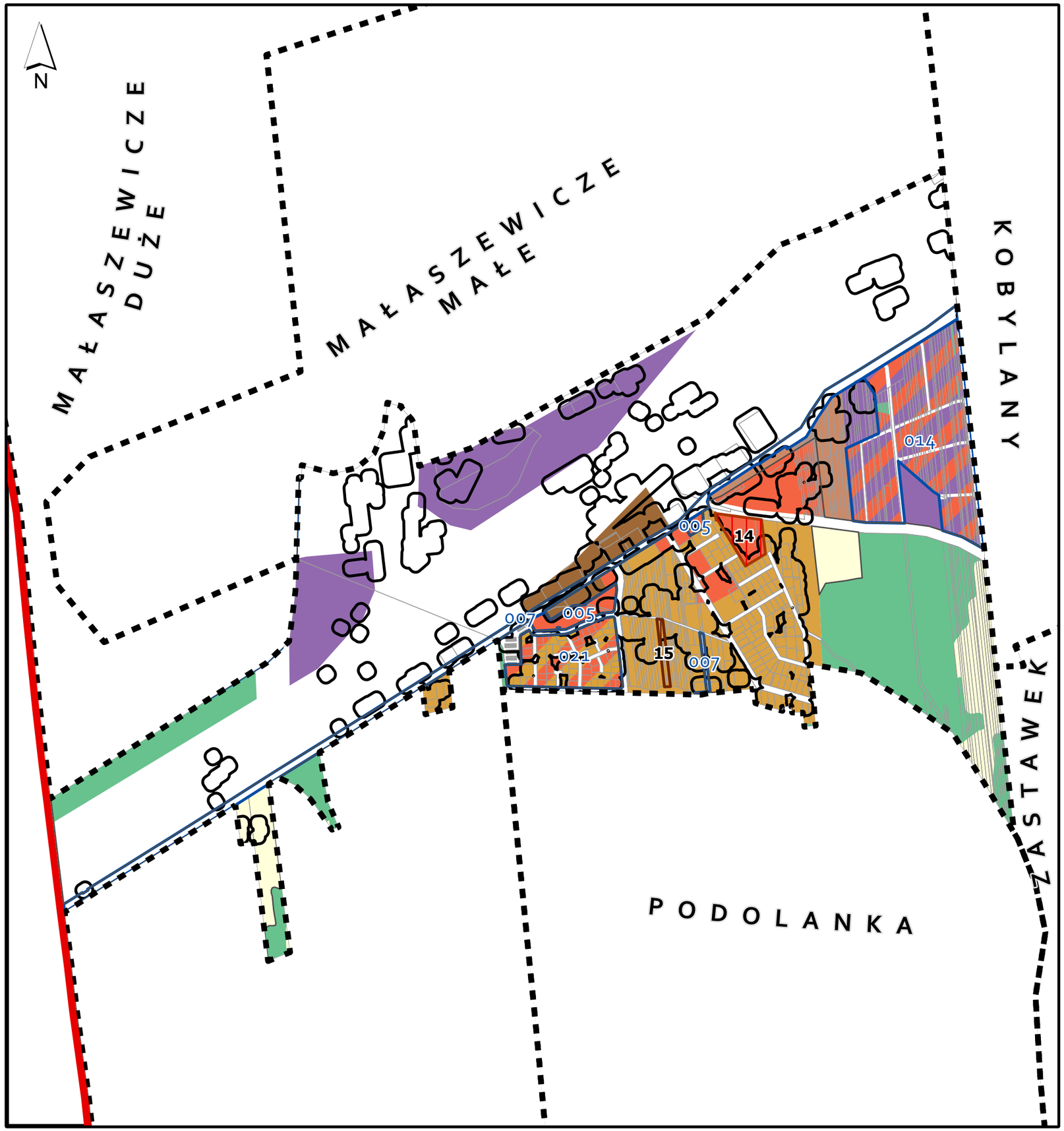
granica planu nr 002 (nr X/81/2003)
granice pozostałych planów

Przeznaczenie terenów na podstawie obowiązujących dokumentów planistycznych

MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
M - tereny projektowanego miasta
U - tereny zabudowy usługowej
R - tereny rolnicze i rekreacyjno-wypoczynkowe
RM - tereny zabudowy zagrodowej
ZL - lasy
W - wody powierzchniowe śródlądowe



0 0,35 0,7 1,4 2,1 km



MAŁASZEWICZE

Granica gminy
Granica obrębów ewidencyjnych
Granica działek ewidencyjnych
Tereny zainwestowane

Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

granica planu nr 002 (nr X/81/2003)
granice pozostałych planów

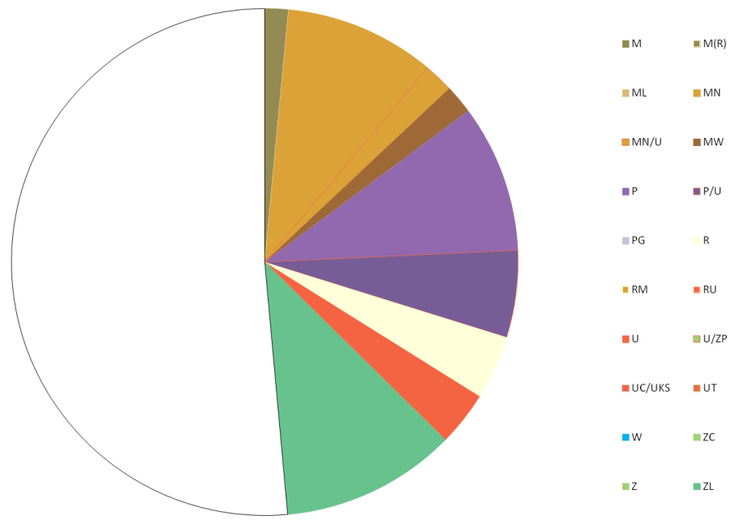
Wnioski o zmianę obowiązujących planów

Wnioskowana funkcja

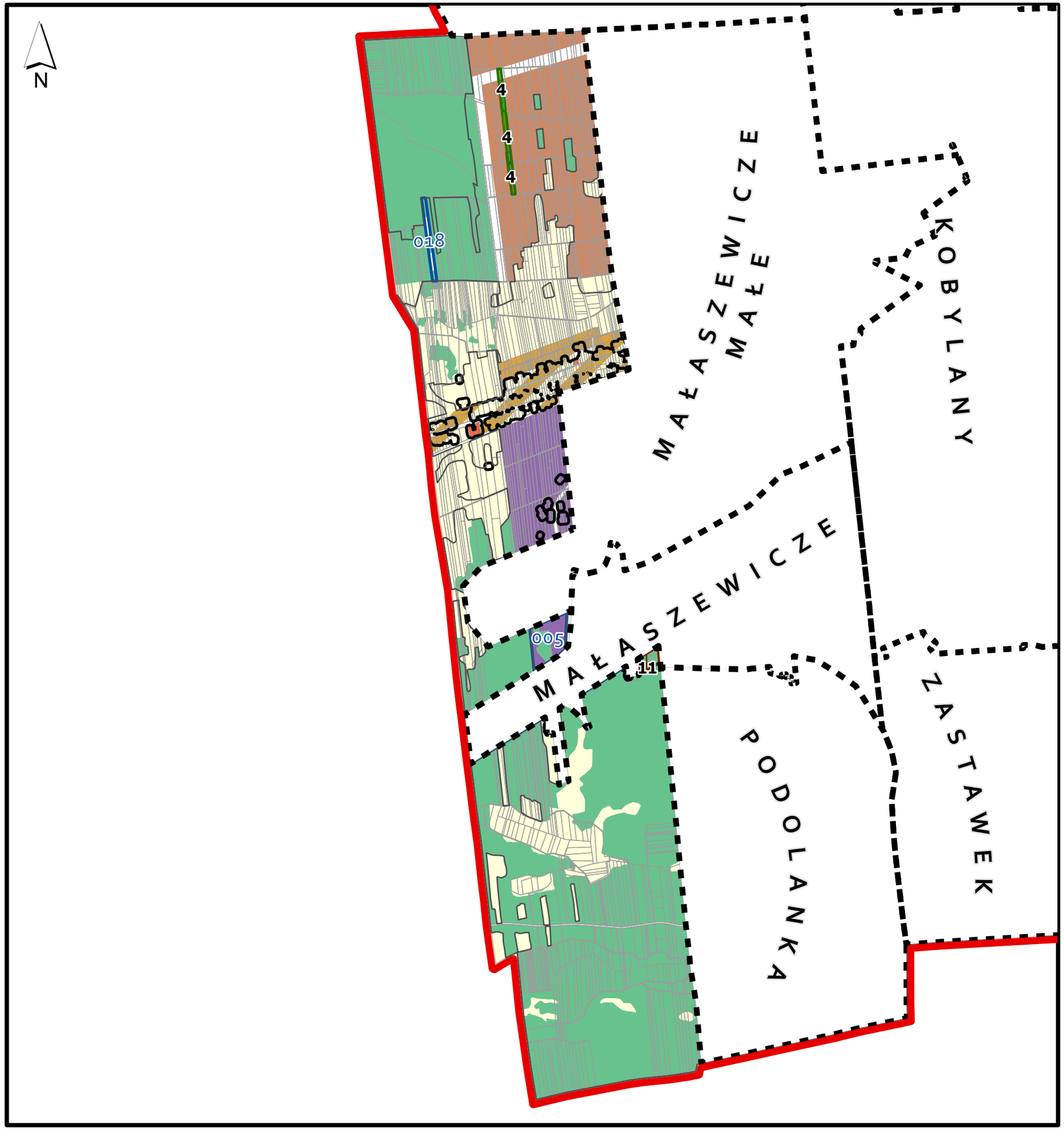
zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa

Przeznaczenie terenów na podstawie obowiązujących dokumentów planistycznych

MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej
MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej
M - tereny projektowanego miasta
U - tereny zabudowy usługowej
P - tereny zabudowy produkcyjnej, magazynowej i składowej
P/U - tereny zabudowy przemysłowej i usługowej
R - tereny rolnicze i rekreacyjno-wypoczynkowe
RM - tereny zabudowy zagrodowej
ZL - lasy
ZC - cmentarze
Z - tereny zieleni



0 0,25 0,5 1 1,5 km



MAŁASZEWICZE DUŻE

- Granica gminy
- Granica obrębów ewidencyjnych
- Granica działek ewidencyjnych
- Tereny zainwestowane

Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

- granica planu nr 002 (nr X/81/2003)
- granice pozostałych planów

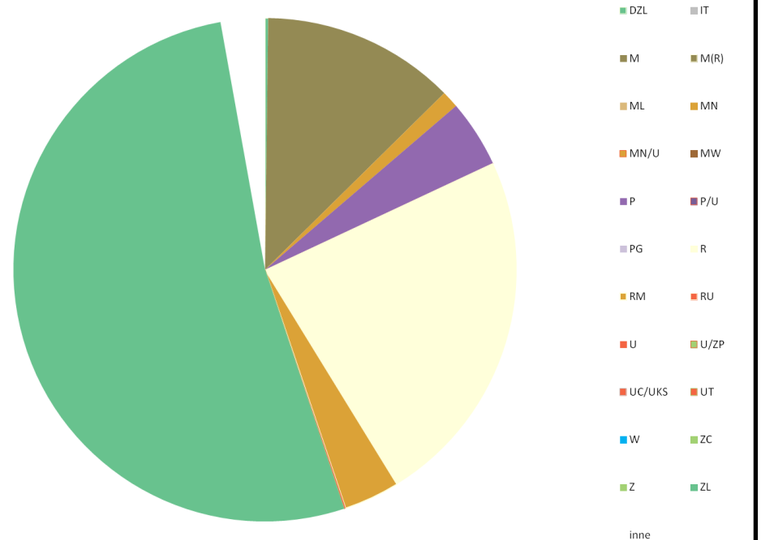
Wnioski o zmianę obowiązujących planów

Wnioskowana funkcja

- zalesienia
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

Przeznaczenie terenów na podstawie obowiązujących dokumentów planistycznych

- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej
- MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej
- M - tereny projektowanego miasta
- U - tereny zabudowy usługowej
- U/ZP - tereny usług z zielenią towarzyszącą
- UT - tereny usług turystyki
- PG - obszary górnicze i wydobywcze, tereny złóż surowców
- P - tereny zabudowy produkcyjnej, magazynowej i składowej
- P/U - tereny zabudowy przemysłowej i usługowej
- IT - tereny infrastruktury
- R - tereny rolnicze i rekreacyjno-wypoczynkowe
- RM - tereny zabudowy zagrodowej
- ZL - lasy
- DZL - tereny przeznaczone do zalesienia
- ZC - cmentarze
- Z - tereny zieleni
- W - wody powierzchniowe śródlądowe



0 0,5 1 2 3 km

KOROSZCZYN

MAŁASZEWICZE DUŻE

KOBYLANY

MAŁASZEWICZE

ZASTAWEK

008

015

MAŁASZEWICZE MAŁE

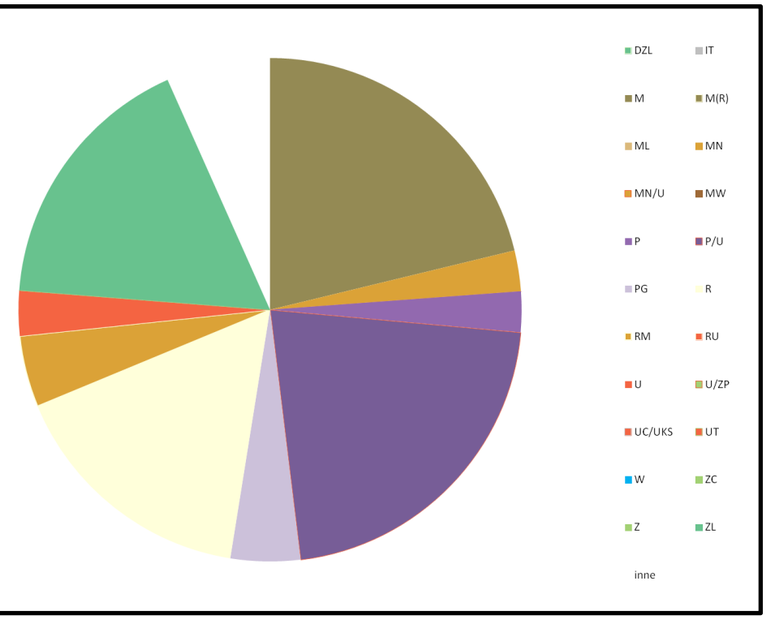
Granica gminy
Granica obrębów ewidencyjnych
Granica działek ewidencyjnych
Tereny zainwestowane

Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

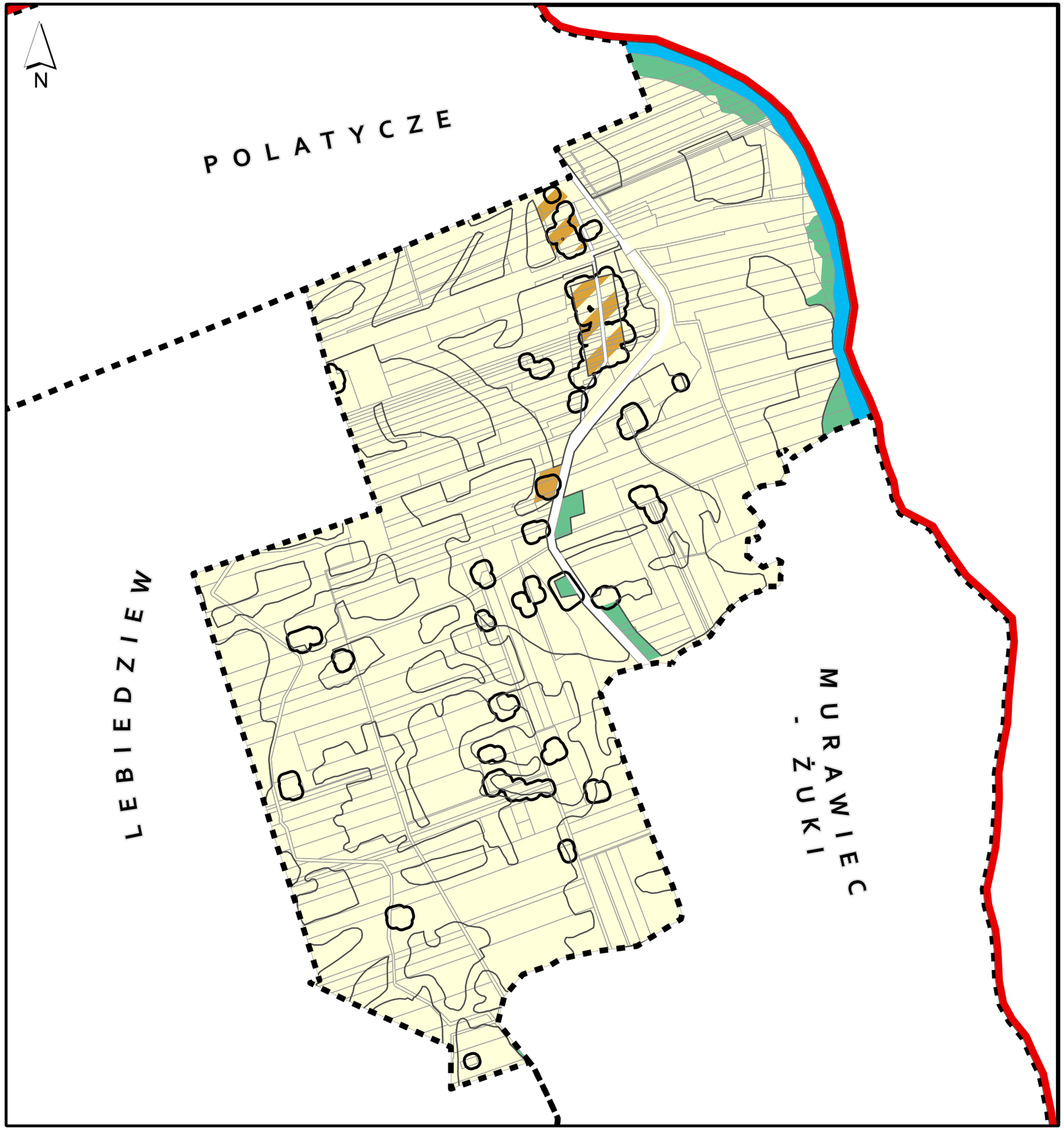
granica planu nr 002 (nr X/81/2003)
granice pozostałych planów

Przeznaczenie terenów na podstawie obowiązujących dokumentów planistycznych

MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej
MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej
M - tereny projektowanego miasta
U - tereny zabudowy usługowej
U/ZP - tereny usług z zielenią towarzyszącą
UT - tereny usług turystyki
PG - obszary górnicze i wydobywcze, tereny złóż surowców
P - tereny zabudowy produkcyjnej, magazynowej i składowej
P/U - tereny zabudowy przemysłowej i usługowej
IT - tereny infrastruktury
R - tereny rolnicze i rekreacyjno-wypoczynkowe
RM - tereny zabudowy zagrodowej
ZL - lasy
DZL - tereny przeznaczone do zalesienia
ZC - cmentarze
Z - tereny zieleni
W - wody powierzchniowe śródlądowe



0 0,375 0,75 1,5 2,25 km



MICHALKÓW

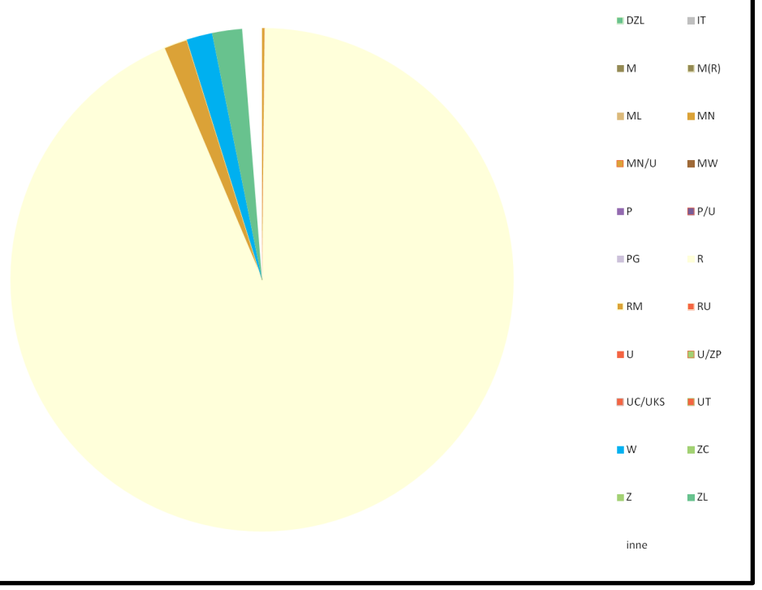
Granica gminy
Granica obrębów ewidencyjnych
Granica działek ewidencyjnych
Tereny zainwestowane

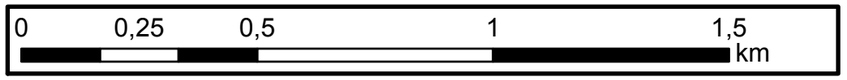
Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

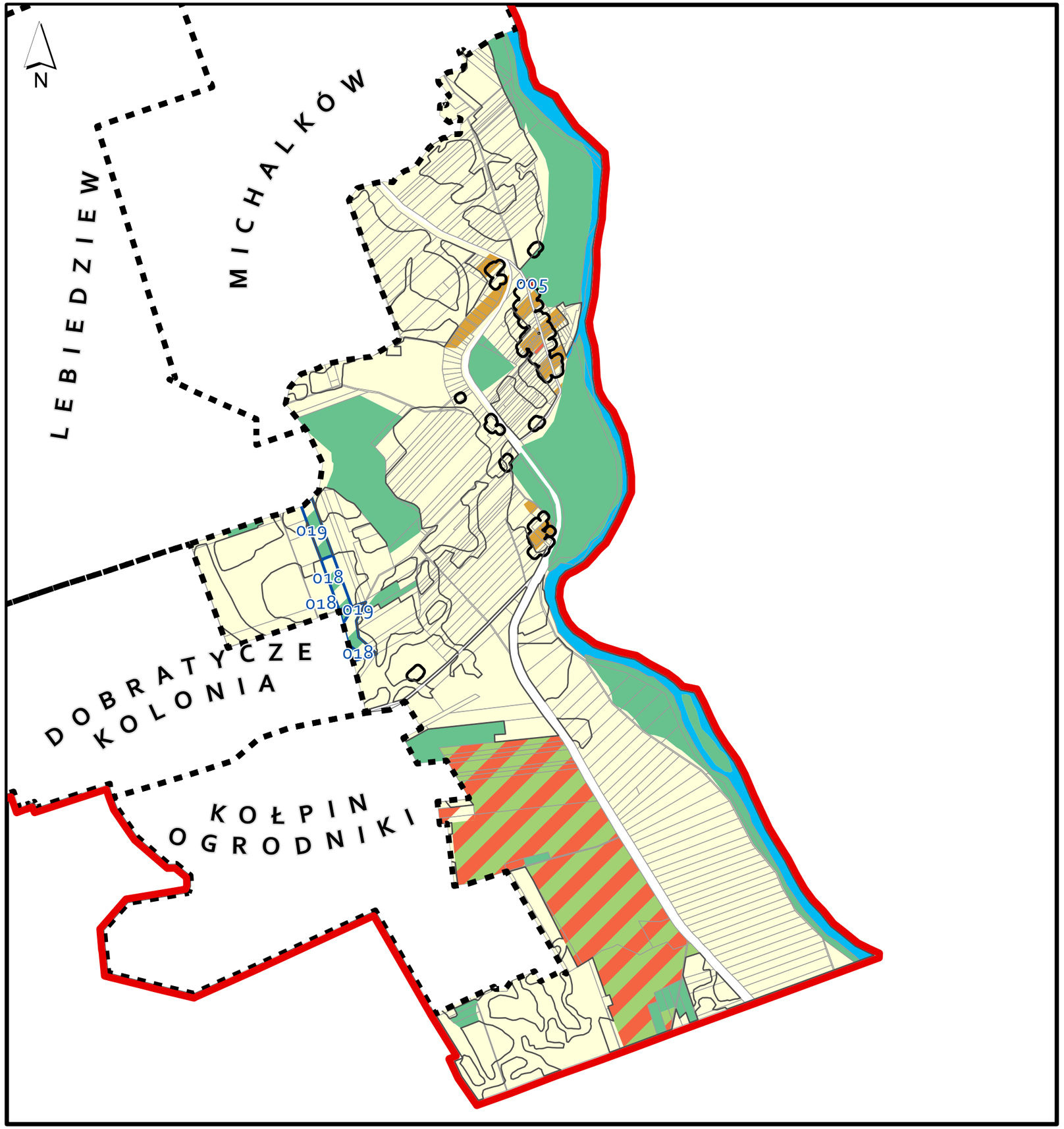
granica planu nr 002 (nr X/81/2003)
granice pozostałych planów

Przeznaczenie terenów na podstawie obowiązujących dokumentów planistycznych

MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
U - tereny zabudowy usługowej
UT - tereny usług turystyki
R - tereny rolnicze i rekreacyjno-wypoczynkowe
RM - tereny zabudowy zagrodowej
ZL - lasy
W - wody powierzchniowe śródlądowe







MURAWIEC - ŻUKI

Granica gminy
Granica obrębów ewidencyjnych
Granica działek ewidencyjnych
Tereny zainwestowane

Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

granica planu nr 002 (nr X/81/2003)
granice pozostałych planów

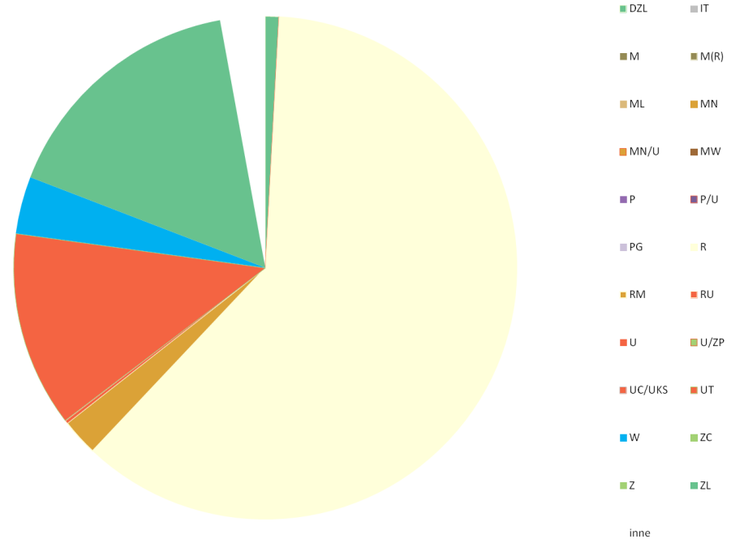
Wnioski o zmianę obowiązujących planów

Wnioskowana funkcja

tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych

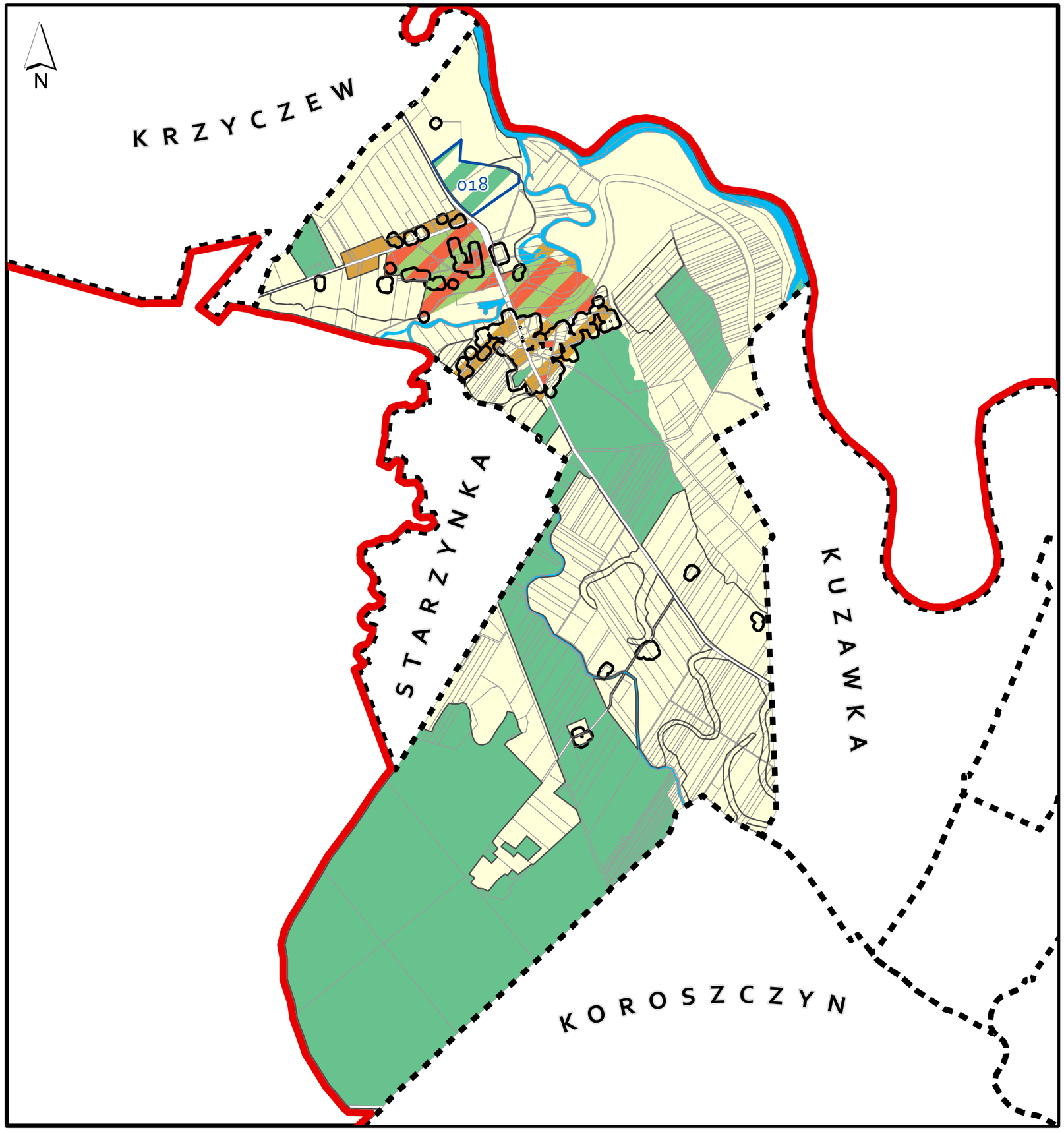
Przeznaczenie terenów na podstawie obowiązujących dokumentów planistycznych

MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
U - tereny zabudowy usługowej
UT - tereny usług turystyki
R - tereny rolnicze i rekreacyjno-wypoczynkowe
RM - tereny zabudowy zagrodowej
RU - tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
ZL - lasy
DZL - tereny przeznaczone do zalesienia
W - wody powierzchniowe śródlądowe



0 0,425 0,85 1,7 2,55 km

NEPLE



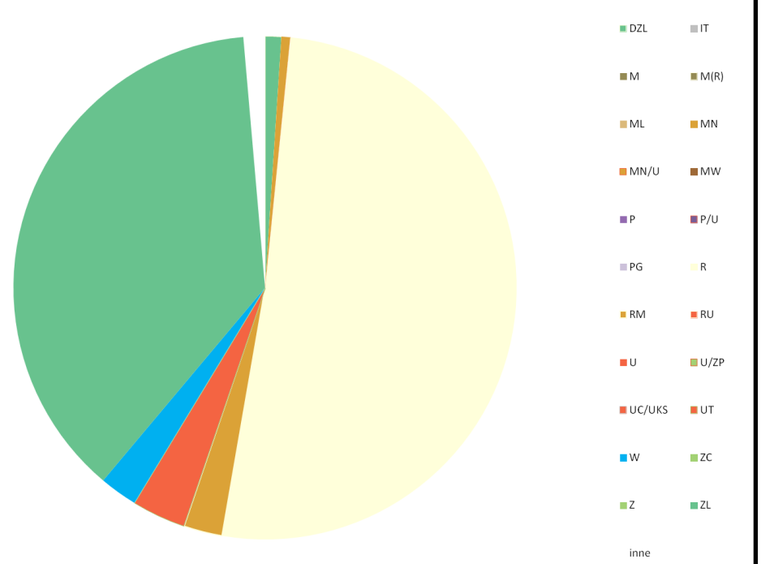
- Granica gminy
- Granica obrębów ewidencyjnych
- Granica działek ewidencyjnych
- Tereny zainwestowane

Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

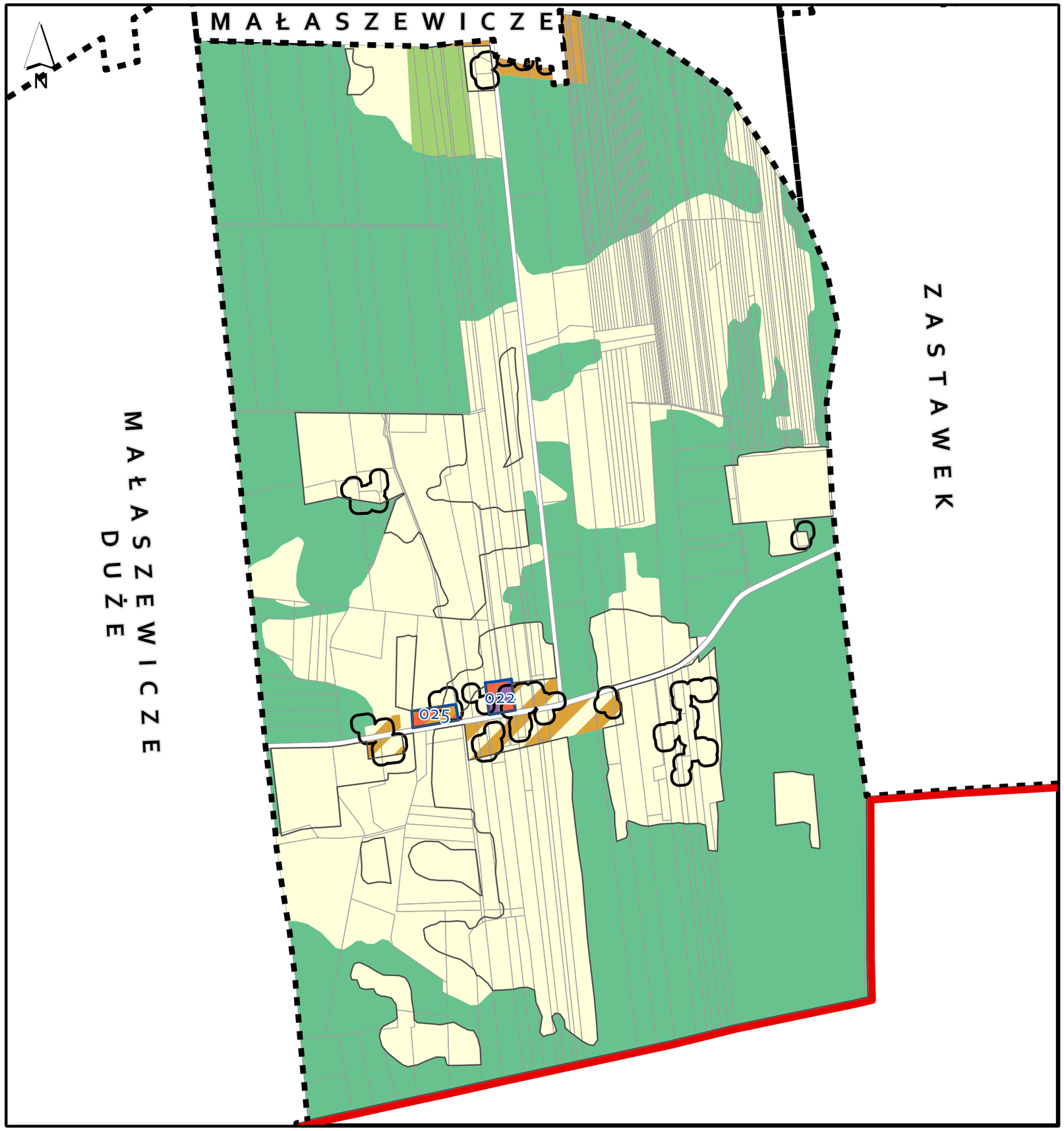
- granica planu nr 002 (nr X/81/2003)
- granice pozostałych planów

Przeznaczenie terenów na podstawie obowiązujących dokumentów planistycznych

- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- U - tereny zabudowy usługowej
- UT - tereny usług turystyki
- IT - tereny infrastruktury
- R - tereny rolnicze i rekreacyjno-wypoczynkowe
- RM - tereny zabudowy zagrodowej
- ZL - lasy
- DZL - tereny przeznaczone do zalesienia
- W - wody powierzchniowe śródlądowe



0 0,425 0,85 1,7 2,55 km



PODOLANKA

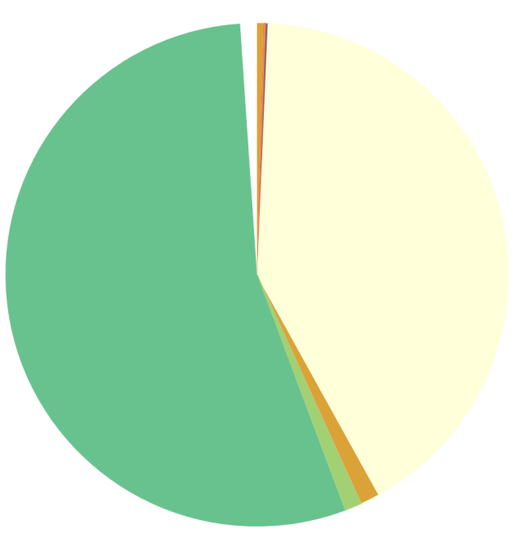
Granica gminy
Granica obrębów ewidencyjnych
Granica działek ewidencyjnych
Tereny zainwestowane

Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

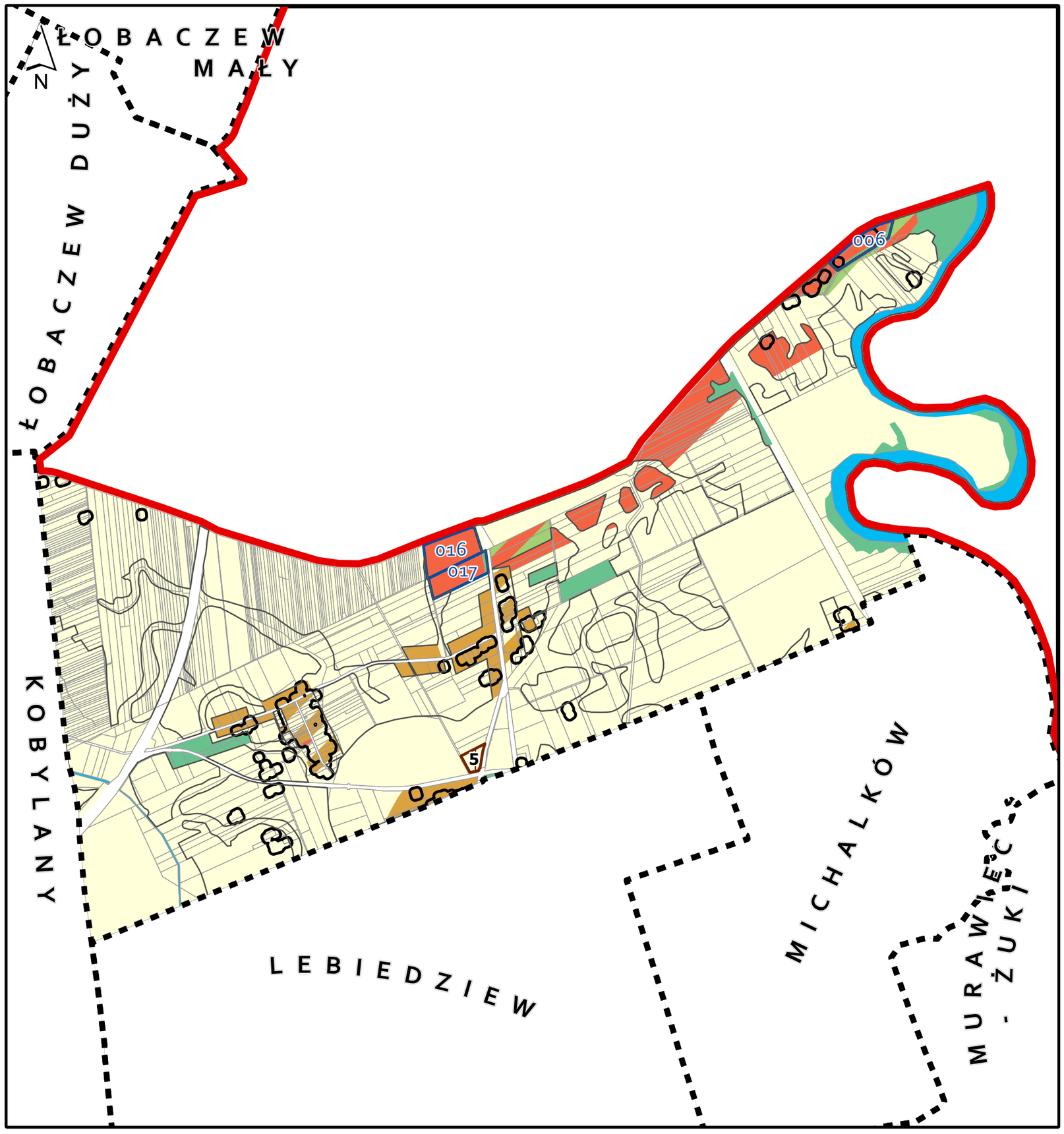
granica planu nr 002 (nr X/81/2003)
granice pozostałych planów

Przeznaczenie terenów na podstawie obowiązujących dokumentów planistycznych

MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej
P - tereny zabudowy produkcyjnej, magazynowej i składowej
P/U - tereny zabudowy przemysłowej i usługowej
R - tereny rolnicze i rekreacyjno-wypoczynkowe
RM - tereny zabudowy zagrodowej
ZL - lasy
Z - tereny zieleni



0 0,225 0,45 0,9 1,35 km



POLATYCZE

- Granica gminy
- Granica obrębów ewidencyjnych
- Granica działek ewidencyjnych
- Tereny zainwestowane

Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

- granica planu nr 002 (nr X/81/2003)
- granice pozostałych planów

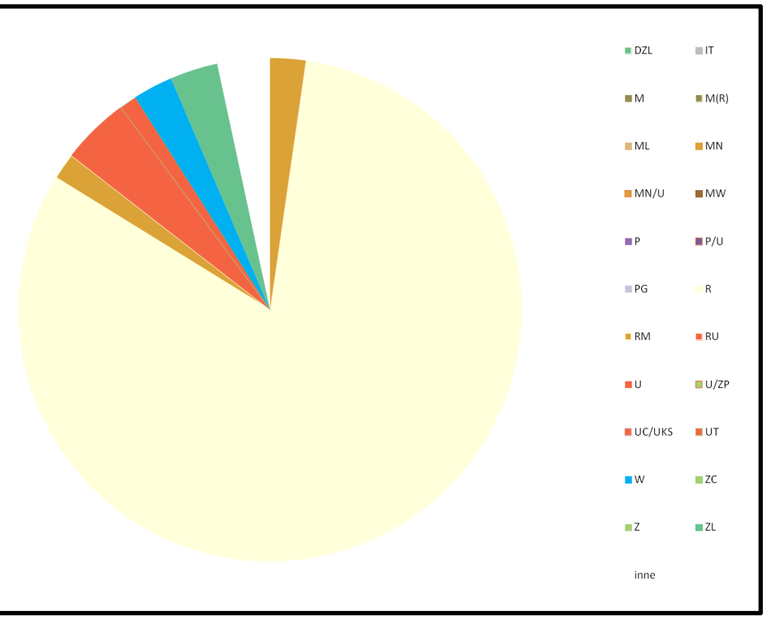
Wnioski o zmianę obowiązujących planów

Wnioskowana funkcja

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

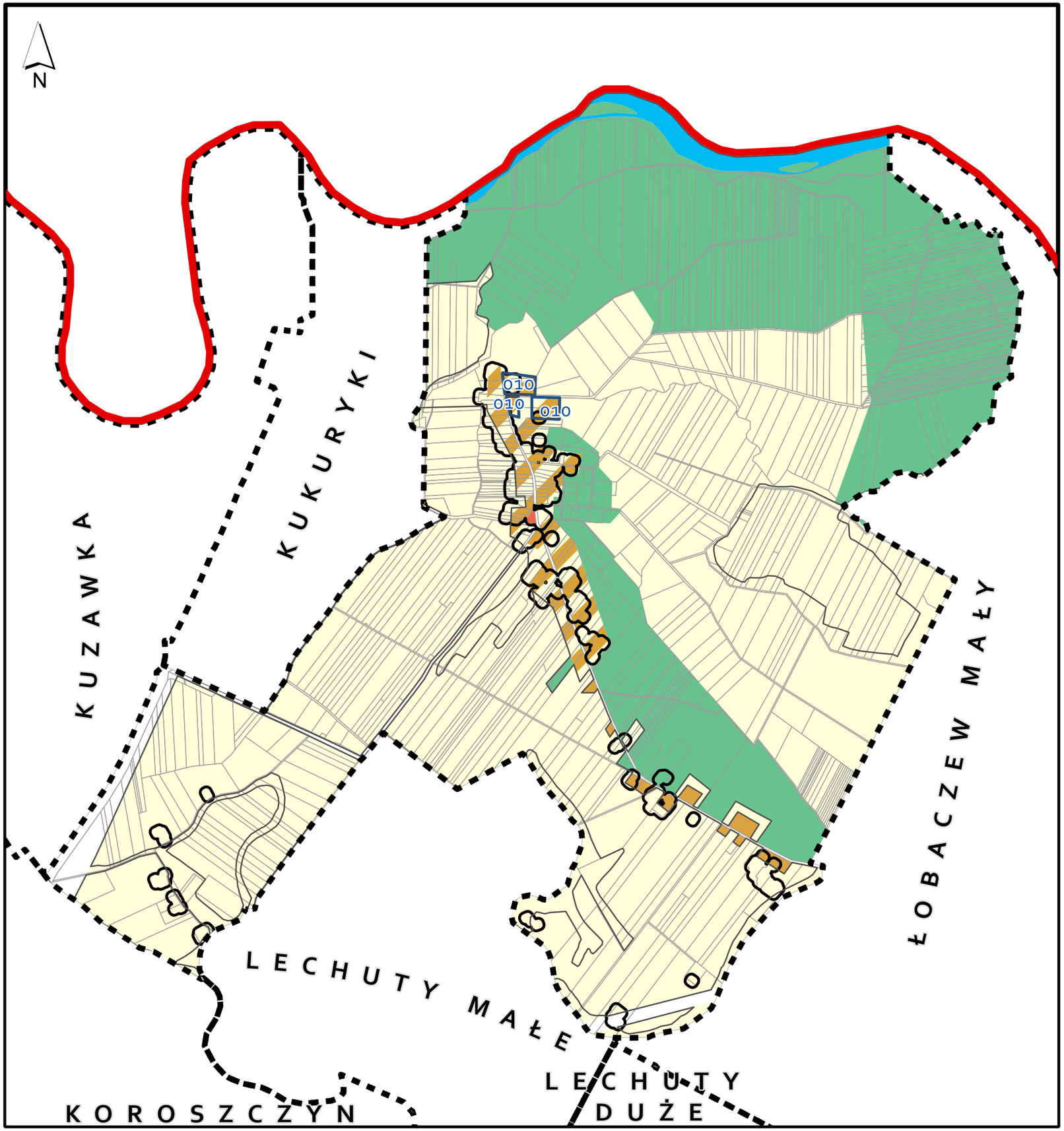
Przeznaczenie terenów na podstawie obowiązujących dokumentów planistycznych

- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej
- M - tereny projektowanego miasta
- M(R) - tereny rezerwy mieszkaniowej
- U - tereny zabudowy usługowej
- UT - tereny usług turystyki
- P/U - tereny zabudowy przemysłowej i usługowej
- IT - tereny infrastruktury
- R - tereny rolnicze i rekreacyjno-wypoczynkowe
- RM - tereny zabudowy zagrodowej
- ZL - lasy
- DZL - tereny przeznaczone do zalesienia
- Z - tereny zieleni
- W - wody powierzchniowe śródlądowe



0 0,4 0,8 1,6 2,4 km

SAMOWICZE



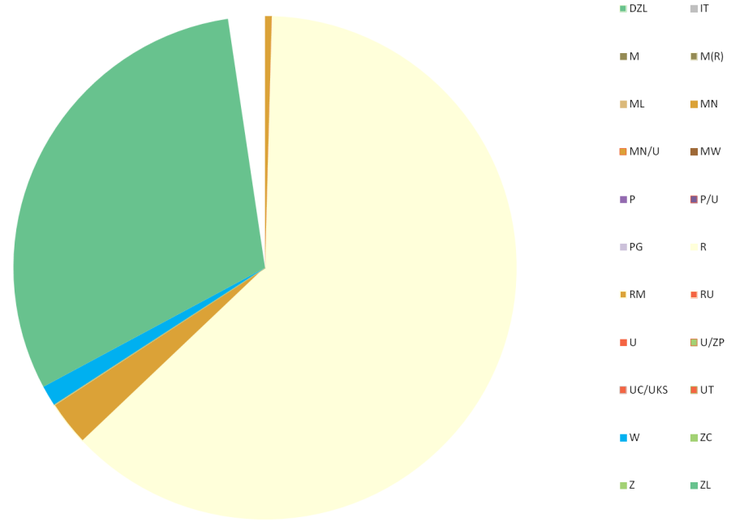
Granica gminy
Granica obrębów ewidencyjnych
Granica działek ewidencyjnych
Tereny zainwestowane

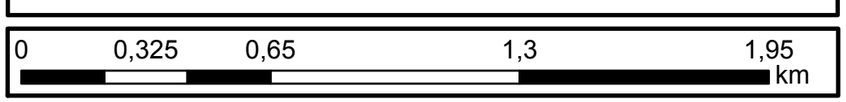
Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

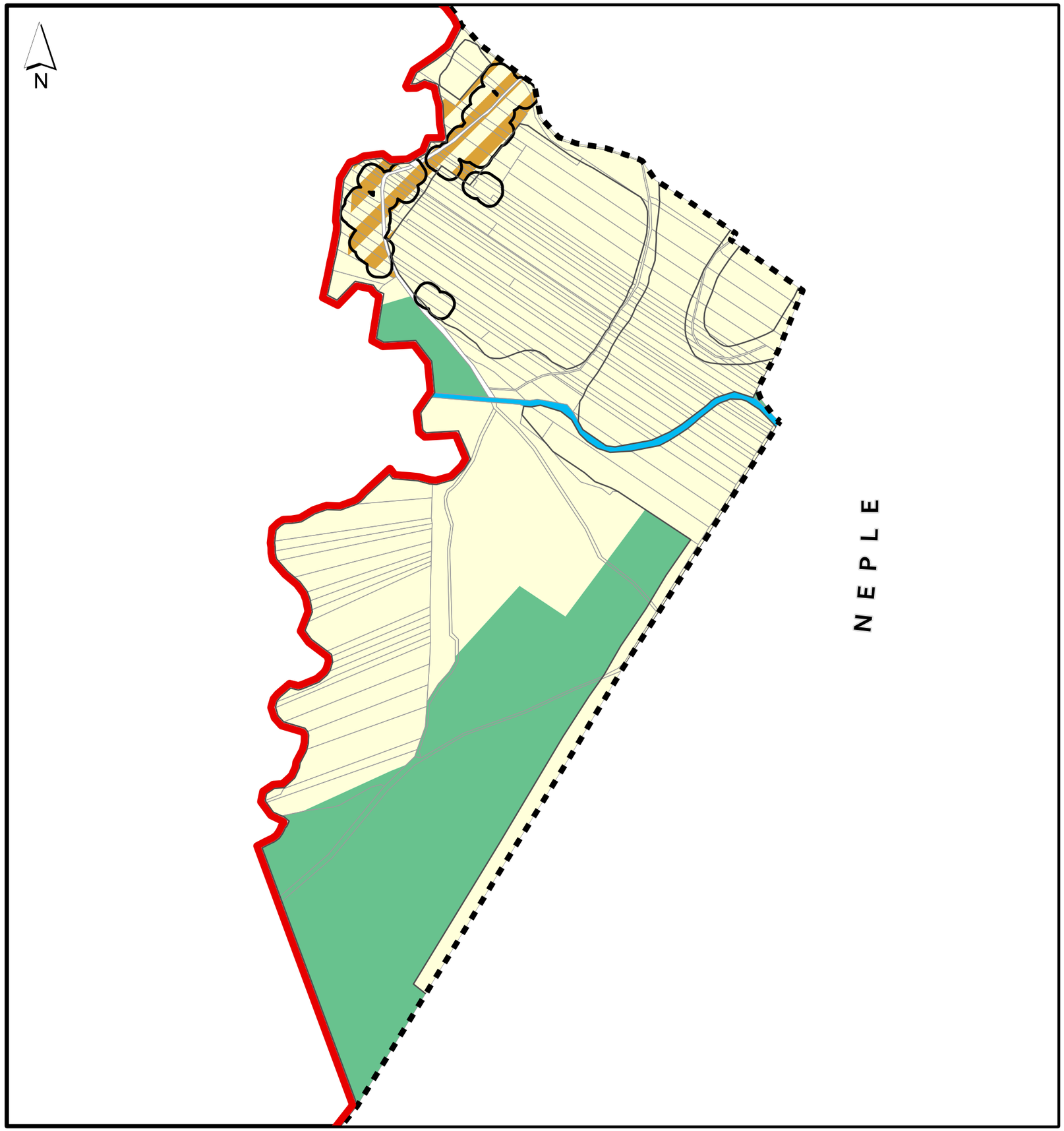
granica planu nr 002 (nr X/81/2003)
granice pozostałych planów

Przeznaczenie terenów na podstawie obowiązujących dokumentów planistycznych

MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
U - tereny zabudowy usługowej
UT - tereny usług turystyki
IT - tereny infrastruktury
R - tereny rolnicze i rekreacyjno-wypoczynkowe
RM - tereny zabudowy zagrodowej
ZL - lasy
W - wody powierzchniowe śródlądowe







STARZYNKA

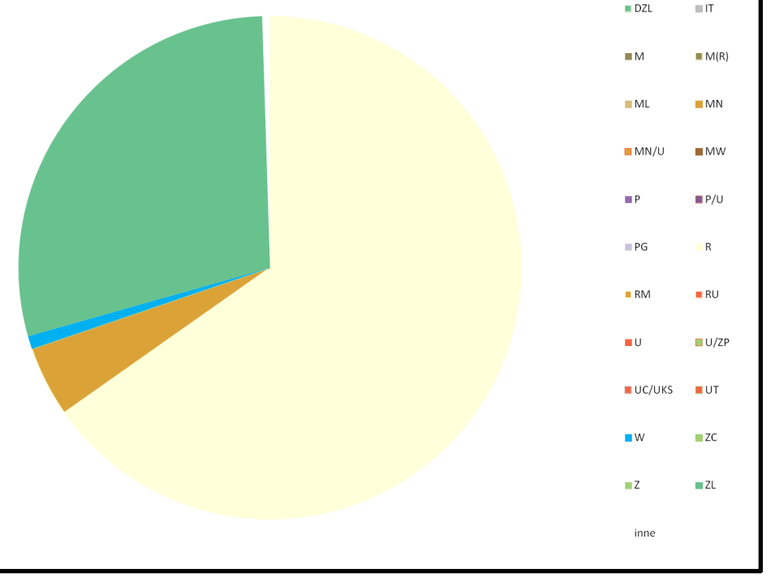
Granica gminy
Granica obrębów ewidencyjnych
Granica działek ewidencyjnych
Tereny zainwestowane

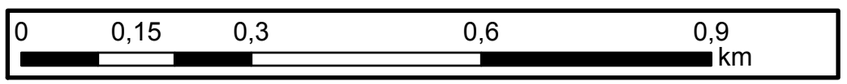
Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

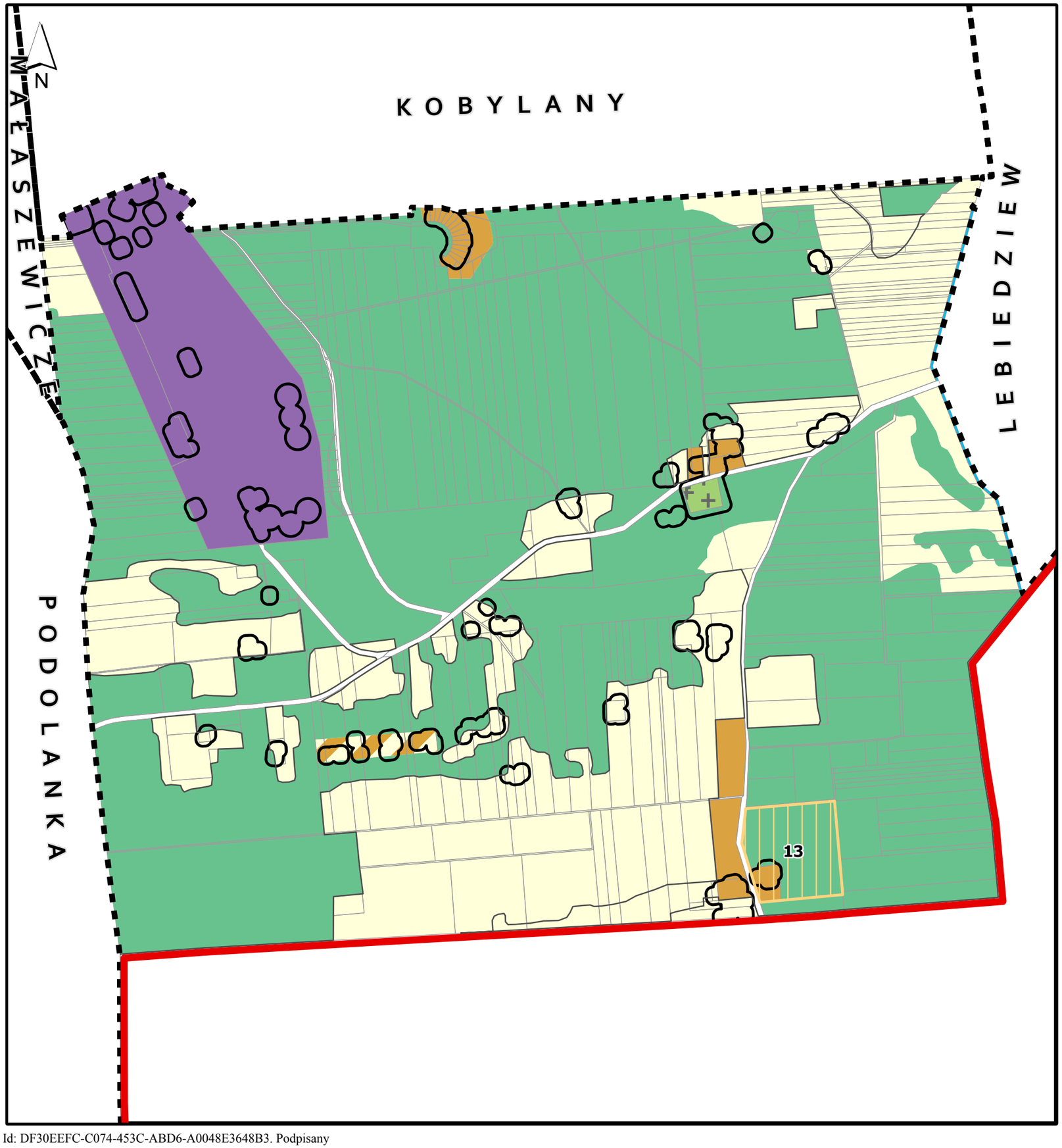
granica planu nr 002 (nr X/81/2003)

Przeznaczenie terenów na podstawie obowiązujących dokumentów planistycznych

MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
U - tereny zabudowy usługowej
R - tereny rolnicze i rekreacyjno-wypoczynkowe
RM - tereny zabudowy zagrodowej
ZL - lasy
W - wody powierzchniowe śródlądowe







ZASTAWEK

- Granica gminy
- Granica obrębów ewidencyjnych
- Granica działek ewidencyjnych
- Tereny zainwestowane

Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

- granica planu nr 002 (nr X/81/2003)
- granice pozostałych planów

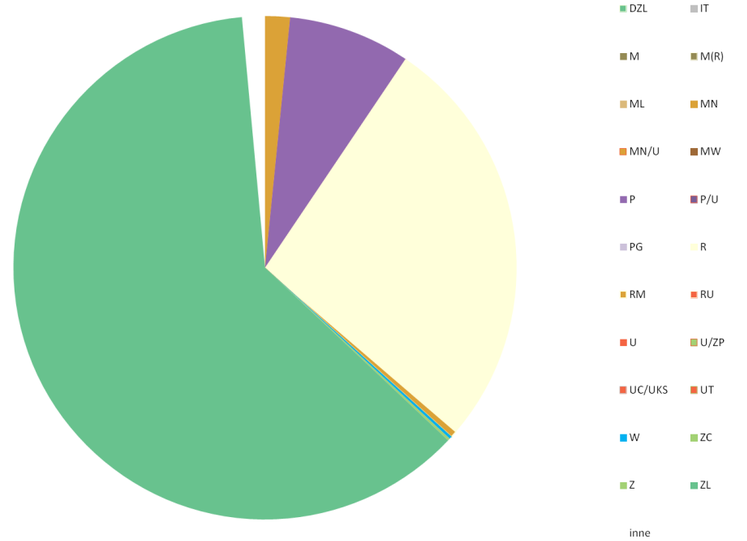
Wnioski o zmianę obowiązujących planów

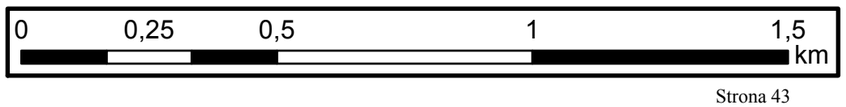
Wnioskowana funkcja

- zabudowa zagrodowa

Przeznaczenie terenów na podstawie obowiązujących dokumentów planistycznych

- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- PG - obszary górnicze i wydobywcze, tereny złóż surowców
- P - tereny zabudowy produkcyjnej, magazynowej i składowej
- P/U - tereny zabudowy przemysłowej i usługowej
- IT - tereny infrastruktury
- R - tereny rolnicze i rekreacyjno-wypoczynkowe
- RM - tereny zabudowy zagrodowej
- ZL - lasy
- ZC - cmentarze
- W - wody powierzchniowe śródlądowe





Mapy zagospodarowania terenu zostały sporządzone na podstawie obecnej sytuacji planistycznej w Gminie, a więc zaprezentowane na nich przeznaczenie terenu w głównej mierze wynikają z ustaleń obowiązujących planów miejscowych. Przeznaczenie terenów nieobjętych ustaleniami planów miejscowych, określono na podstawie obowiązującego Studium. Na podstawie zaprezentowanych map dla każdego obrębu geodezyjnego określono procentowy udział poszczególnych funkcji zagospodarowania terenu (bilans zagospodarowania) w ogólnej powierzchni każdego z obrębów. Dane te zaprezentowane są w poniższej tabeli.

Tabela. 4. Zbiorcze zestawienie udziału poszczególnych kategorii przeznaczenia terenu w powierzchni obrębów, na podstawie planów miejscowych i studium (funkcje z obowiązującego studium były brane pod uwagę tylko w miejscach, w których nie obowiązują plany miejscowe).

Obręb	Przeznaczenie [%]																				
	DZL	IT	M	M(R)	ML	MN	MN/U	MW	P	P/U	PG	R	RM	RU	U	U/ZP	UC/UKS	UT	W	ZC	Z	ZL
BOHUKAŁY						0,2						16	3		0,3							79
DOBRATYCZE KOLONIA						3						75	2		0,2							19
KOBYLANY	0,4	0,1	3			4	1		3	6		47	2	0,1	2	0,1		2	1	0,2	5	15
KOŁPIN OGRODNIKI												91	2					0,1				7
KOROSZCZYN		0,2	19			1		1	2	18		39	3	1	0,1		2	0,1	0,4	0,4	1	6
KRZYCZEW	1				0,1	1						52	2		0,1			1	4		0,2	38
KUKURYKI		1										78	5						2			1
KUZAWKA		0,2				5						60	3		0,1			1	6			20
LEBIEDZIEW	1	0,4				0,2					1	82	5		0,1				0,2			10
LECHUTY DUŻE			0,1			7						77	13									1
LECHUTY MAŁE						1						77	5									13
ŁĘGI					0,1							66	3		0,1				7			24
ŁOBACZEW DUŻY	1		2	29		1						33	10		0,1							18
ŁOBACZEW MAŁY			0			2						61	3		0,1				3			29
MAŁASZEWICZE	`		1			10	2	2	9	6		4			3							11
MAŁASZEWICZE DUŻE	0,2		12			1			5			23	4		0,1							52
MAŁASZEWICZE MAŁE			21			3			3	22	4	16	5		3							17
MICHALKÓW						0,2						93	2						2			2
MURAWIEC - ŻUKI	1											61	2	0,2	0,1			13	4			16
NEPLE	1					1						51	2		0,1			3	2			37
PODOLANKA						0,4	0,1			0,1		41	1								1%	55

POLATYCZE						2						82	2		4			1	3			3
SAMOWICZE												62	3		0,1				1			30
STARZYNKA												65	5						1			29
ZASTAWEK						2			8			27	0,4						0,2	0,2		62

Źródło: Opracowanie własne na podstawie wykonanych analiz obowiązujących dokumentów planistycznych.

Na poszczególnych mapach obrębów widać konsekwencję w prowadzeniu polityki przestrzennej przyjętej w 1999r. w Studium. Obręby wchodzące w skład sektora północnego B i południowego C są obrębami charakteryzującymi się dużo mniejsza powierzchnią terenów budowlanych w porównaniu z obrębami zlokalizowanymi w sektorze centralnym A. W granicach tych obrębów obszary przeznaczone pod zabudowę są monofunkcyjne. Wspólnym mianownikiem i cechą charakterystyczną obrębów z sektorów B i C jest duży stopień zainwestowania terenów przeznaczonych pod zabudowę. Obręby z tych sektorów są praktycznie pozbawione możliwości rozbudowy, co również jest wyrazem przyjętej polityki przestrzennej, która rozwój tych obszarów definiuje przede wszystkim jako zmianę funkcji istniejącej zabudowy z zagrodowej i mieszkaniowej na zabudowę rekreacji indywidualnej i usług związanych z turystyką. Powodowane jest to z jednej strony dużymi walorami krajobrazowymi i środowiskowymi tych obszarów, które w znacznym stopniu objęte są prawną ochroną, a z drugiej strony występowaniem na znacznej ich powierzchni obszaru zagrożenia powodziowego, który praktycznie eliminuje możliwość rozwoju nowej zabudowy.

Wyjątkiem jest tu obręb graniczący ze sektorem centralnym tj. Łobaczew Duży, który zawiera rezerwy pod realizację zabudowy mieszkaniowej oraz obręb Neple, który zawiera rezerwy pod rozwój funkcji związanej z usługami turystyki.

Z kolei obręby zlokalizowane w granicach sektora A są obrębami wielofunkcyjnymi, charakteryzującymi się dużą powierzchnią wolnych tj. niezabudowanych terenów przeznaczonych pod zabudowę. Dotyczy to głównie obrębów Koroszczyn, Kobylany, Małaszewicze Małe, Małaszewicze Duże i Małaszewicze. Są to obręby, w granicach których, zgodnie z polityką przestrzenną Gminy zdefiniowaną w Studium, miałaby nastąpić intensywna urbanizacja. Są to również obręby, w których mieszka aktualnie największa liczba mieszkańców Gminy. Ta nadpodaż związana jest z różnicą pomiędzy prognozami demograficznymi sformułowanymi w Studium, a obecnymi danymi demograficznymi. Szczegółowe dane dotyczące nadpodaży i stopnia „skonsumowania” ustaleń obowiązujących w Gminie planów zostaną przedstawione w dalszej części opracowania.

Porównując natomiast zasięg terenów zabudowanych z zasięgiem terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie obowiązujących dokumentów planistycznych należy stwierdzić, że bez względu na przynależność sektorową zabudowa w gminie Terespol rozwija się w sposób zwarty i uporządkowany. Wyjątki stanowi zabudowa zagrodowa, która w wybranych obrębach zlokalizowana jest na gruntach rolnych, poza obszarami zurbanizowanymi. Jest to zgodne z obowiązującymi przepisami prawa i związane ze specyfiką tej zabudowy.

5. Analiza zgodności studium i planów miejscowych z wymogami wynikającymi z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 32 ust. 3 *ustawy PiZP*, *przy podejmowaniu uchwały, o której mowa w ust. 2,* [w sprawie aktualności studium i planów miejscowych] *rada gminy bierze pod uwagę w szczególności zgodność studium / planu miejscowego z wymogami wynikającymi z przepisów art. 10 ust. 1 i 2*, *art. 15 oraz art. 16 ust. 1*.

W odniesieniu do studium obowiązują aktualnie przepisy art. 10 ust. 1 i 2. Obowiązujące studium zostało przyjęte co prawda *Uchwałą Nr XVI/97/12 Rady Gminy Terespol, z dnia 21 maja 2012r.,* ale była to uchwała dotycząca częściowej zmiany tego dokumentu. Podobne zmiany dokonano w 2005r. i 2008r. Żadna z tych zmian nie przewidywała całkowitej aktualizacji studium. Pierwotna wersja studium została uchwalona w 1999r., a więc pod rządami nieobowiązującej już ustawy z 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym. W rezultacie obowiazujący aktualnie tekst studium tylko w części spełnia wymogi zawarte w art. art. 10 ust. 1 i 2 ustawy PiZP. Dodatkowo wspomniany przepis podlegał licznym zmianom na przestrzeni lat obowiązywania ustawy, co ma oczywiście znaczenie w kontekście roku w jakim poszczególne zmiany studium zostały uchwalane. W obecnym kształcie te przepisy mają następujące brzmienie (zmiany zostały zaznaczone kolorem zielonym, wraz z podaniem daty ich wprowadzenia):

1. W studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z:
1) dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu;
2) stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony;
3) stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego; [zmieniono 9/2015r – poprzednie brzmienie: stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego]
4) stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
4a) rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych; [dodano w 9/2015r]
5) warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia;

6) zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia;

7) potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających w szczególności: [zmieniono 11/2015r. – poprzednie brzmienie nie określało szczegółowo co należy uwzględnić przy ustalaniu potrzeb i możliwości rozwoju gminy]

a) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,

b) prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego,

c) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,

d) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę;

8) stanu prawnego gruntów;

9) występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;

10) występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych;

11) występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla; [zmieniono 11/2013r. – poprzednie brzmienie: występowania udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych]

12) występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych;

13) stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami;

14) zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych;

15) wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej [dodano 08/2010r]

2. W studium określa się w szczególności:

1) uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 lit. d: [dodano 11/2015r]

a) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego, [zmieniono 09/2015r. – poprzednie brzmienie: kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów]

b) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy;

2) (uchylony); [uchylono 11/2015r]

3) obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk; [zmieniono 11/2015r. – poprzednie brzmienie: obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk]

4) obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

5) kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

6) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

7) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1;
8) obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej; [zmieniono 11/2015r. – poprzednie brzmienie: obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m2 oraz obszary przestrzeni publicznej; Do 05/2007 obowiązywał parametr 2000m2. Jednocześnie 9/2015 w art. 3a niniejszej ustawy powrócono do tego parametru 2000m2 nakazując jednocześnie lokalizację takich obiektów tylko i wyłącznie na podstawie planu miejscowego]
9) obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
10) kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;
11) obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych; [zmieniono 03/2011r. – poprzednie brzmienie: obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych]
12) obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;
13) obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 412, z późn. zm.);
14) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji; [zmieniono 11/2015r. – poprzednie brzmienie: obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji]
14a) obszary zdegradowane; [dodano 11/2015r]
15) granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych;
16) obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie. [zmieniono 09/2014r. – poprzednie brzmienie: inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.]
2a. *Jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu; w studium ustala się ich rozmieszczenie.* [dodano 08/2010r]

Obowiązujące studium pomimo tego, że zostało sporządzone pod rządami poprzedniej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym zostało przeanalizowane pod względem

obecnych wymogów ze wskazaniem na zagadnienia, które wymagają aktualizacji ze względu na ich istotny wpływ na sposób zabudowy i zagospodarowania terenu.

Tabela. 5. Ocena aktualności obowiązującego studium po względem wymogów art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym		**Wymaga aktualizacji**
Ust. 1	**W studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z:**	
1)	*dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu*	NIE
2)	*stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony*	NIE
3)	*stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego*	TAK
4)	*stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej*	TAK
4a)	*rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych*	NIE
5)	*warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia*	NIE
6)	*zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia*	NIE
7)	*potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających w szczególności:* *a) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,* *b) prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego,* *c) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,* *d) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę;*	TAK
8)	*stanu prawnego gruntów*	NIE
9)	*występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych*	TAK
10)	*występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych*	NIE
11)	*występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla*	TAK
12)	*występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych*	TAK
13)	*stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami*	NIE
14)	*zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych*	TAK
15)	*wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej*	TAK
Ust.2	**W studium określa się w szczególności:**	
1)	*uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 lit. d:* *a) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego,* *b) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym*	TAK

	tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy	
3)	*obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk*	TAK
4)	*obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej*	TAK
5)	*kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej*	NIE
6)	*obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym*	NIE
7)	*obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1*	TAK
8)	*obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej*	NIE
9)	*obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne*	NIE
10)	*kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej*	NIE
11)	*obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych*	TAK
12)	*obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny*	NIE
13)	*obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 412, z późn. zm.)*	NIE
14)	*obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji*	NIE
14a)	*obszary zdegradowane*	NIE
15)	*granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych*	NIE
16)	*obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie*	NIE

Źródło: Opracowanie własne na podstawie analizy obowiązującego Studium.

Największa zmiana w omawianych przepisach została wprowadzona ustawą z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz.U. z 2015, poz.1777), a więc po dacie ostatniej zmiany studium. Ustawa ta nie zawiera przepisów przejściowych. Nakazuje, przy wyznaczaniu kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania poszczególnych terenów, uwzględnianie bilansów terenów przeznaczonych pod zabudowę. Wymóg ten zawarty został również w art. 10 ust. 1 pkt 7 oraz ust. 2 pkt 1 *ustawy PiZP*. Bilans ten ma być wykonany zgodnie z art. 10 ust. 5 ww. ustawy, tj. opierać się na analizach ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognozach demograficznych i możliwościach finansowych gminy. Zarówno czynniki ekonomiczne, środowiskowe czy społeczne, a także możliwości finansowe czy też prognozy demograficzne podlegają nieustannym zmianom, co warunkuje (przy obecnych przepisach) systematyczną aktualizację studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Wspomniana zmiana przepisów nie wymusza jednak konieczności natychmiastowej zmiany studium, za wyjątkiem przypadku, w którym to gmina wyznacza na swoim terenie obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji, dla którego, zgodnie z zapisami ustawy o

rewitalizacji, sporządza się gminny program rewitalizacji. Po jego sporządzeniu, w przypadku niezgodności programu z obowiązującym studium, należy niezwłocznie przystąpić do zmiany studium. Ta sytuacja nie dotyczy gminy Terespol.

Niemniej jednak przyszła zmiana/ aktualizacja studium będzie musiała uwzględniać wyniki bilansu sporządzonego dla całego obszaru Gminy.

Poza brakiem zgodności studium z opisanymi wyżej wymogami przepisów art. 10 ust. 1 pkt 7 oraz ust. 2 pkt 1 przeprowadzona analiza wykazała potrzebę aktualizacji studium w następującym zakresie:

- art. 10 ust. 1 pkt 3 i 9 oraz ust. 2 pkt. 3 – studium zawiera nieaktualne informacje na temat przebiegu granicy obszaru chronionego krajobrazu i otuliny KPK oraz lokalizacji wybranych pomników przyrody,
- art. 10 ust. 1 pkt 4 i ust. 2 pkt. 4 – wykaz obiektów i obszarów polegających ochronie konserwatorskiej wymaga aktualizacji,
- art. 10 ust. 9 i 15 oraz ust. 2 pkt. 11 – nieaktualność w zakresie zasięgu obszarów zagrożenia powodziowego,
- art. 10 ust. 1 pkt 11 i 12 - nieaktualność w zakresie udokumentowanych złóż kopalin i terenów górniczych (niezgodność z danymi zawartymi na stronie Państwowego Instytutu Geologicznego),
- art. 10 ust. 14 – brak uwzględnionych wszystkich zadań celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym

W odniesieniu do miejscowych planów obowiązują przepisy art. 15 oraz art. 16 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Obowiązujące w granicach gminy plany miejscowe zostały sporządzone w latach 2001 – 2012, a więc pod rządzami dwóch ustaw:

1. Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139, z późn. zm.) – dotyczy to dwóch planów miejscowych, w tym planu nr 002 (wg. oznaczeń z tab.1), który obowiązuje na znacznej powierzchni Gminy,
2. Ustawy z dnia ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016r., poz. 778, z późn. zm.) - dotyczy to wszystkich pozostałych obowiązujących planów miejscowych.

Zakres regulacji zawartych w przepisach art. 15 oraz art 16 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003r., był uregulowany art. 10 w ustawie o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994r. Ten zakres znacznie się różnił, niemniej jednak plany miejscowe uchwalone po 1995r. zachowały swoją moc. Ich aktualność należy badać w kontekście bieżącego zainwestowania, planowanego rozwoju obszarów, w granicach których one obowiązują oraz ograniczeń, które utraciły swoją moc lub zaczęły obowiązywać po dacie uchwalenia danego planu miejscowego, a wpływają na możliwości zagospodarowania terenów objętych jego ustaleniami. Mogą to być ograniczenia związane np. z ustanowieniem lub zniesieniem formy ochrony przyrody, z ochroną konserwatorską lub przebiegiem i

klasyfikacją dróg. Ograniczenia mogą wynikać również ze sposobu zagospodarowania terenów sąsiednich. Należy brać tutaj również pod uwagę wnioski mieszkańców i inwestorów, a także potrzeby gminy.

Przepisy wspomnianego art. 15 oraz 16 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym podobnie jak przepisy analizowanego art. 10, zmieniały się na przestrzeni lat. W związku z tym należy oczekiwać, że plany uchwalane przed wejściem w życie poszczególnych zmian są nieaktualne w zakresie, który podlegał zmianie (oczywiście o ile wprowadzona zmiana dotyczy problematyki danego miejscowego planu). Poniżej zaprezentowano wszystkie zmiany art. 15 i 16 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003r. , z podaniem dat wprowadzenia tych zmian.

Art. 15.1. *Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:* [zmieniono 11/2015r. – poprzednie brzmienie: Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem]

1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;

2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;

3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

2. W planie miejscowym określa się obowiązkowo:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu; [zmieniono 09/2015r. – poprzednie brzmienie: zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego]

3a) zasady kształtowania krajobrazu; [dodano 09/2015r.]

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej; [zmieniono 09/2015r. – poprzednie brzmienie: zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej]

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie

zabudowy i gabaryty obiektów; [zmieniono 10/2010r. – poprzednie brzmienie: parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy; zmieniono 07/2014r. poprzednie brzmienie: zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów]

7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa; [zmieniono 03/2011r. – poprzednie brzmienie: granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych; zmieniono 09/2015r. – poprzednie brzmienie: granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych]

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

2a. Plan miejscowy przewidujący lokalizację obiektu handlowego, o którym mowa w art. 10 ust. 3a, sporządza się dla terenu położonego na obszarze obejmującym co najmniej obszar, na którym powinny nastąpić zmiany w strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w wyniku realizacji tego obiektu. [zmieniono 11/2015r.]

3. W planie miejscowym określa się w zależności od potrzeb:

1) granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;

2) granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;

3) granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;

3a) granice terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a, oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i

użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko; [dodano 08/2010r]

4) granice terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a; [zmieniono 11/2015r. – poprzednie brzmienie: granice terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8]

4a) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym; [dodano 10/2010r]

4b) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012; [dodano 10/2010r]

5) granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;

6) granice pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;

7) granice terenów zamkniętych, i granice stref ochronnych terenów zamkniętych; [dodano 10/2010r]

8) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów; [dodano 10/2010r]

9 (uchylony); [uchylono 09/2015r.]

10) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych. [dodano 10/2010r]

***4**. Plan miejscowy przewidujący możliwość lokalizacji budynków umożliwia lokalizację urządzenia wytwarzającego energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystującego energię wiatru, o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii również w przypadku innego przeznaczenia terenu niż produkcyjne, chyba że ustalenia planu miejscowego zakazują lokalizacji takich urządzeń.* [dodano 07/2016r]

***Art. 16. 1.** Plan miejscowy sporządza się w skali 1:1000, z wykorzystaniem urzędowych kopii map zasadniczych albo w przypadku ich braku map katastralnych, gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się stosowanie map w skali 1:500 lub 1:2000, a w przypadkach planów miejscowych, które sporządza się wyłącznie w celu przeznaczenia gruntów do zalesienia lub wprowadzenia zakazu zabudowy, dopuszcza się stosowanie map w skali 1:5000.*

2. *Minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia, wymagany zakres projektu planu miejscowego w części tekstowej i graficznej, uwzględniając w szczególności wymogi dotyczące materiałów planistycznych, skali opracowań kartograficznych, stosowanych oznaczeń, nazewnictwa, standardów oraz sposobu dokumentowania prac planistycznych.* [zmieniono 01/2013r. – poprzednie brzmienie: Minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej określi, w drodze rozporządzenia, wymagany zakres projektu planu miejscowego w części tekstowej i graficznej, uwzględniając w szczególności wymogi dotyczące materiałów planistycznych, skali opracowań kartograficznych, stosowanych oznaczeń, nazewnictwa, standardów oraz sposobu dokumentowania prac planistycznych]

3*. (uchylony);* [uchylono 08/2016r.]

Tabela. 6a. Ocena aktualności obowiązujących planów miejscowych po względem wymogów art. 15 i 16 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Art. 15.1. *Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:*		**Numer planu miejscowego wg tabeli zawartej na str. 5-8** **(rok uchwalenia)** plan wymaga aktualizacji w zakresie określonych ustaleń; plan nie wymaga aktualizacji w zakresie określonych ustaleń;																		
		1	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**	**8**	**9**	**10**	**11**	**12**	**13**	**14**	**15**	**16**	**17**	**18**	**19**
		2001r.	**2003r.**	**2005r.**	**2005r.**	**2006r.**	**2006r.**	**2007r.**	**2008r.**	**2009r.**	**2009r.**	**2009r.**	**2009r.**	**2009r.**	**2009r.**	**2009r.**	**2009r.**	**2009r.**	**2012r.**	**2012r.**
1)	*sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4*																			
2)	*zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2*																			
3)	*wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy*																			
Art. 15. 2 *W planie miejscowym określa się obowiązkowo*																				
1)	*przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania*																			
2)	*zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego*																			
3)	*zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu*																			

3a)	*zasady kształtowania krajobrazu*																			
4)	*zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej*																			
5)	*wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych*																			
6)	*zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów*																			
7)	*granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa*																			
8)	*szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym*																			
9)	*szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy*																			
10)	*sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów*																			
11)	*stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4*																			
2a.	*Plan miejscowy przewidujący lokalizację obiektu handlowego, o którym mowa w art. 10 ust. 3a, sporządza się dla terenu położonego na obszarze obejmującym co najmniej obszar, na którym powinny nastąpić zmiany w strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w wyniku realizacji tego obiektu*																			
Art. 15. 3 *W planie miejscowym określa się w zależności od potrzeb:*																				

1)	*granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości*																			
2)	*granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej*																			
3)	*granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji*																			
3a)	*granice terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a, oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko*																			
4)	*granice terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a*																			
4a)	*granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym*																			
	granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012																			
5)	*granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych*																			
6)	*granice pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady*																			
7)	*granice terenów zamkniętych, i granice stref ochronnych terenów zamkniętych*																			
8)	*sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów*																			
10)	*minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych*																			
Art. 16. 1. Plan miejscowy sporządza się w skali 1:1000, z wykorzystaniem																				

urzędowych kopii map zasadniczych albo w przypadku ich braku map katastralnych, gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się stosowanie map w skali 1:500 lub 1:2000, a w przypadkach planów miejscowych, które sporządza się wyłącznie w celu przeznaczenia gruntów do zalesienia lub wprowadzenia zakazu zabudowy, dopuszcza się stosowanie map w skali 1:5000.																				
Art. 16.2. Minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia, wymagany zakres projektu planu miejscowego w części tekstowej i graficznej, uwzględniając w szczególności wymogi dotyczące materiałów planistycznych, skali opracowań kartograficznych, stosowanych oznaczeń, nazewnictwa, standardów oraz sposobu dokumentowania prac planistycznych.																				
Art. 16.3. Minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa w porozumieniu z Ministrem Obrony Narodowej, ministrem właściwym do spraw rozwoju regionalnego oraz ministrem właściwym do spraw wewnętrznych określi, w drodze rozporządzenia, sposób uwzględniania w zagospodarowaniu przestrzennym potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, uwzględniając w szczególności problematykę związaną z: *1) przygotowaniem i przeciwdziałaniem zagrożeniom zewnętrznym, a zwłaszcza agresji militarnej;* *2) przygotowaniem i przeciwdziałaniem zagrożeniom wewnętrznym, a zwłaszcza zagrożeniom bezpieczeństwa i porządku publicznego, katastrofom i klęskom żywiołowym oraz zagrożeniom gospodarczym i ekonomicznym.*																				

Źródło: Opracowanie własne na podstawie analizy obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego.

Tabela. 6b. Ocena aktualności obowiązujących planów miejscowych po względem wymogów art. 15 i 16 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (ciąg dalszy).

Art. 15.1. *Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:*		**Numer planu miejscowego wg tabeli zawartej na str. 5-8** **(rok uchwalenia)** plan wymaga aktualizacji w zakresie określonych ustaleń; plan nie wymaga aktualizacji w zakresie określonych ustaleń;					
		20	**21**	**22**	**23**	**24**	**25**
		2012r.	**2012r.**	**2012r.**	**2012r.**	**2012r.**	**2012r.**
1)	*sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4*						
2)	*zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2*						
3)	*wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy*						
Art. 15. 2 *W planie miejscowym określa się obowiązkowo*							
1)	*przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania*						
2)	*zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego*						
3)	*zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu*						
3a)	*zasady kształtowania krajobrazu*						
4)	*zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej*						
5)	*wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych*						
6)	*zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów*						
7)	*granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa*						
8)	*szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym*						
9)	*szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich*						

	użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy						
10)	*sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów*						
11)	*stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4*						
2a.	*Plan miejscowy przewidujący lokalizację obiektu handlowego, o którym mowa w art. 10 ust. 3a, sporządza się dla terenu położonego na obszarze obejmującym co najmniej obszar, na którym powinny nastąpić zmiany w strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w wyniku realizacji tego obiektu*						
Art. 15. 3 *W planie miejscowym określa się w zależności od potrzeb:*							
1)	*granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości*						
2)	*granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej*						
3)	*granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji*						
3a)	*granice terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a, oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko*						
4)	*granice terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a*						
4a)	*granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym*						
	granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012						
5)	*granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych*						
6)	*granice pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady*						
7)	*granice terenów zamkniętych, i granice stref ochronnych terenów zamkniętych*						
8)	*sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów*						
10)	*minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych*						
Art. 16. 1. Plan miejscowy sporządza się w skali 1:1000, z wykorzystaniem urzędowych kopii map zasadniczych albo w przypadku ich braku map katastralnych, gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się stosowanie map w skali 1:500 lub 1:2000, a w przypadkach planów miejscowych, które sporządza się wyłącznie w celu przeznaczenia gruntów do zalesienia lub wprowadzenia zakazu zabudowy, dopuszcza się stosowanie map w skali 1:5000.							
Art. 16.2. Minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i							

zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia, wymagany zakres projektu planu miejscowego w części tekstowej i graficznej, uwzględniając w szczególności wymogi dotyczące materiałów planistycznych, skali opracowań kartograficznych, stosowanych oznaczeń, nazewnictwa, standardów oraz sposobu dokumentowania prac planistycznych.						
Art. 16.3. Minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa w porozumieniu z Ministrem Obrony Narodowej, ministrem właściwym do spraw rozwoju regionalnego oraz ministrem właściwym do spraw wewnętrznych określi, w drodze rozporządzenia, sposób uwzględniania w zagospodarowaniu przestrzennym potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, uwzględniając w szczególności problematykę związaną z: *1) przygotowaniem i przeciwdziałaniem zagrożeniom zewnętrznym, a zwłaszcza agresji militarnej;* *2) przygotowaniem i przeciwdziałaniem zagrożeniom wewnętrznym, a zwłaszcza zagrożeniom bezpieczeństwa i porządku publicznego, katastrofom i klęskom żywiołowym oraz zagrożeniom gospodarczym i ekonomicznym.*						

Źródło: Opracowanie własne na podstawie analizy obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego.

Wszystkie plany miejscowe muszą być zgodne z prawem obowiązującym na czas ich sporządzania, zarówno pod względem formalno – prawnym jak i merytorycznym, rozumianym jako wypełnienie wymogów art. 15 oraz 16 ust. 1 *ustawy o PiZP*. Ta zgodność weryfikowana jest w trakcie trwania procedury planistycznej sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z powyżej zaprezentowaną analizą artykuł 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym podlegał licznym zmianom, z których większość została wprowadzona po 2010r., a więc po dacie uchwalenia dużej części z obowiązujących w Gminie planów. W związku z tym, te plany nie musiały uwzględniać problematyki poruszanej przez ów zmianę. Zgodnie z każdą dotychczasową nowelizacją przepisów, plany obowiązujące w dniu wejścia w życie danej nowelizacji, zachowują swoją moc. Na tej podstawie należy uznać, że nie ma konieczności zmiany obowiązujących planów miejscowych ze względu na kolejne nowelizacje ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. O takiej konieczności, podobnie jak w przypadku planów uchwalonych na podstawie poprzedniej ustawy, powinna przesądzać zmiana okoliczności, które mają istotny wpływ na sposób dotychczasowego przeznaczenia i zagospodarowania terenu np. ustanowienie formy ochrony przyrody, która ogranicza sposób zagospodarowania terenu zgodnie z obowiązującym planem. Zgodnie z powyższą analizą ustalenia 13 spośród 25 planów są nieaktualne w zakresie przebiegu granic form ochrony przyrody ustanowionych na terenie Gminy lub w kwestii zgodności z gminną ewidencją zabytków przyjętą w 2013r., a więc po dacie uchwalenia wszystkich obowiązujących planów miejscowych. Biorąc jednak pod uwagę fakt, że te niezgodności dotyczą obszarów z sektora B i C, w których rozwój zabudowy jest mocno ograniczony, to nie istnieje pilna potrzeba do przeprowadzenia aktualizacji tych planów.

W niniejszej ocenie poddany został analizie również stopień zagospodarowania obszarów objętych granicami obowiązujących planów miejscowych. Stopień ten (jak już wcześniej wspomniano) może wskazywać na nieaktualność planu. Tutaj im starszy plan miejscowy i im mniej zagospodarowany obszar, tym większe jest prawdopodobieństwo, że ustalone funkcje czy parametry zabudowy nie korespondują z faktycznymi potrzebami czy też oczekiwaniami potencjalnych inwestorów. Jednak każdy taki przypadek należy analizować indywidualnie, z uwzględnieniem wszystkich czynników mających wpływ na zagospodarowanie obszaru w danej lokalizacji. Na stopień „skonsumowania" ustaleń obowiązujących planów miejscowych ma niewątpliwie wpływ nadpodaż terenów przeznaczonych do zainwestowania. W celu oceny tej nadpodaży każdy z obowiązujących planów został przeanalizowany pod kątem rezerw terenów przeznaczonych pod konkretne funkcje. W tym celu wszystkie plany miejscowe zostały osadzone na aktualnej mapie ewidencyjnej. Dodatkowo została dodana warstwa zawierająca bazę obiektów topograficznych. Połączenie danych z mapy ewidencyjnej z topograficzną bazą danych pozwoliło uzyskać możliwie najbardziej aktualny zasięg terenów zainwestowanych. To z kolei umożliwiło określenie rezerwy terenu dla rozwoju poszczególnych funkcji w granicach poszczególnych planów miejscowych (tab. nr 7). W przypadku planów miejscowych rezerwy terenów zostały podane w ilości działek budowlanych możliwych do zabudowania. Ilość działek została obliczona na podstawie mapy ewidencyjnej (jeśli teren został już podzielony geodezyjnie) lub na podstawie proponowanych podziałów w planach. Jeśli na danym terenie nie występował podział geodezyjny i rysunek planu miejscowego nie wskazywał propozycji podziału, ilość działek możliwych do zabudowy była obliczana poprzez podział terenu przez minimalną powierzchnię działki jaką dopuszczał dany plan miejscowy.

Oczywiście niniejsza analiza ma na celu zobrazowanie skali, a nie wskazanie konkretnej liczby działek. Do obliczeń przyjęto uśrednione założenia dotyczące powierzchni wydzielanych działek. Nie analizowano również kształtu poszczególnych terenów i możliwości ich podziału.

Tabela 7. Liczba niezagospodarowanych działek w granicach obowiązujących planów miejscowych wg podziału na podstawowe funkcje urbanistyczne (brak danych w danym polu oznacza, że plan nie zawiera terenów przeznaczonych pod daną funkcję urbanistyczną).

Nr planu	Nazwa planu	Liczba niezagospodarowanych działek				
		suma	MN, MN/U, ML, MW	RM	P, P/U, U, UC/UKS	UT, U/ZP
001[1]	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Terespol	-				
002	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Terespol	3001	1039	468	770	724
003	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Terespol	29			29	
004	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Terespol - Strefa Biznesowa w rejonie Terminala Koroszczyn	4			4	

005	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Terespol w miejscowościach Małaszewicze, Małaszewicze Duże, Lebiedziew, Murawiec i Łobaczew Duży i planu miejscowego w miejscowości Małaszewicze Duże	10			10	
006[1]	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Terespol, część miejscowości Polatycze	-				
007[1.2]	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Terespol, część miejscowości Kobylany i Małaszewicze	-				
008	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Terespol w miejscowości Kobylany dla obszaru "Centrum Gminy" oraz sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Kobylany	307	253		48	6
009	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działek nr: 1063/1, 1012/3, części działki nr 1012/1, części działki nr 1064 Koroszczyn	91	83		8	
010	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Terespol dla obszaru działek: część działki nr 133, część działki nr 137, część działki nr 138, część działki nr 302, część działki nr 303 obręb Samowicze	4		4		
011[1]	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Terespol dla obszaru działek: 991, 993, 441, 926/2 obręb Koroszczyn	-				
012	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działek nr: 894/1, 748, 746/2, 747, 757, 758, 759, 760, 762, 763, 764, 765, 766, 726/1, 726/3, 713, 714/1, 714/2, 714/3, 714/4, 715, 701 i części działek nr: 725/1, 819,727/1, 728/1, 729, 767, 768, 716 obręb Kobylany	232			232	
013	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Terespol dla obszaru działek nr: 698/1, 699, 700, 776/1, 777/1, 778, 851, 898, 723, 724, 731/1, 894/3 i części działek nr: 725/1, 727/1, 728/1, 729, 767, 768, 779/1 obręb Kobylany	238			238	
014	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działek nr: 432, 435, 437, 441, 442, 444, 448, 449, 451, 454, 459/1, 459/2, 460, 462, 456, 457, 458, 461, 21/28, 464, 466, 468, 470, 472, 474, 476, 478, 480, 482, 482, 484, 488, 490, 492, 494, 496, 498, 501, 503, 505, 508, 510, 513, 515, 517, 463, 465, 467, 469, 471, 473, 475, 477, 479, 481, 483, 486, 487, 489, 491, 493, 499, 500, 502, 504, 506, 507, 509, 511, 512, 514, 516 obręb Małaszewicze	75			75	
015[2]	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działki nr 364/5 obręb Małaszewicze Małe	-				
016	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Terespol dla obszaru działki nr 622/2 obręb Polatycze	8			8	
017	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działki nr 32 obręb Polatycze	6			6	

018[3]	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Terespol w zakresie przeznaczenia gruntów "do zalesień"	-				
019[3]	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Terespol w zakresie przeznaczenia gruntów "do zalesień"	-				
020	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Terespol dla obszaru działek nr 528/1 i 528/2 obręb Kobylany	2			2	
021	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Terespol, terenu "Osiedle - II Małaszewicze"	23	23			
022	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Terespol dla części miejscowości Podolanka	1			1	
023	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Terespol dla obszaru działki nr 250 i części działki nr 249/2 obręb Kobylany	1			1	
024	Zmiana planu miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Terespol, dla części miejscowości Kobylany	31			31	
025	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Terespol dla części miejscowości Podolanka i Bohukały	5			5	

[1]	Brak rezerwy
[2]	Plany liniowe, infrastrukturalne (całościowo lub częściowo)
[3]	Plany dotyczące terenów przeznaczonych pod zalesienie

Działki wyliczono na podstawie ustaleń proponowanych linii podziału zawartych na załącznikach graficznych planów lub na podstawie minimalnej powierzchni działki zawartej w ustaleniach planu.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie wykonanych analiz obowiązujących dokumentów planistycznych.

Tabela 8. Udział powierzchni działek niezagospodarowanych względem powierzchni wszystkich działek w podziale na funkcje urbanistyczne. (np. 100% dla funkcji MN, oznacza, że wszystkie działki przeznaczone pod funkcję mieszkaniową jednorodzinną w danym planie są niezabudowane).

Plan	Udział powierzchni działek niezagospodarowanych względem powierzchni wszystkich działek w podziale na funkcje urbanistyczne										
	ML	MN	MN/U	MW	RM	P	P/U	U	U/ZP	UC/UKS	UT
001[1]	-										
002	92 %	56%	50%	7%	21%	20%	67%	20%			86%
003							20%			80%	
004										97%	
005						100%		58%			
006[1]	-										
007[1.2]	-										
008		100%	100%					96%	100%		
009		100%		100%				100%			
010					28%						
011[1]											
012							100%				
013							100%				
014							100%				
015[2]	-										
016								100%			

017								100%			
018[3]	-										
019[3]	-										
020								97%			
021			31%								
022							40%				
023								100%			
024		85%									
025		100%	80%								
[1]	Brak rezerwy										
[2]	Plany liniowe, infrastrukturalne (całościowo lub częściowo)										
[3]	Plany dotyczące terenów przeznaczonych pod zalesienie										

Źródło: Opracowanie własne na podstawie wykonanych analiz obowiązujących dokumentów planistycznych.

Tabela 9. Liczba niezagospodarowanych działek w granicach poszczególnych obrębów wg podziału na podstawowe funkcje urbanistyczne (kolorem czerwonym oznaczono najwyższe wartości, a kolorem niebieskim najniższe).

Obręb	Funkcja urbanistyczna											Suma
	ML	MN	MN(U)	MW	RM	P	P/U	U	UC/UKS	U/ZP	UT	
Bohukały		6			14			1				**21**
Dobratycze Kolonia		52			9							**61**
Kobylany		408	65		13		470	64		6	89	**1115**
Kołpin Ogrodniki					8						1	**9**
Koroszczyn		104		16	61	3	1	8	32		1	**226**
Krzyczew	8	49			19						65	**141**
Kukuryki					3							**3**
Kuzawka		89			11						12	**112**
Lebiedziew		2			80							**82**
Lechuty Duże		77			31							**108**
Lechuty Małe		14			19							**33**
Łobaczew Duży	3	5			5							**13**
Łobaczew Mały		4			2							**6**
Łęgi		75			7							**82**
Małaszewicze		48	23				75	17				**163**
Małaszewicze Duże		99			26	98						**223**
Małaszewicze Małe		88			44	84	558	6				**780**
Michalków		2										**2**
Murawiec-Żuki					36						458	**494**
Neple		33			24						76	**133**
Podolanka		16	4		12		1					**33**
Polatycze		75			12			14			22	**123**
Samowicze		18			30							**48**
Starzynka					6							**6**
Zastawek		51										**51**

Źródło: Opracowanie własne na podstawie wykonanych analiz obowiązujących dokumentów planistycznych.

Powyższe dane potwierdzają założenia polityki przestrzennej Gminy. Największe rezerwy pod rozwój zabudowy występują w obrębach z sektora centralnego A, w granicach którego planowano intensywną urbanizację. Dotyczy to obrębów Kobylany, Koroszczyn, Małaszewicze Małe i Małaszewicze Duże. W dwóch pierwszych dominują wolne tereny pod rozwój zabudowy mieszkaniowej, natomiast w obrębach Małaszewicze Duże i Małe liczba

niezabudowanych działek pod zabudowę mieszkaniową porównywalna jest z liczbą działek przeznaczoną pod funkcje produkcyjne oraz produkcyjno – usługowe, co oczywiście wiąże się z ich lokalizacją pomiędzy drogą E30 a torami kolejowymi.

Obręby z sektora B i C charakteryzują się zasadniczo małą i bardzo małą ilością działek budowlanych, wolnych do zabudowy. Wyjątkiem są obręby Murawiec Żuki i Neple, w granicach których zlokalizowana jest dużą ilością niezabudowanych działek o funkcji związanej z usługami turystyki. Dane dotyczące funkcji usługowej są niepełne, ponieważ ta funkcja może być realizowana jako funkcja uzupełniająca do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dane zawarte w tabeli odnoszą się do terenów typowo usługowych.

Tak jak można było się tego spodziewać analiza wykazała dużą nadpodaż terenów budowlanych z sektora A. Dotyczy to w szczególności funkcji mieszkaniowej jak i funkcji przemysłowo – usługowej. Związane jest to z przyjętymi założeniami dotyczącymi prognozowanej liczby ludności, która mniej więcej w okresie, w którym wykonywana jest ta analiza miała wynosić ok 28-30 tyś mieszkańców. Niemniej jednak dane w skali Gminy nie są już takie przeszacowane. Związane jest to z decyzją Gminy o centralizacji urbanizacji i znacznym ograniczeniu możliwości rozbudowy terenów nadbużańskich, które zlokalizowane są w granicach obszarów chronionych prawem, o dużych walorach przyrodniczych i krajobrazowych oraz na obszarze zagrożenia powodziowego. W rezultacie zgodnie z powyższymi danymi, w granicach Gminy (na podstawie obowiązujących planów miejscowych) istnieje możliwość wydzielenia:

- prawie 1400 działek o dominującej funkcji mieszkaniowej (wliczone zostały działki o funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej oraz mieszkaniowo - usługowej);
- ponad 1900 działek o funkcji produkcyjnej, produkcyjno - usługowej i usługowej;
- oraz ponad 700 działek, które mogą być przeznaczone pod usługi turystyki.

Dla zobrazowania skali tej nadpodaży warto zestawić te wartości ze średnią liczbą wydawanych pozwoleń na budowę. Dane dotyczące ilości wydawanych pozwoleń na budowę w Gminie Terespol zaprezentowane są w poniższych tabelach. Tabela nr 12 obrazuje ile lat potrzeba, aby zagospodarować wszystkie te wolne działki przy utrzymywaniu się tempa wydawanych pozwoleń na budowę. Ta średnia liczba wydanych pozwoleń na budowę została obliczona jedynie na podstawie pozwoleń na budowę nowych budynków. Nie uwzględnia rozbudowy ani budowy innych obiektów niż budynki.

Tabela 10. Ogólna liczba wydanych pozwoleń na budowę w Gminie Terespol w latach 2011-2016. Brane były pod uwagę jedynie pozwolenia na budowę dotyczące nowych budynków.

Rok	Liczba wydanych pozwoleń	
2010	40	
2011	30	
2012	44	Średnio: 34,8
2013	42	Suma: 244
2014	35	
2015	30	
2016	23	

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych uzyskanych z Urzędu Gminy.

Tabela 11. Liczba wydanych pozwoleń na budowę w Gminie Terespol w latach 2011- 2016 z podziałem na podstawowe funkcje urbanistyczne. Brane były pod uwagę jedynie pozwolenia na budowę dotyczące nowych budynków.

Rok	Ilość wydanych pozwoleń na budowę			
	Funkcja mieszkaniowa	Funkcja usługowa	Funkcja produkcyjna	suma
2010	30	9	1	40
2011	19	10	1	30
2012	30	14	0	44
2013	25	17	0	42
2014	21	12	2	35
2015	19	9	2	30
2016	17	4	2	23
suma	161	75	8	244

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych uzyskanych z Urzędu Gminy.

Tabela 12. Liczna lat w jakich nastąpi zagospodarowania rezerw terenowych pod rozwój podstawowych funkcji, z uwzględnieniem tendencji wydawanych pozwoleń na budowę, na podstawie danych z lat 2010 – 2016.

	Liczba niezagospodarowanych działek w granicach obowiązujących planów miejscowych	Średnia roczna liczba wydawanych pozwoleń na budowę (na podstawie danych z lat 2011-2016)	Liczba lat w jakich nastąpi zagospodarowanie działek
MN, MN/U	1407	23	61,1
U, P/U	1215	10,7	113,6
P	185	1,1	168,2

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych uzyskanych z Urzędu Gminy.

Ilość wydanych pozwoleń na budowę świadczy o ruchu inwestycyjnym. Na podstawie danych otrzymany od Urzędu Gminy widać, że liczba wydawanych pozwoleń na budowę oscyluje wokół 35 rocznie. Z danych zwartych w tabeli nr 11 widać, że najwięcej pozwoleń dotyczy funkcji mieszkaniowej, która posiada największe rezerwy terenowe w Gminie. Z kolei funkcja produkcyjna i produkcyjno – usługowa, która również posiada spore rezerwy, rozwija się w dużo mniejszym stopniu. Oczywiście ma to związek z obecną sytuacją geopolityczną i kondycją gospodarek Białorusi i Rosji. Niemniej jednak gmina przygraniczna jaką jest Terespol musi posiadać rezerwy terenów pod rozwój tego typu funkcji. Dodatkowo specyfika funkcji produkcyjnej i usługowej powoduje, że trudno jest określić średnią powierzchnię działki do rozwoju tego typu funkcji. Dużo inwestycji z tego sektora ma bardzo konkretne wymagania dotyczące przyszłej możliwej lokalizacji inwestycji. Związane jest to z

koniecznością spełnienia wielu warunków takich jak powierzchnia działki, jej geometria, lokalizacja, dostępność komunikacyjna, bliskość ważnych węzłów komunikacyjnych, możliwość kooperacji itd.

Warto jednak przeanalizować te dane zarówno w kontekście toczących się procedur planistycznych jak i przyszłych decyzji w tym zakresie. Te dane mogą również posłużyć przy rozpatrywaniu wniosków mieszkańców lub inwestorów w sprawie zmiany lub sporządzenia planów miejscowych. Wskazują bowiem, które obszary charakteryzują się większym bądź mniejszym zainteresowaniem inwestorów. Te dane warto uzupełnić o bilans zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w art. 10 ust. 5 *ustawy PiZP*. Jak już wcześniej wspomniano taki bilans dostarcza informacji na temat chłonności terenów funkcjonalnych, które są wyznaczone w dokumentach planistycznych i zestawia je z prognozą demograficzną (która w przypadku gminy Terespol wymaga korekty), a co za tym idzie z prognozowanymi potrzebami w zakresie rozwoju poszczególnych funkcji. Posiadanie takich informacji oraz wiedzy na temat ilości wydawanych decyzji o warunkach zabudowy i pozwoleń na budowę w poszczególnych obrębach, pozwala na lepsze zarządzanie przestrzenią i podejmowanie celowych działań sprzyjających rozwojowi i utrzymaniu ładu przestrzennego w gminie. Obowiązujące przepisy nakładają obowiązek wykonania takiego bilansu w przypadku nowo sporządzanych lub zmienianych studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

6. Analiza wniosków w sprawie zmiany studium lub planów zagospodarowania przestrzennego.

Poniższa tabela zawiera wykaz wniosków w sprawie zmiany planów zagospodarowania przestrzennego. Dane dotyczą lat 2011 – 2016. Tabela zawiera informacje na temat działki i obrębu, którego wniosek dotyczył, ale również wskazuje na funkcję urbanistyczną, o jaką wnioskowano. Wnioski z tabeli nr 13 zostały zaprezentowane również na poszczególnych mapach dotyczących obrębów (za wyjątkiem tych wniosków, których nie można było zlokalizować z powodu wtórnych podziałów). Ilość wniosków jest mała. Największa ich liczba dotyczy obrębów z sektora centralnego A, a konkretnie obrębu Kobylany. Dominowały wśród nich wnioski o funkcję usługową, mieszkaniową i produkcyjną. W obrębie północnym B złożonych było 7 wniosków i wszystkie dotyczyły obrębu Krzyczew. Przede wszystkim wnioskowano o funkcję zabudowy zagrodowej i letniskowej. Został złożony również wniosek na kopalnię kruszywa. Natomiast w obrębie C złożono jedynie 3 wnioski, z których dwa dotyczyły funkcji mieszkaniowej, a jeden produkcji w gospodarstwie rolnym. Wnioski były rozpatrywane zgodnie z polityką przestrzenną Gminy, a więc w obszarach B i C uwzględniano możliwość rozwoju funkcji usług turystyki oraz kontynuację funkcji zabudowy zagrodowej. Odrzucane były wnioski, które mogły mieć negatywny wpływ na walory przyrodnicze i krajobrazowe tych obszarów. Powodem odrzucenia wniosków była również niezgodność ze studium. W sektorze A głównym powodem odrzucenia wniosków była niezgodność ze studium. Większość wniosków został rozpatrzona pozytywnie.

Tabela 13. Wykaz wniosków w sprawie zmiany studium lub obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego, złożonych do Gminy w latach 2011 – 2016.

Lp.	Data wpływu	Obręb	Nr działki	Wnioskowana funkcja	Zgodność ze Studium
1	2011-05-23	Krzyczew	358	PG	nie
2	2011-11-24	Krzyczew	687	UT	tak
			689/2		
3	2012-02-02	Murawiec-Żuki	266	RU	nie
4	2012-09-17	Małaszewicze Duże	62	DZL	nie
			114		
			150		
5	2013-11-27	Polatycze	130	MN	nie
6	2013-04-08	Koroszczyn	492/2	P	tak
			1096/8		
			449/6		
			492/5		
			446/8		
			1096/16		
			1096/28		
			1096/32		
			1096/26		
			1096/30		
7	2013-10-11	Kobylany	710/2	P/U	tak
			732		
			733		
			734		
8	2014-04-15	Krzyczew	694	RM	nie
			687		
			689/2		
9	2014-10-17	Lebiedziew	131	MN	nie
			132		
10	2015-02-10	Krzyczew	663	RM	nie
			664		
11	2015-06-29	Małaszewicze Duże	1046	MN	nie
			1047		
			1048		
			1049		
12	2015-09-25	Koroszczyn	624	P/U	tak
			905/1		
			644		
			905/2		
			903/5		
			607/2		
13	2015-12-03	Zastawek	390	RM	tak

			389/1		
14	2016-04-11	Małaszewicze	342	MN/U	tak
			341		
			343		
15	2016-06-27	Małaszewicze	107	MN	tak
			108		
16	2016-07-07	Kobylany	224	U	tak
17	2016-07-22	Krzyczew	694	RM	tak
18	2016-07-27	Krzyczew	674	UT	tak
19	2016-08-09	Kobylany	241	U	tak
			225		
20	2016-08-16	Kobylany	223	U	tak
21	2016-08-17	Kobylany	226	U	tak
22	2016-08-17	Krzyczew	687	RM	tak
			694		
			689/2		

Źródło: Opracowanie własne na podstawie analizy rejestrów sporządzonych w Urzędzie Gminy Terespol.

7. Analiza wydanych decyzji o warunkach zabudowy.

Na potrzeby niniejszego opracowania zostały przeanalizowane rejestry decyzji o warunkach zabudowy za lata 2011 – 2016. Poniższa tabela prezentuje ilość decyzji wydanych w poszczególnych latach w podziale na funkcje, o jakie wnioskowano.

Tabela 14. Zestawienie wydanych decyzji w podziale na lata i główne funkcje o jakie wnioskowano.

rok	MN	P/U	U
2010	1	-	-
2011	-	-	-
2012	4	1	1
2013	-	-	-
2014	3	-	-
2015	-	-	-
2016	-	-	-

Źródło: Opracowanie własne na podstawie analizy rejestrów sporządzonych w Urzędzie Gminy Terespol.

Poniższa tabela prezentuje ilość wydanych decyzji w podziale na funkcje i obręby.

Tabela 15. Zestawienie wydanych decyzji o warunkach zabudowy w podziale na główne funkcje i obręby.

Obręb	Funkcja urbanistyczna		
	MN	P/U	U
Bohukały			
Dobratycze Kolonia			

Kobylany	1		
Kołpin Ogrodniki			
Koroszczyn		1	
Krzyczew	1		
Kukuryki			
Kuzawka			
Lebiedziew	1		
Lechuty Duże			
Lechuty Małe			
Łobaczew Duży	1		
Łobaczew Mały			
Łęgi			
Małaszewicze			
Małaszewicze Duże			
Małaszewicze Małe			
Michalków			
Murawiec-Żuki			
Neple	1		
Podolanka			1
Polatycze	1		
Samowicze			
Starzynka			
Zastawek	2		

Źródło: Opracowanie własne na podstawie analizy rejestrów sporządzonych w Urzędzie Gminy Terespol.

Ilość wydawanych decyzji w analizowanym okresie była marginalna. Powodem tego jest oczywiście stopień pokrycia Gminy planami miejscowymi. Rozkład przestrzenny wydawanych decyzji i mała ich liczba nie pozwalają na wyciągnięcie wiążących wniosków i ustalenie obszarów czy funkcji priorytetowych.

8. Wnioski z przeprowadzonej analizy oraz propozycja wieloletniego programu sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Podstawowymi zadaniami planowania przestrzennego jest z jednej strony stymulowanie rozwoju inwestycyjnego, a z drugiej ochrona przestrzeni i jej walorów przed nadmiernym czy chaotycznym rozwojem zabudowy. Działania związane z planowaniem przestrzennym powinny opierać się na zasadzie zrównoważonego rozwoju. Jest to o wiele łatwiejsze do wykonania w gminach, w których istnieje duże pokrycie miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Gmina Terespol należy niewątpliwie do takich gmin.

Niniejsza analiza wykazała, że:

1. Gmina posiada Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjęte *Uchwałą Nr XVI/97/12 Rady Gminy Terespol, z dnia 21 maja 2012r.* Uchwałą tą przyjęto jednak tylko częściową zmianę studium. Studium było uprzednio zmieniane

dwukrotnie w latach 2005 i 2006. Żadna ze zmian nie obejmowała pełnej aktualności treści. W rezultacie zakres studium odpowiada wymogom nieobowiązującej już ustawy z 1994r., ponieważ pierwotna wersja studium została uchwalona w 1999r. pod rządami tej właśnie ustawy. Przeprowadzona analiza aktualności wykazała częściową nieaktualność tego dokumentu w zakresie wymogów art. 10 ust. 1 pkt 3, 4, 7, 9, 11, 12, 14 i 15 oraz ust. 2 pkt 1, 3, 4, 11. Szczegóły zawarte są na stronach 46 - 48. Polityka przestrzenna prowadzona jest konsekwentnie w oparciu o podział sektorowy zaproponowany w studium w 1999r. Z uwagi na niezmienność czynników, które warunkują ten podział, jest on nadal aktualny. Aktualizacja map zagrożenia powodziowego sprawiła, że ograniczanie zabudowy w sektorze północnym i południowym na rzecz urbanizacji sektora centralnego A jest jak najbardziej wskazane. Obszary nadbużańskie ze względu na swoje walory przyrodnicze powinny pozostać na niezmienionym lub zbliżonym do obecnego stopniu zabudowy. Funkcja, które powinna być na tych terenach rozwijana to funkcja związana z turystyką i rekreacją. W obrębach wchodzących w skład sektora B i C nie powinny być lokalizowane żadne inwestycje mogące wpływać negatywnie na środowisko. Przyszła zmiana studium powinna uwzględniać dostosowanie tego dokumentu do obowiązujących wymogów prawa i jego aktualizację włącznie z wykonaniem bilansu zagospodarowania obszaru Gminy, sporządzonego w jej granicach administracyjnych. W związku z zapowiadaną gruntowną zmianą przepisów w zakresie planowania przestrzennego, która ma nastąpić jeszcze w tym roku, sugeruje się wstrzymanie z całkowitą aktualizacją studium do czasu wyjaśnienia się kwestii zakresu zmian i terminu wejścia w życie Kodeksu urbanistyczno – budowlanego.

2. Gmina posiada 25 obowiązujących planów miejscowych. Ich zestawienie zaprezentowane jest w tab. nr 1 na str. 5-8. Te plany pokrywają ok. 64% jej powierzchni co oznacza dużą kontrolę nad procesem zagospodarowania poszczególnych terenów. Największą powierzchnię Gminy obejmuje plan uchwalony w 2003r. będący zmianą planu ogólnego. Analiza aktualności tych planów wykazała częściową ich nieaktualność, głównie w zakresie zgodności z aktualnymi granicami form ochrony przyrody oraz z danymi zawartymi w gminnej ewidencji zabytków, która to została sporządzona w 2013r., a więc po dacie uchwalenia ostatniego z obowiązujących planów miejscowych. Biorąc jednak pod uwagę fakt, że te niezgodności dotyczą obszarów z sektora B i C, w których rozwój zabudowy jest mocno ograniczony, to nie istnieje pilna potrzeba do przeprowadzenia aktualizacji tych planów. Plany miejscowe są zgodne z polityką przestrzenną wyrażoną w studium.
3. Zabudowa w Gminie rozwija się zasadniczo w sposób zwarty i uporządkowany, co obrazują mapy sporządzone dla poszczególnych obrębów zawarte na stronach 17 – 40, za wyjątkiem zabudowy zagrodowej w wybranych obrębach, co jest oczywiście związane ze specyfiką tej zabudowy;
4. Zagospodarowanie obszarów odbywa się niemal wyłącznie w oparciu o obowiązujące plany miejscowe. Ilość wydawanych decyzji o warunkach zabudowy jest marginalna. Dane o wydawanych decyzjach o warunkach zabudowy zaprezentowane są w tabelach nr 14 i 15 na str. 67-68;

5. Ilość wniosków w sprawie zmiany studium lub obowiązujących planów w analizowanym okresie była niewielka. Najwięcej wniosków dotyczyło sektora centralnego A, a konkretniej obrębu Kobylany. Przeważająca część wniosków została rozpatrzona pozytywnie. Przy rozpatrywaniu wniosków Gmina podejmowała decyzje zgodne z przyjętą w studium polityką rozwoju poszczególnych sektorów. Szczegóły dotyczące tego tematu zawarte są na stronach 65-67.
6. W celu weryfikacji polityki przestrzennej i ustalenia priorytetów w zakresie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dokonano analizy popytu i podaży na działki budowlane o określonym przeznaczeniu. Wszystkie plany zagospodarowania przestrzennego zostały przeanalizowane pod kątem ilości niezabudowanych działek budowlanych o określonym przeznaczeniu. Te dane zostały zestawione z danymi dotyczącymi ilości wydawanych pozwoleń na budowę. Na tej podstawie określono rezerwy terenów budowlanych w podziale na podstawowe funkcje. Dane zaprezentowane zostały w ilości lat jakie są potrzebne do zabudowania wszystkich działek budowlanych. Analiza sporządzona na podstawie obowiązujących planów miejscowych, wykazała, że w sektorze A istnieje dość duża nadpodaż terenów budowlanych. Dane dotyczące tego zagadnienia zawarte są w 59 - 65. Związane jest to z prognozami demograficznymi przyjętymi przy wyznaczaniu powierzchni pod rozwój poszczególnych funkcji. Nieaktualność tych prognoz nie powinna jednak wpływać na zmianę polityki przestrzennej przyjętej w 1999r. Centralizacja obszarów urbanizacji jest jedyną możliwą drogą rozwoju Gminy, z uwagi na istotne ograniczenia dla tego rozwoju w sektorach północnym i południowym. Na uznanie zasługuje konsekwencja w prowadzeniu tej polityki, którą widać zarówno w uchwalanych planach miejscowych jak i przy rozpatrywaniu wniosków o zmianę tych planów. W konsekwencji w skali Gminy ta nadpodaż jest umiarkowana. Działania planistyczne w sektorze centralnym są poparte działaniami w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, co również należy ocenić wysoko.
7. Należy dążyć do ograniczenia przeznaczenia nowych terenów na cele budowlane. Zasadą powinno być wykorzystywanie w pierwszej kolejności już istniejących terenów przeznaczonych pod zainwestowanie, z pierwszeństwem dla terenów znajdujących się w sąsiedztwie istniejącej zabudowy i wzdłuż istniejących ciągów komunikacyjnych. Wyznaczanie nowych terenów pod inwestycje powinno być poprzedzone analizą ruchu inwestycyjnego w gminie i faktycznym zapotrzebowaniem na konkretne rodzaje terenów funkcjonalnych w poszczególnych obrębach, z uwzględnieniem podziału sektorowego.
8. Odstępuje się od formułowania wieloletniego programu sporządzania planów miejscowych ze względu na bardzo duże pokrycie Gminy planami, aktualność prowadzonej polityki przestrzennej i brak konkretnych potrzeb w tym zakresie. Przyszłe procedury planistyczne powinny wynikać z potrzeb Gminy oraz bieżącej analizy wniosków w sprawie sporządzenia/zmiany planów miejscowych. Należy dążyć do stopniowej aktualizacji obowiązujących planów miejscowych, zgodnie z wynikami tej analizy.

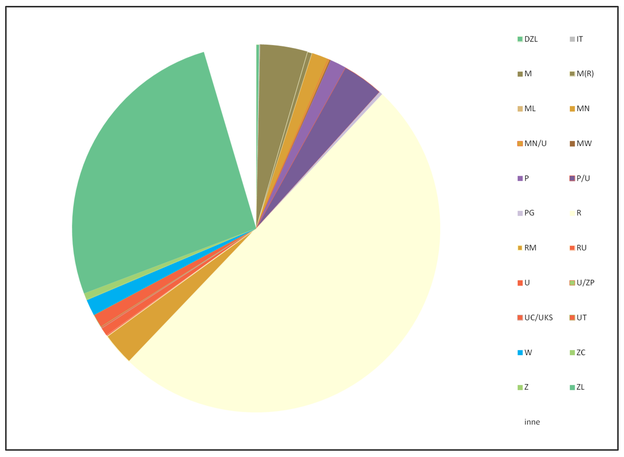
9. Rekomendacje działań.

Na podstawie wniosków z przeprowadzonych analiz (zawartych w pkt. 8 niniejszego opracowania) stwierdza się:

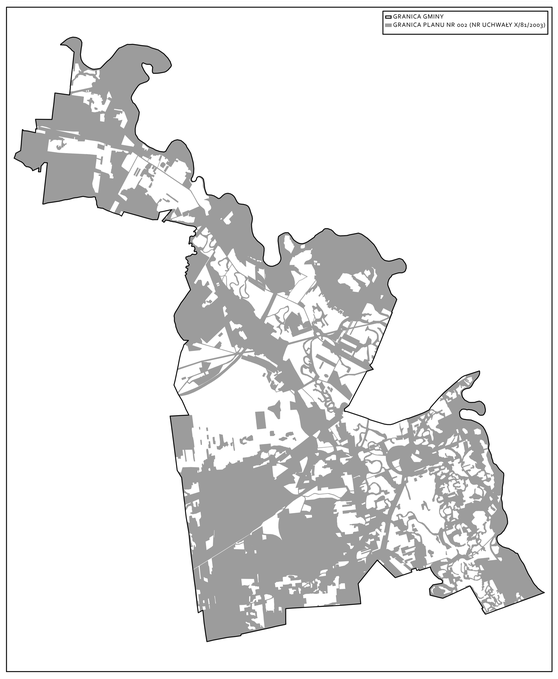
1. częściową nieaktualność studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy pod względem zgodności z wymogami z art. 10 ust. 1 pkt 3, 4, 7, 9, 11, 12, 14 i 15 oraz ust. 2 pkt 1, 3, 4, 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
2. potrzebę aktualizacji studium pod kątem aktualnych wymogów dotyczących jego zakresu zawartych w art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ze szczególnym uwzględnieniem zagadnień wymienionych w punkcie 1 rekomendacji.
3. częściową nieaktualność obowiązujących planów miejscowych pod względem zagadnień środowiskowych i konserwatorskich, zgodnie z wynikami niniejszej analizy oraz konieczność sukcesywnej aktualizacji tych planów, zgodnie z bieżącymi potrzebami Gminy.

Przeznaczenie terenów na podstawie obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Terespol

N



Granica gminy
Granica obrębów ewidencyjnych
Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego
granica planu nr 002 (nr X/81/2003)
granice pozostałych planów
Projektowane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego
granica terenów objętych uchwałą
Przeznaczenie terenów na podstawie obowiązujących dokumentów planistycznych
MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej
MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej
ML - tereny zabudowy rekreacji indywidualnej
M - tereny projektowanego miasta
M(R) - tereny rezerwy mieszkaniowej
U - tereny zabudowy usługowej
U/ZP - tereny usług z zielenią towarzyszącą
UT - tereny usług turystyki
UC/UKS - tereny usług komunikacji i usług komercyjnych (w tym handlu wielkopowierzchniowego)
P - tereny zabudowy produkcyjnej, magazynowej i składowej
P/U - tereny zabudowy przemysłowej i usługowej
PG - obszary górnicze i wydobywcze, tereny złóż surowców
IT - tereny infrastruktury
R - tereny rolnicze i rekreacyjno-wypoczynkowe
RM - tereny zabudowy zagrodowej
RU - tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
ZL - lasy
DZL - tereny przeznaczone do zalesienia
ZC - cmentarze
Z - tereny zieleni
W - wody powierzchniowe śródlądowe



ŁĘGI
BOHUKAŁY
KRZYCZEW
STARZYNKA
NEPLE
KUZAWKA
KUKUŁKI
SAMOWICZE
ŁOBACZEW MAŁY
LECHUTY MAŁE
KOROSZCZYN
LECHUTY DUŻE
ŁOBACZEW DUŻY
MAŁASZEWICZE DUŻE
MAŁASZEWICZE MAŁE
PODLANY
POLATYCZE
MICHAŁKÓW
LEBIEDZIEW
MURAWIEC
DOBRATYCZE KOLONIA
KOŁPIN OGRODNIKI
MAŁASZEWICZE
ZASTAWEK
PODOLANKA

1:10 000

0 0,75 1,5 3 4,5 km

FABRYKA PRZESTRZENI

Opracowali:
mgr Filip Sokołowski
kwalifikacje zawodowe
Nr Z-573/KW/416/2014

mgr Anna Łączkowska-Sokołowska
kwalifikacje zawodowe
Nr Z-539/KW/379/2014

inż. Marcin Kowal