

**Projekt**

z dnia 30 sierpnia 2021 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR XXV/ /21  
RADY GMINY CZEREMCHA**

z dnia ..... 2021 r.

**w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Czeremcha**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) i art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784 i 922) Rada Gminy uchwała co następuje:

**§ 1.** Na podstawie przedstawionych przez Wójta Gminy Czeremcha wniosków z „Analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Czeremcha” stwierdza się, że:

- 1) „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czeremcha” uchwalone uchwałą Rady Gminy Czeremcha Nr IX/55/99 z dnia 28 grudnia 1999 r., zmienione uchwałą Rady Gminy Czeremcha Nr XIX/169/09 z dnia 3 czerwca 2009 r. jest nieaktualne;
- 2) Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące na terenie gminy Czeremcha wymienione w wykazie, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, są aktualne;
- 3) Zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujące na terenie gminy Czeremcha wymienione w wykazie, stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszej uchwały, są nieaktualne w części.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czeremcha.

**§ 3.** Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady

**Mikołaj Wasiluk**

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXV/ /21

Rady Gminy Czeremcha

z dnia.....2021 r.

**O B O W I ą Z U J ą C E M I E J S C O W E P L A N Y I Z M I A N Y M I E J S C O W Y C H P L A N ń  
Z A G O S P O D A R O W A N I A P R Z E S T R Z E N N E G O N A T E R E N I E G M I N Y C Z E R E M C H A – a k t u a l n e**

<b>Lp.</b>	<b>Nazwa planu/zmiany planu</b>	<b>Pow. (ha)</b>	<b>Nr uchwały i data uchwalenia</b>
1.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego międzynarodowego, drogowego Przejścia Granicznego w Połowcach, Gmina Czeremcha, pow. Hajnowski, woj. Podlaskie	18,32	Nr X/98/04 28.04.2004 r.
2.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wyodrębnionych obszarów Czeremchy Osady i Gminy Czeremcha	253,18	Nr VI/64/03 10.09.2003 r.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXV/ /21

Rady Gminy Czeremcha

z dnia.....2021 r.

**OBOWIAZUJĄCE ZMIANY MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO NA TERENIE GMINY CZEREMCHA – *nieaktualne***

<b>Lp.</b>	<b>Nazwa planu</b>	<b>Pow. (ha)</b>	<b>Nr uchwały i data uchwalenia</b>
1.	Zmiana miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wyodrębnionych obszarów funkcjonalnych miejscowości i gminy Czeremcha	330,66	Nr XII/80/2000 30.08.2000 r.

## Uzasadnienie

Podstawą do podjęcia uchwały jest art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) i art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784 i 922).

Zgodnie z art. 32 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych, wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji o warunkach zabudowy, decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz wydanych pozwoleń na budowę oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planów miejscowych. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta przekazuje radzie gminy wyniki analiz, po uzyskaniu opinii gminnej komisji urbanistyczno-architektonicznej, co najmniej raz w czasie kadencji rady.

Aktualna analiza obejmuje zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Czeremcha w okresie od 1 stycznia 2011 roku do 31 grudnia 2020 roku.

Wyniki obecnej analizy są następujące:

1) w kwestii oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego:

- a) studium nie spełnia wymagań przepisów obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a szereg ustaleń wymaga aktualizacji, ponownych analiz, weryfikacji i uzupełnień;
- b) studium uniemożliwia sporządzanie planów miejscowych i zmian studium;

2) w kwestii oceny aktualności obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- a) spośród obowiązujących planów i zmian planów uchwalonych 3 uchwałami Rady Gminy Czeremcha, 1 plan miejscowy jest w części nieaktualny ze względów formalnych i merytorycznych w zakresie 11 obszarów przeznaczonych do zabudowy;
- b) obowiązujące plany i zmiany planów uchwalone 2 uchwałami Rady Gminy Czeremcha w zakresie 38 obszarów dotyczących zalesień są aktualne z punktu widzenia potrzeb i polityki rozwoju gminy;
- c) obowiązujące plany i zmiany planów uchwalone 2 uchwałami Rady Gminy Czeremcha w zakresie 13 obszarów dotyczących terenów przeznaczonych do zabudowy są aktualne z punktu widzenia potrzeb i polityki rozwoju gminy;

3) wnioski:

- a) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czeremcha jest nieaktualne; należy niezwłocznie przystąpić do opracowania projektu studium, które zastąpi obecne opracowanie w całości;
- b) obowiązujące plany miejscowe i zmiany planów miejscowych są w części nieaktualne; należy przystąpić do sporządzenia nowych planów miejscowych dla obrębu Czeremcha w całości i w części obrębu Czeremcha-Wieś w ramach gminnych obszarów planistycznych;

c) obowiązujące plany miejscowe i zmiany planów miejscowych w pozostałym obszarze wiejskim są aktualne;

zakłada się sporządzanie planów miejscowych na części obszaru ze względu na ewentualne potrzeby rozwoju gminy lub konieczność przeciwdziałania niekorzystnym zjawiskom w zagospodarowaniu przestrzennym w ramach wiejskich obszarów planistycznych.

Oceniając aktualność studium należy wziąć pod uwagę zgodność z wymogami przepisów o planowaniu przestrzennym oraz aktualne potrzeby społeczno-gospodarcze gminy. W wyniku tej oceny stwierdzono, że obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czeremcha, uchwalone w 1999 roku i zmienione w części w 2009 roku nie spełnia wymagań przepisów obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a szereg ustaleń, w kontekście rozwoju gminy, wymaga ponownych analiz, weryfikacji i uzupełnień. Studium nie spełnia obecnie roli instrumentu prowadzenia polityki przestrzennej i gospodarczej w gminie. W związku z powyższym należy przystąpić do sporządzenia nowego studium dla całego obszaru gminy Czeremcha.

Przy ocenie aktualności planów miejscowych należy zwrócić uwagę w szczególności na zgodność planów z przepisami art. 15 oraz art. 16 ust. 1 u.p.z.p., czyli zakres ustaleń określony jako obowiązkowy i skalę rysunku planu. W wyniku oceny aktualności obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i ich zmian można stwierdzić, że spośród 3 planów i zmian planów miejscowych 2 z nich są aktualne w zakresie celów społeczno-gospodarczych gminy, nawet pomimo niespełniania w części z nich wymogów formalnych określonych w obowiązujących przepisach prawa zagospodarowania przestrzennego. Z tych względów powinny obowiązywać do czasu wchłonięcia terenów, które obejmują, przez nowe sporządzone w przyszłości plany miejscowe. Za nieaktualne należy uznać zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z 2000 roku obejmujące 11 obszarów przeznaczonych pod zabudowę. W związku z powyższym w najbliższym czasie zakłada się opracowanie koncepcji podziału terenu miasta na obszary opracowań planistycznych, a w dalszej kolejności przystąpienie do sporządzenia planów miejscowych dla wyznaczonych obszarów.

W oparciu o art. 32 ust. 1 ustawy ocena aktualności studium jak i planów miejscowych dokonywana jest poprzez analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, zawierającą w swojej treści ocenę postępów w opracowywaniu planów miejscowych i wypracowanie wieloletniego programu ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz wniosków w sprawie sporządzania lub zmiany planów.

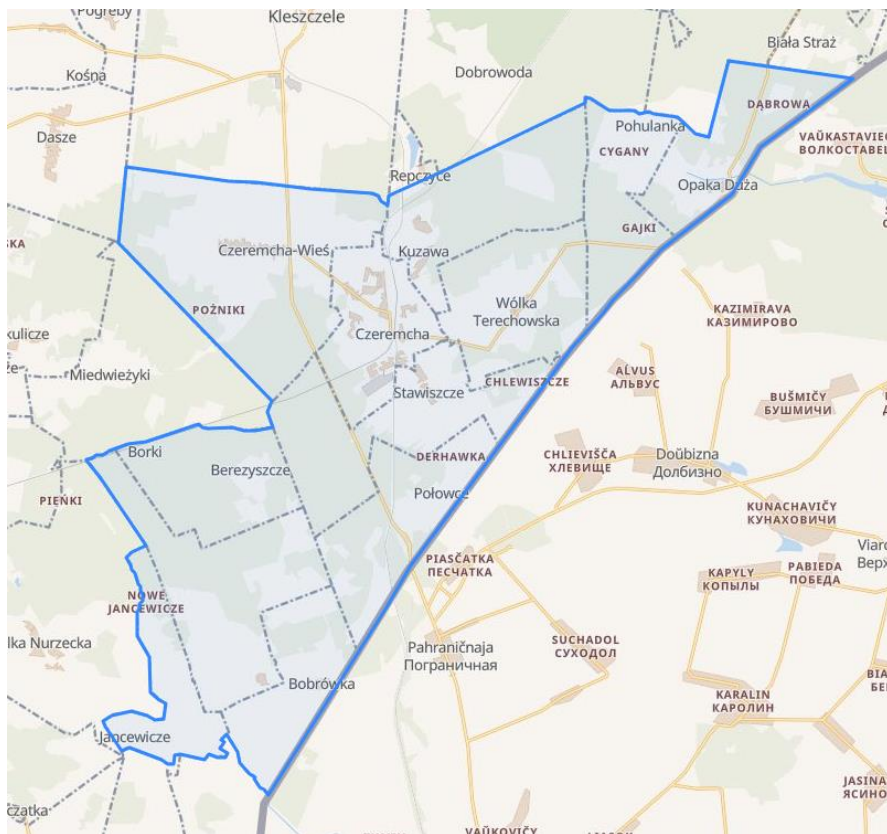
Przedstawiona „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Czeremcha” i ocena aktualności studium i planów miejscowych została zaopiniowana przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną.

W załączeniu:

- 1) „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Czeremcha”.

## WÓJT GMINY CZEREMCHA

# ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY CZEREMCHA



Czeremcha – sierpień 2021

<sup>1</sup> <https://geoportal360.pl>, 2021

## **S p i s   t r e ś c i**

### **1. Podstawa opracowania**

- 1.1. Podstawa prawna
- 1.2. Cel i przedmiot opracowania

### **2. Dokumenty programowe i studialne związane z polityką przestrzenną sporządzane przez gminę i inne organy**

### **3. Decyzje administracyjne**

- 3.1. Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu
  - 3.1.1. Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym i wojewódzkim
  - 3.1.2. Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu powiatowym i gminnym
  - 3.1.3. Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego na terenach zamkniętych
  - 3.1.4. Decyzje o warunkach zabudowy
- 3.2. Pozwolenia na budowę
  - 3.2.1. Pozwolenia na budowę wydane przez Starostę Hajnowskiego
  - 3.2.2. Pozwolenia na budowę wydane przez Wojewodę Podlaskiego
- 3.3. Pozwolenia na użytkowanie
- 3.4. Koncesje na wydobycie kruszywa
- 3.5. Wnioski

### **4. Zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym i strukturze użytkowania gruntów**

### **5. Aktualność studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czeremcha**

- 5.1. Aktualność studium z wymogami przepisów prawa zagospodarowania przestrzennego
- 5.2. Aktualność studium z wymogami polityki rozwoju gminy i potrzeb społeczno – gospodarczych
- 5.3. Aktualność studium w kontekście przepisów prawa geologicznego i górniczego
- 5.4. Aktualność studium w kontekście ustalania warunków zabudowy w trybie decyzji administracyjnych
- 5.5. Wnioski

### **6. Ocena postępów w opracowywaniu planów miejscowych**

- 6.1. Wnioski w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego
- 6.2. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego
- 6.3. Analiza aktualności obowiązujących planów miejscowych
- 6.4. Plany w trakcie opracowania
- 6.5. Wnioski

### **7. Wieloletni program sporządzania planów miejscowych**

- 7.1. Wyznaczenie obszarów planistycznych
- 7.2. Kolejność sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

### **8. Wyniki analiz**

- 8.1. Ocena aktualności studium
- 8.2. Ocena aktualności planów
- 8.3. Wnioski

## **1. Podstawa opracowania**

### **1.1. Podstawa prawna**

Na podstawie art. 32 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt gminy 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 o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym i wojewódzkim, decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu powiatowym i gminnym, decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego na terenach zamkniętych i decyzji o ustaleniu warunków zabudowy oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.

W oparciu o art. 32 ust. 2 cyt. ustawy wójt gminy przekazuje radzie gminy wyniki tych analiz po uzyskaniu opinii gminnej 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, w całości lub w części, podejmuje działania w kierunku dokonania zmian lub sporządzenia studium lub planów miejscowych. Przy podejmowaniu powyższej uchwały rada gminy bierze pod uwagę w szczególności zgodność studium albo planów miejscowych z wymogami wynikającymi z przepisów art. 10 ust. 1 i 2, art. 15 oraz art. 16 ust. 1. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym<sup>2</sup>.

Należy zwrócić uwagę, że Rada Gminy Czeremcha nie podejmowała w poprzednich kadencjach uchwały w sprawie aktualności studium i planów miejscowych. Nie dokonywano analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, ani oceny postępów w opracowywaniu planów miejscowych i nie opracowano wieloletniego programu ich sporządzania.

### **1.2. Cel i przedmiot opracowania.**

Celem opracowania jest wypełnienie obowiązku ustawowego, nałożonego w 2003 roku na organ uchwałodawczy gminy, dotyczącego oceny aktualności studium i planów miejscowych. Celem pośrednim jest dokonanie przez organ wykonawczy analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, które nastąpiły w okresie ostatniej dekady – od 2011 roku do końca 2020 roku oraz ocena postępów w opracowywaniu planów miejscowych i opracowanie wieloletniego programu ich sporządzania.

Dodatkowo analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym pełni funkcję operacyjną, związaną ze sporządzaniem projektów planów miejscowych. Wójt gminy 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 zgodność z wynikami tej analizy wraz z datą uchwały rady gminy w sprawie aktualności studium i planów miejscowych<sup>3</sup>.

---

<sup>2</sup> Art. 32 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.)

<sup>3</sup> art. 15 ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.)



## 2. Dokumenty programowe i studialne związane z polityką przestrzenną sporządzane przez miasto i inne organy

Oceniając aktualność strategicznego dokumentu planistycznego – studium oraz aktów prawa miejscowego – planów należy brać pod uwagę ich spójność z najważniejszymi dokumentami programowymi i studialnymi, wewnętrznymi i zewnętrznymi, mającymi związek z planowaniem przestrzennym w gminie ( tab. 1). Należy podkreślić, że wszystkie wymienione dokumenty powstały po uchwaleniu studium, a nawet, po jego zmianach.

**Tab. 1.** Analiza dokumentów programowych i studialnych związanych z polityką rozwoju przestrzennego

Lp	Nazwa dokumentu	Podmiot sporządzający, rok	Uwagi
1	Program rozwoju lokalnego Gminy Czeremcha na lata 2015-2025	Rada Gminy Czeremcha, 2016	kierunki i cele strategiczne rozwoju gminy, działania i projekty przewidziane do realizacji w latach 2015-2025
2	Program ochrony środowiska Gminy Czeremcha na lata 2017 – 2020 z perspektywą do 2024 roku	Rada Gminy Czeremcha, 2016	uwarunkowania naturalne rozwoju gminy jako podstawowe wytyczne do planowania przestrzennego w gminie
3	Projekt założeń do Planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe dla Gminy Czeremcha na lata 2015 - 2030	Rada Gminy Czeremcha, 2015	działania w zakresie aktualnej i planowanej gospodarki energetycznej na obszarze gminy
3	Plan zagospodarowania przestrzennego województwa podlaskiego	Sejmik Województwa Podlaskiego, 2017	inwestycje celu publicznego o znaczeniu regionalnym, spójność kierunków rozwoju województwa z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy
4	Strategia rozwoju województwa podlaskiego 2030	Sejmik Województwa Podlaskiego, 2020	zasady i kierunki długofalowej koncepcji rozwoju regionu

## 3. Decyzje administracyjne

Przywołując kryterium służebności polityki przestrzennej w realizacji potrzeb mieszkańców, można stwierdzić, że istotną informację pod względem aktualności, zasadności, zapotrzebowania społecznego w zakresie planów i studium, stanowią wnioski o ustalenie warunków zabudowy na obszarach pozbawionych planu miejscowego i o pozwolenie na budowę na obszarach objętych planami miejscowymi. Liczba wniosków i ich treść, a w konsekwencji liczba wydanych decyzji administracyjnych, pozwalają sprawdzić aktualność badanych dokumentów planistycznych i dostrzec ich mankamenty.

### 3.1. Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu

Zgodnie z przepisami obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, przy czym lokalizację inwestycji celu publicznego ustala się w drodze

decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego, a dla innych inwestycji w drodze decyzji o warunkach zabudowy<sup>4</sup>.

W przypadku braku planu miejscowego - jeżeli nieruchomość jest położona na obszarze nieobjętym obowiązkiem sporządzenia tego planu podziału nieruchomości można dokonać, jeżeli jest zgodny z warunkami określonymi w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu<sup>5</sup>.

### **3.1.1. Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym i wojewódzkim**

Marszałek Województwa Podlaskiego prowadzi rejestr wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego znaczeniu krajowym i wojewódzkim<sup>6</sup>. Wójt gminy jest organem właściwym do wydania tych decyzji i przekazuje marszałkowi województwa kopie wydanych decyzji w terminie 7 dni od dnia ich wydania<sup>7</sup>.

Wg danych Urzędu Gminy Czeremcha w latach 2011-2020 nie były wydawane decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym lub wojewódzkim.

### **3.1.2. Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu powiatowym i gminnym**

Wójt Gminy Czeremcha prowadzi rejestr wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu powiatowym i gminnym<sup>8</sup>. Wójt gminy jest organem właściwym do wydania tych decyzji i przekazuje marszałkowi województwa kopie wydanych decyzji w terminie 7 dni od dnia ich wydania<sup>9</sup>.

**Tab. 2.** Liczba decyzji wg rodzaju zabudowy w latach 2011- 2021 (dane Urząd Gminy Czeremcha, 2021)

<b>Rodzaj zabudowy<sup>10</sup></b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
Zabudowa usługowa	-	-	-	1	-	-	1	-	1	-
Drogi publiczne	-	3	3	-	1	-	2	1	1	-
Obiekty infr. techn.	1	-	-	4	-	2	2	4	1	1
Inne	-	-	-	-	-	-	-	1	1	-
<b>Razem</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>5</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>4</b>	<b>1</b>

Na wykresie (ryc. 1) przedstawiono decyzje według rodzaju zabudowy, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzjach o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego i o warunkach zabudowy, dodatkowo uszczegółowiając zabudowę w zakresie obiektów infrastruktury technicznej tj. sieci wodociągowe, kanalizacja sanitarna, sieci energetyczne, telefonia komórkowa oraz zbiorniki małej retencji i gospodarka odpadami. W 2020 roku nie wydano decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu powiatowym i gminnym.

<sup>4</sup> art. 4 ust.1, 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.)

<sup>5</sup> art. 94 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 ze zm.)

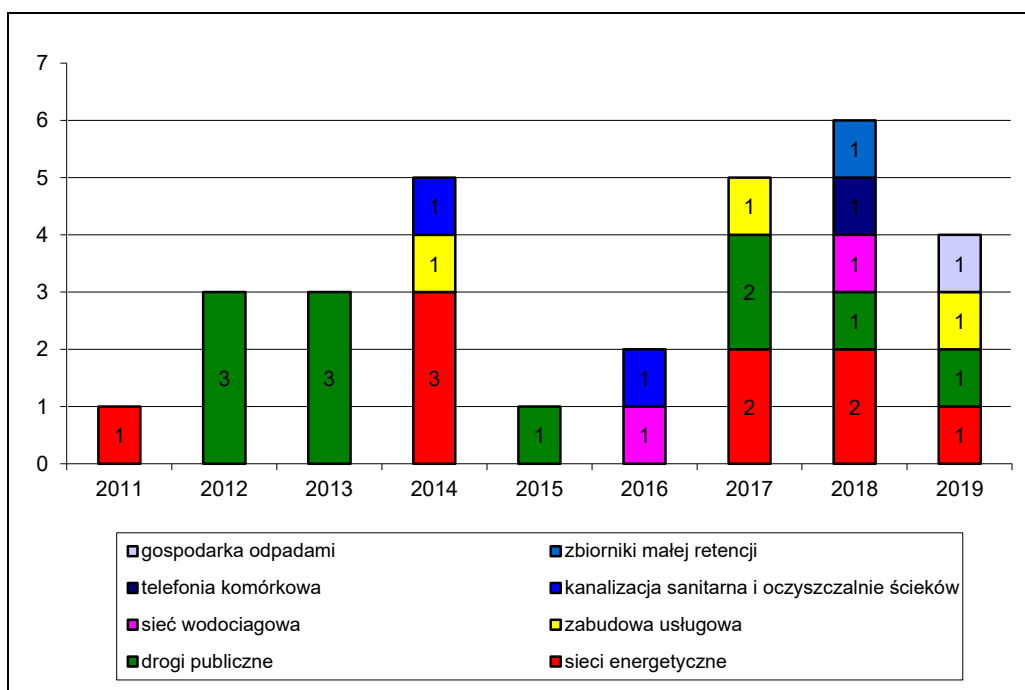
<sup>6</sup> art. 57 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.)

<sup>7</sup> art. 51 ust. 1 pkt 1, art. 57 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.)

<sup>8</sup> art. 57 ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.)

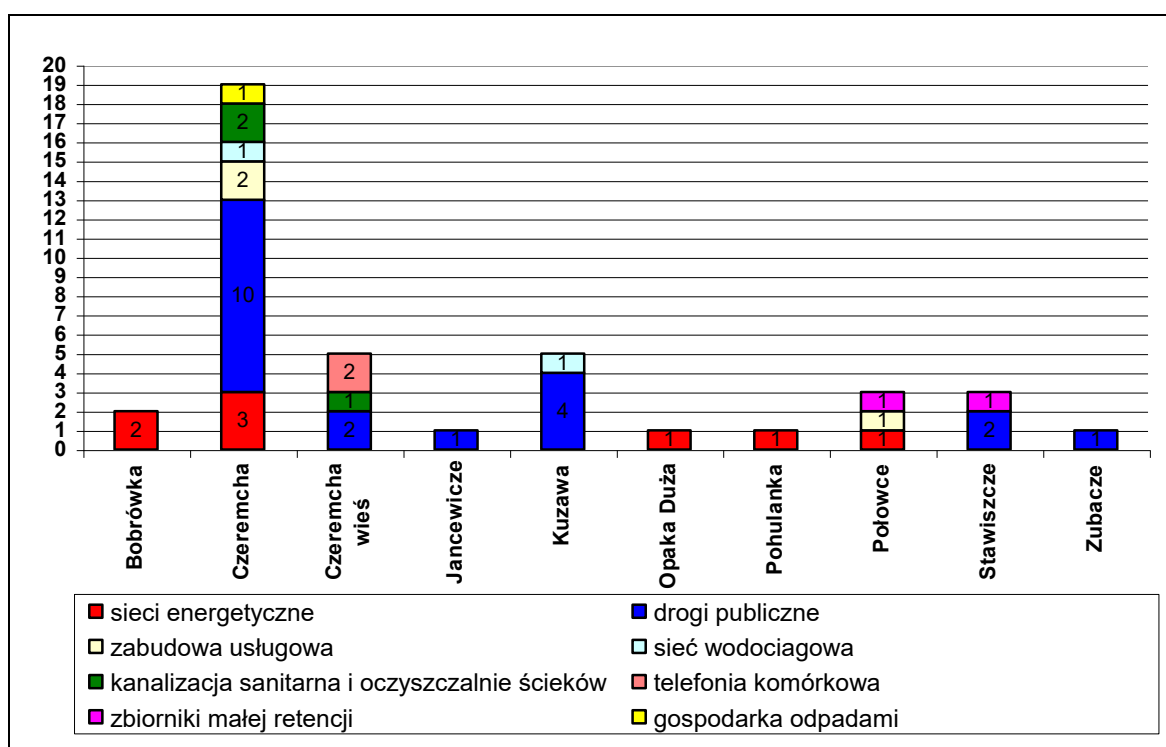
<sup>9</sup> art. 51 ust. 1 pkt 2, art. 57 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.)

<sup>10</sup> § 2 pkt 1 rozporządzenia w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003r. Nr 164, poz. 1589)



Ryc.1. Liczba i struktura wydanych decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego w latach 2011-2020, opracowanie własne, 2021

Ze struktury wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wynika, że na 31 wydanych decyzjach administracyjnych przeważającą część stanowiły decyzje dotyczące infrastruktury technicznej (sieci wodociągowe, kanalizacyjne, energetyczne) oraz drogi publiczne. Jedynie trzy decyzje dotyczyły zabudowy kubaturowej z zakresu usług publicznych.



Ryc. 2. Liczba i struktura wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w poszczególnych obrębach w latach 2011-2020, opracowanie własne, 2021

Z wykresu (ryc. 2) wynika, że najczęściej decyzji (19) wydano w obrębie ewidencyjnym Czeremcha, po 5 decyzji wydano w obrębach Czeremcha-Wieś i Kuzawa, po 3 w Połowcach i Stawiszczach, 2 decyzje w Bobrowce i po jednej w Jancewiczach, Opacie Dużej, Pohulance i Zubaczach. W pozostałych miejscowościach, niewykazanych na wykresie w analizowanym okresie nie wydawano decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego.

### 3.1.3. Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego na terenach zamkniętych

Wojewoda Podlaski jest organem właściwym do wydania decyzji i prowadzi rejestr wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego na terenach zamkniętych<sup>11</sup>.

**Tab. 3.** Zestawienie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego na terenach zamkniętych (dane Urząd Gminy Czeremcha, 2021)

Przedmiot decyzji	Rok wydania				Obręb
	2014	2017	2018	2019	
linia energetyczna napowietrzna	1				Czeremcha
przebudowa dworca kolejowego		1			Czeremcha
budowa nastawni dysponującej			1		Czeremcha
przebudowa mostu kolejowego			1		Czeremcha
przebudowa mostu kolejowego			1		Stawiszcze
budowa konstrukcji do obserwacji wagonów			1		Czeremcha
budowa bramek radiometrycznych				1	Połowce
posadowienie budynków dla służb granicznych				1	Czeremcha
budowa obiektu radiokomunikacyjnego				1	Czeremcha

Wg danych Urzędu Gminy Czeremcha, zgodnie z wykazem przekazanym z Podlaskiego Urzędu Wojewódzkiego w Białymstoku, w obszarze administracyjnym Gminy Czeremcha na terenach zamkniętych zostało wydanych w latach 2014-2019 łącznie 9 decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Dwie decyzje były wydane dla Służb Granicznych w Czeremsku, jedna na wniosek PGE Dystrybucja S.A. Oddział w Białymstoku, pozostałe na wniosek PKP Polskie Linie Kolejowe S.A.. Jedna decyzja była wydana w obrębie ewidencyjnym Stawiszcze, jedna w obrębie ewidencyjnym Połowce, pozostałe w obrębie ewidencyjnym Czeremcha.

### 3.1.4. Decyzje o warunkach zabudowy

Wójt Gminy Czeremcha jest organem właściwym do wydania decyzji o warunkach zabudowy i prowadzi rejestr wydanych decyzji o ustaleniu warunków zabudowy<sup>12</sup>.

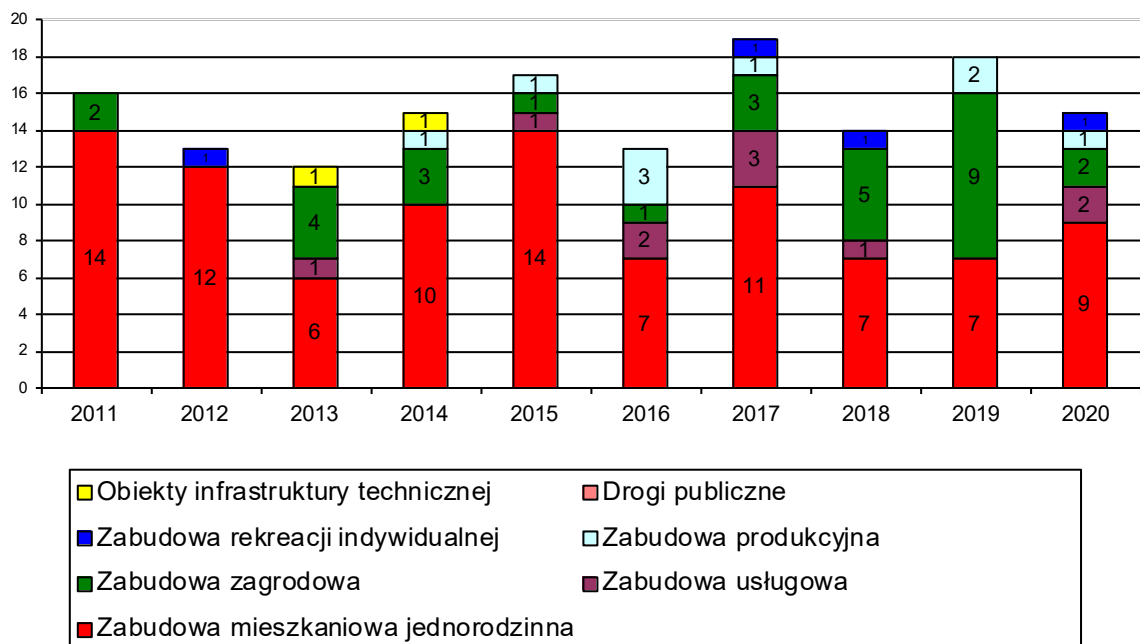
**Tab. 4.** Liczba decyzji wg rodzaju zabudowy w latach 2011- 2020 (dane Urząd Gminy Czeremcha, 2021)

<sup>11</sup> art. 51 ust. 1 pkt 3, art. 57 ust.3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.)

<sup>12</sup> art. 60 ust. 1, art. 67 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.)

Lp.	Rodzaj zabudowy <sup>13</sup>	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
1	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	14	12	6	10	14	7	11	7	7	9
2	Zabudowa usługowa	-	-	1	-	1	2	3	1	-	2
3	Zabudowa zagrodowa	2	-	4	3	1	1	3	5	9	2
4	Zabudowa produkcyjna	-	-	-	1	1	3	1	-	2	1
5	Zabudowa rekreacji indywidualnej	-	1	-	-	-	-	1	1	-	1
6	Drogi publiczne	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	Obiekty infrastruktury technicznej	-	-	1	1	-	-	-	-	-	-
	<b>Razem</b>	<b>16</b>	<b>13</b>	<b>12</b>	<b>15</b>	<b>17</b>	<b>13</b>	<b>19</b>	<b>14</b>	<b>18</b>	<b>15</b>

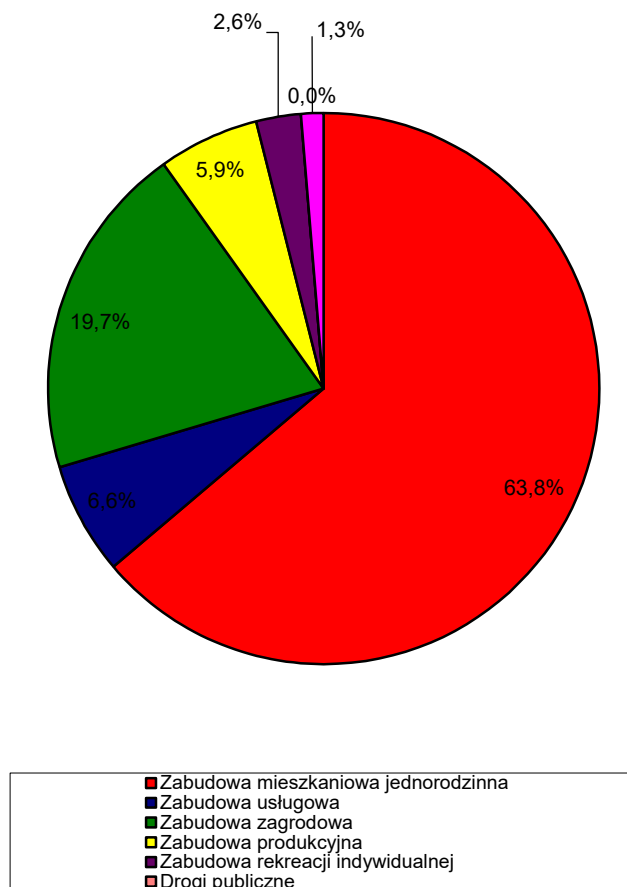
W tabeli 3 zestawiono decyzje wg rodzaju zabudowy latami, dodatkowo wyszczególniając decyzje w zabudowie rekreacji indywidualnej<sup>14</sup>.



Ryc. 3. Struktura latami wydanych decyzji o warunkach zabudowy w latach 2011 – 2020, opracowanie własne, 2021

<sup>13</sup> § 2 pkt 1 rozporządzenia w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003r. Nr 164, poz. 1589)

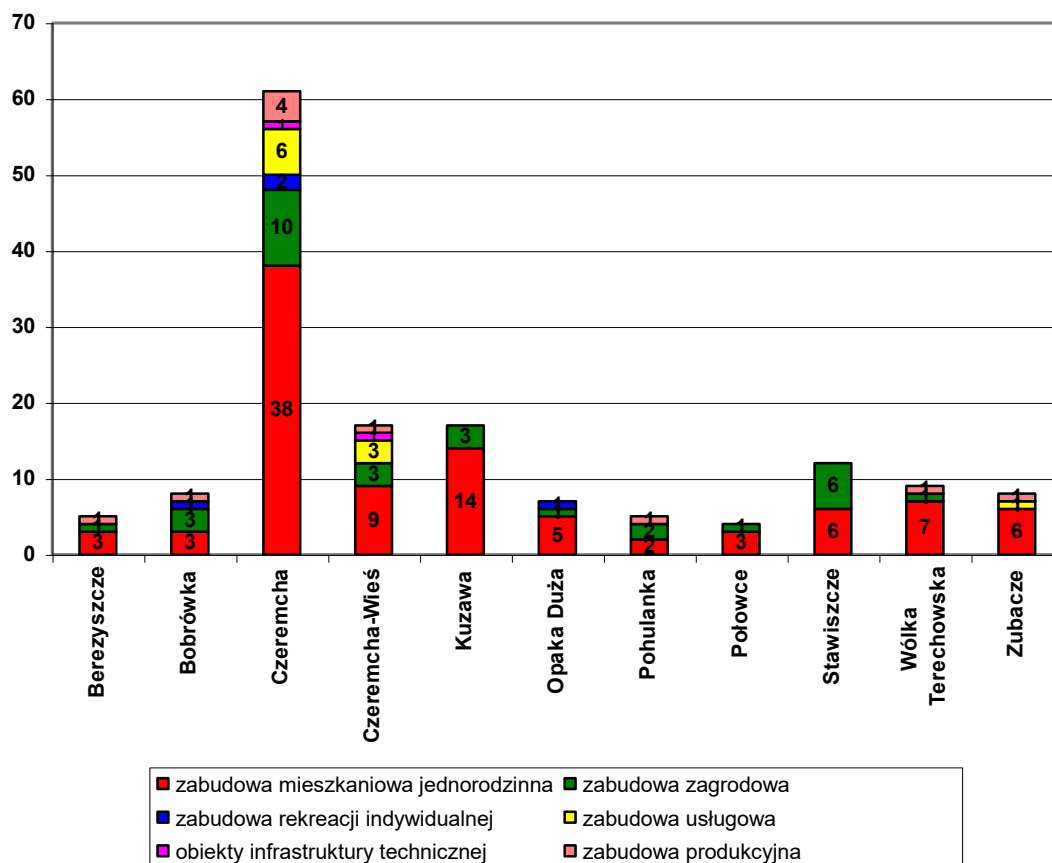
<sup>14</sup> Art. 29 ust. 1 pkt 2a ustawy Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 ze zm.) w związku z § 3 pkt 7 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 ze zm.)



**Ryc. 4.** Struktura wydanych decyzji o warunkach zabudowy w okresie 2011 – 2020 wg rodzaju zabudowy, opracowanie własne, 2021

Analiza wydanych decyzji o warunkach zabudowy (tab. 3, ryc. 3, 4) wykazuje, że na terenach, gdzie nie obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, łącznie w latach 2011-2020 wydano 152 decyzje (decyzji odmownej nie wliczano do zestawienia), z czego 63,8% decyzji dotyczyło zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 19,7% zabudowy zagrodowej, 6,6% zabudowy usługowej, 5,9% zabudowy produkcyjnej, 2,6% zabudowy rekreacji indywidualnej, 1,3% obiektów infrastruktury technicznej. W analizowanym okresie nie wydawano decyzji w zakresie dróg publicznych. Liczba wydanych decyzji w poszczególnych latach malejąco przedstawia się następująco: 2017 – 19, 2019 – 18, 2015 – 17, 2011 – 16, 2014 i 2020 – po 15, 2018 – 14, 2012 i 2016 – po 13, 2013 – 12.

Struktura wydanych decyzji w poszczególnych latach przedstawia się podobnie jak w całym analizowanym okresie tzn. przeważa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa.



**Ryc. 5.** Liczba i struktura wydanych decyzji o warunkach zabudowy w poszczególnych obrębach w latach 2011-2020, opracowanie własne, 2021

Z analizy struktury i liczby wydanych decyzji o warunkach zabudowy w poszczególnych miejscowościach (ryc. 5) wynika, że w okresie 2011-2020 decyzje były wydawane na gruntach 11 obrębów geodezyjnych. Największy planowany ruch budowlany był na gruntach obrębu geodezyjnego Czeremcha – 61 decyzji. W pozostałych obrębach geodezyjnych liczba wydanych decyzji przedstawia się następująco: Czeremcha-Wieś i Kuzawa po 17 decyzji, Stawiszczce 12 decyzji, Wólka Terechowska 9 decyzji, Bobrówka i Zubacze po 8 decyzji, Opaka Duża 7 decyzji, Berezyszczce i Pohulanka po 5 decyzji oraz Połowce - 4 decyzje.

Generalnie we wszystkich obrębach przeważają decyzje związane z zabudową mieszkaniową jednorodziną. Równowaga między zabudową mieszkaniową jednorodziną i zabudową zagrodową występuje w miejscowości Stawiszczce - po 6 decyzji. Największe zróżnicowanie w rodzajach wydawanych decyzji występowało w obrębach Czeremcha i Czeremcha-Wieś.

### 3.2. Pozwolenia na budowę

Starosta Hajnowski jest organem administracji architektoniczno – budowlanej I instancji w sprawach dotyczących wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę w obszarze Powiatu Hajnowskiego<sup>15</sup>.

W sprawach dotyczących robót budowlanych i obiektów hydrotechnicznych piętrzących, upustowych, regulacyjnych, melioracji podstawowych, kanałów, obiektów służących kształtowaniu zasobów

<sup>15</sup> art. 82 ust. 1 ustawy Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 ze zm.)

wodnych, dróg publicznych krajowych i wojewódzkich wraz z obiektami i urządzeniami służącymi do utrzymania tych dróg i transportu drogowego, usytuowanych na obszarze kolejowym i na terenach zamkniętych właściwym organem do wydania decyzji o pozwoleniu na budowę jest Wojewoda Podlaski<sup>16</sup>.

### 3.2.1. Pozwolenia na budowę wydane przez Starostę Hajnowskiego

Ogółem w latach 2011-2020 wydano **130** pozwoleń na budowę. Strukturę i liczbę wydanych decyzji w poszczególnych latach przedstawiono w zestawieniu tabelarycznym poniżej (tab. 4).

**Tab. 5.** Pozwolenia na budowę wg rodzajów zabudowy, *źródło: Urząd Gminy Czeremcha, 2021*

Rodzaj zabudowy	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Zabudowa mieszk. i zagrod.	11	18	10	6	11	7	8	1	13	9
Zabudowa usługowa	1	1	1	-	-	2	3	3	1	2
Zabudowa produkcyjna	-	1	-	-	-	2	2	-	1	-
Drugi publiczne	1	-	2	-	-	1	-	-	-	-
Obiekty infrastr. techn.	1	2	-	1	2	-	-	2	2	2
<b>Razem</b>	<b>14</b>	<b>22</b>	<b>13</b>	<b>7</b>	<b>13</b>	<b>12</b>	<b>13</b>	<b>6</b>	<b>17</b>	<b>13</b>

W strukturze wydanych decyzji, podobnie jak w decyzjach o warunkach zabudowy, dominuje budownictwo mieszkaniowe (budowa, przebudowa, rozbudowa, zmiana sposobu użytkowania) w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej. W strukturze wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę dominuje zabudowa szczególnie w obrębach wsi Czeremcha (62 pozwolenia), Kuzawa, Czeremcha-Wieś.

Należy podkreślić, że 6 decyzji o pozwoleniu na budowę zostało wydanych w oparciu o obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego z 2000 roku (4, obręb Czeremcha) i z 2004 roku (2, obręb Połowce), co stanowi niecałe 5 % wszystkich pozwoleń na budowę).

### 3.2.2. Pozwolenia na budowę wydane przez Wojewodę Podlaskiego

W analizowanym okresie wojewoda wydał 10 decyzji o pozwoleniu na budowę (w latach 2011 – 2019), z czego 7 dotyczyło inwestycji na terenach zamkniętych (terenach kolejowych), pozostałe 3 dotyczyły inwestycji w obszarze drogi krajowej Nr 66 Zambrów – Bielsk Podlaski - Kleszczele – Granica Państwa (*wg danych Wojewody Podlaskiego, 2021*).

### 3.3. Pozwolenia na użytkowanie

Organami właściwymi w zakresie pozwoleń na użytkowanie i zawiadomień o zakończeniu budowy są Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Hajnówce i Podlaski Wojewódzki Inspektor nadzoru Budowlanego w Białymstoku<sup>17</sup>.

W okresie od 2012 do końca 2020 roku przyjęto do użytkowania na podstawie wydanych pozwoleń na użytkowanie lub zawiadomień o zakończeniu budowy 61 obiektów, z czego większość dotyczyła budynków mieszkalnych jednorodzinnych i gospodarczo - garażowych (26 - głównie we wsiach

<sup>16</sup> art. 82 ust. 3 ustawy Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 ze zm.)

<sup>17</sup> Art. 83 ust. 1 ustawy Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 ze zm.)



Czeremcha, Kuzawa, Stawiszcze), obiektów w obszarze przejścia granicznego (8), terenów kolejowych, w tym dworca kolejowego (5) i obiektów infrastruktury technicznej (8) (wg informacji Urzędu Gminy w Czeremsze, 2021).

**Tab. 6.** Pozwolenia na użytkowanie i zawiadomienia o zakończeniu budowy wg rodzajów obiektów, źródło: *Urząd Gminy Czeremcha, 2021*

Rodzaj obiektu	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Budynki mieszk. jednorodzinne	2	1	4	3	2	5	2	4	3
Budynki usług. produk. magaz.	1	-	7	-	1	2	2	4	3
Drogi i infrastruktura	-	5	2	2	-	-	-	1	5
<b>Razem</b>	<b>3</b>	<b>6</b>	<b>13</b>	<b>5</b>	<b>3</b>	<b>7</b>	<b>4</b>	<b>9</b>	<b>11</b>

### 3.4. Koncesje na wydobycie kruszywa

Organami właściwymi do udzielenia koncesji na wydobywanie kopalin ze złóż są, w zależności od wielkości złoża, starosta lub marszałek województwa<sup>18</sup>. Starosta Powiatu Hajnowskiego udzielił w 2009 roku jednej koncesji, obowiązującej do 2029 roku, ustanawiając obszar górniczy „Wólka Terechowska” o powierzchni 1,95 ha (wg danych Starostwa Powiatowego w Hajnówce na dzień 31.05.2021 r.).

### 3.5. Wnioski

- 1) Przeważającym rodzajem planowanych inwestycji była zabudowa zagrodowa i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (83,5 % wydanych decyzji o warunkach zabudowy).
- 2) Wydano łącznie 192 decyzje na planowane inwestycje (Wójt Gminy Czeremcha, Wojewoda Podlaski), tj. 31 decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego, 9 decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego na terenach zamkniętych, 152 decyzje o warunkach zabudowy.
- 3) Wydano łącznie 140 pozwoleń na budowę (Starosta Hajnowski, Wojewoda Podlaski), z czego większość (ok. 50 %) w obrębie Czeremcha.
- 4) Najistotniejszy wpływ na zagospodarowanie przestrzenne gminy, spośród planowanych inwestycji w analizowanym okresie miały inwestycje związane z indywidualną zabudową mieszkaniową jednorodziną i zagrodową oraz na terenach kolejowych i w obszarze drogowego przejścia granicznego.

## 4. Zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym i strukturze użytkowania gruntów

Istotne, widoczne zmiany w przestrzeni gminy są wywołane realizacją inwestycji i działań takich jak:

- budowa obiektów przejścia granicznego
- przebudowa drogi krajowej,
- utworzenie obszaru górniczego,
- budowa stacji bazowych telefonii komórkowej (Czeremcha Wieś),

- budowa oczyszczalni ścieków (Czeremcha),
- odbudowa zbiornika małej retencji (Połowce),
- budowa budynków mieszkalnych i usługowych,

oraz zalesieniem gruntów rolnych realizowanych w sposób zorganizowany i planowy przez właścicieli gruntów, a także wskutek zaprzestania prowadzenia gospodarki rolnej. Porównanie struktury użytkowania gruntów gminy Czeremcha przedstawia poniższe zestawienie (tab. 6).

**Tab. 7.** Struktura użytkowania gruntów w latach 1999, 2021, źródło: *Rocznik statystyczny województwa podlaskiego 2000, Główny Urząd Geodezji i Kartografii, 2021*

Rodzaje użytków <sup>19</sup>	1999 (czerwiec 1999)		2021 (czerwiec 2021)	
	Pow. (ha)	Wskaźnik pow. (%)	Pow. (ha)	Wskaźnik pow. %
Grunty ogółem	9673	100	9681	100
Użytki rolne ogółem	4628	47,8	3409	35,2
Grunty orne	3006	31,0	1936	20,0
Sady	35	0,4	2	0,02
Łąki	1082	11,1	815	8,4
Pastwiska	505	5,2	379	3,9
Grunty rolne zabud.	-	-	235	2,4
Grunty pod stawami	-	-	3	0,03
Rowy	-	-	39	0,4
Lasy i grunty leśne	3986	41,2	5640	58,2
Pozostałe grunty (grunty zabud. I zurb. grunty pod wodami, nieużytki, różne)	1059	10,9	632	6,5

Z powyższego wynika, że w okresie ostatnich dwóch dekad nastąpił wyraźny wzrost powierzchni gruntów leśnych, w tym lasów oraz gruntów zadrzewionych i zakrzewionych kosztem użytków rolnych. Jest to istotna zmiana w zagospodarowaniu przestrzennym gminy.

## 5. Aktualność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czeremcha

Sporządzenie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego należy do kompetencji wójta, burmistrza, albo prezydenta<sup>20</sup>. Rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia studium<sup>21</sup> i je uchwała<sup>22</sup>.

Studium jest obligatoryjnym, najważniejszym i podstawowym dokumentem w zakresie kreowania polityki przestrzennej gminy. Nie jest jednak aktem prawa miejscowego i nie stanowi podstawy do wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu ani pozwoleń na budowę. Stanowi podstawę do sporządzania planów miejscowych, koordynuje ich ustalenia i jest dla nich wiążące<sup>23</sup>. W kwestii proceduralnej istotne jest, że plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium.<sup>24</sup>

<sup>18</sup> Art. 22 ust. 2 i 4 ustawy Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2020 r. poz. 1064 ze zm.)

<sup>19</sup> Wg rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. z 2019 r. poz. 393)

<sup>20</sup> Art. 9 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz.741 ze zm.)

<sup>21</sup> Art. 9 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz.741 ze zm.)

<sup>22</sup> Art. 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz.741 ze zm.)

<sup>23</sup> Art. 9 ust. 4, 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz.741 ze zm.)

<sup>24</sup> Art. 20 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz.741 ze zm.)

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czeremcha zostało opracowane na zlecenie Wójta Gminy i przyjęte uchwałą Rady Gminy Czeremcha z 28.12.1999 roku. Dokument zmieniono po prawie 10 latach jego obowiązywania uchwałą Rady Gminy Czeremcha z 3.06.2009 roku w zakresie ustaleń dotyczących infrastruktury technicznej i komunikacji oraz określając na 17 załącznikach graficznych przeznaczenie 43 wyodrębnionych następujących obszarów na terenie gminy o łącznej powierzchni około 265 ha:

- 1) pod zabudowę mieszkaniową i usługową działek o nr geodezyjnych 1023, 1035 i 1056 w miejscowości Czeremcha,
- 2) pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem usług nieuciążliwych działek o nr geodezyjnych 293, 294, 295, 630, 847, 855, 862, 900, 1125 i 1096 oraz pod zabudowę wielorodzinną działki o nr geodezyjnym 630 w miejscowości Czeremcha,
- 3) pod zabudowę jednorodzinną lub zagrodową z dopuszczeniem usług nieuciążliwych działek o nr geodezyjnym 451/12 i 451/13 w miejscowości Czeremcha -Wieś,
- 4) pod zabudowę zagrodową lub jednorodzinną działek o nr geodezyjnych 68/3, 135/6 i 159 we wsi Wólka Terechowska,
- 5) pod dom myśliwego działkę o nr geodezyjnym 243 oraz pod usługi parkingowe działkę o nr geodezyjnym 295 w miejscowości Czeremcha,
- 6) pod usługi komercyjne, turystyczno - hotelowe działkę o nr geodezyjnym 148/2, oraz pod usługi drogowego przejścia granicznego z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej działki o nr geodezyjnych 50, 212/2, 212/3, 426/1, 524 i 517 we wsi Połowce,
- 7) pod zalesienie:
  - a) działki o nr geodezyjnych 161,162, 243, 392, 394/2, 928, 1494, 1496 i 1503 w miejscowości Czeremcha -Wieś,
  - b) działki o nr geodezyjnych 70/8, 1450 i 1950 we wsi Kuzawa,
  - c) działka o nr geodezyjnym 21/1 we wsi Piszczalka,
  - d) działki o nr geodezyjnych 148/4 i 412/6 we wsi Połowce,
  - e) działki o nr geodezyjnych 222/2, 109, 110, 111 i 252/3 we wsi Berezyszczce,
  - f) działki o nr geodezyjnych 287/2 i 678 we wsi Stawiszczce,
  - g) działki o nr geodezyjnych 27/2, 27/3, 27/4, 28/1, 28/2, 30 i 31 we wsi Jancewicze,
- 8) pod powierzchniową eksploatację kruszywa działkę o nr geodezyjnym 243 w miejscowości Czeremcha -Wieś,
- 9) pod rekultywację istniejących składowisk odpadów:
  - a) działka o nr geodezyjnym 1125 w miejscowości Czeremcha,
  - b) działka o nr geodezyjnym 74 we wsi Kuzawie,
  - c) działka o nr geodezyjnym 270 we wsi Opaka Duża,
  - d) działka o nr geodezyjnym 219 we wsi Wólka Terechowska,
  - e) działka o nr geodezyjnym 817 we wsi Stawiszczce,
  - f) działka o nr geodezyjnym 211 we wsi Berezyszczce,
  - g) działka o nr geodezyjnym 410 we wsi Zubacze,
  - h) działka o nr geodezyjnym 527 we wsi Bobrówka.

Można przypuszczać, że celem powyższych zmian było przede wszystkim zrealizowanie potrzeb rolników dotyczących zalesienia gruntów rolnych (ok. 163 ha). Ówczesne przepisy prawa<sup>25</sup> do końca 2005 r. warunkowały przyznanie dotacji na zalesienie i utrzymanie upraw leśnych indywidualnym właścicielom gruntów, w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnością z polityką przestrzenną gminy wyrażoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Tereny określone w zmianie studium pod zalesienie zostały zalesione w całości lub części. Rekultywacja istniejących składowisk odpadów jest w trakcie realizacji. Pozostałe zmiany studium, w szczególności dotyczące terenów pod zabudowę, które nie były kontynuowane proceduralnie poprzez uchwalenie planów miejscowych są, w świetle obowiązujących przepisów, bezprzedmiotowe. Należy podkreślić, że ponadstandardowy poziom szczegółowości części graficznej opracowania, poprzez zastosowanie map ewidencyjnych w skali 1 : 5000 i posługiwanie się numerami geodezyjnymi działek objętych zmianami nie jest uzasadniony wymogami formalnymi ani celami lub problematyką studium.



Ryc. 6. Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czeremcha, załącznik nr 3 „kierunki rozwoju” do Uchwały Rady Gminy Czeremcha Nr XIX/169/09 z 3.06.2009 r. źródło: Urząd Gminy Czeremcha, 2021

### 5.1. Aktualność studium w zakresie przepisów prawa zagospodarowania przestrzennego

<sup>25</sup> ustawa z 28 listopada 2003 r. o wspieraniu rozwoju obszarów wiejskich ze środków pochodzących z Sekcji Gwarancji Europejskiego Funduszu Orientacji i Gwarancji Rolnej (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1867)

Oceniając aktualność studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego należy mieć przede wszystkim na uwadze, tak jak w przypadku oceny aktualności planów miejscowych, zgodność z wymogami przepisów obowiązującego prawa, a w szczególności z art. 10 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Należy zwrócić uwagę, że obowiązujące studium, pomimo późniejszych zmian, opiera się na materiale zebrany przez zespół autorski i przyjęty przez Radę Gminy Czeremcha uchwałą nr IX/55/99 z 28.12.1999 roku. Większość informacji i danych statystycznych odnosi się do lat dziewięćdziesiątych i osiemdziesiątych ubiegłego wieku, co ma obecnie wartość wyłącznie historyczną.

Istotną kwestią prawną są regulacje z zakresu ochrony środowiska, które weszły w życie po uchwaleniu studium, w 2001 roku, w tym dotyczące opracowań ekofizjograficznych. Opracowanie ekofizjograficzne sporządza się w celu rozpoznania, analizy i oceny aktualnych warunków środowiska przyrodniczego (jego poszczególnych elementów we wzajemnym powiązaniu) oraz określenia uwarunkowań przyrodniczych rozwoju lub przekształceń zagospodarowania przestrzennego przy zapewnieniu trwałości podstawowych procesów przyrodniczych. Obowiązek sporządzania opracowania ekofizjograficznego na potrzeby każdego rodzaju opracowania planistycznego, w tym także dla studium i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wynika z art. 72 ust. 4 i 5 ustawy z 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2020 r. poz. 2019 ze zm.). Opracowanie ekofizjograficzne jest jednym z podstawowych materiałów wejściowych i towarzyszących sporządzaniu tych dokumentów, przy formułowaniu ich ustaleń, stosownie do zakresu problemowego zapisanego, zarówno w art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak i w art. 72 ustawy Prawo ochrony środowiska. Jednocześnie, w 2002 roku, wszedł w życie akt wykonawczy regulujący rodzaje, zakres i sposób wykonania opracowań ekofizjograficznych<sup>26</sup>. Powyższego wymagania nie uwzględniono również w związku ze zmianami studium w 2009 roku, co jest naruszeniem zasad sporządzania studium i wpływa niewątpliwie w sposób istotny na wartość merytoryczną dokumentu planistycznego.

Należy podkreślić, że studium zostało sporządzone i uchwalone w trybie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994 roku. Część graficzna studium została sporządzona w niestosowanej praktycznie skali 1:50000. Obecnie obowiązująca ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 roku wprowadziła istotne zmiany zasad sporządzania studium zarówno w treści ustawy, jak i w przepisach wykonawczych. Od 2004 roku obowiązuje rozporządzenie Ministra Infrastruktury, które określa wymagany zakres projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w części tekstowej i graficznej, a w szczególności wymagania dotyczące materiałów planistycznych oraz stosowanych oznaczeń, nazewnictwa i standardów<sup>27</sup>.

Zmiany dokumentu w 2009 roku zostały dokonane w sposób doraźny, punktowy bez uwzględnienia zmieniających się wymogów formalnych. Taki sposób sporządzania studium od strony merytorycznej i formalno – prawnej odbiega od podstawowej zasady traktowania studium jako aktu polityki rozwoju

---

<sup>26</sup> Rozporządzenie Ministra Środowiska z 9.09.2002 r. w sprawie opracowań ekofizjograficznych (Dz. U. Nr 155, poz. 1298)

<sup>27</sup> Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 28.04.2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004 r. Nr 118, poz. 1233)

przestrzennego i gospodarczego gminy, posługując się jednocześnie poziomem szczegółowości w delimitacji i funkcji terenów, stosowanym praktycznie w planie miejscowym.

W 2015 roku zmieniono w sposób istotny ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie wymogów dotyczących studium. Zmiany polegały na znaczącym rozszerzeniu katalogu uwarunkowań i kierunków oraz na wprowadzeniu obowiązku bilansu terenów i analizie chłonności terenów przeznaczonych pod zabudowę w celu doprowadzenia do racjonalności planistycznej. Jednocześnie wprowadzono przepisy, które powodują, że w przypadku zmian studium konieczne jest dokonanie, zarówno w części tekstowej jak i graficznej studium, zmian w odniesieniu do wszystkich treści, które w wyniku wprowadzonej zmiany przestają być aktualne, w szczególności zmian w zakresie określonym w art. 10 ust. 1 ustawy, dotyczącym uwarunkowań<sup>28</sup>.

## **5.2. Aktualność studium w zakresie polityki rozwoju gminy i potrzeb społeczno – gospodarczych**

Oceniając aktualność studium należy mieć również na uwadze zgodność dokumentu z aktualną polityką rozwoju gminy i potrzebami społeczno – gospodarczymi.

Wyznaczanie rozwoju przestrzennego nie jest możliwe bez uwzględnienia podstawowych kierunków rozwoju gospodarczego (strategii tego rozwoju). Studium jest więc czymś więcej niż aktem polityki przestrzennej. Jest aktem polityki rozwoju przestrzenno – gospodarczego. Z konieczności zatem pełni funkcję planu gospodarczego. Ta dualistyczna rola studium jest cechą polskich rozwiązań prawnych. Studium to filozofia rozwoju przestrzenno – gospodarczego na przyszłość, a jeżeli tak, to może stać się zachętą do inwestowania. Im bardziej wszechstronny, nacechowany ambicjami lokalnymi i przekonujący jest program tego rozwoju, tym bardziej atrakcyjna staje się formułowana oferta. Na studium można zatem patrzeć jak na kuszącą ofertę pozostania czy też osiedlenia się w gminie. Dobrze skonstruowana oferta może wyzwać aktywność społeczną i stanowić koło zamachowe nakreślanych zamierzeń rozwojowych<sup>29</sup>.

Wszystkie zasadnicze dokumenty programowe dotyczące rozwoju gminy, sporządzone na szczeblu gminy, w szczególności Program rozwoju lokalnego Gminy Czeremcha na lata 2015-2025, a przede wszystkim dokumenty wyższego rzędu tj. Strategia rozwoju województwa 2030 i Plan zagospodarowania przestrzennego województwa podlaskiego, zostały sporządzone znacznie później i w innych uwarunkowaniach faktycznych i prawnych niż obowiązujące studium. Z tego względu i z racji podporządkowania dokumentu planistycznego gminy kierunkom polityki krajowej i regionalnej oraz zaktualizowania oferty inwestycyjnej zachodzi konieczność kompleksowego zrewidowania treści studium.

Z Programu rozwoju lokalnego Gminy Czeremcha na lata 2015-2025 wynika, że działaniami priorytetowymi w zakresie rozwoju gospodarczego są m.in. przyciąganie inwestorów z zewnątrz i wspieranie tworzenia nowych firm przez mieszkańców. Słabą stroną gminy jest bałagan urbanistyczny (chaos w zabudowie). Szansą rozwojową jest przeznaczenie obszarów pod inwestycje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Cel operacyjny – wzrost atrakcyjności inwestycyjnej gminy, powinien być realizowany poprzez:

- 1) rozwój stref aktywności gospodarczej i turystycznej na terenie gminy,

<sup>28</sup> Art. 9 ust. 3a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz.741 ze zm.)

- 2) wykup terenów inwestycyjnych od prywatnych właścicieli i kształtowanie polityki wykupu i dzierżawy terenów od prywatnych właścicieli,
- 3) efektywne gospodarowanie przestrzenią – bieżące aktualizowanie dokumentów planistycznych, scalanie gruntów pod inwestycje, skupowanie gruntów, wymiana, uzbrajanie, itp.

Jedną z propozycji projektów do realizacji poszczególnych kierunków i celów strategicznych jest opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i aktualizacja studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Obecną ofertę inwestycyjną gminy, stanowią grunty gminne w granicach 7 obszarów w obrębach Czeremcha, Czeremcha-Wieś, Stawiszcze, Połowce, położone bezpośrednio przy drodze krajowej i w jej sąsiedztwie oraz w pobliżu torów kolejowych o znacznej powierzchni około 64 ha.

Większość z wyznaczonych terenów (prawie 50 ha) nie jest przygotowana planistycznie do zagospodarowania inwestycyjnego, ponieważ nie jest objęta planami miejscowymi. W obowiązującym studium obszary te są określone jako obszary leśne, grunty rolne, użytki zielone, co wiąże się z koniecznością uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne w trybie procedury planu miejscowego, po wcześniejszej zmianie studium. Pozostałe obszary objęte są planami miejscowymi, ale ich przydatność w zakresie możliwości zagospodarowania i aktualność zarówno pod względem merytorycznym w zakresie sposobu zagospodarowania i ładu przestrzennego, jak i formalnym, jest wątpliwa. Istotne jest, że wszystkie tereny inwestycyjne stanowią własność gminy Czeremcha.



Ryc. 7. Tereny inwestycyjne, źródło: <https://investinpodlaskie.pl>, 2021

### 5.3. Aktualność studium w zakresie przepisów prawa geologicznego i górniczego

<sup>29</sup> Niewiadomski Z. Wspólnota, nr 28,1998



Obowiązujące studium w części tekstowej Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego gminy Czeremcha i na rysunku kierunków określa:

- 1) punkty eksploatacji surowców użytecznych i czynne punkty eksploatacji kruszywa,
- 2) wyrobiska typowe do rekultywacji, wyrobiska nieczynne przewidziane do rekultywacji o kierunku leśnym,
- 3) rejony perspektywicznego występowania złóż mineralnych, wykazane na podstawie archiwalnej inwentaryzacji z 1992 roku.

Zgodnie z art. 95 ust. 1 i 2 ustawy Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2020 r. poz. 1064 ze zm.) udokumentowane złoża kopalin<sup>30</sup>, w celu ich ochrony, ujawnia się obowiązkowo w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin w terminie do 2 lat od dnia zatwierdzenia dokumentacji geologicznej. W przypadku niewykonania tego obowiązku przez gminę wojewoda wprowadza obszar udokumentowanego złoża kopaliny do studium na koszt gminy, wydając zarządzenie zastępcze.

Organy administracji geologicznej (Marszałek Województwa Podlaskiego, Starosta Hajnowski) nie przekazały dotychczas Wojewodzie Podlaskiemu dokumentacji geologicznych złóż kopalin występujących w obszarze gminy Czeremcha.

Można stwierdzić, że istniejące zasoby kopalin, z wyjątkiem eksploatowanego obszaru górniczego „Wólka Terechowska”, są poza gospodarczym zainteresowaniem przedsiębiorców. W związku z tym nie zachodzi konieczność wprowadzenia do studium obszarów udokumentowanych złóż kopalin.

#### **5.4. Aktualność studium w kontekście ustalania warunków zabudowy w trybie decyzji administracyjnych**

Wójt Gminy Czeremcha prowadzi obecnie postępowanie administracyjne w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia polegającego na budowie fermy drobiu wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działce nr geodez. 1496 w obrębie Czeremcha-Wieś.

Przedmiotowe postępowanie odbywa się poza przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W sytuacji uzyskania ostatecznej decyzji w powyższej sprawie można zakładać, że ze względu na brak planu miejscowego wnioskodawca wystąpi o ustalenie warunków zabudowy dla tej inwestycji w trybie decyzji administracyjnej. W obowiązującym studium teren części działki objętej wnioskiem w sprawie decyzji środowiskowej został określony jako tereny do zalesienia i oznaczony symbolem ZL. Pomimo braku zgodności planowanej inwestycji z polityką przestrzenną gminy brak jest podstawy do odmowy ustalenia warunków zabudowy w oparciu o studium. W związku z powyższym sprawę należy rozstrzygać w oparciu o przepisy szczególne. Opierając się na założeniach dotyczących inwestycji, określonych w obecnie procedowanym wniosku w sprawie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, można stwierdzić, że nie są spełnione wymogi określone w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zdaniem autora opracowania, ze względu na produkcyjną funkcję planowanej zabudowy o skali przemysłowej, mając na uwadze faktyczny stan zagospodarowania potencjalnego obszaru analizowanego, nie są spełnione przesłanki, określone w szczególności w art. 61 ust.1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, do wydania decyzji o warunkach zabudowy.



Należy podkreślić, że studium nie jest aktem prawa miejscowego i nie stanowi podstawy do wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu ani pozwoleń na budowę. W związku z powyższym ustalenia określone w obowiązującym studium pozostają bez jakiegokolwiek wpływu na rozstrzygnięcia w trybie decyzji administracyjnych o warunkach zabudowy lub decyzji środowiskowych. Analiza aktualności studium w kontekście ustalania warunków zabudowy jest więc bezprzedmiotowa.

## **5.5. Wnioski**

- 1) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czeremcha jest nieaktualne ze względu na wymagania obecnych przepisów prawa planowania przestrzennego, uwarunkowania ekofizjograficzne oraz ze względu na wymagania rozwoju społeczno – gospodarczego gminy i regionu.
- 2) Studium w obecnym kształcie, zarówno od strony formalnej, technicznej i merytorycznej może stwarzać istotne problemy w sprawnym zarządzaniu gminą poprzez dezaktualizację uwarunkowań i brak określenia kierunków rozwoju.
- 3) Brak sensowności ewentualnych doraźnych zmian studium m.in. w zakresie bieżących potrzeb związanych ze sporządzaniem planów miejscowych.

## **6. Ocena postępów w opracowaniu planów miejscowych**

Zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego<sup>31</sup>. Rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego<sup>32</sup>, a po sporządzeniu projektu przez organ wykonawczy rada uchwała plan miejscowy<sup>33</sup>.

Przystępując do analizy oceny postępów w opracowaniu planów miejscowych, należy przywołać obraz stanu sytuacji planistycznej w obszarze gminy. Ilustracją tego stanu jest rejestr obowiązujących planów i zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (tab. 8).

### **6.1. Wnioski w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego**

Podkreślenia wymaga fakt, że w analizowanym okresie, a nawet w okresie od 2004 roku, tj. po dacie uchwalenia ostatniego z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego nie odnotowano wniosków w sprawie sporządzenia planu miejscowego lub zmiany obowiązującego planu miejscowego. Świadczy to przede wszystkim o niewielkich potrzebach inwestycyjnych i stosowaniu trybu decyzji administracyjnych o warunkach zabudowy.

### **6.2. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego**

---

<sup>30</sup> złożem kopaliny - jest naturalne nagromadzenie minerałów, skał oraz innych substancji, których wydobywanie może przynieść korzyść gospodarczą - art. 6 ust. 1 pkt 19 ustawy Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2020r. poz. 1064 ze zm.)

<sup>31</sup> Art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017r. poz. 1073)

<sup>32</sup> Art. 14 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017r. poz. 1073)

<sup>33</sup> Art. 20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017r. poz. 1073)

Według stanu na dzień 31.12.2020 roku w gminie Czeremcha obowiązują plany miejscowe i zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, uchwalone 3 uchwałami Rady Gminy Czeremcha, dla 62 obszarów o łącznej powierzchni około 602 ha (wg danych Urzędu Gminy w Czeremsze), co stanowi 6,21 % powierzchni obszaru gminy o powierzchni 9681 ha, zgodnie z wykazem uchwał w tabeli nr 8.

Porównując wskaźnik powierzchni terenów objętych planami miejscowymi z niektórymi gminami Powiatów Hajnowskiego, Bielskiego i Siemiatyckiego (wg stanu na koniec 2020 r.) należy podkreślić, że łączna powierzchnia obszarów opracowań planistycznych w gminie Czeremcha nie odbiega od stanu prac planistycznych w tych gminach (tab. 7). Trzeba jednak zwrócić uwagę, że większość obszarów to tereny przeznaczone do zalesienia.

**Tab.7.** Plany miejscowe w wybranych gminach, źródło: na podstawie <https://OnGeo.pl>, 2021

Gmina	Powierzchnia gminy (km2)	Powierzchnia planów (km2)	Wskaźnik pokrycia planami (%)	Lata uchwalenia planów
Czyże	134,2	13,27	9,88	2011, 2014
Dubicze Cerkiewne	151,2	0,01	0,01	1999
Milejczyce	151,8	0,07	0,05	1999
Hajnówka (gmina wiejska)	293,2	2,07	0,70	1999, 2000, 2001, 2004, 2009, 2017
Kleszczele	142,6	0,68	0,47	2004
Orla	159,7	21,78	13,63	2010, 2013

Należy wyjaśnić, że podjęta przez Radę Gminy w Czeremsze uchwała z 2000 roku, w sprawie zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wyodrębnionych 34 obszarów funkcjonalnych miejscowości i gminy Czeremcha (tab. 7) skutkuje wprowadzeniem do prawa lokalnego nowych planów miejscowych w granicach terenów objętych tą uchwałą. Stan taki ma miejsce wtedy, kiedy uchwała zmieniająca poprzednie plany jest wykonywana niezależnie od uchwały pierwotnej. Uchwałę nr XII/80/2000 należy traktować jako uchwałę zatwierdzającą 34 odrębne plany miejscowe, pomimo niewłaściwego zastosowania w tytule uchwały określenia „w sprawie zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (...)”. Uchwałą tą stwierdzono utratę mocy uchwał z 1988 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Czeremcha<sup>34</sup> i z 1991 r. w sprawie miejscowego planu ogólnego gminy Czeremcha<sup>35</sup> w granicach terenów objętych zmianami o łącznej powierzchni 330,66 ha (wg danych Urzędu Gminy Czeremcha). Zmiany planów są faktycznie odrębnymi opracowaniami, tzn. zawierają odpowiedni zakres ustaleń i stanowią samodzielne akty prawa miejscowego. Pomimo utraty ważności od 2003 roku w całości planów z lat 1988 i 1991 na mocy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zmiany planów z 2000 roku nadal obowiązują.

Uchwała z 2003 roku Nr VI/64/03 w sprawie planu zagospodarowania przestrzennego również dotyczy wielu odrębnych obszarów o łącznej powierzchni 253,18 ha (wg danych Urzędu Gminy Czeremcha), co w praktyce oznacza, że tą uchwałą przyjęto 26 planów miejscowych. Uchwała z 2004 roku Nr X/98/04 dotyczy jednego zwartego obszaru o powierzchni 18,32 ha (wg danych Urzędu Gminy Czeremcha) i jest jednym planem miejscowym części gminy Czeremcha w obrębie wsi Połowce.

<sup>34</sup> Dziennik Urzędowy Woj. Białostockiego z 1988 r. Nr 2 poz. 14

<sup>35</sup> Dziennik Urzędowy Woj. Białostockiego z 1991 r. Nr 17, poz. 121

Można więc stwierdzić, że w gminie Czeremcha obowiązują 62 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, z czego 38 dotyczy obszarów gruntów rolnych przeznaczonych do zalesienia o łącznej powierzchni około 531 ha, co stanowi ponad 88 % powierzchni terenów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

### 6.3. Analiza aktualności obowiązujących planów miejscowych

Kwestię aktualności obowiązujących planów należy rozpatrywać w dwóch aspektach tj. w odniesieniu do obowiązujących przepisów prawa, a w szczególności do art. 15, w zakresie obowiązkowej i fakultatywnej, w zależności od potrzeb, treści planu i art. 16 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie skali rysunku planu oraz w odniesieniu do celów polityki przestrzennej i społeczno – gospodarczej, dla realizacji których zostały sporządzone i uchwalone jako akty prawa miejscowego.

Plan powinien zawierać rysunek wykonany w skali nie mniejszej niż 1:1000 (w uzasadnionych przypadkach 1:2000) i odpowiadający mu tekst, dostosowany do odpowiedniego stopnia szczegółowości. 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<sup>36</sup>. Plan powinien spełniać również wymogi rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003r. Nr 164, poz.1587).

W szczególności problem braku spełniania obowiązujących przepisów dotyczy planów i zmian planów uchwalonych przed 2003 rokiem tj. przed wejściem w życie obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i przepisów wykonawczych.

Rysunki planów i zmian planów dotyczących przeznaczenia gruntów rolnych do zalesienia zostały sporządzone w skali 1 : 5000. Pozostałe rysunki dotyczące terenów o przeznaczeniu inwestycyjnym w skali 1 : 2000 i 1 : 5000 (11 w planie z 2000 roku), 1 : 1000 (13 w planach z 2003 i 2004 roku). Skala 1 : 2000 i 1 : 5000, sprowadzająca ustalenia planistyczne, w kontekście ładu przestrzennego, do poziomu planu ogólnego jest jednym z podstawowych czynników, które przesądzają o nieaktualności tych planów.

**Tab.9.** Wykaz obowiązujących miejscowych planów i zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (dane Urząd Gminy Czeremcha 2021) i ocena ich aktualności

	Obręb, załącznik graficzny	Liczba obszarów	Powierzchnia (ha)	Skala	Główny rodzaj zabudowy	Uwagi
<b>1</b>	<b>Zmiana miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wyodrębnionych obszarów funkcjonalnych miejscowości i gminy Czeremcha, uchwała Nr XII/80/2000 z 30.08.2000 r. (306,26 ha)</b>					
1)	Wieś Berezyszcze, zał. 1	1	19,34	1:5000	Tereny do zalesienia	Aktualny
2)	Wieś Bobrówka, zał. 2	3	27,75	1:5000	Tereny do zalesienia	Aktualny
3)	Wieś Pohulanka, zał. 3	1	20,58	1:5000	Tereny do zalesienia	Aktualny
4)	Wieś Opaka Duża, zał. 4	3	20,23	1:5000	Tereny do zalesienia	Aktualny
5)	Wieś Piszczatka, zał. 5	3	47,15	1:5000	Tereny do zalesienia	Aktualny

<sup>36</sup> Art. 16 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz.741 ze zm.)

6)	Wieś Wólka Terechowska, zał. 6a	3	11,12	1:5000	Tereny do zalesienia	Aktualny
7)	Wieś Wólka Terechowska, zał. 6b	1	22,49	1:5000	Tereny do zalesienia	Aktualny
8)	Wieś Zubacze, zał. 7a	3	23,62	1:5000	Tereny do zalesienia	Aktualny
9)	Wieś Zubacze, zał. 7b	2	4,60	1:5000	Tereny do zalesienia	Aktualny
10)	Wieś Zubacze, zał. 7c	1	30,46	1:5000	Tereny do zalesienia	Aktualny
11)	Wieś Zubacze, zał. 7d	1	30,92	1:5000	Tereny do zalesienia	Aktualny
12)	Wieś Czeremcha, zał. 8a	1	7,84	1:5000	Tereny do zalesienia	Aktualny
13)	Wieś Czeremcha, zał. 8b	2	10,27	1:5000	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa z usługami	Nieaktualny
14)	Wieś Czeremcha, zał. 8c	2	9,43	1:5000	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami	Nieaktualny
15)	Czeremcha Osada ul. Topolowa, zał. 8d	1	7,66	1:5000	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami	Nieaktualny
16)	Czeremcha Osada ul. Świerkowa, zał. 8e	1	4,24	1:5000	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodo	Nieaktualny
17)	Czeremcha Osada ul. Fabryczna, zał. 8f	1	4,56	1:2000	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa	Nieaktualny
18)	Czeremcha Osada dz. nr 73, 74 zał. 8g	1	4,88	1:2000	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa	Nieaktualny
19)	Wieś Połowce, zał. 9(a)	2	5,00	1:5000	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa z usługami	Nieaktualny
20)	Wieś Jancewicze, zał. 10	1	17,26	1:5000	Tereny do zalesienia	Aktualny
21)	Wieś Stawiszcze, zał. 11	1	1,26	1:5000	Zabudowa usługowa	Nieaktualny
Powierzchnia łącznie: 330,66 ha						
<b>2</b>	<b>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wyodrębnionych obszarów Czeremchy Osady i Gminy Czeremcha, uchwała nr VI/64/03 z 10.09.2003 r. (pow. 249,80 ha)</b>					
1)	Czeremcha Osada, zał. 1a	2	1,23	1:1000	Zabudowa mieszkaniowa i usługowa	Aktualny
2)	Czeremcha Osada, zał. 1b	3	0,68	1:1000	Zabudowa mieszkaniowa i usługowa	Aktualny
3)	Czeremcha Osada ul. Podleśna, zał. 2	1	0,30	1:1000	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	Aktualny
4)	Czeremcha Osada, zał. 3	1	2,03	1:1000	Zabudowa mieszkaniowa i usługowa	Aktualny
5)	Czeremcha Osada ul. Ogrodowa, zał. 4	1	0,26	1:1000	Zabudowa mieszkaniowa i usługowa	Aktualny
6)	Czeremcha Osada ul. 1 Maja, zał. 5	1	0,32	1:1000	Zabudowa mieszkaniowa i usługowa	Aktualny
7)	Czeremcha Osada ul. 1 Maja, zał. 6	1	0,15	1:1000	Zabudowa usługowa	Aktualny
8)	Czeremcha Wieś, zał. 7	2	0,52	1:1000	Zabudowa mieszkaniowa, zagrodowa i usługowa	Aktualny
9)	Czeremcha Wieś, zał. 8	1	54,49	1:5000	Tereny do zalesienia	Aktualny
10)	Czeremcha Wieś, zał. 9	2	6,15	1:5000	Tereny do zalesienia	Aktualny
11)	Pohulanka, zał. 10	1	11,74	1:5000	Tereny do zalesienia	Aktualny
12)	Wólka Terechowska, zał. 11	2	28,09	1:5000	Tereny do zalesienia	Aktualny
13)	Zubacze, zał. 12	1	5,07	1:5000	Tereny do zalesienia	Aktualny
14)	Zubacze, zał. 13	2	47,57	1:5000	Tereny do zalesienia	Aktualny
15)	Zubacze, zał. 14	2	23,37	1:5000	Tereny do zalesienia	Aktualny

16)	Kuzawa, zał. 15	1	5,98	1:5000	Tereny do zalesienia	Aktualny
17)	Jancewicze, zał. 16	1	23,53	1:5000	Tereny do zalesienia	Aktualny
18)	Bobrówka, zał. 17	1	41,70	1:5000	Tereny do zalesienia	Aktualny
Powierzchnia łącznie: 253,18 ha						
<b>3</b>	<b>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego międzynarodowego, drogowego Przejścia Granicznego w Połowcach, Gmina Czeremcha, pow. Hajnowski, woj. Podlaskie, uchwała Nr X/98/04 z 28.04.2004 r.</b>					
1)	Połowce, zał. 1	1	18,32	1:1000	Zabudowa usługowa	Aktualny

#### 6.4. Plany w trakcie opracowania

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w celu ustalenia przeznaczenia terenów, w tym dla inwestycji celu publicznego, oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Rada Gminy Czeremcha w okresie analizowanym nie podejmowała uchwał intencyjnych dotyczących przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

#### 6.5. Wnioski

- 1) Obowiązujące plany miejscowe i zmiany planów dotyczące terenów przeznaczonych do zalesienia (**38 obszarów**) są aktualne w zakresie celów społeczno – gospodarczych gminy i wymogów formalnych. W przypadku zrealizowania w całości lub części zakładanych celów w obszarach objętych tymi planami, tj. zalesienie gruntów rolnych, wsparte dotacjami rządowymi, powinny pozostać w obiegu prawnym.
- 2) Obowiązujące plany miejscowe i zmiany planów dotyczące terenów przeznaczonych na cele inwestycyjne (**13 obszarów**) należy uznać za aktualne, w zakresie celów społeczno – gospodarczych gminy, nawet pomimo niespełniania części z nich wymogów formalnych określonych w obowiązujących przepisach prawa zagospodarowania przestrzennego. Z tych względów powinny obowiązywać do czasu wchłonięcia terenów, które obejmują, przez nowe sporządzone w przyszłości plany miejscowe, głównie w obrębie Czeremcha.
- 3) Za nieaktualne należy uznać plany miejscowe i zmiany planów miejscowych uchwalone uchwałą Nr XII/80/2000 z 30.08.2000 roku w sprawie Zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wyodrębnionych obszarów funkcjonalnych gminy Czeremcha (**11 obszarów**). Plany nie spełniają potrzeb gminy, poprzez brak precyzyjnych zapisów, zakazów, a w szczególności poprzez brak zachowania i kształtowania ładu przestrzennego i podniesienia poziomu jakości życia mieszkańców ze względu na niedostosowanie do obecnych uwarunkowań (centrum, przestrzeń publiczna, zieleń, tereny usług). Tereny w obrębie Czeremcha powinny zostać wchłonięte przez nowe sporządzone w przyszłości plany miejscowe. Dla obszarów położonych w pozostałych obrębach (Stawiszczce, Połowce) należy dokonać analizy w zakresie weryfikacji granic terenów i ustaleń w ramach nowych planów miejscowych.

## 7. Wieloletni program sporządzania planów miejscowych.

Wyznaczając kierunek działań planistycznych należy określić zasady sporządzania planów miejscowych, uwzględniając potrzeby inwestycyjne i społeczne, zagrożenia wynikające z braku planu, skutkujące dowolnością zagospodarowania lub inwestowaniem na terenach niewskazanych do zabudowy, koszty, czas i konsekwencje formalno – prawne, a mianowicie:

- 1) brak konieczności sporządzenia planów miejscowych dla całego obszaru gminy,
- 2) objęcie planami miejscowymi w całości obszaru miejscowości Czeremcha,
- 3) objęcie planami miejscowymi części terenów w obszarze wiejskim, w szczególności ze względu na stan zainwestowania i infrastruktury, potrzeby inwestycyjne, realizację gminnych i ponadlokalnych celów publicznych, stan własności gruntów, stan i potrzeby w zakresie ochrony środowiska, ochrony wartości kulturowych, sytuacje konfliktowe dotyczące procesów inwestycyjnych, obszary rewitalizacji<sup>37</sup>,
- 4) sporządzenie planów obowiązkowych, wynikających z przepisów.

### 7.1. Wyznaczenie obszarów planistycznych

W oparciu o istniejące uwarunkowania fizjograficzne, istniejący i projektowany układ komunikacyjny oraz stan zagospodarowania i uzbrojenia terenu należy przede wszystkim dokonać podziału obszaru całego obrębu Czeremcha i części obszaru obrębu Czeremcha-Wieś (o łącznej powierzchni ponad 600 ha) na kilka obszarów funkcjonalno – przestrzennych (5 - 6), jako obszarów planistycznych, które zostaną objęte planami miejscowymi.

Granice obszarów należy ustalić w oparciu o koncepcję podziału obrębów Czeremcha i Czeremcha-Wieś na główne obszary planistyczne - **GOP**.

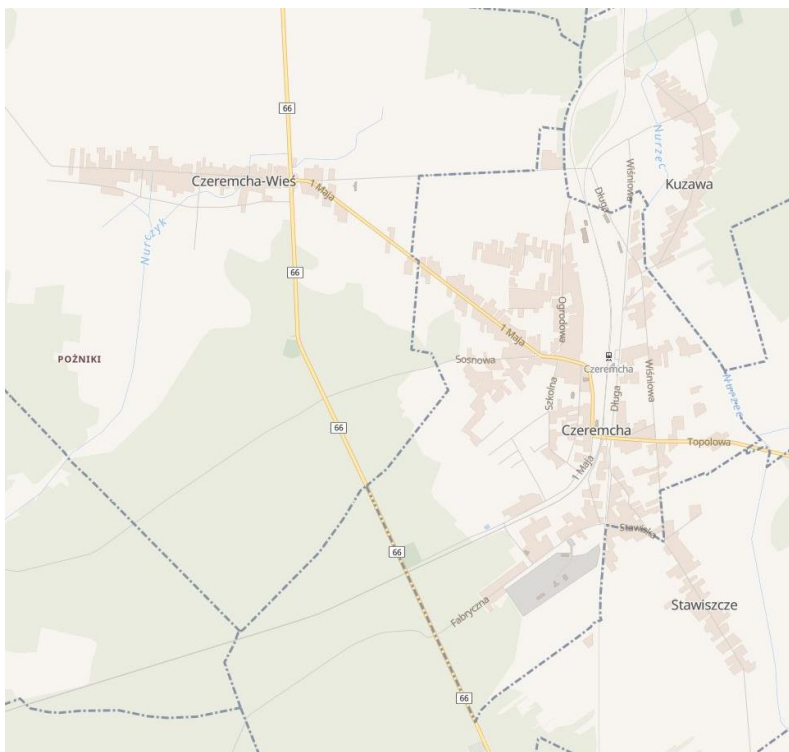
W obszarze pozostałego terenu wiejskiego należy wyznaczyć obszary – wiejskie obszary planistyczne - **WOP**, dla których zostaną sporządzone plany miejscowe, w tym zastępujące plany nieaktualne i aktualne, również z uwzględnieniem pożądanых inwestycji i negatywnych zjawisk i konfliktów związanych z ruchem inwestycyjnym, realizowanym w oparciu o decyzje administracyjne, np. wsie Kuzawa, Czeremcha-Wieś, Stawiszcze, Połowce.

Obecnie obowiązujące przepisy odrębne, w szczególności z zakresu prawa geologicznego i górniczego, ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, ochrony przyrody, lecznictwa uzdrowiskowego, prawa lotniczego, nie nakładają na gminę Czeremcha obowiązku sporządzania planów miejscowych dla określonych obszarów<sup>38</sup>.

---

<sup>37</sup> Obszar obejmujący całość lub część obszaru zdegradowanego, cechujący się szczególną koncentracją negatywnych zjawisk, o których mowa w art. 9 ust. 1, na którym z uwagi na istotne znaczenie dla rozwoju lokalnego gmina zamierza prowadzić rewitalizację – art. 10 ust. 1 ustawy o rewitalizacji (Dz. U. z 2015 r. poz. 1777)

<sup>38</sup> art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021r. poz. 741 ze zm.)



**Ryc. 8.** Obręby Czeremcha i Czeremcha-Wieś jako obszary wymagające interwencji planistycznej, źródło: <https://geoportal360.pl>, 2021

## 7.2. Kolejność sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Do opracowania planów miejscowych dla obszaru miejscowości Czeremcha i w części Czeremcha-Wieś należy przystąpić kompleksowo, po opracowaniu koncepcji podziału na główne obszary planistyczne (GOP), a następnie podjąć uchwały intencyjne dla każdego z obszarów odrębnie oraz ogłosić postępowanie przetargowe na wyłonienie wykonawców planów miejscowych.

W dalszej kolejności należy przystąpić do sporządzenia planów miejscowych dla terenów w obszarze wiejskim (WOP), ustalając granice opracowań i kolejność w zależności od potrzeb.

## 8. Wyniki analiz

### 8.1. Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

- 1) Studium nie spełnia wymagań przepisów obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a szereg ustaleń wymaga ponownych analiz, weryfikacji i uzupełnień.
- 2) W obecnej postaci, praktycznie blokuje sporządzanie planów miejscowych i częściowych zmian studium.

### 8.2. Ocena aktualności obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

- 1) Spośród obowiązujących planów i zmian planów uchwalonych 3 uchwałami Rady Gminy Czeremcha, 1 plan miejscowy jest w części nieaktualny ze względów formalnych i merytorycznych w zakresie 11 obszarów przeznaczonych do zabudowy - poz. 1 (12-19, 21) tab. Nr 8.
- 2) Obowiązujące plany i zmiany planów uchwalone 2 uchwałami Rady Gminy Czeremcha w zakresie 38 obszarów dotyczących zalesień są aktualne z punktu widzenia potrzeb i polityki rozwoju gminy (poz. 1,2 tab. Nr 8);
- 3) Obowiązujące plany i zmiany planów uchwalone 2 uchwałami Rady Gminy Czeremcha w zakresie 13 obszarów dotyczących terenów przeznaczonych do zabudowy są aktualne z punktu widzenia potrzeb i polityki rozwoju gminy - poz. 2 (1-8), poz. 3 (1) tab. Nr 8; wątpliwa jest ich jakość i skuteczność w kształtowaniu ładu przestrzennego.

### 8.3. Wnioski

- 1) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czeremcha jest nieaktualne.  
Należy przystąpić do opracowania projektu studium, które zastąpi obecne opracowanie w całości.
- 2) Część obowiązujących planów miejscowych i zmian planów miejscowych jest nieaktualna.
- 3) Należy opracować nowe plany miejscowe dla obszaru wsi gminnej obrębu Czeremcha w całości i części obrębu Czeremcha-Wieś, jako struktur osadniczych powiązanych przestrzennie i funkcjonalnie, włączając również obszary objęte pozostałymi obowiązującymi i aktualnymi planami - poz. 2 (1-8) tab. Nr 8.
- 4) Obszary, które są objęte planami i zmianami planów, w szczególności o niewielkiej powierzchni, powinny zostać docelowo włączone do opracowań planistycznych, z wyjątkiem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego międzynarodowego przejścia granicznego w Połowcach, uchwalonego w 2004 roku.
- 5) Należy brać pod uwagę opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (interwencyjnych) dla obszarów, w których występują konflikty planowanej zabudowy z istniejącym zagospodarowaniem i jej ponadnormatywnego negatywnego oddziaływania na środowisko.

Opracował:

-----  
dr inż. arch. Jerzy Tokajuk  
-----

2021-08-31